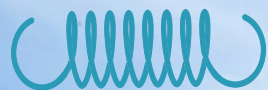


# wold & waard

## Jaarverslag 2020



wold & waard



huisvesting  
vredewold





# Inhoud

<b>JAARVERSLAG (Bestuursverslag)</b>	<b>1</b>
Algemene gegevens	3
Getallen van 2020	4
1. Onze positionering	6
2. Verslag bestuurder	10
3. Verslag van de Raad van Commissarissen	17
4. Onze belanghouders	26
5. Onze huurders	29
6. Onze woningen	39
7. Onze organisatie	51
8. Onze financiën en risicomanagement	59
Kengetallen	71
<b>JAARREKENING</b>	<b>73</b>
> Balans per 31 december 2020	74
> Winst- en verliesrekening over 2020	76
> Kasstroomoverzicht	77
> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	78
> Toelichting op de balans	103
> Toelichting op de winst- en verliesrekening	128
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	<b>143</b>
> Controleverklaring accountant	145
<b>BIJLAGEN</b>	<b>149</b>
1. Woningoverzicht per 31 december 2020	150
2. Kostenspecificatie onderhoud	152
3. Kostenspecificatie bedrijfslasten	154





# Algemene gegevens

**Naam toegelaten instelling** : Stichting Wold & Waard

**Statutaire vestigingsplaats** : Leek

De stichting is feitelijk werkzaam in de gemeente Westerkwartier - binnen de woningmarktregio Groningen/Drenthe.

---

Postadres : Postbus 131  
9350 AC Leek

E-mail : info@woldwaard.nl

Bezoekadres : Lindensteinlaan 75  
9351 KC Leek

Telefoon : 0594 51 21 61

---

Stichting Wold & Waard is een voortzetting van Woningstichting Tolbert, opgericht (als vereniging) op 18 juni 1908 en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 21 januari 1909, nummer 20.

Deze stichting is gefuseerd met Stichting Woningcorporatie Groninger Westerkwartier, opgericht (als vereniging) op 26 mei 1989 en toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit van 27 november 1989, nummer 89.029328.

Stichting Wold & Waard is per 1 januari 2011 gefuseerd met de Stichting Bijzondere Woonvoorzieningen te Zuidhorn, opgericht op 26 mei 1970 en per 1 januari 2021 met de Stichting Huisvesting Vredewold te Leek, opgericht op 15 januari 1991.

---

Akte laatste statutenwijziging : 1 januari 2021

Instellingsnummer Ministerie  
Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties : L 077

Handelsregister KvK Groningen : 02040386

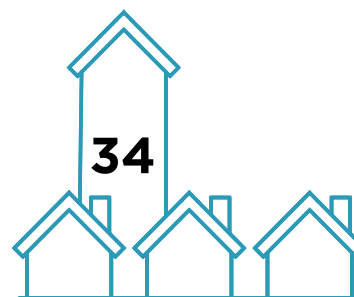




# Getallen van 2020



Wij bieden aan ruim  
9000 mensen huisvesting.



Ons woningbezit is  
verspreid over 34 dorpen.



Van ons woningbezit behoort  
96% tot de goedkope en  
betaalbare voorraad.



Ons bedrijfsresultaat is € -8,9 miljoen  
uit reguliere bedrijfsactiviteiten en  
totaal € 37,1 miljoen.



De huurachterstand  
is 0,6 % van de  
huuropbrengsten.



Bij ons staan 6.228  
huishoudens  
ingeschreven  
als woningzoekende.



Het aantal fte's  
is 46,6.

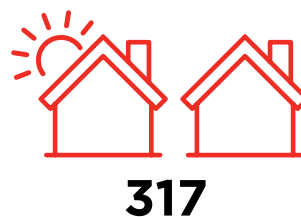




# Getallen van 2020



We hebben 4.949 verhuureenheden.



Ons vastgoed is € 317 miljoen waard (beleidswaarde).



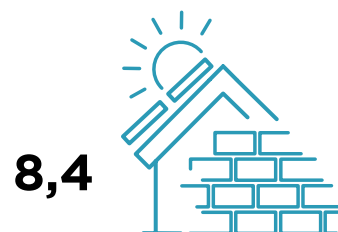
Onze maatschappelijke bijdrage was € 11,7 miljoen.



Bijna 25% van de huuropbrengsten is besteed aan belastingen en heffingen.



Er is € 8,9 miljoen aan onderhoud besteed.



We hebben € 8,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van woningen.



De mutatiegraad was 6,6%.



Er zijn 108 woningen in aanbouw en ontwikkeling.

Gemiddelde huur € 518 per maand.



# H1 Onze positionering





# H1 Onze positionering

## Let op!

Dit is het jaarverslag van Wold & Waard. De gegevens van onze fusiepartner Stichting Huisvesting Vredewold met wie wij per 1 januari 2021 zijn gefuseerd, zijn hierin niet opgenomen. Van Stichting Huisvesting Vredewold is een eigen jaarverslag beschikbaar.

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in het Westerkwartier, een gemeente in de provincie Groningen. Onze organisatie bestaat uit de afdelingen Woondiensten, Vastgoed en Financiën & Informatievoorziening. Daarnaast is er een controller en een stafafdeling. De directeur-bestuurder vormt samen met de managers van de afdelingen het MT. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. We doen ons werk met 55 medewerkers (46,5 fte).



### Missie

De grotere dorpen in het Westerkwartier bieden voldoende voorzieningen, terwijl steden als Groningen en Drachten relatief dichtbij liggen.



### Kernwaarden

Het gebied kenmerkt zich in demografisch opzicht door vergrijzing. In diverse kleinere dorpen zijn in de loop van de jaren voorzieningen verdwenen of onder druk komen te staan. Om tijdig en specifiek op ontwikkelingen in te kunnen spelen, hebben wij voor al onze dorpen een vastgoedvisie.

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ultimo 2020 ca. 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar c. 63.000 mensen wonen.





# 1. Onze positionering

## Let op!

Dit is het jaarverslag van Wold & Waard. De gegevens van 2020 en 1 januari 2021 zijn gefuseerd, zijn hierin niet opgenomen.

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. Onze organisatie bestaat uit een directie, een afdeling Informatievoorziening. Daarnaast is er een raad van toezicht die vormt samen met de managers van de gemeenten. We doen ons werk met een intern toezicht. We doen ons werk met een intern toezicht.



## Missie



## Kernwaarden

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ultimo 2020 ca. 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar ca. 63.000 mensen wonen.



## Missie

Wold & Waard biedt goede en betaalbare woningen in de sociale huursector in het Westerkwartier. We richten ons daarbij met name op mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag. Onze verantwoordelijkheid gaat verder dan de woningen. Wij willen een actieve partner zijn in het netwerk van wonen, welzijn en zorg.

Wij huisvesten mensen met een lager inkomen of met een bijzondere woonvraag, zoals een beperking of een behoefte aan zorg. We beschikken over een woningvoorraad die aansluit bij de vraag. Onze woningen hebben voldoende kwaliteit: ze hebben geen gebreken, zijn netjes en veilig. Wij nemen onze verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid en duurzaamheid van onze woningen.





# 1. Onze positionering

## Let op!

Dit is het jaarverslag van Wold & Waard. De gegevens van 1 januari 2021 zijn gefuseerd, zijn hierin niet opgenomen.

## WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. Onze organisatie bestaat uit een directie, een afdeling Informatievoorziening. Daarnaast is er een raad van bestuur die vormt samen met de managers van de gemeenten. We hebben intern toezicht. We doen ons werk met



## Missie



## Kernwaarden

## ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt ultimo 2020 ca. 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied is de gemeente Westerkwartier, waar c. 63.000 mensen wonen.



## Kernwaarden

De wijze waarop we onze missie uitvoeren is niet alleen af te leiden uit onze keuzes en doelstellingen. Minstens zo belangrijk is onze houding en ons gedrag. Met onze kernwaarden actief, betrokken en solide geven we aan wie we zijn en hoe we handelen.



Het gebied kenmerkt zich in demografisch opzicht door vergrijzing. In diverse kleinere dorpen zijn in de loop van de jaren voorzieningen verdwenen of onder druk komen te staan. Om tijdig en specifiek op ontwikkelingen in te kunnen spelen, hebben wij voor al onze dorpen een vastgoedvisie.





## LANDELIJKE/REGIONALE ONTWIKKELINGEN

### De woningmarkt

De spanning op de woningmarkt blijft toenemen. Met name in stedelijke gebieden is er sprake van oververhitting: de vraag naar huurwoningen overstijgt het aanbod en vraagprijzen van koopwoningen worden overboden. Voor veel starters is het niet haalbaar om een woning te kopen.

Ook buiten het stedelijk gebied zijn deze ontwikkelingen van invloed, zij het in iets mindere mate. Daar is met name vergrijzing (en lokaal bevolkingskrimp) aan de orde.

Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 gaan we in ons werkgebied uit van een huishoudengroei tot 2030. De verwachting is dat het aantal sociale huurwoningen in het Westerkwartier in 10 jaar tijd met netto ca. 200 huurwoningen moet groeien. Na 2030 neemt de groei naar verwachting af.

De doorstroming in onze woningen is in 2020 opnieuw gedaald: van 6,7% naar 6,6%. Deze daling past in de trend van de afgelopen jaren, waarbij dit jaar wellicht ook corona van invloed is.

### Wonen en zorg

Op basis van een onderzoek naar wonen en zorg uit 2018 heeft de Raad van de gemeente Westerkwartier begin 2019 een Woonzorgvisie vastgesteld. Wij zijn in afwachting van gesprekken die de gemeente hierover wil organiseren.

### Duurzaamheid

Het in 2019 vastgestelde Klimaatakkoord gaat uit van 49% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Volgens de Europese Commissie zijn de huidige ambities niet toereikend om de doelstelling van de klimaatconferentie van Parijs te halen. Zij stelt dat in 2030 55% reductie nodig is om de doelstelling te halen en heeft hiervoor een omvangrijk steunpakket beschikbaar gesteld.

Voor de gebouwde omgeving wordt gewerkt aan uitvoeringsprogramma's en nadere duiding van de afspraken uit het Klimaatakkoord. Eén daarvan is het bepalen van de Standaard (maximum warmtevraag per m2 vloeroppervlak) en van Streefwaarden (ondergrens van isolerende voorzieningen). Mede onder druk van de ambitie van de Europese Unie lijkt de Rijksoverheid aan te sturen op een hoger niveau voor de Standaard en Streefwaarde dan tot dusver.





In vervolg op de Regionale Energiestrategie (RES) van de Provincie zijn gemeenten gestart met het opstellen van Warmte transitievisies. In 2020 heeft de gemeente Westerkwartier een plan van aanpak opgesteld, is er een eerste verkenning van warmtebronnen gedaan en zijn de voor het Westerkwartier meest voor de hand liggende warmtebronnen verkend. Wold & Waard is in de projectorganisatie op stuur- en werkgroep niveau vertegenwoordigd.

Zowel de RES, de Warmte transitievisie als de Streef- en Referentiewaarden raken onze verduurzamingsplannen. In de loop van 2021 zal duidelijk worden of ons programma op onderdelen aanpassing behoeft.





# H2 Verslag Bestuurder





# H2 Verslag Bestuurder

## BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

Het jaar 2020 was in meerdere opzichten een heel bijzonder jaar. Het stond in de eerste plaats in het teken van de voorgenomen fusie met buurcorporatie Stichting Huisvesting Vredewold. Over dat goed en zorgvuldig verlopen proces hieronder meer.

In de tweede plaats werd het jaar gedomineerd door Covid-19 en de bijbehorende maatregelen.

Ondanks deze bijzonderheden en belemmeringen is het ons gelukt om een groot deel van onze voorgenomen resultaten te behalen en aan gewenste ontwikkelingen te blijven werken. Dankzij de inzet en grote flexibiliteit van velen kijken wij trots terug op wat is gerealiseerd.

### Fusie

Na een onderzoek naar de wenselijkheid van de fusie in de 2e helft van 2019, hebben Wold & Waard en de Stichting Huisvesting Vredewold in februari 2020 een intentieovereenkomst tot fusie getekend. Onder begeleiding van adviesbureau Atrivé is vervolgens de haalbaarheid onderzocht met behulp van financieel risico-onderzoek, een

organisatieformatieplan en een Fusie Effect Rapportage (FER). De beide huurdersorganisaties, de OR van Wold & Waard en de personeelsvertegenwoordiging (PvT) van Huisvesting Vredewold waren hierbij nauw betrokken. In september hebben de huurdersorganisaties (na een achterbanraadpleging), de gemeente, zakelijke huurders en OR/PvT respectievelijk ingestemd dan wel positief geadviseerd over het voornemen tot fusie. In november heeft de minister haar goedkeuring verleend.

Het formele besluit tot fusie is in december genomen. Om de integratie van de beide organisaties soepel te laten verlopen, zijn de voorbereidingen daarvan al in september gestart.

Al met al kijken wij terug op een zeer zorgvuldig en goed verlopen fusieproces, waarin vanaf het begin door beide organisaties heel open en constructief is samengewerkt. We stellen vast dat de cultuur van de organisaties sterk overeenkomt: de aandacht gaat vooral uit naar inhoud en opgave.





### Betaalbaarheid

Tegen de verwachtingen in zagen we in 2020 een daling van de huurachterstanden. Een specifieke reden is niet aan te wijzen, maar de beperkte mogelijkheden om in dit coronajaar geld uit te geven spelen ongetwijfeld een rol. Duidelijk is ook dat een grote groep huurders geen inkomen uit arbeid heeft, zodat de beperkende maatregelen hen in dat opzicht minder raken.

De jaarlijkse huurprijsstijging in 2020 bedroeg gemiddeld 2,0%, waar dat maximaal 2,6% mocht zijn. Deze beperking past in ons uitgangspunt niet meer te vragen dan voor onze opgave nodig is. We hebben onze huurders ook gewezen op de mogelijkheid om voor huurbevrozing of -verlaging in aanmerking te komen. Het betreft hier een - niet-verplichte - maatregel uit het tussen Aedes en Woonbond overeengekomen Huurakkoord. De actie past in ons huurbeleid én in onze samenwerking in het kader van het Armoedepact Westerkwartier.

Tenslotte is in het verslagjaar de toegevoegde waarde van een Voorzieningswijzer verder verkend. In de Prestatieafspraken voor 2021 is afgesproken dat daarover in het 1e kwartaal van 2021 een besluit wordt genomen. Middels de jaarlijkse 'Woonlastenmonitor' houden we de totale woonlasten van onze huurders bij. Over 2020 zijn deze ten opzichte van het landelijk gemiddelde gedaald.

### Duurzaamheid

Om het energieverbruik van huurders te beperken, hebben we het programma 'Wonen met Energie' ontwikkeld. Onze nieuwbouw is energieneutraal; in principe Nul Op de Meter (NOM). Op basis van een in 2019 ontwikkeld 'Verduurzamingspalet' kiezen we bij renovaties voor het goed isoleren van woningen in combinatie met een hybride warmtepomp. Daarbij streven we naar een CO2 reductie van (op jaarbasis) 2,8 miljoen kg in 2026 t.o.v. 2018. In 2020 zijn 84 woningen gerenoveerd. De renovatie van acht woningen is doorgeschoven naar begin 2021.

### Coronavirus

Sinds maart 2020 hebben wij te maken met het coronavirus. Dat heeft grote gevolgen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven en voor de mondiale en Nederlandse economie.

Toch kunnen wij, terugkijkend, vaststellen dat corona en de daaruit voortvloeiende maatregelen onze sector en huurders gelukkig minder heeft geraakt dan in andere sectoren. Onze huurders zijn wij tegemoet gekomen waar dat nodig was. Vanuit onze verantwoordelijkheid als opdrachtgever hebben wij - met inachtneming van veiligheidsmaatregelen - onze opdrachten door laten gaan waar dat kon. Onze betalingstermijnen hebben wij ingekort.





Uit onze impactanalyse – gebaseerd op de ervaringen tot nu toe – blijkt dat de financiële effecten per saldo beperkt zijn.

Risico's doen zich voor bij:

- huurinkomsten: besluit overheid tot bevroren van de huurprijs in 2021 (dit wordt gecompenseerd door een verlaging van het tarief verhuurdersheffing);
- personeelslasten en onderhoudsuitgaven: in principe blijven we onze voorgenomen activiteiten en doelstellingen realiseren. Dit vraagt vanwege de coronamaatregelen mogelijke extra inspanningen waardoor bij met name het onderhoud van woningen extra kosten worden gemaakt als gevolg van meer uitbesteden van werkzaamheden en minder efficiënt kunnen werken door van toepassing zijnde hygiëne maatregelen.

Bij het opstellen van de jaarrekening is uitgegaan van een continuïteitsveronderstelling. Wij vinden dit passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden voldoende veiligheidsbuffers. Om de uitgaande kasstroom te beperken kan zo nodig getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Op dit moment vinden wij

de door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

## DOELSTELLINGEN 2020

Op basis van het ondernemingsplan zijn voor 2020 activiteiten en doelstellingen bepaald en begroot. Hieronder is de stand van zaken ultimo 2020 weergegeven.

In vergelijking met voorgaande jaren zien we dat er meer activiteiten en doelstellingen onderhanden zijn of nog niet opgepakt. Corona en de fusie vormen daarvoor de belangrijkste verklaring.



**Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd**



**Activiteiten en doelstellingen in gang  
gezet/in ontwikkeling**



**Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald**

In dit jaarverslag worden de activiteiten en doelstellingen 2020 verder toegelicht.





## Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

### Onze woningen

- Met collega-corporaties in en rond het Westerkwartier stemmen wij jaarlijks de ontwikkeling van vraag en aanbod van sociale huurwoningen af.
- Bij renovatie passen we een (niet verplichte) woonlastenwaarborg toe.
- Onze gemiddelde woonlasten blijven onder het landelijk gemiddelde.
- Bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing per 1 juli 2020 gaan we uit van inflatie. Huuraanpassingen bij verhuizingen (huurharmonisatie) zorgt voor een stijging van ongeveer 0,2%.
- Voor onderhoud en projecten gebruiken we alleen benodigheden en materialen die een milieukeurmerk dragen.
- Wij organiseren de Bewust Wonen Weken 2020.

### De woonbelangen van onze huurders

- Bij betaalproblemen zoeken wij in overleg met de betrokkene naar flexibele, individuele oplossingen.
- In 2020 doen wij het reguliere huurderstevredenheidsonderzoek, via de Aedes benchmark. We streven naar een gemiddelde waardering van 7,5. Als we dat gemiddelde niet halen, of wanneer een score op een deelgebied lager is dan 7,0 ondernemen we actie.
- We dragen € 10.000,- bij aan Buurtbemiddeling.
- Voor onderhoud gemeenschappelijke achterpaden en aangrenzend groen begroten we € 50.000,-.
- We organiseren regelmatig een rondgang in de dorpen met gemeente, huurders(vertegenwoordiging) en dorpsbelang.





## Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

- We leveren een actieve bijdrage aan overlegnetwerken, zoals OGGZ en wijkteams. Zowel op uitvoerend als op bestuurlijk niveau.
- In 2020 zijn wij betrokken zijn bij minimaal één lokaal initiatief of coöperatie.

### Onze organisatie

- In 2020 bieden wij onze medewerkers een Preventief Medisch Onderzoek aan.
- Elke medewerker heeft vijf werkdagen ter beschikking voor stages, oriëntaties en dergelijke bij andere organisaties. Zo stellen we iedereen in staat aan zijn of haar persoonlijke ontwikkeling te werken.
- Beschikbaar stellen van portalen en apps aan huurders en medewerkers.
- In 2020 gebruiken we 10% minder papier dan in 2019.
- Onze bedrijfslasten blijven behoren tot de lagere in de Aedes benchmark.





## Activiteiten en doelstellingen in gang gezet/in ontwikkeling

### Onze woningen

- We renoveren 92 woningen volgens de hybride variant uit het verduurzamingspalet.
- In 2020 vervolgen wij het onderzoek naar andere bouwwijzen (bijvoorbeeld geïndustrialiseerde bouw) en passen deze waar mogelijk toe.
- In 2020 vervolgen we ons onderzoek hoe en op welke terreinen vraagbundeling met andere corporaties mogelijk is.
- We verkopen circa 16 woningen, slopen 36 woningen en leveren 12 nieuwe woningen en 5 verplaatsbare woningen op.
- In 2020 actualiseren wij onze Vastgoedvisies van de dorpen Leek, Tolbert, Oostwold, Enumatil en Zevenhuizen.
- In 2020 onderzoeken we (samen met betrokken bewoners en instanties) de 'krimp-problematiek' en komen wij met een aanpak.
- Wij onderzoeken de mogelijkheid van toepassing van de 'Voorzieningenwijzer'.
- Verminderen van aantal opdrachtnemers niet planmatig onderhoud van ca. 25 naar ca. 10

### De woonbelangen van onze huurders

- We breiden de mogelijkheden tot digitale dienstverlening (correspondentie en 3D-tekeningen) en contact verder uit.
- We maken 8 uur/week vrij om initiatieven binnen het Sociaal Domein te concretiseren.





## Activiteiten en doelstellingen in gang gezet/in ontwikkeling

### Onze organisatie

- In 2020 bieden we onze medewerkers de jaarlijkse training sociale veiligheid aan.
- De bedrijfsprocessen worden verdergaand gemoderniseerd. In 2020 wordt de interne informatie-uitwisseling, de correspondentie met de huurders, het incasso- en mutatieproces, de opdrachtverstrekking aan de vaklieden en informatie-uitwisseling met de overheid verbeterd.
- Beschikbaar stellen van 3D-tekeningen van woningen aan huurders en woningzoekenden.
- In 2020 beoordelen we ons incassoproces en mutatieproces op nut en effectiviteit.
- In 2020 optimaliseren wij de dakisolatie van ons kantoor, vervangen we een deel van de verlichting door LED en plaatsen we extra zonnepanelen in combinatie met een (experimenteel) opslagsysteem.
- Onderzoek naar meer geschikte systemen voor het beheer van procesbeschrijvingen en risico's.





## Activiteiten niet opgepakt/niet gehaald

### Onze woningen

- In 2020 formuleren wij onze 'wensportefeuille'.
- In 2020 onderzoeken we toepassingsmogelijkheden van tijdelijke zorgvoorzieningen.
- Wij ontwikkelen beleid om MVO bij onze bestaande samenwerkingspartners actief te stimuleren. Wij hanteren dit beleid als uitgangspunt bij de selectie van nieuwe partners.

### De woonbelangen van onze huurders

- In 2020 organiseren we een bijeenkomst voor huurders met als thema 'betaalbaarheid'.
- We ontwikkelen in 2020 een meer wijk- en dorpsgericht manier van werken.
- Bij minimaal 80% van alle reparatieverzoeken wordt tijdig (volgens de afgesproken normen) een afspraak gemaakt over het moment van afhandeling.
- In 2020 brengen wij onze (snuffel) stageplaatsen en werkervaringsplekken beter onder de aandacht.

### Onze organisatie

- In 2020 ontwikkelen wij een nieuwe manier van werken om ideeën en ontwikkelingen - waar dan ook in de organisatie - beter tot hun recht te laten komen.
- In 2020 stellen wij een fossielvrij mobiliteitsplan op.





## BESTUURSBESLUITEN 2020



De - belangrijkste - besluiten die in 2020 zijn genomen.

### RISICOMANAGEMENT

In 2020 is de risicorapportage 2 keer geactualiseerd. Wij vinden dat wij de risico's goed in beeld hebben en voldoende beheersmaatregelen hebben genomen.

- De volkshuisvestelijk doelstellingen worden in goed overleg met belanghouders bepaald. Het geeft ons een goed en gedragen beeld van onze opgave.
- De financiële continuïteit is gewaarborgd. In het meerjarenperspectief wordt dit bevestigd. Uit de slechtweerscenario's blijkt dat wij het meest kwetsbaar zijn bij een sterke daling van de waarde van het woningbezit.
- De risico's zijn 'in control'.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- De interne- en externe financiële rapportages worden tijdig samengesteld en zijn betrouwbaar.
- Er zijn geen aanwijzingen van fraude.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 8.

## FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2020

### > Resultaat 2020

Ons jaarresultaat betreft op hoofdlijnen het resultaat van reguliere bedrijfsactiviteiten, waardeveranderingen en belastingen.

Het jaarresultaat bedraagt € 37,1 miljoen. Dit betreft reguliere bedrijfsactiviteiten<sup>1</sup> (-/- € 8,9 miljoen), diverse waardeveranderingen<sup>2</sup> (€ 48,0 miljoen) en belastingen (-/- € 2,0 miljoen).

Het negatieve resultaat van de reguliere bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt door onrendabele investeringen bij nieuwbouw, verduurzaming, sloop en woningverbetering (totaal € 17,4 miljoen).

- 
- 1 Deze bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen voor nieuwbouw, verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.
  - 2 Deze bestaan uit waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten.





## BESTUURSBESLUITEN 2020

Onderwerpen	Afhandeling
Faseverslag bestek- en contractfase renovatie Wilgenstraat Grootegast	Vastgesteld
Actualisatie maatregelen vastgoedvisie Opende	Besluit
Sloop 3 woningen aan Bartolesstraat in Visvliet	Besluit
Faseverslag evaluatiefase Oostindie De Tuin Leek	Vastgesteld
Faseverslag definitief ontwerp Borghlocatie Zuidhorn	Vastgesteld
Faseverslag oriëntatiefase De Poort Leek	Vastgesteld
Faseverslag bestek- en contractfase van der Halstraat Zuidhorn	Vastgesteld
Faseverslag bestek- en contractfase A. Harkemaweg Aduard	Vastgesteld
Faseverslag bestek- en contractfase hybriderenovaties 2021 in de dorpen Leek, Noordhorn, Opende en Zuidhorn	Vastgesteld
Faseverslag bestek- en contractfase hybriderenovaties 2022 in de dorpen Doezum, Leek, Niekerk, Oldehove en Sebaldeburen	Vastgesteld
Verkoop bedrijfsonroerendgoed en herlabeling Daeb/niet-Daeb Izarstraat Zuidhorn	Besluit
Bod en Prestatieafspraken 2021	Vastgesteld
Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 gemiddeld 2,0%; verhoging EPV 2,6%	Besluit
Afboekingsvoorstellen vertrokken en zittende huurders	Besluit
Richtlijn procesverantwoordelijkheden bij vastgoedprojecten	Besluit
Servicekosten: Wijziging afrekening tuinonderhoud	Besluit
ICT-visie	Vastgesteld
Aanschaf en implementatie nieuw digitaal archiefsysteem ShareworX	Besluit
Selectietraject vervanging online werkplek in samenwerking met Woonborg	Besluit
Thuiswerkregeling	Vastgesteld
Fusie: Fusie-intentievereenkomst met Stichting Huisvesting Vredewold	Vastgesteld
Fusie: Plan van aanpak verkenning fusie Stichting Huisvesting Vredewold	Goedkeuring
Fusie: Organisatieformatieplan en arbeidsvoorwaardenpakket	Besluit
Fusie: Voorgenomen besluit inzake fusie met Stichting Huisvesting Vredewold	Besluit
Fusie: Fusie-effectrapportage, financieel verdiepend risico-onderzoek, statutenwijziging en efficiencyparagraaf	Besluit
Fusie: risicoverklaring bestuurder	Vastgesteld

BES

RIS

In 20

Wij vi

voldo

• De

ov

ga

• De

me

we

zij

wo

• De

• W

• De

tijd

• Er

Voor





## BESTUURSBESLUITEN 2020

Onderwerpen	Afhandeling
Fusie: voorstel tot fusie met Stichting Huisvesting Vredewold	Besluit
Fusie: Besluit inzake fusie met Stichting Huisvesting Vredewold	Besluit
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Vastgesteld
Trimesterrapportages	Vastgesteld
Jaarplan en begroting 2021 en meerjarenperspectief 2021-2030 en treasury- jaarplan 2021	Vastgesteld
Jaarverslag en jaarrekening 2019	Opgesteld
Aantrekken kasgeldlening via collegiale lening met Woonconcept in Meppel	Besluit

De verdeling van bevoegdheden tussen de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen staat beschreven in de statuten van de organisatie, het Bestuursreglement en het Reglement voor de Raad van Commissarissen. In het verslagjaar heeft de besluitvorming dienovereenkomstig plaatsgevonden.

BES



RIS

In 20

Wij vi

voldo

• De

ov

ga

• De

me

we

zij

wo

• De

• We

• De

tijd

• Er

Voor





### > Waarde vastgoed in exploitatie en eigen vermogen in perspectief

Op grond van de Woningwet (artikel 35 lid 2) moeten woningcorporaties het vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: “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 de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.” Net als in 2019 is de woningmarkt in 2020 sterk aangetrokken. We zien een toename van de vraag bij zowel de koop- als huurmarkt. Voor ons vastgoed heeft dit voor een sterke stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 46,7 miljoen gestegen naar een waarde van € 564,8 miljoen (+9%). Met name de krapte op de woningmarkt in combinatie met de lage rentestand verklaren deze stijging. Wij verantwoorden de stijging van de marktwaarde in het resultaat. Maar deze waardestijging is geen kasstroom die kan worden uitgegeven. Het leenvermogen neemt wel toe.

Onze doelstelling is het zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Om onze woningen betaalbaar te houden, vragen wij gemiddeld 68,5% van de maximaal toegestane huur.

Als gevolg van deze maatschappelijke ambities blijft de waarde die wij aan ons vastgoed toekennen achter bij de marktwaarde. Daarom sturen wij vooral op de beleidswaarde, waarin de effecten van ons beleid zijn verwerkt.

Ultimo 2020 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 433 miljoen. Wij hebben berekend welk deel bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat deel – het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat - bedraagt ca. € 248 miljoen.

### > Financiële positie

Wij beoordelen zelf onze financiële positie en ook de externe toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zien hier op toe. Basis voor de financiële beoordeling is het beoordelingskader AW/WSW en de op basis daarvan door ons bepaalde interne normeringen voor de financiële ratio's.





Onze financiële positie is onveranderd goed. Ook in het meerjarenperspectief zien we dat op basis van het huidige beleid en de nu bekende volkshuisvestelijke opgave de financiële positie gezond blijft.

Naast de financiële beoordeling (financial risks) kijkt het WSW ook naar de beleidsvoornemens en -realisatie en het effect daarvan op de financiële continuïteit. Ook kijkt het WSW naar de effectiviteit ten aanzien van governance en organisatie.

In hoofdstuk 8 en in de jaarrekening staat meer informatie over het financiële resultaat en de financiële positie.

## BESTUURSVERKLARING

Dit jaarverslag, waarin het volkshuisvestingsverslag is opgenomen, geeft in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht in de werkzaamheden van Wold & Waard in 2020.

Het bestuur heeft het jaarverslag 2020 opgesteld.

De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De activiteiten passen binnen onze doelstelling als toegelaten instelling. Ik verklaar dat we alle middelen in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed.

20 april 2021

*Janneke Klijn*  
*directeur-bestuurder*





# H3

## Verslag van de Raad van Commissarissen





# H3 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen toetst en ondersteunt de organisatie en met name de directeur-bestuurder bij het uitoefenen van haar taak. De Raad handelt daarbij vanuit een houding van betrokkenheid, waarbij hij zich breed oriënteert en zich niet alleen op de bestuurder baseert. Naast werkgever voor de directeur-bestuurder is de Raad sparringpartner bij de ontwikkeling van beleid. De maatschappelijke opgave van Wold & Waard is het vertrekpunt voor het toezicht. Die opgave is breder dan goede en betaalbare woningen voor zittende huurders alleen. Hij omvat ook de kwaliteit van de omgeving en de toekomstige huurders. Speciale opgaven zien we voor bijzondere woonbehoeften en een duurzame leefomgeving. We nemen het welzijn van onze huurders ter harte en hebben daarin een signalerende functie en voelen ons betrokken bij de regionale arbeidsmarkt, bijvoorbeeld door het opleiden van leerlingen.

## JAARVERSLAG

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2020 opgesteld. De jaarrekening is door KPMG gecontroleerd. De Raad van Commissarissen heeft de uitkomsten van de controle met de accountant besproken. De accountant heeft

aangegeven dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen en het resultaat, zoals blijkt uit de in dit verslag opgenomen controleverklaring. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening 2020 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend.





## TOEZICHT

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Wold & Waard neergelegd. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement van de Raad van Commissarissen. Vanuit de toezichtvisie verrichten we onze rollen als toezichthouder, sparringpartner en werkgever. Die rollen baseren we op 5 pijlers:

- **Deskundigheid:** de profielen van de commissarissen vullen elkaar aan en bestrijken alle aspecten van Wold & Waard. Bij benoemingen kijken we scherp naar een goede verhouding tussen de samenstelling van de Raad en de maatschappelijke opgave.
- **Dialoog en debat:** uitgangspunt is een wederzijds positief kritische houding, gebaseerd op vertrouwen. We stellen consequent de vraag hoe Wold & Waard haar middelen zo goed mogelijk kan inzetten om nu én in de toekomst aan de maatschappelijke opgave te voldoen. We dagen elkaar daarin uit. In overleg en samenwerking met de bestuurder betrekken we verschillende belanghouders.
- **Informatie:** eerste bron zijn de door de organisatie opgestelde overzichten en risicoanalyse. De Raad zoekt actief naar aanvullende informatie om dit beeld te spiegelen en te completeren. Iedere commissaris brengt daarbij zijn of haar eigen deskundigheid in.

Minimaal 2 keer per jaar is er overleg met het Huurdersplatform Westerkwartier en daarnaast spreken we, samen met de organisatie, met andere groepen huurders en overige belanghouders. Wij zien de (huurders) betrokkenheid en -inbreng toenemen.

- **Invulling van toezicht:** we stimuleren ambitie. En we realiseren ons dat dit extra betrokkenheid van de commissarissen kan vragen. Om kritisch en onafhankelijk te blijven, werken we consequent aan het verder ontwikkelen van onze deskundigheid.
- **Verantwoording:** we voeren periodiek overleg met belanghouders. Samen met de bestuurder werken wij actief aan “kennen en gekend worden”. We zoeken daarbij, met de organisatie, naar innovatieve (digitale) middelen. We investeren tegelijkertijd in onze zichtbaarheid in het netwerk. En tenslotte gebruiken we het jaarverslag om ons over ons handelen en toezicht te verantwoorden.

De toezichtvisie van de Raad van Commissarissen is op de website gepubliceerd. De reglementen en beleidsstukken voldoen aan de eisen van de Governancecode.

Tweemaal per jaar houden we een bijeenkomst met Raad, bestuurder en het managementteam: een thematische vergadering en een excursie ten behoeve van een brede informatievoorziening.





In 2020 hebben we vanwege corona geen excursie gehouden. Ook schuiven leden van het MT regelmatig aan bij de reguliere vergaderingen. Jaarlijks is er overleg tussen de voltallige Raad en de Ondernemingsraad. Afgelopen jaren is bij Wold & Waard de blik sterk naar buiten gericht. Wold & Waard staat midden in de samenleving. Dit helpt bij het realiseren van nieuwe opgaven als verduurzaming en samenwerken in het sociaal domein. Gezamenlijk wordt met oog voor de mens gewerkt aan goede en duurzame woningen tegen betaalbare woonlasten.

Voor zijn toezicht baseert de Raad zich op de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), de eisen vanuit landelijk en Europees beleid, het ondernemingsplan 2019-2022, de begroting en het activiteitenplan voor 2020 en het financieel meerjarenperspectief 2020-2029. De trimesterrapportages – waarin de bereikte volkshuisvestelijke en financiële resultaten worden afgezet tegen de in het ondernemingsplan en in het jaarplan opgenomen voornemens – bieden een belangrijke toetsingsmogelijkheid. Jaarlijks toetst de Raad het functioneren van de directeur-bestuurder op basis van vooraf vastgelegde prestatieafspraken.

Samen met Enno Zuidema vormt Patricia Stenekes-Koop de financiële commissie. Het contact van de financiële commissie met de organisatie is prettig en constructief. In de financiële commissie zijn ook de voorlopige uitkomsten van het financieel en risico-onderzoek van de fusie met Vredewold voor besproken.

Sinds 1 januari 2018 is KPMG de accountant van Wold & Waard. In 2020 heeft de financiële commissie – met mandaat van de Raad – met de bestuurder, controller en accountant de opdracht voor de interimcontrole en de jaarrekeningcontrole afgestemd. De uitkomsten van de managementletter zijn in een reguliere RvC vergadering aan de orde geweest. Eenmaal per jaar overlegt de Raad met de accountant zonder de directeur-bestuurder.

In 2020 heeft Wold & Waard na de evaluatie van het pilotjaar van het programma ‘Wonen met Energie’ voor de bestaande bouw, de NOM-renovaties vervangen door een palet van verduurzamingsalternatieven. Gelukkig is de voortgang in het programma vastgehouden. We gaan de komende jaren volop door met de verduurzaming van zowel het bestaande bezit als bij nieuwbouw.





Het jaar 2020 heeft in belangrijke mate in het teken gestaan van de fusie met de Stichting Huisvesting Vredewold (SHV). SHV benaderde Wold & Waard in het najaar van 2019. Na een interne voorbereidingsprocedure zijn begin 2020 gesprekken gestart tussen de bestuurders en tussen beide Raden van Commissarissen. Het fusieproces is vervolgens door beide organisaties, onder externe begeleiding, vormgegeven. De Raad heeft bij de start van het proces een aantal randvoorwaarden benoemd waaraan de fusie zou moeten voldoen. Zo zouden de verduurzamingsinspanningen voortgezet moeten kunnen worden, zou betaalbaarheid een belangrijk thema moeten blijven en zou ook de aandacht voor de aansluiting met het sociaal domein gecontinueerd moeten worden. Aan deze randvoorwaarden is voldaan. Zonder grote complicaties is het fusieproces afgerond voor 31 december 2020. De juridische en feitelijke fusie is per 1 januari 2021 tot stand gekomen. De Raad dankt beide bestuurders en de werkorganisaties voor hun grote inzet gedurende 2020. Ook dankt de Raad het Huurdersplatform Westerkwartier en de huurdersorganisatie van Huisvesting Vredewold voor hun betrokkenheid en advies.

### **SAMENSTELLING VAN DE RAAD**

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden. De Raad is samengesteld op basis van deskundigheid, achtergrond

en regionale binding. Er is een profielschets voor de Raad als geheel en voor iedere specifieke deskundigheid in het bijzonder. Een (her)benoeming gebeurt op basis van de profielschets; bij elke (her) benoeming wordt gekeken welke ervaring en competenties nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden met het feit dat een aantal commissarissen in het Westerkwartier moet wonen en/of werken dan wel op een andere manier daarmee binding heeft.

Na het vertrek van de voorzitter Egberdien ten Brink-de Vries begin 2020 is Heinrich Winter per 1 maart 2020 benoemd tot voorzitter. In september 2020 is mevrouw Karin Peeters benoemd als nieuwe huurderscommissaris met profiel sociaal domein, leefbaarheid en samenleving voor de periode van 4 jaar. De werving vond plaats door een delegatie van de Raad en van het huurdersplatform (HPW). Na een brievenselectie heeft de voltallige selectiecommissie met drie kandidaten gesproken. Dat leidde tot een unanieme voordracht. Per 1 januari 2021 is Heinrich Winter wegens het aflopen van zijn zittingstermijn teruggetreden. Hein Braaksma is per 1 januari 2021 benoemd tot waarnemend voorzitter. In verband met de fusie met SHV is Peter Janse, commissaris bij SHV, voorgedragen voor benoeming in de Raad van Wold & Waard per 1 januari 2021. Per 9 februari 2021 is Peter Janse herbenoemd. Eind 2020 is de wervingsprocedure voor een nieuwe voorzitter gestart.





Per 1 april 2021 is Yonas Tewelde benoemd als voorzitter van de raad. Per die datum is Enno Zuidema wegens de beëindiging van zijn zittingstermijn teruggetreden. De werving vond opnieuw plaats door een delegatie van de Raad en van het Huurdersplatform.



### **De samenstelling van de Raad was in 2020 als volgt:**

Vanaf maart 2020 heeft de Covid-19 pandemie de nodige consequenties gehad voor Wold & Waard en daarmee ook voor de Raad. Enkele bijeenkomsten moesten worden verplaatst en een enkele vergadering is online georganiseerd, maar we hebben binnen de grenzen van de coronamaatregelen zoveel als mogelijk in elkaars aanwezigheid vergaderd. Daarbij heeft de Raad ook tussentijds regelmatig contact gehad met bestuurder en organisatie over de impact van de beperkingen, ook voor huurders en relaties van Wold & Waard. De organisatie verdient een compliment voor de continuïteit van de dienstverlening op een nieuwe, door de vele online overleggen, meer digitale manier.

## **ONAFHANKELIJKHEID**

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in formele zin zoals bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Er vonden in 2020 tussen Wold & Waard en de leden van de Raad - met uitzondering van de uitbetaling van de vergoedingen - geen transacties plaats.

## **ZELFEVALUATIE**

Als Raad van Commissarissen vinden we het belangrijk kritisch naar onszelf en ons functioneren te kijken. Zelfreflectie is een voortdurend proces, maar één keer per jaar staan we daar gezamenlijk, uitgebreider bij stil. Het ene jaar laten we ons bij deze zelfevaluatie ondersteunen door een extern bureau; het andere jaar wordt de zelfevaluatie door enkele leden voorbereid. De zelfevaluatie is in februari 2020 uitgevoerd onder begeleiding van Hannah Bovenkerk (Trajecta).

De zelfevaluatie hebben we met name benut om een verkenning uit te voeren van het interne toezicht na 2020. De redenen om daarbij stil te staan waren tweërlei: in de eerste plaats de aanstaande fusie met SHV én de snelle wisseling in de samenstelling van de Raad in de periode tussen najaar 2019 en voorjaar 2021 (vier leden vertrekken wegens het beëindigen van hun zittingstermijn).





van de raad. Per die datum is Enno Zuidema beëindiging van zijn zittingstermijn teruggekeerd. De werving vond opnieuw plaats door de Raad en van het Huurdersplatform.



#### De samenstelling van de Raad in 2020 als volgt:

Vanaf maart 2020 heeft de Covid-19 pandemie consequenties gehad voor Wold & Waard, ook voor de Raad. Enkele bijeenkomsten zijn worden verplaatst en een enkele vergadering georganiseerd, maar we hebben binnen de coronamaatregelen zoveel als mogelijk aanwezigheid vergaderd. Daarbij heeft tussentijds regelmatig contact gehad met de organisatie over de impact van de beperkingen op huurders en relaties van Wold & Waard. De organisatie verdient een compliment voor de continuïteit van de dienstverlening op een aantal vele online overleggen, meer digitale ma



#### De samenstelling van de Raad was in 2020 als volgt:

> **Ing. Egberdien ten Brink (1958), voorzitter en lid op voordracht huurders, tot 1 maart 2020**

Profiel: sociaal en maatschappelijk, kennis van het werkgebied.  
Lid vanaf maart 2012 -- Herbenoemd 2016 -- Eindjaar 2020.

> **Prof. Dr. Heinrich Winter (1962), lid en vicevoorzitter, vanaf 1 maart 2020 tot 31 december 2020 voorzitter**

Hoogleraar Bestuurskunde, Faculteit Rechtsgeleerdheid Rijksuniversiteit Groningen en directeur Pro Facto.  
Nevenfuncties: Voorzitter referendumcommissies gemeenten Leeuwarden, Emmen en Veendam, voorzitter Raad van Toezicht Stichting WIJ Groningen, kerndocent leergang Publieke Strategie en Leiderschap AOG, diverse lidmaatschappen van redacties van juridische uitgaven.  
Profiel: juridisch; kennis van gemeenten en schaalvraagstukken.  
Lid vanaf januari 2013 -- Herbenoemd 2017 -- Eindjaar 2021.

> **Drs. Hein Braaksma (1980), lid en vicevoorzitter vanaf 1 maart 2020**

Zelfstandig adviseur woningcorporaties en (zorg)instellingen.  
Nevenfuncties: lid Raad van Toezicht Martinizorg Groningen (begeleid wonen en ambulante begeleiding), voorzitter Stichting Zienemaan en Sterren (openlucht bioscoop & arthouse projecten), voorzitter Stichting Buro05 (kleinschalig literair productiehuis te Groningen).  
Profiel: vernieuwende en eigentijdse blik op verbinden, sociale innovatie.  
Lid vanaf januari 2014 -- Herbenoemd 2018 -- Eindjaar 2022.





van de raad. Per die datum is Enno Zuidema beëindiging van zijn zittingstermijn teruggekeerd. De werving vond opnieuw plaats door de Raad en van het Huurdersplatform.

 **De samenstelling van de Raad in 2020 als volgt:**

Vanaf maart 2020 heeft de Covid-19 pandemie consequenties gehad voor Wold & Waard ook voor de Raad. Enkele bijeenkomsten zijn worden verplaatst en een enkele vergadering georganiseerd, maar we hebben binnen de coronamaatregelen zoveel als mogelijk aanwezigheid vergaderd. Daarbij heeft de Raad tussentijds regelmatig contact gehad met de organisatie over de impact van de beperkingen op huurders en relaties van Wold & Waard. De organisatie verdient een compliment voor de continuïteit van de dienstverlening op een aantal vele online overleggen, meer digitale ma



**De samenstelling van de Raad was in 2020 als volgt:**

**> Ir. Enno Zuidema (1968), lid**

Director Strategic and Urban planning bij MVRDV Rotterdam.

Profiel: ruimtelijke ordening, woningbouw, maatschappelijk en fysiek, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf april 2013 -- Herbenoemd 2017 -- Eindjaar 2021.

**> Drs. Patricia Stenekes-Koop RA (1972), lid op voordracht huurders**

Business controller RTV Noord

Zelfstandig adviseur (PAST Financieel Management)

Profiel: financieel, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf augustus 2019 - Herbenoeming 2023 - Eindjaar 2027.

**> Karin Peeters (1977), lid op voordracht huurders, vanaf september 2020**

Eigenaar Territoria, zelfstandig adviseur/onderzoeker op het gebied van sociaal-ruimtelijke vraagstukken.

Nevenfuncties: Docent/onderzoeker Ruimtelijke Ontwikkeling NHL

Stenden, Lid werkveld-advies-commissie Academie van Bouwkunst

Groningen, Gastdocent Hanze Hogeschool, Hogeschool voor de kunsten

Utrecht.

Profiel: sociaal domein, leefbaarheid, samenleving.

Lid vanaf september 2020 - Herbenoeming 2024 - Eindjaar 2028.





Input voor de zelfevaluatie waren individuele vragenlijsten. Het gesprek dat we voerden richtte zich op de bijzondere kenmerken van Wold & Waard die we in de nieuwe organisatie na 2021 zouden willen bewaren. Ook spraken we over een teambuildingsprogramma in de periode vanaf eind 2020.

## SCHOLING

Een geplande gezamenlijke scholingsbijeenkomst met collega-corporatie Woonborg uit Vries kon vanwege de coronamaatregelen geen doorgang vinden. Daarbij was door de aandacht die de fusie met Stichting Huisvesting Vredewold vroeg, in de tweede helft van het jaar weinig ruimte om een nieuwe gezamenlijke bijeenkomst te organiseren. De commissarissen hebben wel individueel scholing gevolgd en afspraken gemaakt om zowel de gezamenlijke als individuele scholingen in 2021 te intensiveren. Tijdens de bijeenkomsten van de RvC is scholing een vast agendapunt.

De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW.



**Het aantal PE-punten in het verslagjaar per commissaris ziet er als volgt uit:**

## INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2020

De Raad heeft in 2020 zeven keer vergaderd, waarvan twee vergaderingen gedeeltelijk buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder (voorbereiding jaargespreek directeur-bestuurder en bespreking met accountant). Daarnaast waren er gedurende het jaar vijf bijeenkomsten met de Raad van SHV waarin over de fusie is gesproken. De belangrijkste besluiten zijn:



**De volgende - belangrijke - besluiten zijn genomen.**

## BEOORDELING EN BELONING BESTUURDER

In zijn functie als werkgever beoordeelt de Raad ieder jaar het functioneren van de directeur-bestuurder. Dit gebeurt op basis van jaarlijkse prestatieafspraken.

### > Remuneratierapport

Op 10 februari 2020 hebben de voorzitter van de remuneratiecommissie (Heinrich Winter) en de vicevoorzitter (Egberdien ten Brink) het jaargespreek over het jaar 2019 met de directeur-bestuurder gevoerd. Het jaargespreek is op 21 januari 2020 voorbereid door de Raad buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.





Het aantal PE-punten in het verslagjaar per commissaris ziet er als volgt uit:

Naam	Startsaldo 2020	Behaalde punten 2020	Startsaldo 2021	Bijzonderheden
H. Braaksma	5	3	3	
E. Zuidema	5	6	5	
P. Stenekes	5	6	5	
K. Peeters	n.v.t.	0	-1	Lid RvC vanaf 22 september 2021
E. ten Brink	5	n.v.t.	n.v.t.	Lid RvC tot 1 maart 2020
H. Winter	2	0	n.v.t.	Lid RvC tot 1 januari 2021



Input  
Het g  
kenm  
orgar  
we ov  
eind 2

SCH

Een g  
colleg  
coron  
door  
Vrede  
ruimt  
orgar

scholing gevolgd

de gezamenlijke als individuele scholing

intensiveren. Tijdens de bijeenkomsten van de RvC is scholing een vast agendapunt.

De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW.



Het aantal PE-punten in het verslagjaar per commissaris ziet er als volgt uit:

#### > Remuneratierapport

Op 10 februari 2020 hebben de voorzitter van de remuneratiecommissie (Heinrich Winter) en de vicevoorzitter (Egberdien ten Brink) het jaargesprek over het jaar 2019 met de directeur-bestuurder gevoerd. Het jaargesprek is op 21 januari 2020 voorbereid door de Raad buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.





## In deze vergaderingen zijn de volgende - belangrijkste - besluiten genomen.

Onderwerpen	Afhandeling
Faseverslag 'Bestek- en contractfase' renovatie (verduurzaming) projecten 22 woningen Grijpskerk, 26 woningen Grootegast en 18 woningen Leek	Goedkeuring
Faseverslag 'Definitief ontwerpfase' project 24 woningen De Borgh Zuidhorn	Goedkeuring
Faseverslag 'Oriëntatiefase' project 16 woningen locatie De Poort Leek	Goedkeuring
Managementletter 2019	Goedkeuring
Jaarverslag 2019	Vaststellen
Jaarrekening 2019	Vaststellen
Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor de jaarstukken 2019	Besluit
WNT bezoldigingsklasse E voor 2020	Besluit
Trimesterrapportages	Kennis nemen
Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2020	Goedkeuring
Normen voor de exploitatieberekeningen, rendementseisen en afslag op de marktconformiteitstoets voor 2020	Vaststellen
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Kennis nemen
Bod 2021	Goedkeuring
Wijziging statuten	Vaststellen
Benoeming commissaris mevrouw Karin Peeters per 1 september 2020	Besluit
Jaarplan, begroting 2021, treasuryjaarplan 2021 en meerjarenperspectief 2021-2030	Goedkeuring
Controleplan KPMG 2020	Vaststellen
Fusie: Fusie-intentievereenkomst met Stichting Huisvesting Vredewold Leek	Goedkeuring
Fusie: Voorgenomen besluit bestuurder inzake fusie met Stichting Huisvesting Vredewold	Goedkeuring
Fusie: Fusie-effectrapportage, financieel verdiepend risico-onderzoek, statutenwijziging en efficiencyparagraaf	Goedkeuring
Fusie: Risicoverklaring bestuurder	Instemming
Fusie: Voorstel tot fusie van bestuurder met Stichting Huisvesting Vredewold	Goedkeuring
Fusie: Besluit bestuurder inzake fusie met Stichting Huisvesting Vredewold	Goedkeuring

Input  
Het g  
kenm  
orgar  
we ov  
eind 2

SCH

Een g  
colleg  
coron  
door  
Vrede  
ruimt  
orgar  
schol  
de ge  
intens  
schol

De PE  
VTW.





Het gesprek is gevoerd aan de hand van het verslag van de bestuurder op basis van de prestatieafspraken 2019 over de volgende onderwerpen:

- Reflectie op eigen bijdrage
- De resultaten van 360 graden feedback onder 12 medewerkers
- Evaluatie Pilot Programma Wonen met Energie
- Zichtbaarheid/ imago Wold & Waard
- Samenwerking met huurders, OR, MT en belanghouders
- Vernieuwing van het MT

De remuneratiecommissie stelt – op basis van de zelfevaluatie van de bestuurder, de verschillende (trimester)rapportages en de publicaties in vakbladen en kranten – vast, dat de gemaakte afspraken ruimschoots zijn gerealiseerd. De samenwerking met de Raad is blijvend professioneel en constructief.

Het bestuur van Wold & Waard wordt statutair gevormd door de directeur-bestuurder, Janneke Klijn.

#### **Gegevens huidige directie:**

Naam	Janneke Klijn
Geslacht	vrouw
Functie	directeur-bestuurder
Dienstverband	1 fte
Geboortjaar	1962
Nevenfuncties	Lid algemeen bestuur van Aedes (vanaf december 2018); secretaris Stichting Dorpsbelangen Loppersum
Werkzaam in de huidige functie sinds	8 mei 2006; aanstelling voor onbepaalde tijd

#### **De beloning van de directeur-bestuurder in 2020:**

Beloning	€ 115.900
Voorzieningen betaalbaar op termijn	- 22.300
Belastbare kostenvergoedingen	- 4.300
	<u>€ 142.500</u>

Voor Wold & Waard is klasse E van de WNT van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de bestuurder van € 147.000,-.

De bestuurder voldoet over 2020 aan het vereiste aantal PE-punten.





## BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De vergoeding van de commissarissen is in 2020 niet gewijzigd. De vergoeding voor de voorzitter is € 14.250,- en voor de overige leden € 9.500,- (excl. btw). Op basis van de WNT geldt voor de voorzitter en de leden een maximale bezoldiging van respectievelijk € 22.050,- en € 14.700,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 16.950,- en € 11.300,-.

De totale betaalde vergoeding over 2020 bedraagt € 45.640,- en is lager dan vorig jaar als gevolg van een tijdelijke vacature (2019: € 52.250,-). Voor 2020 is daarnaast € 1.404,- (incl. btw) aan onbelaste onkosten betaald.

## ONZE WAARDERING

Onder leiding van directeur-bestuurder Janneke Klijn blijft Wold & Waard zich ontwikkelen. De Raad vindt dat belangrijk en waardeert dat. De inspanningen van de bestuurder, en met haar de gehele organisatie, rond de fusie met SHV worden door de Raad zeer gewaardeerd. Onder door de Covid-19 pandemie lastige omstandigheden is constructief en hard gewerkt om de fusie voor 2021 te realiseren. Dat dit is gelukt is een niet geringe prestatie. De Raad past ook een woord van waardering voor de Raad van Commissarissen van SHV voor de uitstekende samenwerking gedurende het gehele traject.

De wisselwerking tussen bestuurder en Raad is stimulerend, kritisch opbouwend en af en toe uitdagend. De Raad ziet dat:

- de samenwerking met de nieuwe gemeente Westerkwartier (1 januari 2019) opbouwend verloopt, dat samenwerking in het Sociaal Domein praktisch wordt aangepakt en de gesprekken over verduurzaming wederzijds constructief verlopen;
- 'Zichtbaar Wold & Waard' het afgelopen jaar in vele uitingen vorm heeft gekregen;
- het ambitieuze programma 'Wonen met Energie' eind 2019 is aangepast op basis van de bevindingen van de evaluatie en dat de verduurzaming zonder tempoverlies wordt voortgezet;
- de samenwerking met het Huurdersplatform goed is; ook tijdens de fusie, waar de communicatie door de coronamaatregelen regelmatig online moest verlopen, is de relatie goed gebleven; geïnspireerd door de goede ervaringen gaan we door met de gezamenlijke werving van alle vacatures in de Raad.

*Heinrich Winter en Hein Braaksma*





# H4 Onze belanghouders





# H4 Onze belanghouders

Samen met het Huurdersplatform Westerkwartier, gemeente, huurders, dorpsvertegenwoordigingen en andere partijen werken wij aan goed wonen in het Westerkwartier.

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het Huurdersplatform over onze opgaven op het terrein van het wonen.

Basis voor de prestatieafspraken vormt de gemeentelijke Woonvisie. De nieuwe Woonvisie, gebaseerd op een woningmarktonderzoek uit 2019, wordt begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat we de komende jaren rekening moeten houden met een grotere toename van het aantal huishoudens dan eerder gedacht. Gemeente en in het Westerkwartier werkzame corporaties hebben de intentie om de prestatieafspraken na 2021 voor meerdere jaren af te sluiten.



> **Prestatieafspraken 2021**

## GEMEENTE

Na de gemeentelijke herindeling van 2019 hebben we gemerkt dat de schaalvergroting en de nieuwe organisatie intern bij de gemeente veel aandacht vraagt. Wij begrijpen dat personele wisselingen soms leiden tot vertragingen en tot aanpassing van werkwijzen. Samen met de gemeente hebben we gezocht naar het bestendigen van onze samenwerking en het realiseren van de nodige voortgang.

## HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt onze huurders. Het platform bestond eind 2020 uit 8 leden. Eind 2020 is afscheid genomen van onze coördinator huurdersparticipatie. Het platform geeft er de voorkeur aan om voortaan zelf de afstemming en coördinatie op te pakken. Binnen Wold & Waard heeft nu de manager Woondiensten de rol van eerste contactpersoon.





# H4 Onze belofte

Samen met het Huurdersplatform Westergo en andere partijen werken wij aan goede woonomstandigheden

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met de gemeente en het Huurdersplatform over onze opgaven op het gebied van het wonen.

Basis voor de prestatieafspraken vormt de gemeentelijke Woonvisie. De nieuwe Woonvisie, gebaseerd op een woningmarktonderzoek uit 2019, wordt begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat we de komende jaren rekening moeten houden met een grotere toename van het aantal huishoudens dan eerder gedacht. Gemeente en in het Westerkwartier werkzame corporaties hebben de intentie om de prestatieafspraken na 2021 voor meerdere jaren af te sluiten.



## > Prestatieafspraken 2021



## > Prestatieafspraken 2021

Eind juni 2020 zijn - met instemming van het Huurdersplatform - de voor 2021 voorgenomen activiteiten (het Bod) aan de gemeente voorgelegd. Op 25 november 2020 hebben Wold & Waard en Huurdersplatform de prestatieafspraken aan de gemeenteraad toegelicht. De Prestatieafspraken 2020 zijn 10 december 2020 ondertekend. De afgelopen jaren is het aantal afspraken dat betrekking heeft op, of raakt aan het Sociaal Domein toegenomen. Daarom wordt met ingang van 2021 zowel ambtelijk als bestuurlijk ook het Sociaal Domein betrokken bij overleg over de Prestatieafspraken en de uitvoering daarvan.



## HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt onze huurders. Het platform bestond eind 2020 uit 8 leden. Eind 2020 is afscheid genomen van onze coördinator huurdersparticipatie. Het platform geeft er de voorkeur aan om voortaan zelf de afstemming en coördinatie op te pakken. Binnen Wold & Waard heeft nu de manager Woondiensten de rol van eerste contactpersoon.





### > Samenwerking

De samenwerking met het Huurdersplatform is gebaseerd op een in 2018 geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst. In de praktijk gaat de inbreng van het Huurdersplatform duidelijk verder dan de wettelijke basis. Het afgelopen jaar was ook voor het platform een intensief jaar, waarbij vooral de fusie met Stichting Huisvesting Vredewold veel aandacht en inzet heeft gevraagd. Wij hebben gezien dat het platform haar wettelijke verantwoordelijkheid bij fusie (instemmingsrecht) vanaf het begin en ondanks belemmerende coronamaatregelen zeer gedegen en serieus heeft opgepakt. Door middel van een aantal raadplegingen heeft zij ook haar achterban bij de besluitvorming betrokken. Het Huurdersplatform verdient hiervoor onze grote waardering.

### ORGANISATIES ZORG EN WELZIJN

We verhuren een deel van onze woningen aan zorginstellingen. Wij zorgen voor het vastgoed, de instellingen zijn verantwoordelijk voor zorg en welzijn. We overleggen periodiek met hen over ontwikkelingen in de zorg en de lopende huurcontracten. In 2020 hebben wij met de grote zorgaanbieders (Zonnehuisgroep Noord en De Zijlen) en enkele kleinere gesproken.

Door wijzigingen in de bekostigingsstructuur van de zorg is het bouwen en beheren van zorgvastgoed risicovol. We zijn daarom voorzichtig bij het aangaan van nieuwe verplichtingen. Eind 2020 kwam 9,6% van onze huurinkomsten van zorginstellingen.

### DORPEN

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. Vanwege de aanpassing van ons verduurzamingsbeleid in 2019 en de fusie met Huisvesting Vredewold worden de vastgoedvisies Leek niet, zoals voorgenomen, in 2020 maar in 2021 geactualiseerd.

Vanwege corona waren onze contacten met vertegenwoordigers van dorpen vooral telefonisch of online. We spraken onder meer met Visvliet en Zevenhuizen.





# H5

## Onze huurders





# H5 De woonbelangen van onze huurders

Wold & Waard zet zich met hart en ziel in voor mensen die in het Westerkwartier sociale huisvesting nodig hebben.

## VOOR WIE ZIJN WE ER?

Wij zijn er primair voor huishoudens met een maximum bruto jaarinkomen van € 39.055,-; incidenteel wijzen we ook toe aan inkomens tot € 48.982,-. Huishoudens in die laatste categorie komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 663,40). Huishoudens met een hoger inkomen dan € 48.982,- zijn aangewezen op woningen met een huur hoger dan €737,15 (vrije sector).

Volgens de zogenoemde staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot de grens van € 39.055,-.

In 2020 is 97% binnen deze norm toegewezen.

## PASSEND TOEWIJZEN

Volgens de regeling Passend Toewijzen moeten wij aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning

aanbieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Van deze eis mogen wij afwijken met een marge van 5%. In 2020 is 98,8% van in totaal 332 verhuringen passend toegewezen.

## BIJZONDERE WOONVRAAG

### > Sociale problematiek

Het aantal huurders met moeilijk te begrijpen gedrag neemt toe. Dat vraagt steeds meer aandacht en tijd en leidt soms tot veiligheidsincidenten. Ter signalering en waar mogelijk ter voorkoming van problemen participeren wij in diverse netwerken, zoals het meldpunt voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGz).

De gemeente heeft de toegang tot het Sociaal Domein ondergebracht bij Sociaal Werk De Schans. Onze contacten met De Schans zijn goed.





Sinds 2018 is het project Buurtbemiddeling actief. Dit project biedt vrijwillige bemiddeling bij conflicten tussen burens en wordt uitgevoerd door de MJD (Groningen). Wij dragen financieel bij. Het project loopt voornamelijk tot en met 2021. In 2020 heeft Buurtbemiddeling 84 (69 in 2019) situaties in behandeling genomen, waarvan wij er 17 hebben aangedragen.

#### > Urgentie

Onder bepaalde voorwaarden kan een woningzoekende met voorrang voor een woning in aanmerking komen. We onderscheiden sociale en medische urgentie. In 2020 is aan 37 huishoudens sociale urgentie toegekend (2019: 29). Sociale urgentie wordt getoetst door een maatschappelijk werker van De Schans. Medische urgentie (24 maanden inschrijftijd extra) is in 2020 20 keer toegekend (2019: 16). Bij sloop krijgt de betreffende huurder voorrang bij de toewijzing van vervangende woonruimte. In dat kader zijn in 2020 15 woningen verhuurd. Twee woningen zijn met voorrang verhuurd op basis van het convenant uitstroom Begeleid Wonen.

Eerste helft 2021 staat herijking van het sociale urgentiebeleid op de planning. Door de toenemende druk op de sociale huursector door woningnood en het

toenemen van bijzondere doelgroepen is het noodzaak kritisch te kijken naar de gronden voor toekenning sociale urgentie.

#### > Ondersteuning bij betalingsproblemen

In 2010 maakten gemeenten, Wold & Waard, maatschappelijk werk, ZIENN en de GGD afspraken over “Woonkansbeleid”. Dit beleid had als doel om huurders met structurele, meervoudige problemen de kans te geven om ontruiming te voorkomen en hun leven weer op orde te krijgen.

In aansluiting op deze aanpak is in 2020 besloten om niet de aard of ernst van de problematiek bepalend te laten zijn, maar alle huurders met betalingsachterstanden hulp aan te bieden. Wij overleggen nu maandelijks met gemeente en ZIENN of er maatregelen nodig zijn.

#### > InsightOut

Soms kan een jongere niet langer thuis wonen en dreigt opname in de crisisopvang. InSightOut (een project van gemeente, ZIENN en Wold & Waard) probeert dat te voorkomen. Jaarlijks stellen wij daartoe 6 jongerenwoningen beschikbaar, waarbij ZIENN als huurder optreedt. Als het zelfstandig wonen goed loopt, krijgt de jongere een huurcontract op eigen naam. ZIENN en de gemeente zorgen voor ondersteuning (begeleiding, inkomen).





In 2020 zijn 5 jongeren aangemeld en kregen 4 van hen een woning toegewezen. Daarnaast kregen 3 een eigen huurcontract.

#### > **Vergunninghouders**

Met de gemeente is afgesproken dat wij vergunninghouders met voorrang een huurwoning aanbieden. Inclusief twee uit 2019 was de taakstelling voor 2020 in totaal 46 personen. Dit jaar waren er voldoende koppelingen door COA, waardoor uiteindelijk 47 personen gehuisvest zijn. De gemeente heeft ons gecompimenteerd voor het constructieve meedenken, juist onder corona. Voor de komende jaren wordt een forse stijging van de doelstelling verwacht. Alleen in de eerste helft van 2021 gaat het al om 49 personen. Wij hopen in de loop van het eerste trimester 2021 zicht te hebben of aanvullende maatregelen nodig zijn.

#### > **Aanpassingen Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)**

Inwoners van het Westerkwartier kunnen op medische gronden bij de gemeente een beroep doen op aanpassing van hun woning of op een aangepaste huurwoning. In 2020 ging het slechts om 1 woning. Negen woningen zijn in 2020 op verzoek en voor rekening van de gemeente aangepast in het kader van de WMO.

Omdat het gemeentelijk WMO-budget beperkt is, kunnen huurders ook bij Wold & Waard een verzoek doen voor het aanbrengen van een kleine (zorg)voorzieningen. In dit kader is in 2020 totaal ca. € 19.000,- besteed bij 53 adressen. Eén aanvraag is op verzoek van bewoner vanwege corona uitgesteld.

#### **WONEN & ZORG**

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de regionale WoonZorgvisie vastgesteld. De gemeente werkt nog aan verdere concretisering.

#### **BETAALBAARHEID**

Betaalbaarheid is voor ons en voor onze huurdersvertegenwoordiging al vele jaren een belangrijk speerpunt. In dat kader hebben wij in 2018 - met de gemeente - onderzoek gedaan naar de inkomens en woonlasten in het Westerkwartier. Daaruit bleek dat in de sociale huursector ca. 1.500 huishoudens betaalproblemen hebben of een risico lopen om die te krijgen. In de koopsector gaat het om een groep van gelijke omvang. Dat was voor ons aanleiding om in overleg met het Huurdersplatform in 2019 ons huurbeleid bij te stellen.





### > **Huurbeleid**

Onderdeel van het huurbeleid is dat bij de jaarlijkse huurverhoging een staffel wordt toegepast. Naarmate de afstand tussen de betaalde huur en de streefhuur (op basis van het huurbeleid) groter is, is de jaarlijkse procentuele huurverhoging wat hoger. Op deze manier ontstaat – op termijn – meer aansluiting tussen kwaliteit en huurprijs.

Eind 2020 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 517,83 (exclusief zorgcontracten). De huurverhoging op 1 juli bedroeg gemiddeld 2,03%. Net als in voorgaande jaren is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Inclusief nieuwbouw, geriefsverbetering en harmonisatie bedroeg de totale huurstijging over 2020 2,4%.

### > **Huurbevriezing**

Woonbond en Aedes sloten in 2018 het “Sociaal Huurakkoord”, met daarin onder meer afspraken over huurverlaging en -bevriezing. Deze afspraken zijn bedoeld om huurders met een ten opzichte van de maandhuur laag inkomen te beschermen tegen ongewenste huurstijging. In dit kader hebben wij per 1 juli van 16 (2019: 28) huurders de huur bevroren.

### > **Huurbezwaren**

Het aantal huurbezwaren nam flink toe, van 6 in 2019 naar 24 over 2020. Daarvan zijn er uiteindelijk 11 naar de huurcommissie doorgezet, die ons in alle gevallen in het gelijk heeft gesteld. We verklaren de stijging grotendeels door de gewijzigde methodiek bij de jaarlijkse huurverhoging.

### > **Kwijtschelding rioolheffing**

Huurders met een vrijstelling van de gemeente voor heffingen en belastingen hoeven geen rioolheffing te betalen.

In 2020 kwamen 132 huurders op deze manier voor een kwijtschelding in aanmerking; dit aantal is vergelijkbaar met 2019.

### > **Woonlastenmonitor**

Wij streven ernaar om onze woonlasten onder het landelijk gemiddelde te houden. Om dit te toetsen hebben we in 2009 een Woonlastenmonitor ontwikkeld, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Uit de Woonlastenmonitor over 2020 blijkt dat net als vorig jaar de maandelijkse woonlasten van onze huurders ca. € 70,- onder het landelijke gemiddelde liggen.

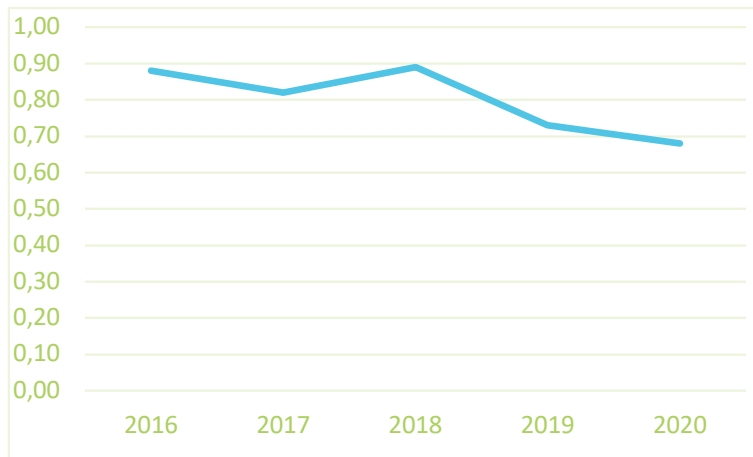




### > **Huurincasso**

De gemiddelde huurachterstand was over 2020 € 202.936,- tegenover € 214.536,- in 2019. Eind 2020 was de achterstand zelfs nog lager: € 190.037,-. In relatie met de coronaproblematiek is dit een ander beeld dan verwacht, maar deze daling past in het landelijke beeld. Mogelijk levert de sluiting van winkels en horeca een positieve bijdrage aan het inlopen van betalingsachterstanden.

Voor mogelijke oninbaarheid van deze vordering is een voorziening gevormd van € 36.000,- (v.j. € 47.000,-), voor WSNP (Wet Sanering Natuurlijke Personen) en minnelijke schuldenregelingen.



### > **Ontruiming**

In 2020 is 17 keer een ontruiming aangezegd (22 in 2019 en 39 in 2018: 39) vanwege betalingsachterstanden.

In totaal zijn 3 woningen wegens (niet corona-gerelateerde) huurschuld ontruimd (6 in 2019). Net als bij huurachterstanden ook hier een daling. Hoewel een direct verband moeilijk aantoonbaar is, is dit mogelijk het effect van onze inspanningen om, samen met partners zo snel mogelijk met huurders met schulden in contact te komen.

### > **Achterstanden vertrokken huurders**

Een deel van onze huurders vertrekt met schulden; dit speelt vooral bij ontruiming. Wij proberen de uitstaande bedragen alsnog te innen, maar dat proces duurt soms jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond ruim € 202.000,- open voor 87 ex-huurders. Ook hier zien we de afgelopen jaren wel een daling. Voor de achterstanden is een voorziening gevormd van € 183.000,- (v.j. € 185.000,-).

### **DIENSTVERLENING**

Wij willen een betrouwbare verhuurder zijn en daar hoort goede service en een aanspreekbare organisatie bij. Voor reparatieverzoeken en andere vragen zijn wij persoonlijk, telefonisch en digitaal bereikbaar. Een externe meldkamer fungeert als achtervang voor spoedeisende meldingen buiten kantooruren.





### > Aedes Benchmark

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties op verschillende terreinen met andere corporaties te kunnen vergelijken.

Het huurdersoordeel over de dienstverlening in 2020 is een 7,9 (2019: 7,7), een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar en 0,3 boven het landelijk gemiddelde. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 8,1 (2019: 7,9) ; huurders met een reparatieverzoek geven een 7,8 (2019: 7,2) en vertrokken huurders een 7,8 (2019: 8,0).

De verklaring voor deze stijgingen ligt mogelijk in het feit dat wij in 2020 zijn gestart met het tegen het licht houden van het mutatie- het reparatieproces. Als gevolg van de coronamaatregelen is dit nog niet afgerond. Dat vindt plaats in voorjaar 2021.

### > Social Media

Onze sociale kanalen zetten we in voor diverse nieuwsberichten voor een zichtbaar Wold & Waard. In dat kader hebben we gedurende 5 maanden een jongerencampagne via Instagram georganiseerd. Het beoogde doel is gehaald: er schreven zich beduidend meer jongeren als woningzoekende in.

### > Aanvullende woondiensten

Bijna alle huurders maken gebruik van het riool-ontstoppingsfonds, het servicefonds klein onderhoud en de glasverzekering.

Bij een evaluatie van werkprocessen hebben we geconstateerd dat wij het tuinonderhoud voor huurders niet jaarlijks afrekenen terwijl dit wel moet. In 2020 is dit gecorrigeerd.

## LEEFBAARHEID

### > Leefbaarheidsfonds

Met ons Leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die ontmoeting tussen bewoners bevorderen.

Het Huurdersplatform heeft bij de aanvragen een adviesrecht. In 2020 hebben we 7 aanvragen ontvangen voor in totaal € 18.195,-. Twee aanvragen zijn afgewezen. In totaal is € 13.000,- toegekend.

### > Leefbaarheidsmedewerkers

We hebben 2 leefbaarheidsmedewerkers in dienst (1,6 fte). Zij verrichten diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen.





### > Leefbaarheid omgeving

In 2020 hebben we in verschillende dorpen onderhoud gepleegd aan gemeenschappelijke paden en aangrenzend groen. Totaal was hier ca. € 76.000,- mee gemeoid.

## WOONRUIMTEBEMIDDELING

Bij woningtoewijzing is inschrijvingsduur het belangrijkste toewijzingscriterium. Uitzonderingen zijn er voor huurders die onder een Sociaal Plan vallen vanwege herstructurering, in geval van urgentie en bij huisvesting van vergunninghouders.

### > Ander woonruimteverdelingsmodel

Per 2020 zijn wij van het distributiemodel overgestapt op het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen nu zelf zien welke woningen te huur zijn en daarop reageren.

De overgang is soepel verlopen. Wanneer woningzoekenden digitaal onvoldoende zelfredzaam zijn, zijn er alternatieve wegen om hen te helpen.

Daarnaast zijn wij actief betrokken bij “Groningen huurt”, een initiatief voor bovengemeentelijke woonruimteverdeling. Volgens een eerste inventarisatie staan de Groninger corporaties én de huurdersvertegenwoordigingen daar positief tegenover. Uitwerking van ‘Groningen huurt’ loopt naar verwachting tot en met 2022.

### > Woningaanbiedingen

Het aanbodmodel heeft een duidelijk effect op de acceptatiegraad. De afgelopen jaren lag die beneden de 30%, terwijl het in 2020 56% is. Als we corrigeren voor sloop, verkoop, urgentie e.d. is de acceptatiegraad 51,7% (v.j. 23,6%).

Het is, na pas 1 jaar met het aanbodmodel te hebben gewerkt, nog te vroeg om uitspraken te doen over de acceptatiegraad per dorp of woningtype.

### > Woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden steeg in 2020 opnieuw fors, naar 6.228 (bijna +40%). Ten opzichte van 2019 en in vergelijking met 2016 zelfs bijna een verdubbeling. Het is moeilijk deze sterke stijging te duiden.





Zeker is dat de behoefte aan huurwoningen toeneemt, mede als gevolg van de grote vraag in de stad Groningen. Inmiddels komt 12% van de woningzoekenden uit de stad tegen zo'n 7% (op een kleiner totaal) enkele jaren geleden. Aan de andere kant is onduidelijk welk deel van de wachtlijst daadwerkelijk op korte termijn een woning zoekt. We verwachten in de loop van 2021, na ruim een jaar met het aanbodmodel te hebben gewerkt, meer inzicht te hebben.

Begin 2020 zagen we een forse toename van het aantal woningzoekenden tot 30 jaar. Dit kwam onder meer door onze actie "je eigenvoordeur.nl" met als doel dat jongeren zich op tijd als woningzoekende registreren. Ook verlaagden we de inschrijfleef tijd naar 17 jaar.

Bijna 85% van de woningzoekende huishoudens bestaat uit minder dan 3 personen; meer dan de helft zelfs uit 1 persoon. Daarbij moeten we wel bedenken dat zich onder de kleine huishoudens ook alleenstaanden met een "parttime" gezin bevinden.



### > Verhuizingen

Reden huuropzegging	2016	2017	2018	2019	2020
Ontruiming	11	7	11	6	3
Overlijden	45	46	31	37	49
Sloop	17	17	29	25	15
Verkoop aan huurder	3	5	1	1	3
Woningruil	5	9	5	5	5
Andere woning elders	254	286	262	245	238
<b>TOTAAL</b>	<b>335</b>	<b>370</b>	<b>339</b>	<b>319</b>	<b>313</b>





Zeker is dat de behoefte aan huurwoningen toeneemt, mede als gevolg van de grote vraag in de stad Groningen. Inmiddels komt 12% van de woningzoekenden uit de stad tegen zo'n 7% (op een kleiner totaal) enkele jaren geleden. Aan de andere kant is onduidelijk welk deel van de wachtlijst daadwerkelijk op korte termijn een woning zoekt. We verwachten in de loop van 2021, na ruim een jaar met het aanbodmodel te hebben gewerkt, meer inzicht te hebben.

Begin 2020 zagen we een forse toename van het aantal woningzoekenden tot 30 jaar. Dit kwam onder meer door onze actie "je eigenvoordeur.nl" met als doel dat jongeren zich op tijd als woningzoekende registreren. Ook was er een verandering in de inschrijfleefijd naar 17 jaar.



## > Verhuizingen

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>aantal huuropzeggingen</b>	335	370	339	319	313
<b>mutatiegraad in %</b>	7,0	7,7	7,1	6,7	6,6

De mutatiegraad is met 0,1 gedaald naar 6,6%.  
Corrigeren we voor sloop en verkoop, dan is de mutatiegraad net als 2019 5,9%.



Reden huuropzegging	2016	2017	2018	2019	2020
Ontruiming	11	7	11	6	3
Overlijden	45	46	31	37	49
Sloop	17	17	29	25	15
Verkoop aan huurder	3	5	1	1	3
Woningruil	5	9	5	5	5
Andere woning elders	254	286	262	245	238
<b>TOTAAL</b>	<b>335</b>	<b>370</b>	<b>339</b>	<b>319</b>	<b>313</b>





### > **Bewust Wonen Weken**

Al een paar jaar gebruiken wij, samen met Huurdersplatform en gemeente, het concept “Bewust Wonen Weken” om via website, sociale media en met speciale acties thema’s op het terrein van veilig, duurzaam en prettig wonen onder de aandacht te brengen. In 2020 is, rekening houdend met de coronamaatregelen, een prijsvraag voor leefbaarheidsplannen uitgeschreven. In totaal zijn ruim 40 reacties ontvangen. Het idee van het dorp Midwolde is als beste gekozen. De inwoners willen aan de leefbaarheid van hun dorp werken (waaronder veel ontmoeting) aan de hand van maatregelen om de biodiversiteit te stimuleren.

### **KLACHTENCOMMISSIE**

Begin 2019 trad de Wet Modernisering Huurcommissie in werking. Voordat huurders een klacht kunnen inbrengen bij de Huurcommissie moet de klachtenprocedure van de corporatie worden doorlopen.

In 2020 hadden de volgende personen zitting in de Klachtencommissie:

- > mevrouw mr. F.J. Renzenbrink-Tinga, voorzitter (per 1-1-2012)
- > mevrouw J. Reinders, lid (per 1-1-2014, lid namens de huurders)

- > de heer J. Kamphuis, lid (per 1-6-2019, namens de corporaties)
- > mevrouw F. Darwinkel, plaatsvervangend lid (per 1-6-2019, namens de huurders)
- > mevrouw H. van Marrum, plaatsvervangend lid (per 1-1-2020, namens de corporaties)

Per 1 januari 2020 is de heer Van der Wal afgetreden en vervangen door de heer Kamphuis. Mevrouw Van Marrum is per dezelfde datum benoemd als plaatsvervangend lid namens de corporaties.

In 2020 is 1 klacht ingediend. Deze is niet ontvankelijk verklaard omdat Wold & Waard nog niet in de gelegenheid was gesteld om te klacht te behandelen. De klacht is begin 2021 opnieuw bij de Klachtencommissie gemeld en in behandeling genomen.





# H6 Onze woningen





# H6 Onze woningen

Onze woningen zijn betaalbaar, van kwalitatief goed niveau en staan op de juiste plek. We willen dat onze woningportefeuille meebeweegt met de vraag van onze doelgroep.

## VASTGOEDVISIES

Onze woningen moeten aan de woonbehoefte van meerdere generaties voldoen. Dat maakt het belangrijk om goed zicht te houden op ons vastgoed en op de aansluiting daarvan op de woonvraag.

Om hiervoor te zorgen stellen we sinds 2011 periodiek voor al onze dorpen een vastgoedvisie op. We beschrijven het dorp en de omgeving, de staat van onze woningen en de woonvraag en we maken een financiële analyse.

In combinatie met een beoordeling op sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen leidt deze analyse tot een visie op ons vastgoed. In onze afwegingen is de (ontwikkeling van de) vraag naar huurwoningen het belangrijkste uitgangspunt.

In de afgelopen jaren is het belang van vastgoedsturing toegenomen; denk bijvoorbeeld aan maatregelen om te verduurzamen en aan betaalbaarheid. Per 2021 maken we meer tijd vrij voor het doen van gedetailleerde projectvoorstellen. De vastgoedvisies blijven daarbij het uitgangspunt.

In de dorpen Leek en Zuidhorn is de behoefte aan uitbreiding van ons bezit relatief groot. Daar tegenover valt in andere dorpen de vraag naar huurwoningen soms vrijwel weg. In die dorpen kiezen we voor afbouw van onze woningvoorraad. Volledige terugtrekking uit een dorp is geen vooropgezet doel, maar soms niet uit te sluiten.





## WONINGVOORRAAD

Wold & Waard bezit een kleine 20% van de woningen in het Westerkwartier en is daarmee de grootste verhuurder in de regio. Het bezit is verspreid over 34 dorpen. In totaal huisvesten we ca. 9.000 mensen. Eind 2020 waren er 4.949 verhuureenheden in exploitatie.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Naast 4.462 woningen en 30 onzelfstandige woonegelegenheden voor de reguliere verhuur, zijn 408 woonegelegenheden bestemd voor de huisvesting van bijzondere groepen.

In 2020 zijn 6 nieuwe 2-slaapkamerwoningen opgeleverd. Er zijn 13 woningen en 2 overige woonegelegenheden verkocht en 38 gesloopt.

In bijlage I zijn de mutaties in de verhuureenheden opgenomen en is het woningbezit per dorp gespecificeerd.

In onderstaande tabel en grafieken is het woningbezit ingedeeld naar bouwjaarklasse, type en huurprijs.

#### > Woningbezit naar bouwjaar en type woning

Bouwjaarklasse	1 slk	2 slk	Eénges	Overig	Senioren	Eindtotaal		
1. ≤1959	8	23	453			484		11%
2. 1960-1974	71	47	1.493		122	1.733		39%
3. 1975-1989	328	239	557		113	1.237		28%
4. 1990-2004	23	55	30		306	414		9%
5. ≥2005		157	101	1	335	594		13%
Eindtotaal	430	521	2.634	1	876	4.462		100%
Percentage	10%	12%	59%	0%	20%	100%		





## WONINGVOORRAAD

Wold & Waard bezit een kleine 20% van de woningvoorraad in het Westerkwartier en is daarmee de grootste verhuurder in de regio. Het bezit is verspreid over 34 dorpen. Met de huisvesten we ca. 9.000 mensen. Eind 2019 waren er 4.996 verhuureenheden in exploitatie.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Naast 4.536 woningen voor de reguliere verhuur, zijn er 411 woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van bijzondere groepen.



### OVERZICHT VERHUUREENHEDEN

Woningen	4.462
Onzelfstandige woongelegenheden	30
Overige woongelegenheden	408
Bedrijfsruimten	8
Garages	41
	<b>4.949</b>

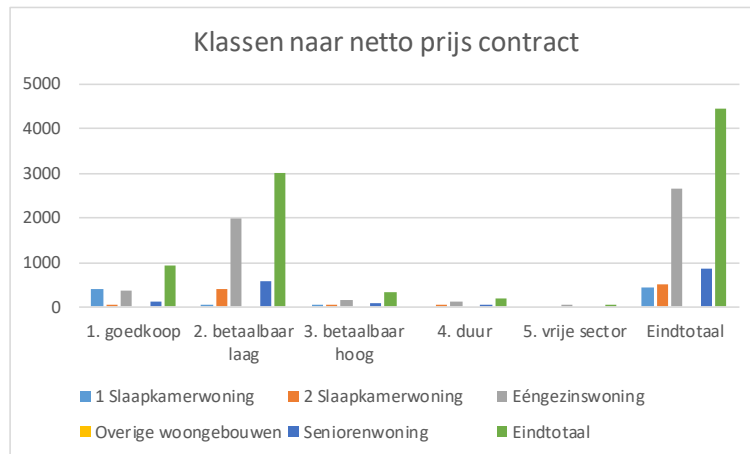


Bouwjaarklasse	1 slk	2 slk	Eénges	Overig	Totaal	Percentage
1. ≤1959	8	28	493		529	12%
2. 1960-1974	71	47	1496		1614	38%
3. 1975-1989	328	239	557		1124	28%
4. 1990-2004	23	55	30		108	9%
5. ≥2005		151	101	1	253	13%
Eindtotaal	430	520	2676	1	3627	100%
Percentage	10%	12%	59%	0%	19%	100%





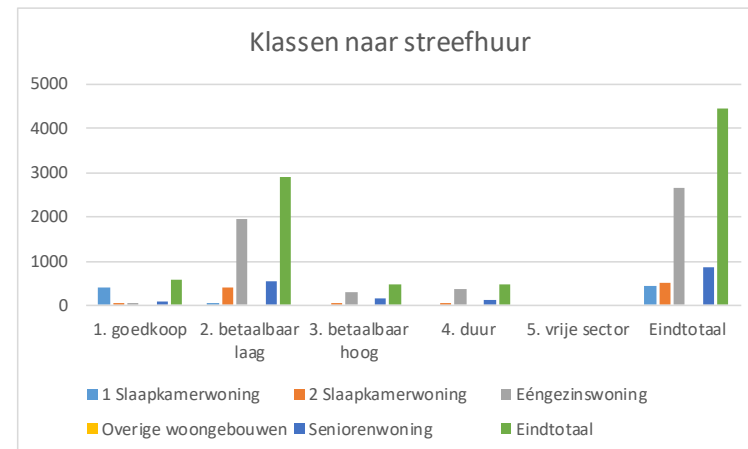
### > Woningbezit naar huurprijsklasse o.b.v. netto huur



Op basis van netto huur behoort 21% tot de goedkope voorraad, 74,7% tot de betaalbare, 4% tot de dure voorraad en 0,3% woningen tot de vrije sector (voornamelijk zorgwoningen).

### > Woningbezit naar huurprijsklasse o.b.v. streefhuur

Op basis van de streefhuur (huurprijs na mutatie) behoort 13% tot de goedkope voorraad, 76% tot betaalbaar, 0,8% tot de dure voorraad.



## ONDERHOUD BESTAAND WONINGBEZIT

### > Kwaliteit onderhoud woningen

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat huurders de onderhoudstoestand van onze woningen onveranderd met een 7,0 waarderen. Landelijk is de waardering vergelijkbaar.

### > Planmatig onderhoud

Omwille van efficiënt beheer vindt het onderhoud aan het casco zowel planmatig als complexmatig plaats. Schilderwerk wordt periodiek uitgevoerd en waar nodig herstellen we voegwerk, plegen we houtrotherstel en/of





vervangen we ramen en deuren. Elementen in de woning worden na een bepaalde levensduur vervangen: cv-ketels na 18 - en keukens (op verzoek van de huurder) na 18 of 24 jaar. Het planmatig onderhoud wordt volledig uitgevoerd door derden.

Het onderhoud aan de woningschil (schilderwerk, voegwerk en platte daken) doen wij sinds 2017 op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Bij deze vorm van onderhoud bepalen onze samenwerkingspartners op basis van hun kennis en expertise de noodzakelijke werkzaamheden en interval daarvan. Wij kunnen door deze werkwijze al vroeg in het jaar opdracht verstrekken.

In 2020 hebben we voor de werkzaamheden ter controle en onderhoud aan vluchtwegverlichting en brandblusmiddelen een uitvraag gedaan om tot een prestatiecontract te komen. Van de 3 gevraagde partijen had Fa. Smeding uiteindelijk het beste bod. Het contract gaat in per 2021.

Van onze woningen beschikt 92% over centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Hiervan is 94% uitgerust met een HR-ketel; ca. 6% van de woningvoorraad is voorzien van een (collectieve) warmtepompinstallatie of een warmtenet. In 2020 is bij 312 woningen de HR-ketel vervangen.

In theorie verlaagt dit (gedrag van bewoners buiten beschouwing gelaten) de jaarlijkse energiekosten met ca. 2% (ca. 30 m<sup>3</sup> gas) en ook de CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van gasverbruik wordt met ca. 2% verlaagd. In 2020 zijn geen complete cv-installaties geplaatst.

#### > **Dagelijks, niet-planmatig onderhoud**

Niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud) wordt uitgevoerd op basis van een melding of bij huuropzegging. Een deel van het werk wordt uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst. Specialistisch onderhoud, omvangrijker onderhoud in mutatiewoningen en klachtenonderhoud van meer dan 4 uur wordt uitbesteed.

#### > **Onderhoudslasten 2020**

In 2020 bedroegen de totale onderhoudslasten € 8,9 miljoen (v.j. € 8,5 miljoen). Dit is inclusief € 1,3 miljoen (v.j. € 1,8 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten. De daling van de toegerekende kosten betreft hoofdzakelijk de nieuwe 'Definitie voor onderhoud en beheer t.b.v. verantwoording en prognose' waardoor een deel van de kosten nu aan andere activiteiten wordt toegerekend.





Voor uit te besteden onderhoudswerkzaamheden was € 7,5 miljoen begroot. De werkelijke uitgaven bedroegen € 7,6 miljoen. De hogere lasten zijn het saldo van hogere kosten (ca. € 0,8 miljoen) voor dagelijks en overig onderhoud (o.a. zwambestrijding en asbestsanering) en lagere kosten voor planmatig onderhoud (ca. € 0,6 miljoen). Eind 2020 was voor ca. € 0,6 miljoen aan opdrachten verleend, maar nog niet gereed. Dit onderhoud, dat voornamelijk tegelrenovatie, schilderwerk en reparatieonderhoud betreft, wordt voorjaar 2021 afgerond.

Aan niet planmatig onderhoud is voor ca. € 0,8 miljoen meer uitbesteed dan begroot. Dit is het gevolg van een begrotingsfout (onvoldoende rekening gehouden met het volledig door derden uitvoeren van mutatieonderhoud bij grote klussen als tegelrenovatie), meer mutatiewoningen dan gemiddeld en meer mutatiewoningen met hogere kosten. Daarnaast was er sprake van lagere productiviteit bij de eigen dienst (ziekte, vervanging van een opzichter, fusiewerkzaamheden en efficiencyverlies door de coronamaatregelen).

Door met name lagere deelname aan tegelrenovatie kwam ca. € 0,8 miljoen aan planmatig onderhoud te vervallen. Het moment waarop wij tegelrenovatie willen doen komt voor huurders niet altijd gelegen: een deel van de huurders ziet op tegen de overlast en een deel vindt renovatie niet

nodig. In verband met een inhaalslag lag het initiatief voor tegelrenovatie tot nog toe bij ons. Vanaf 2021 doen we dit vraag gestuurd.

Voor een nadere specificatie zie bijlage B2.

## DUURZAAM INVESTEREN

Bij energetische verbetering door middel van renovaties verhogen we de huur. Hierbij garanderen we de huurder dat de woonlasten (huur + energiekosten) niet hoger zullen zijn dan voor de renovatie.

### > Energiebeleid

Na in 2019 de pilot NOM renovaties met de betrokken huurders op hoofdlijnen te hebben geëvalueerd, hebben we in 2020 de evaluatie van de pilot NOM renovaties afgerond. Uit de evaluatie blijkt dat de manier van betrekken van bewoners veel tijd kost, maar erg goed werkt. Het vroegtijdig betrekken van de huurders zorgt voor groot draagvlak. Ook blijkt dat de renovaties vanuit technisch oogpunt uiteindelijk goed zijn geslaagd. De evaluatie heeft een aantal leerpunten opgeleverd, waarvan de belangrijkste zijn, 1) vroegtijdig betrekken van bewoners vraagt om goed managen van verwachtingen en 2) NOM renovaties zijn op dit moment nog te duur en daarom niet op grote schaal haalbaar.





In 2020 hebben we de eerste serie woningen gerenoveerd volgens het hybride concept uit het in 2019 vastgestelde verduurzamingspalet. Het maatregelenpakket van deze renovatie bestaat uit:

- vervanging kozijnen (triple beglazing) en dak;
- optimaliseren kierdichting en spouw- en vloerisolatie;
- aanbrengen WTW ventilatie;
- plaatsen van een warmtepomp als basisverwarming naast de cv-ketel
- aanbrengen 9 zonnepanelen.

Waar deze hybride renovatie uit strategische of technische overwegingen niet gewenst is, wordt waar mogelijk een alternatief toegepast.

We houden we vast aan de doelstelling CO2 reductie uit het in 2017 vastgestelde energiebeleidsplan “Wonen met Energie”: in 2026 2,8 miljoen kg per jaar minder uitstoot ten opzichte van 2018. Wij realiseren dit door ca. 850 hybride renovaties, in plaats van de eerder beoogde 700 NOM-renovaties.

### > **Renovaties 2020**

In 2020 zijn 84 woningen (in 4 projecten) volgens het hybride concept gerenoveerd. Bij één project zijn de daken niet vervangen (zijn nog in goede staat), en is ervoor gekozen om deze van binnenuit te isoleren.

De renovaties zijn door twee aannemers (geselecteerd op basis van de NOM pilot in 2019) uitgevoerd. De evaluaties vinden in het voorjaar plaats. Het onderzoek van de huurderstevredenheid is gaande. De eerste uitkomsten zijn overwegend positief. Stof, lawaai en de uitleg over de systemen scoren minder goed.

Bij 8 woningen wordt afgeweken van het hybride concept. Koudebruggen noodzaken ons om hier toch voorzetgevels (wel minder zwaar dan bij NOM woningen) toe te passen. Om te voorkomen dat de bewoners tijdens de kerstdagen en de jaarwisseling in de rommel zouden zitten, is de uitvoering naar februari/maart 2021 verschoven.

### > **Nieuwbouw**

Bij nieuwbouw is NOM nog steeds uitgangspunt. Nieuwe woningen moeten toch al zonder gasaansluiting worden gerealiseerd, waardoor de stap naar NOM in verhouding niet zo duur is. Door NOM te bouwen kan de Energie Prestatie Vergoeding worden toegepast. De huurder is per saldo niet duurder uit dan bij niet-NOM, doordat de energierekening van de traditionele energieleverancier op nul uitkomt.

In 2020 zijn 6 nieuwe NOM woningen opgeleverd. In totaal hebben we op dit moment 118 NOM woningen gebouwd.





### > **Energie-indexen**

Door mutatie in de woningvoorraad (sloop/nieuwbouw/verkoop), renovaties en het actualiseren van energie-indexen ouder dan 10 jaar is de gemiddelde energie-index op basis van afgemelde energie-indexen ultimo 2020 gedaald van 1,47 naar 1,40 (gemiddeld label B). Uit geanonimiseerde gegevens van netbeheerder Enexis blijkt dat het gemiddelde gasverbruik in onze woningvoorraad in 2020 met 8,5% is gedaald. Landelijk is het gasverbruik in 2020 gedaald met 8,8%.

### > **CO2 uitstoot**

Wij hebben de doelstelling van ons verduurzamingsprogramma uitgedrukt in de reductie van CO2 uitstoot. In 2026 streven we door renovatie naar een reductie van ca. 2,8 miljoen kg per jaar (20%). Onze nulmeting is 2018, met een gemiddelde uitstoot van ca. 15 miljoen kg per jaar. Op het niveau van de totale voorraad, waarin ook uitbreidingsniewbouw, sloop/nieuwbouw en verkoop van invloed zijn, bedroeg de uitstoot eind 2020 13,9 miljoen kg per jaar (2019: 14,0 miljoen kg). Dit is een daling van 7,3% ten opzichte van 2018. Door uitbreiding van onze woningvoorraad is de daling minder groot. De verduurzaming van woningen heeft vorig jaar een besparing opgeleverd van ca. 235.000 kg per jaar.

Dit betreft de woningen van de NOM renovatie pilot. Deze reductie is 8,4% van de doelstelling 2026.

### > **DENN BV**

Door vertraging in het verkrijgen van de goedkeurende verklaring - corona en bepaling debiteurenpositie - bij de jaarrekening 2019 is de voorgenomen opheffing van DENN BV in 2020 niet meer gelukt. De opheffing vindt nu voor de zomer van 2021 plaats.

Ook het proces van optimalisatie van de exploitatie van de vijf duurzame systemen van Wold & Waard is vertraagd. Ultimo 2020 is wel het selectietraject voor het outsourcen van de exploitatie doorlopen, maar de gesprekken over contractvorming zijn nog niet afgerond. We stellen vast dat de animo voor deelname het exploiteren tegenvalt. Van de zes partijen die aanvankelijk interesse toonden, hebben er slechts twee daadwerkelijk een aanbod gedaan.

### **NIEUWBOUW**

Nieuwbouw is aan de orde als het bestaande aanbod niet aan de vraag voldoet of als de stichtingskosten van renovatie hoger zijn. Voor nieuwbouw gebruiken we in de eerste plaats eigen grondposities. Zijn die niet beschikbaar dan komen andere locaties in beeld. Wij bouwen alleen sociale huurwoningen.





Kostenstijgingen en groeiende behoefte aan nieuwbouw maken de uitdaging groot om als kleinere corporatie een continue bouwstroom op gang te houden. Wij hebben ons daarom aangesloten bij een Drents nieuwbouwcollectief waarin vijf corporaties en twee marktpartijen door samenwerking willen zorgen voor een continue bouwstroom van 200 woningen per jaar tegen uiteindelijk lagere stichtingskosten. In 2020 is de samenwerking verder uitgewerkt. De definitieve overeenkomst wordt naar verwachting in april getekend.

De 6 in Noordhorn opgeleverde woningen hebben een maandhuur van maximaal € 648,- (prijspeil 2020).

Eind 2020 waren 6 woningen in aanbouw en 102 (waarvan 5 verplaatsbare) in ontwikkeling.

De volgende plannen zijn in ontwikkeling:

#### > **A. Harkemaweg, Aduard**

Hier zijn 16 twee-onder-een-kapwoningen gesloopt en worden 15 NOM 2-slaapkamerwoningen gebouwd. De gemeente is in 2020 begonnen met het aanleggen van de ontsluiting van de woningen aan de achterzijde. De start bouw was in februari 2021.

#### > **Oostindie, Leek**

Het dit uitbreidingsplan hebben we 12 NOM 2-slaapkamerwoningen in ontwikkeling. De start bouw is voorzien in het najaar van 2021.

#### > **Locatie Poort van Leek**

Voor deze locatie op de plaats van voormalig hotel Leek is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Alsserda vastgoed. Alsserda ontwikkelt in de plint van het gebouw voor eigen rekening en risico een aantal ruimten voor zorgpartijen als huisarts, fysio, e.d. Daarboven ontwikkelen wij 20 sociale huurappartementen. De ontwikkeling van het geheel kent nog de nodige uitdagingen. Het streven is om eind 2021/begin 2022 te starten met de bouw.

#### > **Touwslagersbaan, Noordhorn**

Hier worden in 2 fasen 6 verouderde seniorenwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen gesloopt en vervangen door 12 NOM 2-slaapkamerwoningen. De nieuwbouw 1ste fase is begin 2020 opgeleverd; De oplevering van de 2de fase was begin 2021.

#### > **Locatie de Borgh, Zuidhorn**

Met de gemeente hebben wij overeenstemming over de realisatie van 24 NOM 2-slaapkamerwoningen. Bij de ontwikkeling van dit project hebben we te maken met





veel bijzondere omstandigheden, zodat de start bouw steeds wordt vertraagd. In 2020 is in het kader van de Wet Natuurbescherming een aantal poelkickers afgevangen en elders uitgezet. Ook bleek nader archeologisch onderzoek nodig. Bij dat onderzoek zijn sporen gevonden van een Romeinse nederzetting en van een authentiek steenhuis. De gemeente is inmiddels gestart met het bouwrijp maken van het terrein. De bouw start in april/mei 2021.

#### > **Van der Halstraat, Zuidhorn**

Hier zijn 14 woningen gesloopt om te worden vervangen door 14 NOM 2-slaapkamerwoningen voor senioren. De bouw van de vervangende nieuwbouw is in januari 2021 gestart.

#### > **Locatie Tussen de Gasten, Zuidhorn**

Tussen het uitbreidingsplan Oostergast en het dorp wordt een bestemmingsplan voor woningbouw ontwikkeld. Wold & Waard gaat hier 6 NOM 2-slaapkamerwoningen realiseren. De start bouw is gepland eind 2021/begin 2022.

#### > **Brilweg, Zuidhorn**

Hier wij in 2021 vijf verplaatsbare woningen. De zoektocht naar en het met de gemeente krijgen van overeenstemming over de locatie zorgde voor veel vertraging. Eenmaal geregeld bleek de bouwer niet eerder dan, zoals het nu lijkt, in het derde kwartaal 2021 te kunnen leveren.

Verder zijn er plannen voor nog eens 83 woningen, deels voorafgegaan door sloop. Meest concreet daarvan zijn:

#### > **Oostindie Leek**

We zijn met de gemeente in overleg over de bouw van nog eens ca. 20 NOM 2-slaapkamerwoningen in het zuidelijk deel van dit uitbreidingsplan.

#### > **Tolbert**

Om bij te dragen aan de leefbaarheid van de centrumfunctie van Tolbert hebben wij in 2019 in het centrum 12 huurwoningen ingebracht om een herontwikkeling mogelijk te maken. Met de gemeente is afgesproken op een nader te bepalen locatie 12 nieuwe woningen te bouwen. Locatie en planning zijn nog niet concreet.

#### > **Oostergast, Zuidhorn**

We zijn met de gemeente in overleg over de bouw van 28 NOM 2-slaapkamerwoningen, in twee fasen.

### **VERKOOP**

#### > **Verkoop bestaande woningen**

Omdat in sommige dorpen de vraag naar huurwoningen afneemt en om geld te genereren voor nieuwbouw en renovatie is een deel van onze woningen aangewezen





als verkoopvoorraad. Ultimo 2020 gaat het om ca. 285 woningen. Voordat we tot verkoop overgaan, wordt per opgezegde woning steeds beoordeeld of de woning voor verhuur nodig is.

In 2020 zijn 15 huurwoningen verkocht (begroot 16), waarvan 3 aan een zittende huurder. De gerealiseerde gemiddelde verkoopprijs was ruim 5% hoger dan de taxatiewaarde.

#### > Verkoop woningen met Koopgarantkorting

In 2007 hebben we 40 nieuwbouwwoningen verkocht met Koopgarantkorting. Hiervoor geldt een terugkoopplicht. Teruggekochte woningen verkopen we op de vrije markt. In 2020 vonden geen transacties plaats. Eind 2020 zijn er nog 23 Koopgarantwoningen.

### SLOOP

In het verslagjaar zijn 38 woningen gesloopt:

- A. Harkemaweg Aduard 16
- Van der Halstraat Zuidhorn 14
- Touwslagersbaan Noordhorn 6
- Bartolesstraat Visvliet 2

### GRONDVERKOOP

Om bij te dragen aan de leefbaarheid van het centrum van Tolbert, zijn in 2019 12 woningen gesloopt en is de grond verkocht aan de gemeente. De grondlevering was in januari 2020.

Vanwege vraaguitval is in 2019 in De Wilp een jongerenflatje met 6 wooneenheden uit de voorraad genomen. De locatie is in februari 2020 verkocht.

### COMPLIANCE

#### > Veiligheidskeuringen

Om de 12 jaar wordt van elke woning de elektriciteit- en gasinstallatie gekeurd door een erkend installatiebedrijf. Onvolkomenheden worden direct hersteld. Als het een door de bewoner aangebrachte voorziening betreft, wordt deze gevraagd het gebrek te herstellen en is een goedkeuringsprotocol van toepassing.

Bij de veiligheidskeuring wordt de bevestiging van de rookgasafvoeren waar nodig aangepast.

De nieuwe cyclus voor veiligheidskeuringen start in 2024.

#### > Asbestinventarisatie

In 2020 waren er 258 adressen met een vermoeden van asbesthoudende dakbedekking. Bij 117 adressen zijn monsters genomen omdat er asbestverdacht materiaal aanwezig was.





Uiteindelijk bleek bij 74 adressen inderdaad asbest aanwezig. Omdat sanering van asbestdaken niet verplicht is, saneren we de daken op een natuurlijk moment, tenzij er gevaar dreigt voor de gezondheid. Om de laatste reden worden 15 adressen benaderd om in 2021 te saneren. Dit betreft daken van bouwwerken die eigendom zijn van de huurder en die niet zonder diens toestemming mogen worden verwijderd.

Bij 10 adressen moet de inventarisatie nog worden uitgevoerd, omdat we daarvoor geen medewerking van de bewoners krijgen (en die kan niet worden afgedwongen). Er moeten nog 514 (van de oorspronkelijk 1.300) woningen geïnventariseerd worden. In 2021 zijn dat 252 woningen en in 2022 nog 262 woningen.

#### > **Rookmelders**

In 2020 zijn 345 rookmelders in 241 woningen vervangen in verband met het verstrijken van de wettelijke termijn van 10 jaar.

Naar het zich laat aanzien moeten voor 1 juli 2022 alle woningen zijn voorzien van een rookmelder per verdieping. Om dit tijdig gedaan te krijgen, wordt al in 2021 - als het wet wordt - met de uitvoering gestart.

#### > **Vervangen open verbrandingstoestellen**

Uit preventief oogpunt vervangen wij open verbrandingstoestellen waar wij eigenaar van zijn. Waar nodig dwingen we dit om veiligheidsredenen af. In dit kader zijn in 2020 18 open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen of HR combi ketels. Op dit moment resteren er nog 17 open verbrandingstoestellen.

#### **AARDBEVINGSGEBIED**

Voor het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed geldt het Handboek modelmatig waarderen als uitgangspunt.

In het Handboek is op postcodeniveau bepaald welk deel van het vastgoed van Wold & Waard tot het aardbevingsgebied behoort.

Een klein gedeelte van de gemeente Westerkwartier is in het Handboek als aardbevingsgebied aangemerkt.

De Nationaal Coördinator Groningen en het IMG richten zich op het versterken en afhandelen van schade aan gebouwen in de gemeenten binnen het zogenaamde Groningerveld.

De gemeente Westerkwartier valt buiten de huidige contouren van het Groningerveld.





# H7 Onze organisatie





# H7 Onze organisatie

Wij zijn een moderne organisatie met betrokken medewerkers. We vinden het belangrijk om mee te gaan met de ontwikkelingen van onze tijd en omgeving.

## MEDEWERKERS

Eind 2020 bedroeg het personeelsbestand, vergelijkbaar met 2019, 46,6 fulltime-eenheden (fte). Er stonden 53 medewerkers (32 mannen en 21 vrouwen) op de loonlijst, waarvan 58,5% fulltime en 41,5% parttime. De gemiddelde leeftijd is 50 jaar.

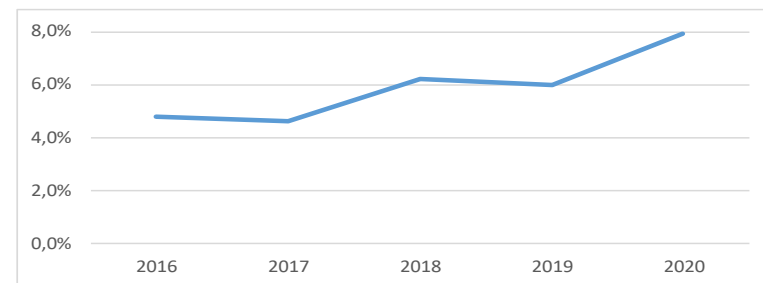
### > Personele capaciteit per 31 december 2020

Bedrijfsonderdeel	Aantal Medewerkers	Aantal Fte's
Directie	1	1,0
Staf	6	3,8
Financiën en Informatievoorziening	8	7
Vastgoed	22	21,3
Woondiensten	16	13,5
	<b>53</b>	<b>46,6</b>

Om bij te dragen aan werknemers van de toekomst bieden wij ieder jaar stage- en/of leerwerkplekken. belangrijk. In 2020 hebben we plek geboden aan twee mbo stagiairs bouwkunde, waarvan een zijn stage helaas heeft moeten afbreken in verband met de eerste lockdown in maart. De 2e stagiair heeft zijn stage succesvol afgerond.

## ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

### > Ziekteverzuim





Het ziekteverzuim (inclusief zwangerschapsverlof en langdurig verzuim) is ten opzichte van 2019 gestegen naar 7,9%; zonder zwangerschapsverlof bedraagt het ziekteverzuim 6,7%.

Als het langdurig verzuim (meer dan 6 weken) buiten beschouwing wordt gelaten bedraagt het verzuim in 2020 1,1% (v.j. 0,9%). Het langdurig ziekteverzuim is deels werk gerelateerd en betreft 7 medewerkers. De begeleiding van hen heeft nadrukkelijk onze aandacht.

In overleg met de bedrijfsarts hebben wij het ziekteverzuim geanalyseerd om te bepalen waardoor dit wordt veroorzaakt en waar preventie mogelijk is. Voorzichtige conclusies zijn dat:

- onze cultuur van hard werken en grote betrokkenheid het risico in zich heeft dat mensen niet tijdig hun grenzen aangeven;
- maatschappelijke ontwikkelingen maken dat er steeds meer en kritischer eisen aan organisatie en medewerkers worden gesteld. Medewerkers worden daardoor soms overvraagd.

Om uitval door werkdruk te voorkomen zijn in 2020 tijdelijke arbeidskrachten ingezet. Als meer structurele oplossing is de formatie bij de fusie op enkele plaatsen uitgebreid. Daarnaast wordt gewerkt aan een Strategische Personeelsplanning.

#### > PMO

In het najaar 2020 vond het periodieke Preventief Medisch Onderzoek (PMO) plaats. Er namen 31 medewerkers deel. Uit het PMO blijkt een positieve score op werkvermogen, bevlogenheid en betrokkenheid, werktempo en psychosociale arbeidsbelasting. Aandachts- en verbeterpunten zijn er op het gebied van leefstijl, risico's op leefstijlgebonden aandoeningen en herstelvermogen.

#### > Opleiding en ontwikkeling

Om voortdurende ontwikkeling te stimuleren hebben medewerkers ruime mogelijkheden om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2020 bedroeg het opleidingsbudget € 69.600,-<sup>3</sup>. Dat hiervan slechts € 35.200,- is besteed, is het gevolg van de beperkte mogelijkheden om een opleiding te volgen door de coronamaatregelen.

Wij zijn aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit initiatief van Noord-Nederlandse corporaties biedt medewerkers onder andere mogelijkheden om in de eigen regio opleidingen te volgen en loopbaangesprekken te voeren.

---

<sup>3</sup> 2,5% van de bruto loonsom aangevuld met budgetten voor trainingen sociale veiligheid en schrijfvaardigheid.





Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld. In 2020 namen vier medewerkers deel aan een activiteit van Loopbaaninitiatief.

#### > **Strategische personeelsplanning (SPP)**

Om tijdig op interne en externe ontwikkelingen te kunnen inspelen is gestart met de ontwikkeling van een strategische personeelsplanning. In deze SPP besteden wij uiteraard aandacht aan de analyse van het ziekteverzuim en een eerder gehouden enquête vitaliteit en flexibiliteit. In 2021 wordt de SPP verder uitgewerkt.

### **P&O BELEID EN ARBEIDSVOORWAARDEN**

#### > **Organisatieaanpassingen**

In de afgelopen jaren hebben we gemerkt dat onze manier van organiseren, met op sommige plaatsen een geringe bezetting, niet genoeg was om al onze ambities waar te maken én daarnaast ruimte te hebben voor experiment en vernieuwing. Omdat wij dat wel willen, hebben wij de fusie gebruikt om de organisatie op een aantal plekken aan te passen. Zo is de formatie bij het niet planmatig onderhoud uitgebreid en is aan de staf een nieuw team Strategie & Organisatie (S & O) toegevoegd. In dit team zijn afdeling overstijgende taken als vastgoedsturing, coördinatie van de prestatieafspraken en organisatieontwikkeling ondergebracht. S & O neemt opdrachten aan van

managers en bestuurder en geeft gevraagd en ongevraagd advies. Wij verwachten dat we met deze nieuwe inrichting de organisatie en medewerkers daadkrachtiger kunnen ondersteunen bij het uitwerken van projecten en concretiseren van ideeën.

#### > **Huisvesting**

Bij de fusie met Huisvesting Vredewold is ervoor gekozen om alle medewerkers met ingang van 1 januari 2021 in het kantoor van Wold & Waard onder te brengen. Een werkgroep heeft daartoe het plan “Huisvesting en werkplekinrichting” opgesteld. In het plan wordt ook op ontwikkelingen als thuiswerken en de behoefte aan flexibele werk/ overlegplekken ingespeeld. Na consultatie van de medewerkers is het plan in november vastgesteld. De uitvoering is begin 2021 opgestart. Onderzocht wordt nog hoe de ontmoetingsruimte (kantine), overlegruimen en gangen kunnen worden verfraaid.

#### > **Thuiswerkregeling**

In het najaar van 2020 is met instemming van de OR een thuiswerkregeling opgesteld.





### > Sociale veiligheid

Door de coronamaatregelen is de geplande fysieke training sociale veiligheid uitgesteld. Wel hebben acht nieuwe medewerkers deze training digitaal gevolgd.

### > Corona

In maart 2020 is een coronacrisisteam ingesteld, bestaande uit een medewerker Communicatie, de medewerker P&O en de manager Vastgoed. Het crisisteam heeft een protocol opgesteld, met als leidraad de maatregelen van het RIVM en het protocol Samen Veilig Doorwerken (i.s.m. de ministeries van Economische Zaken en Binnenlandse Zaken opgesteld door Bouwend Nederland, Techniek NL, vakbonden en Aedes). Gedurende het jaar heeft het crisisteam steeds geadviseerd over te nemen maatregelen.

Op basis van het coronaprotocol hebben wij onze basisdienstverlening (woningenverhuur, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud dat geen uitstel duldt) overeind gehouden en konden ook renovaties en planmatig onderhoud doorgaan. Met het beschikbaar stellen van ontsmettings- en beschermingsmiddelen, frequente communicatie en de beperking van de bezettingsgraad op kantoor proberen we het risico van besmetting onder de medewerkers (en via ons van huurders) zoveel mogelijk te beperken.

## MEDEZEGGENSCHAP

De ondernemingsraad bestaat uit vijf leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. Er is vier keer overlegd in een formele reguliere overlegvergadering. Daarnaast is zes keer overleg geweest inzake de fusie met Huisvesting Vredewold. Daarnaast is de thuiswerkregeling besproken en het huisvestings- en werkplekinrichtingsplan.

Het overleg met de ondernemingsraad verloopt open en constructief.

Op 22 september was er het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de Raad van Commissarissen.

## DUURZAAMHEID

### > Kantoor

De doelstelling uit het ondernemingsplan om in 2021 een volledig energieneutraal kantoor te realiseren, vraagt een dermate hoge investering dat besloten is deze planning los te laten. We kiezen nu voor het op natuurlijke momenten verbeteren van de isolatie van het kantoor (nu al energielabel A) met uitbreiding van duurzame opwek waar mogelijk. In 2020 is in dit kader een deel van het dak voorzien van een nieuwe dakbedekking en beter geïsoleerd. In 2021 worden daar 59 zonnepanelen geplaatst. In combinatie met inkoop van gegarandeerde groene stroom is de energieneutraliteit dan in 2021 nagenoeg gerealiseerd.





### > Papierverbruik

In ons ondernemingsplan hebben wij ons ten doel gesteld om het papierverbruik ieder jaar met 10% terug te brengen. Anno 2020 kunnen we vaststellen dat we deze doelstelling tot nu toe gehaald hebben. Op dit moment richten wij ons specifiek op vermindering van het grote (bulk)verbruik. Daarnaast maken we het papierverbruik zichtbaar om aan bewustwording te werken.

## EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE ORGANISATIE

### > Informatie en communicatie

Bij ons werk maken we gebruik van diverse geautomatiseerde informatiesystemen.

- Tobias<sup>AX</sup> voor de processen die zijn gerelateerd aan het financieel en technisch beheer, realisatie van nieuwbouwprojecten, verhuren van woningen en incasseren van huren. Dit systeem wordt aangevuld met geautomatiseerde systemen voor workflow management, meerjarenbegroting onderhoud, opdrachtverwerking onderhoud voor vaklieden en aannemers en de opname/mutatie-inspectie.
- Klantvenster E-archief voor digitalisering van documenten en de postverwerking.
- Via portalen kunnen huurders en woningzoekenden zelf zaken regelen als huuropzegging, digitale betaling, reparatieverzoeken en inschrijving.

- We zijn actief op social media: Facebook, Twitter en LinkedIn.

In 2020 is besloten Klantvenster E-archief te vervangen door ShareworX van Aareon. De implementatie is voor de zomer gestart, maar heeft onder meer door de fusie vertraging opgelopen. De oplevering is in maart 2021. Samen met buurcorporatie Woonborg in Vries zijn voorbereidingen gestart om de huidige online-werkplekken te vervangen. De vervanging staat gepland voor eind 2021. Naast bovengenoemde activiteiten zijn nieuwe applicaties voor P&O en salarisverwerking en opdrachtverwerking aan de vaklieden succesvol in gebruik genomen.

### > Samenwerking corporaties

Naast samenwerking bij realisatie van nieuwbouw en verduurzaming, zoeken we ook op andere terreinen naar samenwerkingsmogelijkheden met andere woningcorporaties. We doen dat om gebruik te maken van elkaars ervaringen en deskundigheid en voor een meer efficiënte bedrijfsvoering en daarmee kostenreductie. Sinds 2018 werken we samen met Woonborg op ICT-terrein. De samenwerking bestaat wederzijdse ondersteuning bij ICT-beheer, het samen ontwikkelen van beleid, kennisdeling en het afstemmen van ICT-projecten. Vanaf 2019 delen wij ook een medewerker ICT.





Bij de controllersfunctie werken we vanaf 2019 samen met corporatie Woonconcept in Meppel. In 2020 heeft deze samenwerking ook geleid tot een tijdelijke collegiale financiering van Woonconcept aan Wold & Waard.

#### > **Kwaliteitsverbetering vastgoedinformatie**

Uiterlijk 31 december 2021 moeten corporaties het gebruiksoppervlak van het vastgoed conform NEN 2580 hebben bepaald voor de taxatie van het vastgoed voor het verslagjaar 2021.

In 2019 is opdracht verstrekt voor het maken van 2D-tekeningen van ons vastgoed met daaraan gekoppeld de bepaling van de gebruiksoppervlakte conform NEN 2580. Voor een groot deel van het vastgoed is de gevraagde gebruiksoppervlakte nu bekend. In 2021 wordt dit afgerond zodat het voor de taxatie voor het verslagjaar 2021 beschikbaar is.

#### > **Planning en control**

De planning- en control cyclus vormt de basis voor interne sturing en externe verantwoording. Naast het jaarverslag, de begroting en het financieel meerjarenperspectief maken we twee keer per jaar een trimesterverslag, waarin over de voortgang van het werk wordt gerapporteerd. Verder beschikt het management over maandelijkse afdelingsrapportages en zijn er verschillende

bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, individuele overleg tussen managers en de directeur-bestuurder en het afdelingsoverleg, waarin over voortgang en sturing wordt gesproken.

#### **IN- EN EXTERNE CONTROLE**

De uitvoering van de interne controle, de administratieve organisatie en het risicomanagement zijn ondergebracht bij de manager Financiën en Informatievoorziening. Het optimaliseren en stroomlijnen van bedrijfsprocessen is een verantwoordelijkheid van bestuurder en managers. In overeenstemming met de Woningwet is een controller aangesteld. Deze voorziet de organisatie van onafhankelijke beoordelingen én adviezen op het gebied van risicomanagement, interne beheersing en governance.

KPMG is sinds 1 januari 2017 onze externe accountant. In aansluiting op de termijnen van de Governancecode wordt het functioneren van deze accountant in 2021 beoordeeld. In oktober 2020 is in aanwezigheid van de financiële commissie van de Raad van Commissarissen het auditplan 2020 afgestemd.





## **AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW)**

De AW beoordeelt corporaties op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. In november 2020 hebben wij de oordeelsbrief over het verslagjaar 2019 ontvangen. De minister is van oordeel dat wij voor alle onderdelen aan de gestelde normen hebben voldaan.

### **> Scheiding DAEB/niet-DAEB**

Wold & Waard heeft een vrijstelling voor de scheiden van DAEB- en niet-DAEB. Als gevolg van de fusie per 1 januari 2021 komt deze vrijstelling te vervallen. Besloten is vanaf 1 januari 2021 de administratieve scheiding toe te passen.





# H8 Onze financiën





# H8 Onze financiën

Ons financieel beleid is er op gericht de financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond en we willen blijven voldoen aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onze huuropbrengsten investeren we in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van onze woningen en in leefbaarheid.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op het bedrijfsresultaat, de waardering van ons vastgoed, het eigen vermogen, onze huidige en verwachte financiële positie en daaraan gerelateerde onderwerpen.

## RESULTAAT 2020

In 2020 is een positief resultaat gerealiseerd van € 37,1 miljoen. Dit is het saldo van reguliere bedrijfsactiviteiten (-/- € 8,9 miljoen), diverse waardeveranderingen (€ 48,0 miljoen) en vennootschapsbelasting (-/- € 2,0 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.

De waardeveranderingen betreffen waardeveranderingen vastgoed en embedded derivaten. De belastingen betreft de te betalen vennootschapsbelasting incl. mutaties van latente belastingen.



**In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2020 weergegeven.**



**Conform de presentatie van de winst- en verliesrekening ziet het jaarresultaat er als volgt uit.**





# H8 Onze financiën

Ons financieel beleid is er op gericht de financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen.

Onze financiële activiteiten bestaan uit exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.

Woningcorporatie

Onze huuropbreding

onze woningen

Dit hoofdstuk geeft de waardering van onze huidige en vergelateerde onder

## RESULTAAT 2020

In 2020 is een positief resultaat van € 37,1 miljoen. Dit is een toename van € 8,9 miljoen (-/- € 8,9 miljoen), dit resultaat is het resultaat van de exploitatie van de vastgoedportefeuille (€ 48,0 miljoen) en vennootschapsresultaat (€ 8,9 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2020 weergegeven.

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2020	Reguliere bedrijfsactiviteiten	Waardeverandering	Belastingen
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.730	13.730	-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	715	715	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.925	-17.406	50.331	-
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-2.195	-2.195	-	-
Financiële baten en lasten	-6.073	-3.711	-2.362	-
Belastingen	-1.976	-	-	-1.976
	<b>37.126</b>	<b>-8.867</b>	<b>47.969</b>	<b>-1.976</b>





# H8 Onze financiën

Ons financieel beleid is er op gericht de financiële en maatschappelijke continuïteit te waarborgen.

Onze financiële activiteiten bestaan uit exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.

Woningcorporatie

Onze huuropbreding

onze woningen

Dit hoofdstuk geeft de waardering van onze huidige en vergelateerde onder

## RESULTAAT 2020

In 2020 is een positief resultaat van € 37,1 miljoen. Dit is een toename van € 8,9 miljoen (-/- € 8,9 miljoen), ten opzichte van 2019 (€ 48,0 miljoen) en 2018 (€ 38,1 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en verduurzamingsrenovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente.



Conform de presentatie van de winst- en verliesrekening ziet het jaarresultaat er als volgt uit:

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2019	Begroting 2020	Jaarrekening 2020
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.010	14.396	13.730
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	400	890	715
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.441	-14.552	32.925
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-345	-2.933	-2.195
Financiële baten en lasten	-6.617	-3.810	-6.073
Belastingen	-3.598	-2.869	-1.976
	<b>25.292</b>	<b>-8.878</b>	<b>37.126</b>





### > Toelichting ten opzichte van de jaarrekening 2019

Het jaarresultaat van 2020 is € 11,8 miljoen hoger dan in 2019. Het hogere resultaat wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- hogere waardeverandering marktwaarde € 17,0 miljoen
- hogere waardeverandering investeringen -/- 6,6 miljoen
- hogere onderhoudslasten -/- 0,9 miljoen
- hogere huuropbrengsten 0,6 miljoen
- lagere rentelasten 0,3 miljoen
- lagere belastingen 1,6 miljoen
- overige -/- 0,2 miljoen

### > Toelichting ten opzichte van de begroting 2020

Het jaarresultaat van 2020 is € 46,0 miljoen hoger dan begroot. Het hogere resultaat wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- hogere waardeverandering marktwaarde € 43,0 miljoen
- lagere waardeverandering investeringen 4,5 miljoen
- hogere waardeverandering embedded derivaten -/- 2,4 miljoen
- lagere belastingen 0,9 miljoen

In de jaarrekening worden de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde vermeld. Daarnaast vergelijken we deze waarden met de leegwaarde. De genoemde waarden zijn als volgt:

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2020	Waarde ultimo 2019
Marktwaarde verhuurde staat	€ 564.786.000	€ 518.125.000
Beleidswaarde	€ 317.175.000	€ 295.217.000
Leegwaarde	€ 719.991.000	€ 665.012.000

### > Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is de waarderingsgrondslag voor de jaarrekening van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

De marktwaarde weerspiegelt de waarde die een externe partij (belegger) maximaal bereid is te betalen voor overname van het vastgoed. Bij het bepalen van die waarde maakt de belegger, op basis van actuele rendementseisen, een inschatting van de toekomstige inkomsten en uitgaven. Anders dan waar wij vanuit gaan, zal winstmaximalisatie daarbij het uitgangspunt zijn. Als dat meer rendement oplevert, wordt er voor een uitpondstrategie gekozen. Uiteraard moet ook





een belegger zich aan de wet houden voor wat betreft huurbescherming, de maximaal redelijke huur en maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt, zowel voor koop- als huurwoningen. Voor zorg - en maatschappelijk vastgoed is er sprake van een stabilisatie van de waarde. In 2020 is de marktwaarde, exclusief voorraadmutaties, met € 50,3 miljoen toegenomen (9,7%). Deze positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de aangetrokken koopmarkt. Mede door de lage rentestand neemt de vraag toe en dat veroorzaakt bij een krap aanbod een waardestijging.

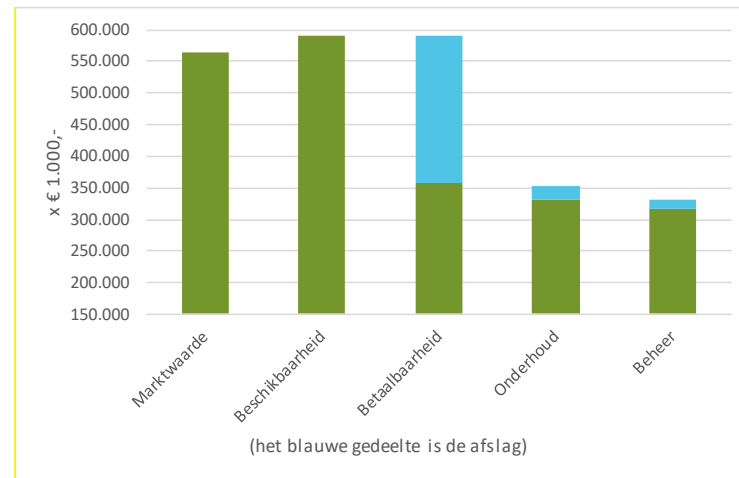
### > Beleidswaarde

Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat en deels door het beleid van woningcorporaties.

De beleidswaarde neemt de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt, waarbij er voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheer wordt aangesloten bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt zo in 4 stappen omgerekend naar de beleidswaarde. Omdat het beleid van de corporatie is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen heeft dat een lagere waarde tot gevolg<sup>4</sup>.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2020 € 317,2 miljoen. Dat is € 247,6 miljoen minder dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de vier stappen in beeld gebracht.



<sup>4</sup> In de 1e stap (beschikbaarheid) worden de complexen met het uitpondscenario omgezet naar het exploitatiescenario. Daarbij worden ook de overdrachtskosten geëlimineerd. Per saldo stijgt daardoor de waarde bij de 1e stap (beschikbaarheid).





De beleidswaarde vormt een onderdeel van de financiële beoordeling van corporaties door de AW en WSW.

### > Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de leegwaarde (marktwaarde in onverhuurde staat) een veel gebruikte waarderingmethode. Deze waarde is gebaseerd op de WOZ-waarde 2020 (peildatum 1-1-2019) verhoogd met de stijgingen in 2019 en 2020 conform het Handboek 2020 van de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

## EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2020 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 433 miljoen. Wij hebben een berekening gemaakt van het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat is het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ca. € 247,6 miljoen.

## FINANCIËLE POSITIE

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is ultimo 2020 55,8% (2019: 55,6%). Dit is ruim hoger dan de ondergrens van 15% die het AW/WSW hanteren.

### > Meerjarenperspectief

Per 1 januari 2021 zijn wij gefuseerde met de Stichting Huisvesting Vredewold. Het meerjarenperspectief van de gefuseerde organisatie toont de financiële consequenties van onze plannen en ambities en geeft inzicht in onze financiële armslag voor de komende jaren. Eind 2020 is het financieel meerjarenperspectief 2021-2030 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

In het meerjarenperspectief is voor de komende 6 jaar een nieuwbouw begroot van 301 woningen, renovatie van 834 woningen, verkoop van 80 woningen en sloop van 120 woningen. Daarnaast zijn er investeringen in woningverbetering opgenomen.

De verwachte ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van het meerjarenperspectief en het beoordelingskader van WSW/AW ziet er voor de komende jaren als volgt uit:



De normen van AW en WSW zijn voor solvabiliteit minimaal 15%, voor LTV maximaal 85% en voor de ICR minimaal 1,4. De financiële uitgangspositie van Wold & Waard is goed.





De beleidswaarde vormt een onderdeel van de financiële beoordeling van corporaties door de AW en WSW.

### > Leegwaarde

Naast de marktwaarde is er een leegwaarde (marktwaarde minus gebruikte waarde) op de WOZ-waarde met de stijgingen in 2020 van de waarde staat.

### EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2020 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 435 miljoen. Wij hebben een berekening gemaakt van het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Dat is het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ca. € 247,6 miljoen.

### FINANCIËLE POSITIE

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is ultimo 2020 55,8% (2019: 55,6%). Dit is ruim hoger dan de ondergrens van 15% die het AW/WSW hanteren.

### > Meerjarenperspectief

Per 1 januari 2021 zijn wij gefuseerde met de Stichting



#### Ratio's

Ratio's	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>WSW &amp; AW (financiering en risico)</b>						
Solvabiliteit (beleidswaarde)	47%	42%	39%	36%	35%	33%
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	44%	48%	53%	55%	58%	59%
Interest Coverage ratio (ICR)	2,4	2,5	2,9	2,7	2,8	2,7



De ontwikkeling van de financiële ratio's op basis van het meerjarenperspectief en het beoordelingskader van WSW/AW ziet er voor de komende jaren als volgt uit:



#### Ratio's

De normen van AW en WSW zijn voor solvabiliteit minimaal 15%, voor LTV maximaal 85% en voor de ICR minimaal 1,4. De financiële uitgangspositie van Wold & Waard is goed.





## FINANCIEREN EN BELEGGEN

Investerings worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte bouwproductie en de beschikbare middelen. Tot externe belegging wordt alleen overgegaan als aanwending voor interne financiering of verlaging van het schuldrestant niet mogelijk is. Belegging van overtollige middelen vindt plaats op spaar- en rendementsrekeningen en in termijndeposito's bij financiële instellingen onder toezicht van de Nederlandsche Bank. Jaarlijks wordt over het gevoerde beleid verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Het WSW staat bij de financiering van projecten borg met een gelimiteerde achtervang (specifiek voor Wold & Waard) van de gemeente Westerkwartier. Hiermee krijgen wij toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen zo laag mogelijke kosten. Wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid; het WSW heeft het borgingsplafond conform onze indiening vastgesteld.

Ultimo 2020 is het schuldrestant van de leningen per saldo afgenomen met € 4,0 miljoen tot € 105,8 miljoen. De daling is het gevolg van nieuwe leningen (€ 2,0 miljoen), reguliere aflossingen (€ 2,0 miljoen) en aflossing ineens (€ 4,0 miljoen).

De gemiddelde rente van de uitstaande leningen bedraagt 3,7%.

In 2020 kwamen vijf leningen met een totaal van € 2,1 miljoen in aanmerking voor aanpassing van de rente. Hiervan hebben wij drie met een schuldrestant van bijna € 0,6 miljoen boetevrij kunnen aflossen. Van twee leningen is de nieuwe rente vastgesteld op 0,15% en 0,28%, het oude percentage bedroeg respectievelijk 5,72% en 5,69%.

In 2020 is € 2,0 miljoen uit de roll-over lening opgenomen. Ultimo 2020 was de totale opname € 3,0 miljoen (ultimo 2019 € 1,0 miljoen).

Eind 2020 hebben wij een collegiale lening aangetrokken van Woonconcept in Meppel van € 3,0 miljoen. Deze lening lossen wij in mei 2021 af. Aanleiding voor deze lening is de korte termijn financieringsbehoefte in verband met de verkoop van het voormalig zorgvastgoed van Stichting Huisvesting Vredewold in Leek.

Omdat wij onze controller met Woonconcept delen, is deze collegiale lening ook in de Raad van Commissarissen besproken. In dat gesprek is uitdrukkelijk vastgesteld dat de controller noch bij Woonconcept noch bij Wold & Waard bij het proces van het afsluiten van de lening betrokken is geweest.





Ultimo 2020 bedraagt het saldo liquide middelen € 2,2 miljoen. Hiervan staat € 1,0 miljoen op een bonus-spaarrekening bij de Rabobank Noordenveld West Groningen. De Rabobank heeft ultimo 2020 een A+-rating of hoger van de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en Fitch.

### > Kasstromen

In 2020 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 8,7 miljoen uitgegeven aan investeringen en ruim € 6,0 miljoen aan aflossing van leningen. De investeringen betreffen met name nieuwbouw en renovaties.

De totale uitgaven van € 14,7 miljoen zijn voor ruim 65% betaald uit eigen middelen: uit verhuur van woningen (€ 5,1 miljoen), uit verkoop van woningen (€ 3,0 miljoen) en verlaging van het banksaldo (€ 1,6 miljoen). Voor het resterende deel hebben we een nieuwe vaste lening aangetrokken van € 2,0 miljoen en een tijdelijke kastgeldlening van € 3,0 miljoen.

## MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2020 geïnvesteerd in renovatie en nieuwbouw, zonder dat we dit op termijn (volledig) terugverdienen. Het gaat o.a. om het aanbieden van woningen voor een lagere huurprijs dan nodig om de investering terug te kunnen verdienen, en door andere uitgaven vanuit maatschappelijke overwegingen. In 2020 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 17,7 miljoen.



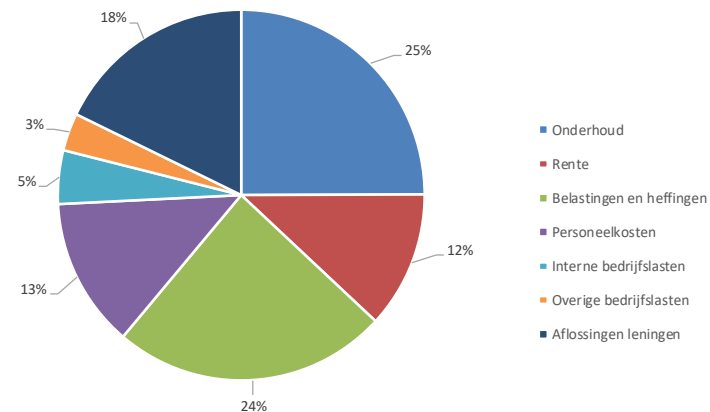
## Maatschappelijke bijdrage

### > Aedes benchmark 2020

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark. Volgens die benchmark bedragen onze geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid over 2019 € 682,- (sectorgemiddelde is € 828,-). Wij behoren hiermee tot groep A: corporaties met lage bedrijfslasten. De netto bedrijfslasten zijn iets lager (2%) dan het voorgaand jaar. Het sectorgemiddelde is toegenomen met 5,4%.

### > Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedragen in 2020 ca. € 31 miljoen. In onderstaande grafiek is weergegeven waaraan deze opbrengsten per euro zijn besteed:





Ultimo 2020 bedraagt het saldo liquide middelen € 2,2 miljoen. Hiervan staat € 1,0 miljoen op een besparingsrekening bij de Rabobank Noordenveld West. De Rabobank heeft ultimo 2020 een A+-rating of de ratingsbureaus Moody's, Standard and Poors en

### > Kasstromen

In 2020 hebben we op basis van daadwerkelijke kasstromen ruim € 8,7 miljoen uitgegeven aan investeringen en € 6,0 miljoen aan aflossing van leningen. De investeringen betreffen met name nieuwbouw en renovaties. De totale uitgaven van € 14,7 miljoen zijn voor ruim betaald uit eigen middelen: uit verhuur van woningen (€ 5,1 miljoen), uit verkoop van woningen (€ 3,0 miljoen) en verlaging van het banksaldo (€ 1,6 miljoen). Voor het resterende deel hebben we een nieuwe vaste lening aangetrokken van € 2,0 miljoen en een tijdelijke kastgeldlening van € 3,0 miljoen.

## MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2020 geïnvesteerd in renovatie en nieuwbouw zonder dat we dit op termijn (volledig) terugverdienen. Dit gaat o.a. om het aanbieden van woningen voor een lagere huurprijs dan nodig om de investering terug te kunnen verdienen, en door andere uitgaven vanuit maatschappelijke overwegingen. In 2020 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 17,7 miljoen.



## Maatschappelijke bijdrage

Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:

### ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	5.992
Hybride renovatie woningen	10.880
Woningverbetering	233
Asbestsanering	300
	<u>17.406</u>

### OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	33
Uitgaven leefbaarheidsfonds en buurtbemiddeling	23
Toegerekende personeelskosten	167
Toegerekende organisatiekosten	72
	<u>295</u>
<b>Totaal</b>	<u><u>17.701</u></u>





In 2020 is bijna 25% (3 maanden) van de huuropbrengsten besteed aan belastingen en heffingen. De belastingen en heffingen betreffen naast de onroerendzaakbelasting, rioolrechten en waterschapslasten vooral de verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting en overige heffingen (kosten AW en Huurcommissie).

## RISICOMANAGEMENT

Onze opgave is complex en het realiseren van onze ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan brengen risico's met zich mee op het gebied van vastgoed, financiën, werkorganisatie, automatisering en informatievoorziening. Zicht op deze risico's helpt ons om de juiste analyses te maken, leidt tot betere besluitvorming en helpt ons beter of sneller te reageren op veranderingen of nieuwe omstandigheden.

Ons risicomanagement heeft de volgende doelstellingen:

- bijdragen aan het behalen van de doelstellingen van het ondernemingsplan;
- stimuleren van het risicobewustzijn in de organisatie;
- inzichtelijk maken welke risico's de organisatie loopt;
- beheersen van risico's; ze kunnen opvangen (weerbaar zijn);
- transparantie over risico's en beheersmaatregelen.

De afdeling Financiën en Informatievoorziening zorgt jaarlijks voor de actualisatie van de risico's. Het risicomanagement is van de hele organisatie: alle medewerkers hebben hierin een rol.

In 2020 is de actualisatie van het risicomanagementbeleid opgepakt. Dit heeft niet geleid tot grote wijzigingen van het huidige beleid. In 2021 willen we wel nog onze risicobereidheid nader onderzoeken en concretiseren. De actualisatie kan daarmee worden afgerond.

### > Onze risicohouding

Wij gaan verantwoord om met het maatschappelijk kapitaal dat tot onze beschikking staat. We vinden niet dat risico's zoveel mogelijk moeten worden uitgebannen of belemmerend zijn voor ons werk. Het gaat immers ook om het realiseren van mogelijkheden. We streven naar bewuste en weloverwogen besluitvorming.

### > Risicorapportage

De risicorapportage wordt jaarlijks twee keer geactualiseerd. Uit gesprekken met medewerkers en in MT vergaderingen worden de risico's verzameld. In 2020 heeft dit geleid tot een rapportage van ca. 70 risico's. Deze zijn geordend naar de doelstellingen van het ondernemingsplan en van een risicowaarde voorzien.





iDe belangrijkste risico's zijn uitgewerkt en waar nodig zijn beheersmaatregelen vastgesteld.



### De belangrijkste risico's eind 2020 zijn:

#### > Vastgoedrisico's

Onze opbrengsten bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. Risico's zijn leegstand, huurachterstand en vraaguitval. Deze risico's zijn voor ons beheersbare risico's. De huurderiving (leegstand en oninbaar) was in 2020 0,78% (2019: 1,05%). In afwijking van wat in eerste instantie werd verwacht (inkomensverlies als gevolg van coronamaatregelen) zijn de vorderingen op huurders iets verminderd ten opzichte van het vorig jaar.

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. De aantrekkende vraag naar huur- en koopwoningen maakt het risico op vraaguitval bij verhuur en verkoop beheersbaar. Voor (des)investeringsbeslissingen in onze woningvoorraad gebruiken wij de vastgoedvisies per dorp. Deze worden iedere 4 jaar geactualiseerd. De technische kwaliteit van onze woningen wordt bewaakt in het onderhoudsbeleid. Voor de risico's van brand en storm is een verzekering afgesloten.

In 2020 is de 'Richtlijn proces en verantwoordelijkheid bij projecten' geactualiseerd. We gebruiken deze richtlijn voor het beheersen van risico's bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Op basis van faseverslagen wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). In elke fase vindt een markt- en een financiële toetsing plaats. De bewaking van voortgang en risico's is hiermee geborgd; momenten voor bijsturing zijn ingebouwd.

In 2006/2007 hebben wij 40 nieuwbouwwoningen onder de koopgarantregeling verkocht. Ons beleid is om deze woningen na terugkoop zonder Koopgarant te verkopen. Ultimo 2020 vallen er nog 23 woningen onder de koopgarantregeling. Op basis van een inschatting is de huidige verkoopwaarde ca. 25% hoger dan de terugkoopverplichting.

De grondposities hebben ultimo 2020 een geringe omvang. In Visvliet komen na het slopen van zeven woningen drie kleine grondlocaties voor verkoop beschikbaar.

De verkoop is nog niet gestart. De omvang van het risico op afwaardering in relatie tot het eigen vermogen is zeer gering.





## De belangrijkste risico's eind 2020 zijn:

Onderwerp	Onderkend risico	Aanvullende beheersmaatregelen
Vernieuwing voorraad woningen	Ontbreken van een zienswijze voor een blijvende vernieuwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelen wensportefeuille</li> <li>• Onderzoeken alternatieve bouwmethoden</li> <li>• Experimenteren andere woningtypes</li> </ul>
Onvoldoende aansluiting woningaanbod op woonvraag	Onvoldoende aandacht voor demografische ontwikkelingen en trends in woonbehoefte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actieve deelname woningmarktonderzoeken</li> <li>• Prestatieafspraken</li> <li>• Gemeentelijke Woonvisie</li> <li>• Uitbreiding voorraad in Zuidhorn en Leek</li> </ul>
Onvoldoende aansluiting woningvoorraad op langer thuis wonen van huurders (scheiden wonen en zorg)	Onduidelijkheid over wat onze bijdrage moet zijn aan scheiden wonen en zorg in bestaande voorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overleg zorginstellingen</li> <li>• Prestatieafspraken over Woonzorgvisie</li> <li>• WMO-budget € 50.000,-</li> </ul>
Aanpassingen vennootschapsbelasting	Fiscale beperkingen aftrekbaarheid kosten bij vennootschapsbelasting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In begroting en jaarrekening houden we rekening met beperkte aftrekmogelijkheden</li> </ul>
Corona: personeel	Uitval personeel als gevolg van corona, corona-maatregelen en veel thuiswerken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actueel coronaprotocol</li> <li>• Naleving richtlijnen</li> <li>• Inschakelen externe hulp waar nodig</li> </ul>
Corona: economische krimp	Hogere werkloosheid en staatsschuld, daling waarde woningen en hogere belastingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring financiële effecten, uitwerken scenario's</li> </ul>
Corona: zorginstellingen	Vroegtijdige opzegging of aanpassingen huurcontracten door verslechtering financiële positie zorginstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële monitoring</li> <li>• Voorbereiden alternatieve exploitaties</li> <li>• Financiële reserveringen</li> </ul>



iDe belangrijkste  
beheersmaatreg



De bel

### > Vastgoedrisi

Onze opbrengst  
verkoopopbreng  
huurachterstand  
ons beheersbare  
oninbaar) was in  
van wat in eerst  
als gevolg van c  
huurders iets ver

De ontwikkeling  
onze aandacht.  
koopwoningen n  
en verkoop behe  
in onze woningv  
per dorp. Deze v  
technische kwal  
het onderhouds  
is een verzekering



### > Risico's rondom de werkorganisatie

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de managers zijn vastgelegd in een statuut. Voor iedere functie is er een functiebeschrijving; de regelingen voor medewerkers zijn vastgelegd in een Personeelshandboek. Bij ondercapaciteit of bij specialistische arbeid besteden we werk uit. Periodiek is er op de afdelingen werkoverleg, waarbij er naast de voortgang van werkzaamheden aandacht is voor werkdruk. Bij het opstellen van het jaarplan is de personele capaciteit en kwaliteit per afdeling een belangrijk punt van bespreking. In combinatie met de AO/IC maatregelen vormt dit een goede basis om de personele risico's te beheersen. De beschrijvingen van de administratieve processen zijn actueel. Naast aandacht voor processen en structuur kijken wij naar houding en gedrag van onze medewerkers. Onze waarden zijn vastgelegd in een integriteitscode.

### > Financiële risico's

Kern van ons financieel beleid is zorgen voor financiële continuïteit en het beheersen van de financiële risico's die samenhangen met de primaire bedrijfsprocessen en een adequaat vermogensbeheer.

Het Treasurystatuut en Calculatiestatuuut zijn onderdeel van het financieel beleid. Verder maken we binnen onze planning- en control cyclus gebruik van een uitgebreid

stelsel van verslaglegging: jaarplan en -begroting, financieel meerjarenperspectief, maandrapportages, trimesterverslagen, liquiditeitsplanningen, de jaarlijkse treasury informatie en het jaarverslag.

Conform het Treasurystatuut hebben wij – met uitzondering van de embedded derivaten in 4 extendible leningen – geen derivaten (zie ook toelichting langlopende schulden in de jaarrekening).

Bij het samenstellen van de jaarrekening worden veronderstellingen en schattingen gedaan die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen en op de resultaatbepaling. Het betreft met name de waardering van het vastgoed volgens de marktwaarde in verhuurde staat, timing van verwerking van onrendabele investeringen, bepaling van de marktwaarde embedded derivaten en verwerking van fiscaliteit. Zie voor een nadere toelichting het hoofdstuk Grondslagen voor de financiële verslaglegging in de jaarrekening.

### > Risicobeheersing financiële activa en passiva

#### Valutarisico

Wold & Waard loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's. Ook met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten loopt Wold & Waard geen valutarisico's.





### **Renterisico**

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft 1 rolloverlening (€ 5 miljoen) met een variabele renteafspraak (1-mnd. Euribor).

Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en het aflossingsschema zodanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Het renterisico mag per jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedragen. Uit het treasuryjaarplan 2021 blijkt dat dit het geval is.

### **Kredietrisico**

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 1,3 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen van korting op de verhuurdersheffing voor nieuwbouw en subsidies voor warmtepompen (€ 0,6 miljoen), te verkopen grondlocaties (€ 0,1 miljoen) en vorderingen op huurders en afnemers van energie van de wko-systemen (€ 0,3 miljoen).

### **Liquiditeitsrisico**

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen. Daarnaast is er een liquiditeitsbuffer van € 2 miljoen uit niet opgenomen geld van de roll-over lening. Voor 2021 voorziet Wold & Waard investeringen van ca. € 33,6 miljoen, met name in nieuwbouw en hybride renovaties. Deze investeringen worden deels gefinancierd uit de operationele kasstromen en uit de woningverkoop. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

De liquiditeitsratio (ICR) ultimo 2020 inclusief de opnameruimte op de roll-over lening bedraagt 1,3. Exclusief de opnameruimte op de roll-over lening bedraagt deze 0,8.

### **Beschikbaarheidsrisico**

Voor de beschikbaarheid van financiering is Wold & Waard afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Deze vormt naast de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten en woningverkoop de belangrijkste voorwaarde om financiering te kunnen krijgen. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW. Jaarlijks stellen een liquiditeitsbegroting op voor de jaarbegroting en meerjarenbegroting. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.





### **Deelnemingsrisico**

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN BV. Tot 2019 exploiteerde deze BV een aantal duurzame energiesystemen in eigendom van Wold & Waard en van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen. In 2020 is besloten DENN BV op te heffen omdat er geen bedrijfsactiviteiten meer zijn. De liquidatie vindt in 2021 plaats.

Gezien de geringe omvang van de activiteiten en de waarde in de balans van de BV loopt Wold & Waard een zeer gering risico.





# Kengetallen

	2020	2019
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie</b>		
Zelfstandige woonegelegenheden	4.459	4.506
Onzelfstandige woonegelegenheden	30	30
Bezit verhuurt aan instellingen	411	411
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>4.900</i>	<i>4.947</i>
Garageboxen	41	41
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	1
Maatschappelijk onroerend goed	6	7
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>49</i>	<i>49</i>
Totaal	4.949	4.996
Aantal gewogen verhuureenheden	4.912	4.959
<b>Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huur)</b>		
Goedkoop	927	1.018
Betaalbaar	3.335	3.279
Duur tot huurtoeslaggrens	188	197
Duur boven huurtoeslaggrens	12	12
Totaal	4.462	4.506
<b>Volkshuisvestelijke prestaties</b>		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	6	29
Aantal aangekochte woonegelegenheden	0	0
Aantal gesloopte woonegelegenheden	38	36
Aantal verkochte woonegelegenheden	15	14
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	67	50





### Verhuur

Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	391	423
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	30.572	30.216
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,3%	1,4%
Totale huurderiving (x € 1.000,-)	238	322
Huurderiving in % van de huren en vergoedingen	0,8%	1,1%
Gemiddelde netto huurprijs (x € 1,-)	516	505

### Netto resultaat woningexploitatie per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Huren en vergoedingen	6.175	6.028
Onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.809	1.685
Beïnvloedbare bedrijfslasten	546	784
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	428	402
Verhuurderheffing	670	637
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.722	2.520

### Balans en resultaten per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	29.400	27.968
Voorzieningen	3.019	1.609
Leningen kredietinstellingen	21.535	22.148
Jaarresultaat na belasting	7.558	5.100

### Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Marktwaarde in verhuurde staat	114.979	104.480
Beleidswaarde	64.570	59.530
WOZ-waarde	123.820	118.565
Leegwaarde	146.575	133.085
Marktwaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	78,4%	78,5%

### Financiële continuïteit

Solvabiliteit (marktwaarde)	74,6%	74,1%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	55,8%	55,6%
Interest coverage ratio (ICR)	2,2	2,4
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	33,4%	37,2%
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	17,4%	18,7%
Current ratio *	0,8	1,6

\*exclusief collegiale financiering en opgelopen rente langlopende leningen.





Jaarrekening

wold &  
waard





# JR Balans per 31 december 2020

(NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	560.618	513.904
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	830	199
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	4.168	4.221
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	3.951	3.524
<b>Materiële vaste activa</b>			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	1.599	1.662
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.648	1.737
		<hr/>	<hr/>
		572.814	525.247
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	125	125
Latente belastingvordering(en)	3.2	3.768	3.336
		<hr/>	<hr/>
		3.893	3.461
<b>Totaal vaste activa</b>			
		<hr/>	<hr/>
		576.707	528.708
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	94	475
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	99	93
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	5.1	152	161
Gemeenten	5.2	-	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	6
Overige vorderingen	5.4	41	57
Overlopende activa	5.5	864	795
<b>Liquide middelen</b>			
	6.1	2.247	3.859
<b>Totaal vlottende activa</b>			
		<hr/>	<hr/>
		3.497	5.448
<b>Totaal activa</b>			
		<hr/>	<hr/>
		580.204	534.155





<b>PASSIEF (x € 1.000)</b>	Ref.	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>Eigen vermogen</b>			
Overige reserves	7.1	144.414	138.696
Herwaarderingsreserve	7.2	288.628	257.220
Totaal eigen vermogen		433.042	395.916
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	14.248	7.136
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	517	841
Overige voorzieningen	8.3	67	-
Totaal voorzieningen		14.832	7.977
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen kredietinstellingen	9.1	105.782	109.832
Embedded derivaten	9.2	10.765	8.403
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	3.811	3.456
Overige langlopende schulden	9.4	3.486	3.795
Totaal langlopende schulden		123.844	125.486
<b>Kortlopende schulden</b>			
Collegiale financiering	10.0	3.000	-
Schulden aan gemeenten	10.1	8	7
Schulden aan leveranciers	10.2	978	694
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	2.239	1.737
Pensioenpremies	10.4	-	45
Overige schulden	10.5	1.073	890
Overlopende passiva	10.6	1.187	1.402
Totaal kortlopende schulden		8.485	4.775
<b>Totaal passiva</b>		<b>580.204</b>	<b>534.155</b>





# JR Winst- en verliesrekening 2020

## Winst- en verliesrekening - functioneel model (x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	1.1	29.916	29.353
Opbrengsten servicecontracten	1.2	418	411
Lasten servicecontracten	1.3	-346	-292
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-1.924	-2.732
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-8.888	-8.480
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.446	-5.250
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.730</b>	<b>13.010</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.542	2.215
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-78	-247
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.749	-1.568
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>715</b>	<b>400</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-17.406	-10.841
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	50.260	33.249
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	71	33
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>32.925</b>	<b>22.441</b>
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.059	641
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.234	-755
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-175</b>	<b>-114</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	6.1	<b>-1.726</b>	<b>-95</b>
<b>Leefbaarheid</b>	7.1	<b>-295</b>	<b>-225</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.1	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.2	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	19	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.092	-6.628
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.073</b>	<b>-6.617</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>39.102</b>	<b>28.800</b>
Belastingen	9.1	-1.976	-3.598
Resultaat deelnemingen	10.1	-	89
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>37.125</b>	<b>25.292</b>
<b>Bestemming resultaat</b>			
Overige reserves		1.149	4.342
Herwaarderingsreserve		35.976	20.950
		<b>37.125</b>	<b>25.292</b>





# JR Kasstroomoverzicht 2020

(x € 1.000)

	2020	2019
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	2.247	3.859
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	3.859	5.065
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	-1.612	-1.206
<b><u>Ontvangsten:</u></b>		
Huren	30.034	29.371
Vergoedingen	1.136	573
Overige bedrijfsontvangsten	228	294
Rente	0	12
	31.398	30.251
<b><u>Uitgaven:</u></b>		
Personeelsuitgaven	-4.074	-3.495
Onderhoudsuitgaven	-7.776	-6.777
Overige bedrijfsuitgaven	-4.412	-4.000
Rente uitgaven	-4.292	-4.411
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-23	-37
Verhuurdersheffing	-3.062	-2.561
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-15	-3
Vennootschapsbelasting	-2.525	-2.614
	-26.180	-23.898
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.218</b>	<b>6.354</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten:</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	2.623	2.227
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	244
Verkoopontvangsten grond	367	117
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	2.990	2.588
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-1.539	-6.459
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-6.878	-7.370
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-7	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-171
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-45	-27
Investerings overig	-247	-134
Externe kosten bij verkoop	-34	-21
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	-8.750	-14.182
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.760</b>	<b>-11.594</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Uitgaven verbindingen	-20	-
Uitgaven overig DAEB	-	-
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-20	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.780</b>	<b>-11.594</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	6.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.000	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-4.509	-983
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-1.541	-983
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.050	4.034
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.612</b>	<b>-1.206</b>





# JR Grondslagen voor de financiële verslaggeving

## ALGEMEEN

Wold & Waard (KvK-nr. 02040386), gevestigd te Leek is gehuisvest aan de Lindensteinlaan 75 te Leek, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 lid 1 van de Woningwet. Het werkgebied betreft de gemeente Westerkwartier in de woningmarktregio Groningen/ Drenthe.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel Wold & Waard als de deelneming in DENN BV. DENN BV is per 1 januari 2014 opgericht en betreft een deelneming van 50%. De exploitatie van de duurzame energiesystemen van Wold & Waard is in DENN BV ondergebracht. Vanaf 1 januari 2020 is de exploitatie van deze systemen ondergebracht bij Wold & Waard. DENN BV wordt in 2021 opgeheven.

Wold & Waard is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van sociale huurwoningen.

De activiteiten van Wold & Waard en DENN BV vinden plaats in Nederland.

### ↳ Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

Daarnaast is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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 waarden marktwaarde') bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645





geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referentienummers opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting op de balans en resultatenrekening.

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 waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich 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 tot 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.





De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. Opbrengsten van verkooptransacties worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

#### ➤ Presentatie- en functionele valuta

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

#### ➤ Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

#### ➤ Schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat. De marktwaarde verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze uitgangspunten en veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de fullversie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020' voor de basisversie.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke koopprijzen.
- Embedded derivaten: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde van de geschreven swaption. De marktwaarde is afhankelijk van de rentecurve. Deze gehanteerde rentecurve is tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de waardeontwikkeling van het vastgoed en de embedded derivaten, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, een fiscale onderhoudsvoorziening en





afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

#### ▸ Aardbevingsgebied

Conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020' vallen de woningen in de dorpen Oldehove, Saaksum en Den Ham in het aardbevingsgebied. Aangezien het aandeel van deze dorpen minder dan 5% is hoeven deze woningen niet full gewaardeerd te worden.

#### ▸ Schattingswijzigingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie worden vanaf boekjaar 2016 gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2019 € 518,1 miljoen. Ultimo 2020 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 564,8 miljoen, een toename van € 46,7 miljoen.

Het effect op de huidige periode is verwerkt in de winst-en-verliesrekening en het eigen vermogen.

De stijging van de marktwaarde verhuurde staat ultimo 2020 wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (- € 3,6 miljoen) en waardeverandering <sup>1</sup> (€ 50,3 miljoen).

De waardeverandering betreft op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

• Stijging overdrachtskosten in eindwaarde	€	- 8,6
• Stijging contract-, markt- en maximaal redelijke huur	-	7,2
• Stijging mutatie en instandhoudingsonderhoud	-	- 6,1
• Daling verhuurderheffing	-	2,6
• Stijging door lagere disconteringsvoet	-	27,6
• Stijging (minimale) mutatiekans	-	5,8
• Wijziging exit yield	-	0,4
• Wijziging economische parameters	-	- 2,6
• Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	23,2
• Overige, per saldo	-	0,8
	€	<u>50,3</u>

De waardeverandering van ons Daeb en niet-Daeb vastgoed exclusief voorraadmutaties is in 2020 9,7%. Volgens de 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2020 versus 2019' d.d. 12-2-2020 van Fakton bedraagt de waardeverandering van de marktwaarde in verhuurde staat in Overig Groningen <sup>2</sup> 9,6%. Die voor koopwoningen 10,4%.

De ontwikkeling van de woningwaarde van koopwoningen in 2020 voor de provincie Groningen is 13,8% (CBS). De landelijke stijging is 10,8%. De stijging in de stad Groningen trekt het gemiddelde omhoog, maar ook de stijging in het gebied rond Delfzijl is hier debet aan.

De gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat van woningen in het gebied Overig Groningen volgens de effectrapportage bedraagt ultimo 2020 € 124.378,-. De gemiddelde marktwaarde van onze woningen bedraagt € 115.898,-. Deze lagere waarde wordt hoofdzakelijk verklaard door de gemiddeld hogere waarde in de stad Groningen.

<sup>1</sup> In het resultaat verantwoord onder de "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille"

<sup>2</sup> Overig Groningen omvat de gemeenten Westerkwartier, Groningen, Midden-Groningen en Het Hogeland





## Stelselwijzigingen

### *Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

### *Stelselwijziging toerekening beheerkosten*

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

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

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





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

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

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

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

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

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

*Stelselwijziging toerekening beheerkosten*

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

↳ **Presentatiewijzigingen**

De opbrengsten en kosten van de Energie Prestatie Vergoedingen (EPV) zijn verplaatst van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' naar 'Netto resultaat overige activiteiten'. De levering van energie en warmte is, net als de exploitatie van de warmtelevering met behulp van de wko systemen, geen primaire activiteit van een woningcorporatie.

De kosten van het onderhouden van groenvoorzieningen zijn verplaatst van de post "Leefbaarheid" naar van 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. De vergelijkende cijfers van 2019 zijn aangepast.

↳ **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten (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: overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De waardering van de primaire financiële instrumenten (vorderingen en schulden) worden toegelicht onder de desbetreffende paragrafen.

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 juridische 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 zijn 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 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.

#### ➤ Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### ➤ Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt Wold & Waard historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.





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

#### ⇒ Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting 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.

#### ⇒ Scheiding 'DAEB/niet-DAEB'

Wold & Waard heeft op 11 augustus 2017 het vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen. Op basis van deze vrijstelling kan worden volstaan met een winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gescheiden naar DAEB en niet-DAEB.

#### ⇒ Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

#### ⇒ Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN B.V. Tot en met 2019 was in deze B.V. de exploitatie van een vijftal wko-systemen ondergebracht. De systemen zijn eigendom van Wold & Waard en werden tot 1 januari 2020 verhuurd aan DENN B.V. Per 1 januari 2020 zijn de exploitatieactiviteiten overgeheveld naar Wold & Waard.

De liquidatiebalans is ultimo 2020 opgesteld, de deelneming op de balans van € 125.000,- is hiermee in overeenstemming. DENN BV wordt in 2021 opgeheven.





## BALANSWAARDERING

### VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIELE VASTE ACTIVA

#### 1.1 DAEB- en 2.1 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed betreft woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract (aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens bij het sluiten van het huurcontract), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overig vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2017 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt plaats op basis van de aanvangshuur bij het sluiten van een nieuw huurcontract.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

#### Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde in verhuurde staat). De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

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

#### *Waardemutaties*

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

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten





instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed bij een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### *Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat*

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Wold & Waard voor de waardering van woongelegenheden en parkeergelegenheden, gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Wold & Waard hanteert de fullversie voor het intramuraal zorgvastgoed en BOG/MOG.





### *Waarderingscomplex*

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

### *Herwaarderingsreserve*

Ten laste van de resultaatbestemming wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

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

## 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### *Classificatie*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

### *Waardering*

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

### *Waardemutaties*

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.





### *Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

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 het vastgoed is opgeleverd ten behoeve van verhuur. 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.

#### ➤ 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

Overige onroerende zaken in exploitatie betreft de WKO-installaties. Deze worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van lineaire methode. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Onderhoudsuitgaven worden (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### ➤ 1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de bepaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van historische kostprijs volgens de lineaire methode. De componentenbenadering wordt toegepast voor materiële vaste activa indien belangrijke afzonderlijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn.

Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.





De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	3%
Machines en installaties	20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20 – 25%
Automatisering (primair of niet primair)	16 - 33%

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. worden deze in de boekwaarde van het actief verwerkt, indien wordt voldaan aan de criteria voor verwerking in de balans.

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

## 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Indien de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden niet kwalificeren als verkoop, betreft dit een financieringstransactie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat op basis van de geldende contractvoorwaarden.

De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. In de toelichting wordt uiteengezet het aantal onroerende zaken dat is verkocht onder voorwaarden alsmede een beschrijving van de condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en -verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

### *Herclassificatie van onroerende zaken*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.





## 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie voor een- en meergezinswoningen komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen.
- 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. Wold & Waard hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 68,8% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wold & Waard en op basis daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde 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. Wold & Waard heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen 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 Wold & Waard.

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 Wold & Waard geheel of ten dele instaat voor 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 voorzieningen voor oninbaarheid.





### 3.2 Latente belastingvordering(en)

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

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 verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

### Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.





## VLOTTENDE ACTIVA

### 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### 4.3. Overige voorraden

De voorraad materialen 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

### 5.1-5.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderv verliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### 6.1 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 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.

### 7.2 Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde verhuurde staat) worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.





Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

## VOORZIENINGEN

### 8. Voorzieningen algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Wold & Waard 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 Wold & Waard nadelige gevolgen heeft.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

#### *Voorziening voor pensioenen*

Wold & Waard heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW. Deze regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Wold & Waard en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Het bedrijfstakpensioenfonds heeft een herstelplan opgesteld om te voldoen aan de eisen van de Nederlandse Bank. Het is mogelijk dat het pensioenfonds (in de toekomst) een naheffing zal opleggen bij woningcorporaties. Of dit zal gebeuren en wat de omvang is, is niet bekend. Derhalve is ultimo 2020 geen voorziening opgenomen.





### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

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

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

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

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting.

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.

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de tot waardering gebrachte toekomstige onttrekkingen van de fiscale onderhoudsvoorziening. Deze latentie is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,8%.





### 8.3 Voorziening jubilea

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op de verplichte uitkering zoals opgenomen is in de CAO Woondiensten, blijfkansen en leeftijden. De voorziening is gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 2,8%.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### 9.1 Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is in de toelichting opgenomen en is niet verantwoord onder de kortlopende schulden.

### 9.2 Embedded derivaten

Voor de grondslag voor embedded derivaten zie de grondslagen van financiële derivaten. Het betreft hier de waarde van de embedded derivaten in de 4 aanwezige extendible leningen.

### 9.3 Verkoop onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op basis van de terugkoopprijs per balansdatum, derhalve rekening houdend met de contractuele terugkoopbepalingen incl. kortingspercentages.

### 9.4 Overige langlopende schulden

De overige langlopende schulden betreft de waarde van embedded derivaten waarvan het 3<sup>e</sup> rentetijdvak – keuzemoment voor de bank – is gepasseerd. De marktwaarde van de embedded derivaat wordt op het keuzemoment voor de bank bepaald en vervolgens over de resterende periode van de betreffende leningen lineair afgeschreven.

## KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden 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.





## RESULTAATBEPALING

### 1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

### 1.2 Opbrengsten servicecontracten en 1.3 Lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### 1.5 Lasten verhuur en beheersactiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die te relateren zijn aan de verhuur- en beheersactiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan direct toerekenbare kosten als:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten interne bedrijfsmiddelen zoals overige personeelskosten en algemene kosten.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord welke direct zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Voorts zijn organisatiekosten toegerekend welke gebaseerd zijn op een kostenverdeelstaat. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

### 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheersactiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- verzekeringskosten;
- onroerendezaakbelasting.





### 3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de marktwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad). Opbrengsten 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, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Aan deze activiteit worden directe kosten als lonen en salarissen toegerekend van personeel dat met de verkoopactiviteiten werkzaam is. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### 4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering.

#### 4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

#### 4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### 4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### 5 Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze activiteit zijn kosten en opbrengsten opgenomen van onder andere de exploitatie van de WKO-installaties, koopgarant, nieuwbouw en renovatie activiteiten en overige dienstverleningen.

Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat bij deze activiteiten betrokken is alsmede direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### 6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen kosten en opbrengsten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden en externe opgelegde heffingen door de Autoriteit Woningcorporaties en saneringsheffingen van het WSW. Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat niet betrokken is bij de andere activiteiten en direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Niet direct toerekenbare





kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## 7 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Directe kosten als lonen en salarissen van personeel dat voor deze activiteit werkzaam is en direct toe te rekenen overige kosten worden aan deze activiteit toegerekend. Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend. Zie de grondslag 'Toerekening kosten en opbrengsten aan activiteiten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## 8 Financiële baten en lasten

### 8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost.

### 8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

### 8.4 Waardeverandering embedded derivaten

Zie toelichting op grondslagen 'Financiële instrumenten'.

## 9 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Wold & Waard integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Wold & Waard heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief.

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 op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

## 10 Resultaat 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 deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Wold & Waard geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

## Lonen en salarissen

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 stichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten 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 stichting. 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.

### *Pensioenregeling*

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 (dekkingsgraad SPW per 31-12-20 109,4%), 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 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 obligaties / 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 stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.





## TOEREKENING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN AAN ACTIVITEITEN

### ↳ Toerekening van directe en indirecte kosten

Directe kosten worden toegerekend aan de activiteiten voor zover deze direct aan de activiteit zijn toe te wijzen. Te denken valt bijvoorbeeld aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met een bepaalde activiteit, overige personeelskosten, en specifieke kosten van interne bedrijfsmiddelen, huisvestingskosten en algemene kosten.

Niet direct toerekenbare kosten en opbrengsten, zoals bijvoorbeeld huisvestingskosten en specifieke kosten van automatisering en algemene kosten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten. Hiervoor wordt een verdeelsleutel toegepast welke is gebaseerd op de direct toegerekende bruto lonen en salarissen van deze activiteit.

### ↳ Toerekening naar Daeb en niet-Daeb activiteiten

Voor zover direct herleidbaar worden huuropbrengsten, opbrengsten en kosten van levering goederen en diensten, het verkopen van vastgoed en onderhoudskosten direct aan de DAEB en niet-DAEB activiteiten toegerekend. Resultaten uit verkoop onder voorwaarden worden volledig aan niet-DAEB toegerekend. De verhuurderheffing wordt geheel toegerekend aan de DAEB-activiteiten aangezien een heffing op niet-DAEB niet van toepassing is. De kosten van leefbaarheid worden geheel aan de DAEB-activiteiten toegerekend. Alle overige kosten en opbrengsten zijn naar rato aan DAEB en niet-DAEB activiteiten toegerekend aan de hand van een gewogen gemiddelde waarbij de volgende weging is toegepast:

Type	Factor	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	1,0	4.482	6	4.488
Bezit verhuurd aan zorginstellingen	1,0	397	11	408
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	6	2	8
Standplaatsen / garageboxen	0,1	4	41	45
<b>Totaal aantal eenheden</b>		<b>4.889</b>	<b>60</b>	<b>4.949</b>
<b>Totaal aantal gewogen eenheden</b>		<b>4.889</b>	<b>23</b>	<b>4.912</b>





## KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De directe methode geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

## BEPALING 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 niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente (gebaseerd op 3 maands Euribor gelijk aan de curve ter waardering van embedded derivaten) voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- 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.

## 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.





# JR Toelichting op de balans

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

## VASTE ACTIVA

### 1. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA DAEB

	31-12-2020	31-12-2019
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	560.618	513.904
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	830	199
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.599	1.662
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.648	1.737
	<u>564.695</u>	<u>517.502</u>

#### 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

##### Stand per 1 januari

Aanschafprijs	286.369	274.360
Herwaarderingsreserve	256.723	238.335
Cumulatieve waardeveranderingen	-29.188	-31.731
Marktwaarde	<u>513.904</u>	<u>480.964</u>

##### (Des)investeringen:

Investeringen in vastgoed in exploitatie	7.345	188
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.272	12.684
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-357	-363
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-322	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-362	-500
subtotaal aanschafprijs	<u>7.575</u>	<u>12.009</u>

##### Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaarde	36.436	21.493
Investeringen in bestaand bezit	-533	-188
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-3.362	-1.663
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.168	-1.254
subtotaal mutaties herwaarderingsreserve	<u>31.372</u>	<u>18.388</u>

##### Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	13.620	11.466
Onrendabele top nieuwbouw, renovatie en aankoop	-6.038	-8.923
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	186	-
subtotaal waardeveranderingen	<u>7.768</u>	<u>2.543</u>

##### Stand per 31 december

Aanschafprijs	293.944	286.369
Herwaarderingsreserve	288.095	256.723
Cumulatieve waardeveranderingen	-21.421	-29.188
Marktwaarde	<u>560.618</u>	<u>513.904</u>





## ➤ Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het “Handboek modelmatig waarden marktwaarde”, dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het handboek gehanteerd met uitzondering van vastgoed verhuurd aan zorginstellingen (intramuraal), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed.

Bij de fullversie wordt jaarlijks 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. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en taxatiedossier – waarin de waardering en daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd - zijn in het bezit van Wold & Waard.

### Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardebepaling van het vastgoed, wordt het bezit opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie:	Gemeente, dorp en wijk (indien van toepassing)				
Type:	Woongelegenheden (eengezins- of meergezinswoning, studenteneenheid en zorgseenheid (extramuraal) Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG) Garageboxen Intramuraal zorgvastgoed				
Bouwjaar:	voor 1945	1945 – 1960	1960 – 1970	1970 – 1980	1980 – 1990
	1990 – 2000	2000 – 2010	2010 – 2020		

Op basis van bovenstaande criteria zijn 258 Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd.

### Basis- en fullversie

Per 31 december 2020 zijn van het DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken volgens de basis- en fullversie van het waarderingshandboek gewaardeerd.

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken fullversie	Totaal
Woongelegenheden en standplaatsen	4.482	4	4.486
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	6	6
Intramuraal vastgoed	0	397	397
Totaal	4.482	407	4.889





### Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per type vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

### Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	Gemiddeld 6,2%	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 5,8%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	ja	nee

Bij de bepaling van de marktwaarde is rekening gehouden met achterstallig onderhoud (asbestsanering) van circa € 0,4 miljoen. Er is geen sprake van erfpacht of andere beklemmingen.

Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

Bij het bepalen van de marktwaarde ingeval van de fullversie zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek toegepast met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal vastgoed	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	6,25 - 6,50 %	alle	5,00 – 6,75 %
Disconteringsvoet	alle	7,00 – 7,25 %	alle	5,80 – 7,50 %
Onderhoud	alle	€ 7,75 – € 8,64/m <sup>2</sup>	alle	€ 6,90 – € 17,63/m <sup>2</sup>
Mutatiekosten	alle	€ 2.984,- - € 3.962,- per eenheid per mutatie	alle	€ 1.437,- - € 3.578,- per eenheid per mutatie





### Ontwikkelingen marktwaarde 2020

De marktwaarde is in 2020 gestegen van € 513,9 miljoen naar € 560,6 miljoen. De stijging van € 46,7 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging Daeb vastgoed	€	50,1 miljoen
• Nieuwbouw/aankoop	-	1,0 miljoen
• Renovatie	-	1,1 miljoen
• Overheveling naar niet Daeb	-	- 0,2 miljoen
• Verkoop/sloop	-	- 5,3 miljoen
	€	<u>46,7 miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons Daeb vastgoed bedraagt in 2020 ca. 9,8%.

De nieuwbouw betreft de oplevering van 6 huurwoningen in Noordhorn. De waardestijging wegens renovatie betreft de verhoging van de marktwaarde als gevolg van extra huurinkomsten en een lager risicoprofiel van gerenoveerde woningen. Vanuit de marktgedachte zullen dergelijke woningen beter verkoop- of verhuurbaar zijn en zullen er de eerstkomende jaren geen bijzondere uitgaven aan onderhoud worden gedaan. De daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 15 huurwoningen en sloop van 38 woningen.

#### ➤ [Beleidswaarde](#)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 313,3 miljoen. Een toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 107.

#### ➤ [WOZ-waarde](#)

De WOZ-waarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen en bedraagt € 603,4 miljoen.

#### ➤ [Verzekerde waarde](#)

De activa zijn verzekerd op basis van herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 568,9 miljoen.

#### ➤ [Financiering](#)

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor circa 19% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

#### ➤ [Verkoop van woningen in exploitatie](#)

In het verkoopplan zijn 269 onroerende zaken voor verkoop geormerkt. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt circa € 46,7 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op gerealiseerde verkoopprijzen uit 2020. De boekwaarde bedraagt circa € 31,2 miljoen. Conform begroting zullen naar verwachting 16 woningen binnen 1 jaar worden verkocht met een opbrengstwaarde van circa € 2,8 miljoen en een boekwaarde van € 1,9 miljoen.





### 1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	1.241	1.083
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.042	713
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	199	370
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	1.917	12.848
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.236	-12.690
	681	158
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	1.922	1.241
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	1.092	1.042
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	830	199
<b>Specificatie projecten in ontwikkeling:</b>		
Nieuwbouw Touwslagersbaan - Noordhorn	829	15
Nieuwbouw A. Harkemaweg - Aduard	-	79
Nieuwbouw van der Halstraat - Zuidhorn	-	94
Aanloopkosten diverse projecten	1	11
	830	199

Eind 2020 is de 2<sup>e</sup> fase (6 woningen) van het project Touwslagersbaan in aanbouw en zijn twee projecten in voorbereiding (Harkemaweg in Aduard en van der Halstraat in Zuidhorn). Voor zover van toepassing zijn de investeringen op deze projecten gesaldeerd met de voorziening voor onrendabele investeringen. Daarnaast zijn aanloopkosten gemaakt voor enkele projecten waaronder nieuwbouw De Poort in Leek, Tiny Houses in Zuidhorn.

### 1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	2.050	2.050
Cumulatieve afschrijving	-388	-311
Boekwaarde	1.662	1.739
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	14	-
Afschrijvingen	-77	-77
	-63	-77
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	2.064	2.050
Cumulatieve afschrijving	-465	-388
Boekwaarde	1.599	1.662

#### ❖ Verzekerde waarde

De overige onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd op basis van de herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 2,9 miljoen.

#### ❖ Financiering

De overige onroerende zaken in exploitatie worden intern gefinancierd.





**1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie** 31-12-2020      31-12-2019

**Stand per 1 januari**

Verrijingsprijs	3.842	4.204
Cumulatieve afschrijvingen	-2.105	-2.206
Boekwaarde	1.737	1.998

**Mutaties in het boekjaar:**

Investerings	257	128
Desinvesteringen	-613	-490
Afschrijvingen	-346	-389
Afschrijvingen desinvesteringen	613	490
Saldo	-89	-261

**Stand per 31 december**

Verrijingsprijs	3.486	3.842
Cumulatieve afschrijvingen	-1.838	-2.105
Boekwaarde	1.648	1.737

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfspan	Inrichting/ inventarissen/ automatisering	Transport middelen	Totaal
--	-------------	---	-----------------------	--------

**Stand per 1 januari**

Verrijingsprijs	2.653	927	262	3.842
Cumulatieve afschrijvingen	-1.303	-686	-117	-2.105
Boekwaarde	1.350	241	145	1.737

**Mutaties in het boekjaar:**

Investerings	34	223	-	257
Desinvesteringen	-	-613	-	-613
Afschrijvingen	-122	-171	-53	-346
Afschrijvingen desinvesteringen	-	613	-	613
Saldo	-88	52	-53	-89

**Stand per 31 december**

Verrijingsprijs	2.687	537	262	3.486
Cumulatieve afschrijvingen	-1.425	-244	-170	-1.838
Boekwaarde	1.262	293	92	1.648

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd op historische kostprijs.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

	Lineair
Bedrijfspan	25 jaar
Inrichting/inventarissen	5/10 jaar
Automatisering primair bedrijfsinformatiesysteem	6 jaar
Automatisering overige	3 jaar
Transportmiddelen	5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Wold & Waard.

In het verslagjaar is € 257.000,- geïnvesteerd. Dit betreft investeringen in automatisering (€ 223.000,-) en het isoleren van het dak van het kantoor (€ 34.000,-).





In 2020 is voor € 613.000,- aan regulier afgeschreven investeringen buiten gebruik gesteld.

#### ↳ Verzekerde waarde

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 3,3 miljoen. De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,8 miljoen en de automatiseringsapparatuur voor ruim € 0,4 miljoen. De transportmiddelen zijn all-risk verzekerd. Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2020.

#### ↳ WOZ-waarde

De waarde van het kantoorpand bedraagt € 825.000,-, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking.

#### ↳ Financiering

De activa ten dienste van de exploitatie worden intern gefinancierd.

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA NIET DAEB

31-12-2020 31-12-2019

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.168	4.221
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.951	3.524
	<u>8.119</u>	<u>7.745</u>

### 2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

#### Stand per 1 januari

Aanschafprijs	4.363	4.541
Herwaarderingsreserve	496	304
Cumulatieve waardeveranderingen	-639	-728
Marktwaarde	<u>4.220</u>	<u>4.117</u>

#### (Des)investeringen:

Overboeking Daeb naar niet-Daeb	322	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-355	-178
subtotaal aanschafprijs	<u>-33</u>	<u>-178</u>

#### Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaarde	74	201
Buitengebruikstelling en afstoting	-38	-9
subtotaal herwaarderingsreserve	<u>36</u>	<u>192</u>

#### Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	130	89
Overboeking Daeb naar niet-Daeb	-186	-
subtotaal waardeveranderingen	<u>-56</u>	<u>89</u>

#### Stand per 31 december

Aanschafprijs	4.330	4.363
Herwaarderingsreserve	532	496
Cumulatieve waardeveranderingen	-695	-639
Marktwaarde	<u>4.168</u>	<u>4.220</u>





## ➤ Marktwaarde

Het niet-DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het “Handboek modelmatig waarden marktwaarde” dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het handboek gehanteerd met uitzondering van vastgoed verhuurd aan zorginstellingen (intramuraal), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed. Deze zijn gewaardeerd volgens de fullversie uit het handboek.

Bij de fullversie wordt jaarlijks 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en terzake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en taxatiedossier – waarin de waardering en daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd – zijn in het bezit van Wold & Waard.

### Waarderingscomplex

Om te komen tot een marktwaardebepaling van het vastgoed, wordt het bezit opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Op basis van bovenstaande criteria zijn 9 niet-Daeb waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie:	Gemeente, dorp en wijk (indien van toepassing)				
Type:	Woongelegenheden (eengezins- of meergezinswoning, studenteneenheid en zorgenheid (extramuraal)				
	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG)				
	Garageboxen				
	Intramuraal zorgvastgoed				
Bouwjaar:	voor 1945	1945 – 1960	1960 – 1970	1970 – 1980	1980 – 1990
	1990 – 2000	2000 – 2010	2010 - 2020		

### Basis- en fullversie

Per 31 december 2020 zijn van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar type, de volgende aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de basis- en fullversie van het waarderingshandboek:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basisversie	Aantal onroerende zaken fullversie	Totaal
Woongelegenheden	6	0	6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	2	2
Garageboxen	37	4	41
Intramuraal vastgoed	0	11	11
<b>Totaal</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>60</b>





### Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per type vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Garageboxen	De hoogste waarde van het doorexploiteerscenario of uitpondscenario leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

### Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Garageboxen	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans	6,2 %	Bij einde huurcontract	Gemiddeld 5,8%	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	ja	nee	ja	nee

Er zijn geen veronderstellingen ten aanzien van achterstallig onderhoud, erfpacht en beklemmingen.

Er zijn geen contractuele verplichtingen tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

Bij het bepalen van de marktwaarde ingeval van de fullversie zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek toegepast met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		Intramuraal vastgoed	
	Waarderingscomplex	Veronderstelling	Waarderingscomplex	Veronderstelling
Exit yield	alle	7,00 %	alle	5,00 %
Disconteringsvoet	alle	7,25 %	alle	6,25 %
Onderhoud	alle	€ 8,37/m2	alle	€ 8,37/m2





### Ontwikkelingen marktwaarde 2020

Wegens de verkoop van 2 woning daalde de marktwaarde met € 0,4 miljoen. Daar tegenover stond een algemene waardestijging (€ 0,2 miljoen) en de overheveling van de Izarstraat 25 in Zuidhorn van Daeb naar niet-Daeb.

#### ↳ Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 3,9 miljoen. De toelichting op het verloop van de beleidswaarde staat op pagina 107.

#### ↳ WOZ-waarde

De waarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen, bedraagt € 4,8 miljoen.

#### ↳ Verzekerde waarde

De activa zijn verzekerd op basis van de herbouwwaarde. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op balansdatum bedraagt € 2,8 miljoen.

#### ↳ Financiering

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor 19% gefinancierd met kapitaalmarktleningen die door het WSW of gemeenten zijn geborgd. Het resterende deel is intern gefinancierd. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

#### ↳ Verkoop van woningen in exploitatie

Er is een verkoopplan opgesteld waarin 16 woningen voor verkoop zijn geoormerkt. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt circa € 3,1 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van in 2020 verkochte woningen. De boekwaarde bedraagt circa € 3,6 miljoen.

### 2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stand per 1 januari</b>		
Contractprijs verkochte woningen	3.122	3.260
Cumulatieve waardeveranderingen	402	211
Boekwaarde	3.524	3.471
<i>(Des)investeringen:</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-139
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-	-139
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Waardeveranderingen	427	199
Desinvesteringen	-	-8
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	427	191
<b>Stand per 31 december</b>		
Contractprijs verkochte woningen	3.122	3.122
Cumulatieve waardeveranderingen	829	402
Boekwaarde	3.951	3.524





#### Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 23 woningen opgenomen. In 2020 zijn geen woningen teruggekocht en in de vrije verkoop doorverkocht.

Op alle woningen rust een terugkoopplicht. De contracten zijn gebaseerd op het “Koopgarant” principe waarbij sprake is van verleende kortingen (25%) op de marktwaarde.

Wanneer de woningen door de eigenaar ter terugkoop worden aangeboden, delen wij voor 37,5% in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde. Ultimo 2020 is de waarde van de 23 woningen volgens de CBS-index met 12,0% gestegen ten opzichte van ultimo 2019.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten van de markt.

#### Uitgangspunten voor beleidswaarde

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de beleidswaarde:

Per woning	Ultimo 2020
Streefhuur	€ 534,- per maand
Onderhoudsnorm	€ 1.819,- per jaar
Beheerlasten	€ 833,- per jaar

Voor zover afwijkend van voor de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling huur, streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Wijzigingen in de uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde.

#### Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel 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 per woning	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur	€ 25,- per maand hoger	€ 18.943 hoger
Onderhoudsnorm	€ 25,- per eenheid hoger	€ 3.307 lager
Beheerlasten	€ 25,- per eenheid hoger	€ 3.239 lager

Het kabinet heeft de afgelopen maanden twee besluiten genomen inzake de verlaging van de huren. Beide naar aanleiding van maatregelen in verband met Covid-19. Het betreft de huurverlaging van scheefhuurders en de bevrozing van de huren per 1 juli 2021. De negatieve financiële effecten worden gecompenseerd door verlaging van de verhuurdersheffing. Het financieel effect van deze besluiten is budgettair neutraal en zal een gering effect hebben op de beleidswaarde.





➤ **Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde**

De marktwaarde in verhuurde staat wordt in 4 stappen omgerekend naar de beleidswaarde. Omdat het beleid van de corporatie is gericht op het realiseren van maatschappelijke doelen heeft dat een lagere waarde tot gevolg.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2020 € 317,2 miljoen (DAEB-bezit € 313,3 miljoen en niet-DAEB € 3,9 miljoen). Dat is € 247,6 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende afslagen:

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		564.786
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	25.766	
Betaalbaarheid (streefhuur)	- 231.727	
Kwaliteit (onderhoud)	- 26.395	
Beheer (beheerkosten)	- 15.255	
Subtotaal		- 247.611
<b>Beleidswaarde</b>		317.175

In de beleidswaarde zijn de normen voor beheer en onderhoud gebaseerd op de richtlijnen van het BZK, AW en WSW welke zijn vastgelegd in de notitie “Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose” van 3 juli 2019.

➤ **Van beleidswaarde 2019 naar 2020**

In de jaarrekening 2019 vermeldden wij in de toelichting een beleidswaarde van € 295,2 miljoen. Deze waarde steeg in 2020 met bijna € 22 miljoen. In onderstaande tabel staat de verklaring van deze stijging.

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
<b>Beleidswaarde 2019</b>		295.217
Sloop en verkoop	-3.811	
Renovatie	722	
Nieuwbouw	489	
Begroting 2021	-4.898	
Waardeontwikkeling en aanpassing handboek 2020	29.456	
Subtotaal		21.958
<b>Beleidswaarde 2020</b>		317.175





3. Financiële vast activa	31-12-2020	31-12-2019
3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	125	125
3.2. Latente belastingvordering(en)	3.768	3.336
	<u>3.893</u>	<u>3.461</u>
<b>3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
DENN B.V.	125	125
	<u>125</u>	<u>125</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	125	36
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aandeel in het resultaat deelnemingen		89
<b>Stand per 31 december</b>	<u>125</u>	<u>125</u>
<b>3.2 Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvordering afschrijvingen	328	443
Latente belastingvordering op langlopende schulden	749	792
Latente belastingvordering embedded derivaten	2.691	2.101
	<u>3.768</u>	<u>3.336</u>
<b>Stand per 1 januari</b>	3.336	3.827
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Waardeveranderingen	432	-491
<b>Stand per 31 december</b>	<u>3.768</u>	<u>3.336</u>

### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelneming betreft onze 50% deelneming in DENN BV te Leek. Per 1 januari 2020 zijn de exploitatieactiviteiten van de wko's overgeheveld naar de beide deelnemende woningcorporaties. DENN BV wordt in 2021 opgeheven.

### 3.2 Latente belastingvorderingen

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed wordt in de komende jaren naar verwachting blijvend verhuurd. Wold & Waard heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Van de latente belastingvorderingen is ultimo 2020 naar verwachting € 0,2 miljoen verrekenbaar binnen 1 jaar (ultimo 2019 eveneens € 0,2 miljoen).

De post latente belastingvorderingen bedraagt nominaal € 3,9 miljoen (ultimo 2019: € 3,5 miljoen).

Gedurende 2020 zijn er geen nieuwe latente belastingvorderingen ontstaan. Door de herwaardering van de embedded derivaten is de latente vordering in 2020 gestegen met € 0,6 miljoen.

Bij de discontering is een netto rente percentage van 2,8% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 6 jaar.

### *Afschrijvingen*

Wanneer de fiscale waarde van het vastgoed hoger is dan de WOZ-waarde of marktwaarde in verhuurde staat ontstaat er voor de komende jaren een afschrijvingspotentieel ter hoogte van het verschil tussen deze waarden.

Deze latente belastingvordering bedraagt nominaal ruim € 0,3 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen fiscale waarde en WOZ-waarde/marktwaarde in verhuurde staat). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt € 0,3 miljoen.





#### Overige langlopende schulden

Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële waardering van de langlopende schulden afwijkt van de fiscale waardering. De latente vordering (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële waarde) bedraagt € 0,7 miljoen

#### Embedded derivaten

Er ontstaat een latente belastingvordering wanneer de commerciële waardering van de embedded derivaten afwijkt van de fiscale waardering. De latente vordering (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële waarde) bedraagt € 2,7 miljoen.

## VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2020	31-12-2019
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	94	475
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
4.3 Overige voorraden	99	93
	<u>193</u>	<u>568</u>
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	94	24
4.1.2 Grond Leuringslaan te Leek	-	402
4.1.3 Grond Plantsoen te De Wilp	-	50
	<u>94</u>	<u>475</u>
<b>4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>		
4.2.1 Parklaan/Middellaan te Grootegast	-	-
4.2.2 Julianastraat te Oldehove	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>4.3 Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	99	93
	<u>99</u>	<u>93</u>

Eind 2019 beschikten wij over drie grondposities als gevolg van sloop van bestaand bezit. Het betrof de grondlocaties in Leek, Visvliet en De Wilp. De locaties in Leek en De Wilp waren eind 2019 verkocht en zijn begin 2020 geleverd. Op de locatie in Visvliet zijn inmiddels 2 woningen gesloopt. De rest volgt naar verwachting in 2021. Na sloop van alle woningen zal de grond te koop worden aangeboden.

<b>4.3 Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	99	93
	<u>99</u>	<u>93</u>





5. Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
5.1. Huurdebiteuren	152	161
5.2. Gemeente	-	2
5.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	6
5.4. Overige vorderingen	41	57
5.5. Overlopende activa	865	795
	<u>1.058</u>	<u>1.021</u>
<b>5.4. Overige vorderingen</b>		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	203	215
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-183	-185
	<u>20</u>	<u>30</u>
5.4.3 Overige debiteuren	21	27
	<u>41</u>	<u>57</u>
<b>5.5. Overlopende activa</b>		
Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:		
5.5.1 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	784	719
5.5.2 Termijnen contractonderhoud	81	76
	<u>865</u>	<u>795</u>

Van de vorderingen op huurders (huurdebiteuren en vertrokken bewoners onder de overige vorderingen) is een bedrag van ongeveer € 231.000,- ouder dan 1 jaar. Voor incourantheid is een voorziening getroffen van € 183.000,- voor vertrokken huurders en € 36.000,- voor huurdebiteuren.

De overige debiteuren betreft voornamelijk loonkostensubsidies (€ 16.000,-).

De overlopende activa betreffen hoofdzakelijk de korting op de verhuurdersheffing (€ 498.000,-), subsidies voor warmtepompen (€ 110.000,-) van in 2019 en 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen en renovaties, kwijtscheldingen riolheffing (€ 28.000,-), nog te ontvangen voorschotten en afrekening voor levering van warmte van de wko-installaties (€ 64.000,-), te verrekenen fusiekosten (€ 27.000,-) en vooruitbetaalde kosten. Voor de korting op de verhuurderheffing en subsidies op warmtepompen is een voorlopige beschikking ontvangen. De korting op de verhuurdersheffing kan verrekend worden met de aangifte verhuurdersheffing op basis van de definitieve beschikking. De looptijd van deze vorderingen is, met uitzondering van de korting op de verhuurderheffing, korter dan 1 jaar.

6.1 Liquide middelen	31-12-2020	31-12-2019
<b>Direct opvraagbaar:</b>		
6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	1.247	1.758
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	1.000	2.100
6.1.9 Overige	-	1
	<u>2.247</u>	<u>3.859</u>

De liquide middelen bedroegen ultimo 2020 ruim € 2,2 miljoen en staan volledig tot onze beschikking.





## PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2020	31-12-2019
7.1 Overige reserves	144.414	138.696
7.2 Herwaarderingsreserve	288.628	257.220
	<u>433.042</u>	<u>395.916</u>
<b>7.1 Overige reserves</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	138.696	131.432
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.053	1.262
Realisatie uit hoofde van sloop	3.515	1.663
	<u>4.568</u>	<u>2.925</u>
Resultaat lopend boekjaar	1.149	4.342
<b>Stand per 31 december</b>	<u>144.414</u>	<u>138.696</u>
<b>7.2 Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	257.220	239.195
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.053	-1.262
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.515	-1.663
	<u>-4.568</u>	<u>-2.925</u>
Resultaat lopend boekjaar	35.976	20.950
<b>Stand per 31 december</b>	<u>288.628</u>	<u>257.220</u>
Het resultaat lopend boekjaar is als volgt in de balans verwerkt:		
Onder resultaat lopend boekjaar bij de overige reserves	1.149	4.342
Onder resultaat lopend boekjaar bij de herwaarderingsreserve	35.976	20.950
	<u>37.125</u>	<u>25.292</u>

### ↳ Mutaties in het boekjaar

De mutaties in het boekjaar betreffen de overboeking van de gerealiseerde herwaarderingsreserve als gevolg van in het boekjaar gesloopte en verkochte woningen.

### ↳ Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 37.125.000,- positief is als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- toegevoegd aan de overige reserves: € 1.149.000,-
- toegevoegd aan de herwaarderingsreserve: € 35.976.000,-





## ➤ Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal zo'n € 289 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 257 miljoen). Het gaat hier om het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs daarvan. 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 marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 247,6 miljoen (marktwaarde verhuurde staat minus beleidswaarde) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de (demografisch bepaalde) 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 verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huur niet worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit het kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

### 8. VOORZIENINGEN

31-12-2020 31-12-2019

8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie	14.248	7.136
8.2 Latente belastingverplichtingen	517	841
8.3 Overige voorzieningen	67	-
	<u>14.832</u>	<u>7.977</u>

#### 8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie

<b>Stand per 1 januari</b>	7.136	7.690
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	12.069	7.136
Onttrekkingen	-4.957	-7.690
	<u>7.112</u>	<u>-554</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>14.248</u>	<u>7.136</u>

#### 8.2 Latente belastingverplichtingen

<b>Stand per 1 januari</b>	841	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	-	1.333
Onttrekkingen	-324	-492
	<u>-324</u>	<u>841</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>517</u>	<u>841</u>

#### 8.3 Overige voorzieningen

<b>Stand per 1 januari</b>	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen	67	-
	<u>67</u>	<u>-</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>67</u>	<u>-</u>





### ↳ Voorziening onrendabele investering projecten

Op basis van de marktwaarde wordt gekeken naar de verdien capaciteit en de stichtingskosten van een complex. Wanneer de verwachte marktwaarde lager is dan de stichtingskosten wordt er een onrendabele top ten laste van het resultaat genomen op het moment dat het project intern is geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Voor 2021 voorzien wij voor de volgende projecten onrendabele toppen:

Project	Berekende ORT x € 1.000,-	Saldering gedane investeringen x € 1.000,-	Voorziening ultimo x € 1.000,-
Nieuwbouw Touwslagersbaan te Noordhorn	251	251	0
Nieuwbouw A. Harkemaweg te Aduard	795	435	360
Nieuwbouw van der Halstraat te Zuidhorn	796	369	427
Nieuwbouw De Borgh te Zuidhorn	1.196	38	1.158
Renovatie Wissingehof/ Valckeshof te Leek	1.427	968	459
Renovatie Berkenstraat te Grootegast	1.090	-	1.090
Renovatie De Sluis te Leek	1.475	4	1.471
Renovatie C Hieronymuslaan te Leek	1.135	3	1.132
Renovatie Waezenburglaan te Leek	1.733	5	1.728
Renovatie Borgweg te Noordhorn	1.543	5	1.538
Renovatie Norritstraat te Noordhorn	501	2	499
Renovatie Verlengde Oosterweg te Noordhorn	1.496	5	1.491
Renovatie Alkemastraat & Bensmastraat te Opende	1.247	6	1.241
Renovatie Cleveringlaan te Zuidhorn	1.661	6	1.65
<b>Totaal</b>	<b>16.346</b>	<b>2.097</b>	<b>14.248</b>

Het bedrag van de voorziening - dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld - bedraagt € 14,2 miljoen.





#### ↳ Voorziening latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte toekomstige onttrekkingen van de fiscale onderhoudsvoorziening.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0,3 miljoen (2019: € 0,3 miljoen).

De post latente belastingverplichtingen bedraagt nominaal € 0,5 miljoen (ultimo 2019: € 0,9 miljoen). Gedurende de boekjaren 2019 en 2020 zijn per saldo geen latente belastingverplichtingen ontstaan maar is er sprake van een daling met € 0,3 miljoen. Bij de discontering is een netto rente percentage van 2,8% toegepast. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 7 jaar.

#### ↳ Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel met een dienstverband van 12,5, 25 of 40 jaar op basis van de CAO Woondiensten. Bij de schatting van de verplichtingen is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen van 2% en een blijfkans op basis van het dienstverleden. De voorziening is gewaardeerd tegen netto contante waarde met een rente percentage van 2,8%.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2020	31-12-2019
9.1 Leningen kredietinstellingen	105.782	109.832
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
<b>Saldo per 1 januari</b>	109.832	105.798
Nieuw opgenomen leningen	2.000	6.000
Aflossing regulier	-1.987	-1.965
Aflossingen ineens	-4.063	-
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>105.782</u>	<u>109.833</u>
Looptijden:		
- tot en met 5 jaar	16.432	16.432
- langer dan 5 jaar	89.350	93.401
	<u>105.782</u>	<u>109.833</u>
<b>De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:</b>		
Vastrentende leningen	88.537	94.588
Extendible leningen	14.245	14.245
Roll-over leningen	3.000	1.000
	<u>105.782</u>	<u>109.833</u>
<b>De leningenportefeuille per 31 december is naar wijze van aflossing als volgt samengesteld:</b>		
Leningen op annuïteitenbasis	20.672	22.885
Leningen op lineaire basis	9.927	10.263
Roll-over leningen	3.000	1.000
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	14.245
- fixe leningen	57.938	61.440
	<u>105.782</u>	<u>109.833</u>

Van het schuldrestant van € 105,8 miljoen heeft € 5,6 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar. De gemiddelde gewogen looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 19 jaar.





De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2020 € 174,9 miljoen (incl. marktwaarde extendible leningen ad. € 28,9 miljoen).

#### ↳ Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,7%.

De leningen worden op basis van het annuïteiten- of lineaire systeem, dan wel ineens afgelost (fixe-leningen). Het aflossingsbestanddeel van de uitstaande leningen zal in het komende boekjaar € 5,6 miljoen bedragen, waarvan € 2,1 miljoen reguliere aflossing en € 3,5 miljoen aflossing ineens.

#### ↳ Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De rente en aflossing van leningen worden gegarandeerd door het WSW en de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen. Het WSW heeft wel een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht tot hypotheekvestiging. De volmacht heeft betrekking op een maximale borging door het WSW van € 187 miljoen.

Het totaal van door het WSW geborgde leningen bedraagt € 90,9 miljoen (2019: € 95,4 miljoen).

#### ↳ Rente- en kasstroomrisico's

De rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van de onze bedrijfslasten. De renteverplichtingen veranderen regelmatig door contractuele aanpassingen, financiering van nieuwe investeringen en herfinancieringen. In een constant wijzigende kapitaalmarkt brengt dit renterisico's met zich mee.

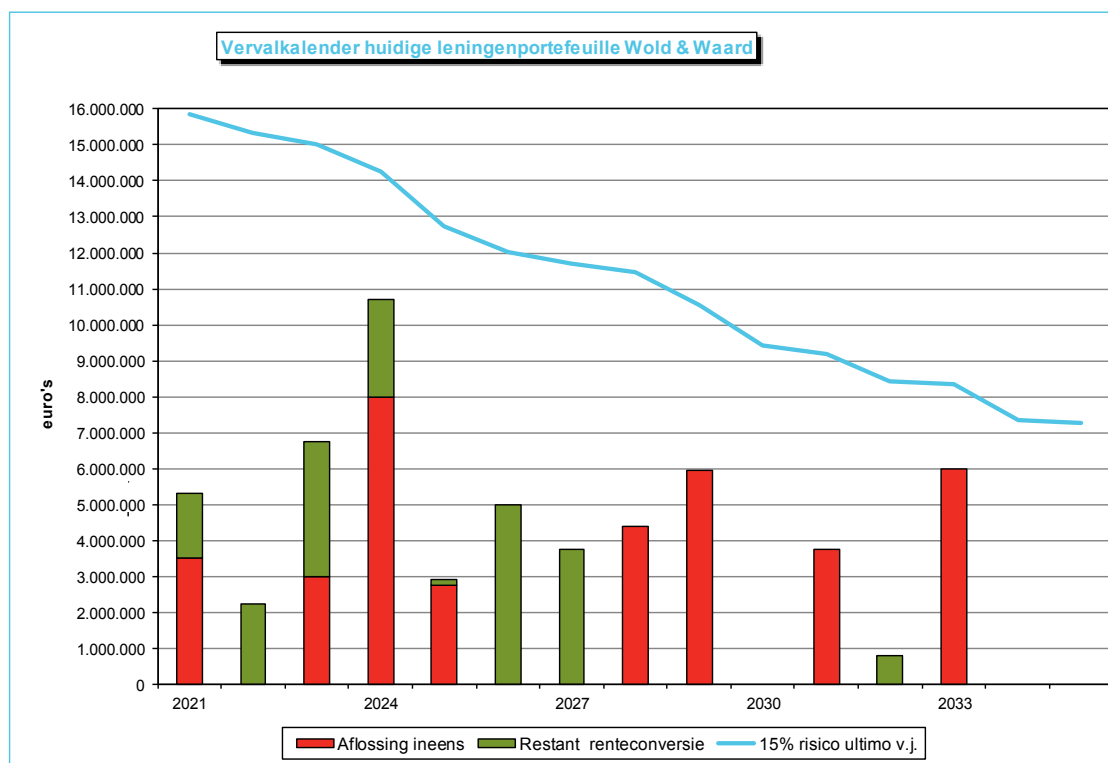
Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en het aflossingsschema zodanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Ons doel is dat dit risico in enig jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedraagt.

Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen ineens van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's zijn afgedekt.

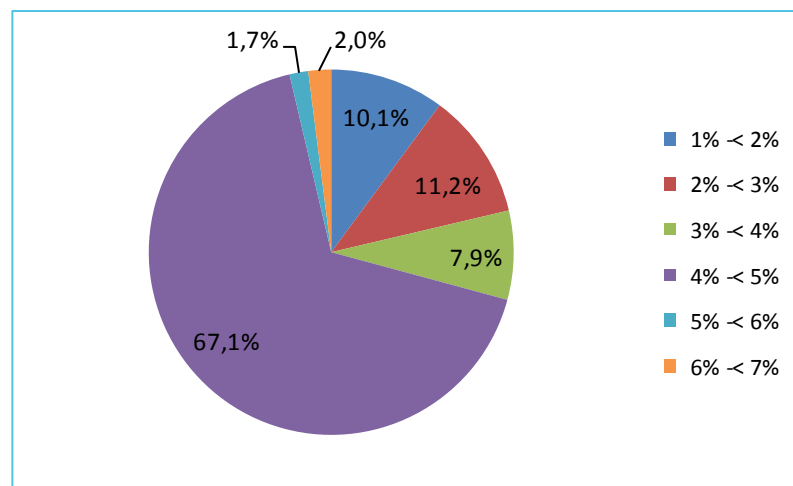
In de volgende grafiek zijn de renterisico's afgezet tegen deze 15% norm.





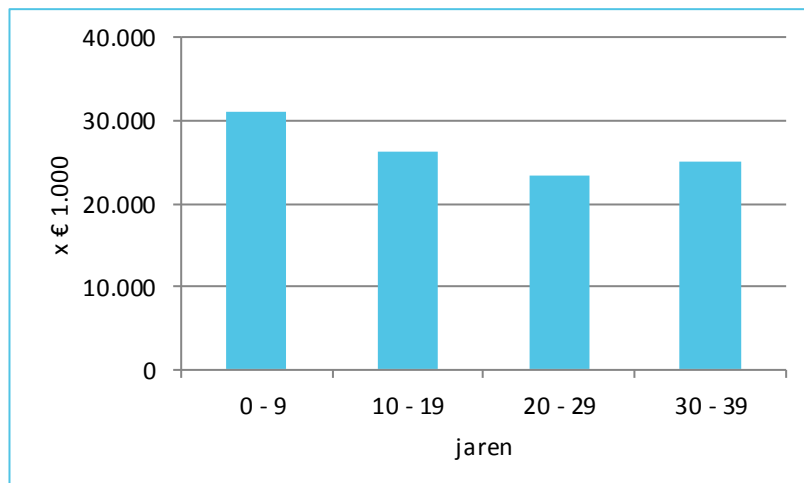
Onze leningenportefeuille bevat leningen met een rentepercentage variërend van 0,15% tot en met 6,5%. Daarnaast hebben we een roll-over lening van € 5 miljoen met een variabele rente. Het rentepercentage op deze lening was in 2020 negatief. Het 1 maands Euribor tarief was gemiddeld net onder de -0,5%, de opslag van deze lening bedraagt 0,3%.

In onderstaande grafiek is onze leningenportefeuille naar rentepercentage weergegeven.





Onze leningenportefeuille naar resterende looptijden per 31 december 2020 is als volgt opgebouwd:



## 9.2 Embedded derivaten

31-12-2020

31-12-2019

### Saldo per 1 januari

8.403

5.785

Waardeverandering

2.362

2.618

### Saldo per 31 december

10.765

8.403

In de extendible leningen is een recht opgenomen voor de geldgever om vanaf een vooraf overeengekomen datum te kiezen voor een vaste dan wel een variabele rente. Conform RJ 290 dienen deze embedded geschreven swaptions separaat gewaardeerd te worden.

Ultimo 2020 betreft het de volgende leningen:

Hoofdsom (x € 1.000,-)	Rente %	Startdatum	Einddatum embedded derivaat	Hedgerelatie	Embedded derivaat (x € 1.000,-)
4.033	4,420	1-12-2008	1-12-2027	Nee	-3.614
4.033	4,355	1-12-2008	1-12-2022	Nee	-2.815
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-1.539
3.265	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-2.797
<u>14.246</u>					<u>-10.765</u>

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 28,9 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard. Door de gedaalde rentevoet ultimo 2020 ten opzichte van ultimo 2019 heeft een herwaardering van de embedded derivaten plaatsgevonden. Hierdoor is € 2,4 miljoen ten laste van het resultaat gebracht.





### 9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Saldo per 1 januari</b>	3.456	3.436
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Vermindering als gevolg van terugkoop	-	-145
Waardemutatie terugkoopverplichting	355	165
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>3.811</u>	<u>3.456</u>

Wold & Waard heeft uit hoofde van de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting voor 23 woningen (2019: 23 woningen). In 2020 zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht en opnieuw verkocht.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarantprincipe waarbij sprake is van verleende kortingen (25%) op de marktwaarde. Bij terugkoop delen wij voor 37,5% in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde.

De waarde van de koopgarantwoningen is ten opzichte van vorig jaar gestegen. Volgens het CBS is de prijsindex van bestaande koopwoningen voor de provincie Groningen met zo'n 12,0% toegenomen.

### 9.4 Overige langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Saldo per 1 januari</b>	3.795	4.104
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Afschrijvingen	-309	-309
<b>Saldo per 31 december</b>	<u>3.486</u>	<u>3.795</u>

Onder de overige langlopende schulden is het restsaldo van de vervallen embedded derivaten opgenomen. Dit saldo wordt lineair afgeschreven tot aan de aflossing van de desbetreffende leningen.

## 10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2020	31-12-2019
10.0 Collegiale financiering	3.000	-
10.1 Gemeente	8	7
10.2 Schulden aan leveranciers	978	694
10.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenpremies	2.239	1.737
10.4 Pensioenpremies	-	45
10.5 Overige schulden	1.073	890
10.6 Overlopende passiva	1.187	1.402
	<u>8.485</u>	<u>4.775</u>
<b>10.3 Belastingen, sociale premies en pensioenen</b>		
10.3.1 Omzetbelasting	1.227	770
10.3.2 Vennootschapsbelasting	1.012	832
10.3.3 Loonheffingen	-	135
	<u>2.239</u>	<u>1.737</u>
<b>10.4 Pensioenpremies</b>		
10.4.1 Pensioenpremies	-	45
	<u>-</u>	<u>45</u>
<b>10.5 Overige schulden</b>		
10.5.1 Vooruit ontvangen huren	242	199
10.5.2 Waarde restant verlofdagen	202	163
10.5.3 Te ontvangen facturen onderhoud	10	143
10.5.4 Te ontvangen facturen projecten	359	-
10.5.5 Overige	260	385
	<u>1.073</u>	<u>890</u>
<b>10.6 Overlopende passiva</b>		
10.6.1 Niet-vervallen rente leningen	1.187	1.402
	<u>1.187</u>	<u>1.402</u>





Van Woonconcept Meppel hebben wij in 2020 een collegiale ongeborgde lening aangetrokken van € 3,0 miljoen. Deze lening is aangetrokken om een tijdelijke financieringsbehoefte te overbruggen in verband met de voorgenomen verkoop van zorgvastgoed in Leek dat is verhuurd aan Stichting Vredewold in Leek (zie ook gebeurtenissen na balansdatum). De lening is opgenomen op 13 november 2020 en zou op 29 januari 2021 ineens worden afgelost. In januari 2021 is besloten deze lening te verlengen tot 7 mei 2021. Over deze lening is een rente verschuldigd van 0%.

Onder de post overige schulden (10.5.5. - overige) zijn nog te betalen kosten opgenomen zoals taxatiekosten t.b.v. de marktwaardewaardering (€ 13.000,-), controlekosten (€ 56.000,-), afwikkeling liquidatie DENN B.V. (€ 72.000,-), nog te betalen kosten voor levering energie gas en elektra (€ 56.000,-), nog te betalen herhuisvestingskosten (€ 49.000,-) en een aantal overige te betalen kosten. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

### Risicobeheersing financiële activa en passiva

Wold en Waard maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft Wold & Waard 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. Wold & Waard heeft in het verleden ter beperking van renterisico's leningen met embedded geschreven swaptions afgesloten. Deze swaptions zijn separaat gewaardeerd. Wold & Waard zet verder geen afgeleide financiële instrumenten in om dergelijke risico's te beheersen.

#### *Kredietrisico*

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico bedraagt circa € 1,3 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen van korting op de verhuurdersheffing voor nieuwbouw en subsidies voor warmtepompen (€ 0,6 miljoen), te verkopen grondlocaties (€ 0,1 miljoen) en vorderingen op huurders en afnemers van energie van de wko-systemen (€ 0,3 miljoen).

#### *Valutarisico*

Wold & Waard loopt geen valutarisico's.

#### *Renterisico*

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft één rolloverlening (€ 5 miljoen) met een variabele renteafspraak (1-mnd. Euribor). Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd en het aflossingsschema zodanig gekozen dat optimaal wordt bijgedragen aan de spreiding van de renterisicovolumes. Het renterisico mag per jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedragen.

#### *Liquiditeitsrisico*

In totaliteit zijn er per balansdatum met een opnameruimte in de roll-over lening van € 2 miljoen voldoende middelen beschikbaar om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen. Voor 2020 voorziet Wold & Waard behoorlijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden gefinancierd uit woningverkoop, de operationele kasstromen en het resterende deel met financieren van leningen onder borging van het WSW.





Wold & Waard beschikt over 1 kleine grondlocatie dat volledig in eigendom is. Deze grond is beschikbaar gekomen na sloop van een bestaande locatie. Gezien de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt 0,8 (ultimo 2020), rekening houdende met de opnameruimte in de roll-over lening bedraagt deze 1,3.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

Voor de beschikbaarheid van financiering is Wold & Waard sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Deze vormt naast de positieve kasstroom uit de operationele activiteiten en woningverkoop de belangrijkste financieringsbron. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW.

#### *Deelnemingsrisico*

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN BV te Groningen. Deze BV exploiteert een aantal duurzame energiesystemen, in eigendom van Wold & Waard en van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen.

De Huismeesters heeft in 2019 besloten haar systeem te verkopen en uit DENN BV te stappen. Ook Wold & Waard heeft besloten de exploitatie van haar systemen van DENN BV over te nemen. DENN BV zal in de loop van 2021 worden opgeheven.

De liquidatiebalans is ultimo 2020 opgesteld, de deelneming op de balans van € 125.000,- is hiermee in overeenstemming. Gezien de geringe omvang van de activiteiten en de waarde in de balans van de BV loopt Wold & Waard een gering risico.

### **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

#### ↳ **Investerings- en onderhoudsverplichtingen**

Ultimo 2020 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2021 worden opgeleverd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 8,2 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 0,8 miljoen.

#### ↳ **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 € 3,5 miljoen (2019: € 3,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde leningen. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken.

#### ↳ **Meerjarige financiële verplichtingen**

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur copiers/printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal zo'n € 1,38 miljoen. Deze verplichtingen hebben de volgende looptijden:

< 1 jaar	€ 0,63 miljoen
1 tot 5 jaar	€ 0,75 miljoen
> 5 jaar	€ - miljoen

#### ↳ **Heffing voor saneringssteun**

In 2020 is aan de corporatiesector geen heffing voor saneringssteun opgelegd. Voor de periode 2021 tot en met 2025 moet rekening worden gehouden met een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.





# JR Toelichting op de winst- en verliesrekening

(BEDRAGEN X € 1.000,-)

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens de functionele indeling. Dit geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten aan dit resultaat hebben bijgedragen.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks toegewezen aan activiteiten. Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de toegerekende bruto salarissen aan de activiteiten. De wijze van toerekening van deze kosten is gewijzigd ten opzichte van vorige jaren, toen werden deze op basis van de omzet per activiteit toegerekend.

De niet direct toerekenbare kosten zijn toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (58,2%), overige organisatiekosten (22,2%) overige activiteiten (12,9%), leefbaarheid (5,1%) en resultaat verkoop vastgoedportefeuille (1,6%)

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2020	2019
<b>1.1 Huuropbrengsten</b>		
Bruto huur	30.152	29.665
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	236	312
Netto huur	<u>29.916</u>	<u>29.353</u>
Huurdering in % van de nettohuur	0,78%	1,05%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,50%	0,54%

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo toegenomen als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie € 0,6 miljoen;
- het in exploitatie nemen van nieuwbouwwoningen en aankopen € 0,2 miljoen<sup>3</sup>;
- het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van verkoop en sloop € 0,3 miljoen<sup>1</sup>;

De huurdering in 2020 bedraagt bijna 0,78% van de te ontvangen huur (begroot 1,00%). Dit betreft zowel mutatieleegstand als renovatieleegstand NOM woningen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met renovatieleegstand bedraagt de huurdering circa 0,61% (2019: 0,88%).

Woningen behorend tot de verkoop- en sloopvoorraad worden op het moment van leegstand uit de exploitatie huurwoningen genomen. De leegstand tot de daadwerkelijke verkoop en sloop wordt niet als huurdering verantwoord.

<sup>3</sup> Dit is inclusief de doorwerking van mutaties in het bezit van 2019.





1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2020	2019
---	------	------

**1.2 Opbrengsten servicecontracten**

Ontvangen vergoedingen	420	414
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	2	3
	<u>418</u>	<u>411</u>

De te ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten op jaarbasis. Het betreft aan huurders in rekening gebrachte bijdragen voor o.a. glasverzekering, rioolontstopping, tuinonderhoud, serviceonderhoud, schoonmaken en (collectief) energieverbruik. De bijdragen voor het energieverbruik worden vastgesteld op basis van individueel verbruik.

**1.3 Lasten servicecontracten**

Kosten leveringen goederen en diensten	<u>-346</u>	<u>-292</u>
--	-------------	-------------

De lasten servicecontracten betreffen onder meer de kosten van de glasverzekering, verbruik van gas en elektriciteit, rioolontstopping, tuin- en serviceonderhoud, schoonmaakkosten en de reiniging van goten.

**1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Afboeking huurdebiteuren	-	-5
Algemene beheerkosten VVE's	-45	-44
Toegerekende personeelskosten	-1.325	-1.655
Toegerekende organisatiekosten	-554	-1.028
	<u>-1.924</u>	<u>-2.732</u>

*Toegerekende personeelkosten:*

Lonen en salarissen	-919	-1.156
Inleen personeel	-71	-31
Sociale lasten	-162	-209
Pensioenlasten	-154	-187
Overige personeelkosten	-19	-72
	<u>-1.325</u>	<u>-1.655</u>

De toegerekende personeelskosten betreffen direct toegerekende personeelskosten. De toegerekende organisatiekosten betreffen hoofdzakelijk de interne bedrijfslasten die direct of indirect worden toegerekend. Door het toepassen van de vastgestelde definities voor onderhoud en beheer is ten opzichte van 2019 een aanzienlijk deel van de toegerekende personeelskosten en organisatiekosten verplaatst naar met name de overige organisatiekosten.





1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2020	2019
---	------	------

<b>1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
--	--	--

Planmatig onderhoud	-3.988	-3.542
Contractonderhoud	-1.161	-840
Reparatie-/klachtenonderhoud en groenvoorzieningen	-1.022	-991
Mutatieonderhoud	-1.071	-606
Zwambestrijding	-117	-112
Asbestsanering	-	-408
Materiaalverbruik	-160	-183
Overige onderhoudskosten	-84	-25
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-7.603</u>	<u>-6.707</u>
Toegerekende personeelskosten	-960	-1.047
Toegerekende organisatiekosten	-325	-726
	<u>-8.888</u>	<u>-8.480</u>

<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
--------------------------------------	--	--

Lonen en salarissen	-543	-730
Uitzendkrachten	-192	-13
Sociale lasten	-101	-143
Pensioenlasten	-90	-111
Overige personeelkosten	-34	-50
	<u>-960</u>	<u>-1.047</u>

De onderhoudslasten (totaal werk derden) zijn bijna € 0,9 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit betreft met name hogere kosten voor planmatig onderhoud (€ 0,4 miljoen), hogere kosten voor contractonderhoud (€ 0,3 miljoen) en hogere kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud (€ 0,5 miljoen). De kosten asbestsanering worden vanaf 2020 verwerkt bij Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (2019: € 0,4 miljoen).

<b>1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
--	--	--

Verhuurderheffing	-3.292	-3.161
Belastingen	-1.946	-1.886
Verzekeringen	-121	-82
Toegerekende overige organisatiekosten	-87	-121
	<u>-5.446</u>	<u>-5.250</u>

<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b><u>13.730</u></b>	<b><u>13.010</u></b>
---	----------------------	----------------------

De verhuurdersheffing bedraagt voor 2020 € 3,3 miljoen. Na aftrek van de toegekende investeringssubsidies voor opgeleverde nieuwbouwwoningen van € 0,2 miljoen (in mindering gebracht op investeringen) is daadwerkelijk € 3,1 miljoen betaald.

De stijging van de belastingen bleef in 2020 beperkt doordat de gemeente de tarieven voor de rioolrechten heeft bevroren. Daarnaast nam het aantal huurders waaraan de rioolheffing in rekening wordt gebracht toe.





<b>3. Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.573	2.227
Verkoopopbrengst grond	-	8
Verkoopkosten huurwoningen	-31	-20
Verkoopkosten grond	-	-
	<u>2.542</u>	<u>2.215</u>
<b>3.2. Toegerekende organisatiekosten:</b>		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-40	-92
Sociale lasten	-7	-16
Pensioenlasten	-7	-15
Overige personeelkosten	-1	-3
	<u>-55</u>	<u>-126</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-23	-121
	<u>-78</u>	<u>-247</u>
<b>3.3. Boekwaarde verkochte woningen</b>		
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.749	-1.566
Boekwaarde grond	-	-2
	<u>-1.749</u>	<u>-1.568</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u><b>715</b></u>	<u><b>400</b></u>

In 2020 zijn 15 huurwoningen verkocht met een totale verkoopopbrengst van bijna € 2,6 miljoen. De directe verkoopkosten van de huurwoningen bedragen € 31.000,-. Dit betreft taxatiekosten (€ 14.000,-), kosten Kadaster (€ 6.000,-), advertentiekosten (€ 4.000,-) en overige kosten (€ 7.000,-).

De toegerekende organisatiekosten en personeelskosten zijn in 2020 lager dan vorig jaar. Deze kosten worden niet meer op basis van de omzet toegerekend maar op basis van het bruto salaris.





4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
<b>4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-3.494	-1.109
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-169	-845
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-2.329	-1.495
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-11.414	-7.392
	<u>-17.406</u>	<u>-10.841</u>

De afwaardering vastgoed bestemd voor herontwikkeling betreft de afgeboekte waarde van de gesloopte woningen in 2020. De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de (afwikkeling van) onrendabele top van opgeleverde nieuwbouw in 2019 en 2020 (- € 0,5 miljoen) en op te leveren nieuwbouw in 2021 (€ 2,8 miljoen voor de projecten A. Harkemaweg in Aduard en van der Halstraat en De Borgh in Zuidhorn).

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft de (voorgenomen) hybride-renovatie in 2021 van 133 woningen (€ 11,9 miljoen) en woningverbeteringen in 2020 (€ 0,5 miljoen). De afwikkeling van de in 2020 (opgeleverde) hybriderenovaties leverde een positief resultaat op van € 1,0 miljoen. Dit is het gevolg van het verlagen van het risicoprofiel van woningen welke zijn gerenoveerd. Het handboek modelmatig waarden is op dit punt in 2020 aangepast.

<b>4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>50.260</u>	<u>33.249</u>

Deze post betreft de algemene marktontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

<b>4.3. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	<u>71</u>	<u>33</u>

Als gevolg van algemene marktontwikkelingen is de waarde van rechten en verplichtingen van de koopgarantwoningen per saldo gestegen.

<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u><b>32.925</b></u>	<u><b>22.441</b></u>
---	----------------------	----------------------





5. Netto resultaat overige activiteiten	2020	2019
<b>5.1. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	-	244
Opbrengst wko-installaties	611	26
Energieprestatievergoeding (EPV)	213	130
Doorberekende loon- en administratiekosten	69	104
Geactiveerde productie eigen bedrijf	166	137
	<u>1.059</u>	<u>641</u>
<b>5.2. Kosten overige activiteiten</b>		
Terugkoop koopgarantwoningen	-	-171
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-	-3
Afschrijvingen wko-installaties	-77	-77
Exploitatiekosten wko-installaties	-500	-
Exploitatiekosten Energieprestatievergoeding (EPV)	-23	-15
Toegerekende personeelskosten	-452	-439
Toegerekende organisatiekosten	-182	-50
	<u>-1.234</u>	<u>-755</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-324	-316
Sociale lasten	-55	-55
Pensioenlasten	-58	-53
Overige personeelkosten	-15	-15
	<u>-452</u>	<u>-439</u>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u><b>-175</b></u>	<u><b>-114</b></u>

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de kosten en opbrengsten opgenomen van koopgarantwoningen, de exploitatie WKO-installaties, doorberekende personeelskosten van activiteiten voor derden (De Huismeesters / DENN B.V.) en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten. In 2020 zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht en in de reguliere verkoop verkocht.

6.1 Overige organisatiekosten	2020	2019
Heffingen (AW, Saneringsheffing, Huurcommissie)	-35	-26
Toegerekende personeelskosten	-830	-
Toegerekende organisatiekosten	-861	-69
<b>Overige organisatiekosten</b>	<u><b>-1.726</b></u>	<u><b>-95</b></u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-558	-
Inleen personeel	-36	-
Uitzendkrachten	-31	-
Sociale lasten	-80	-
Pensioenlasten	-103	-
Oveige personeelkosten	-22	-
	<u>-830</u>	<u>-</u>

Onder de overige organisatiekosten zijn de kosten van de Raad van Commissarissen, kosten voor het besturen van de organisatie, administratieve verplichting en verslagleggingskosten (jaarrekening, control- en accountants- en taxatiekosten) en heffingen opgenomen. In 2019 betrof dat uitsluitend de kosten van de Raad van Commissarissen en de heffingen.





7.1 Leefbaarheid	2020	2019
Subsidies en bijdragen	-23	-9
Bewonersparticipatie	-33	-34
Toegerekende personeelskosten	-167	-180
Toegerekende organisatiekosten	-72	-2
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-295</b>	<b>-225</b>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-128	-128
Inleen personeel	-8	-19
Sociale lasten	-24	-26
Pensioenlasten	-21	-19
Overige personeelkosten	-7	-8
Af: ontvangen loonkostensubsidie	21	20
	<b>-167</b>	<b>-180</b>
<b>8. Financiële baten en lasten</b>		
<b>8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Deposito's en spaarrekeningen	19	11
Overige	-	-
	<b>19</b>	<b>11</b>
<b>8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.012	-4.264
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	-2.362	-2.618
Overige rentelasten en kosten	282	254
	<b>-6.092</b>	<b>-6.628</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.073</b>	<b>-6.617</b>

De waardeverandering van financiële vaste activa en effecten betreft de renteontwikkeling van leningen met een embedded derivaat.





9.1 Belastingen	2020	2019
Belastingen huidig boekjaar	-2.245	-2.721
Belastingen voorgaande perioden	-487	-697
Latente belastingen	756	-180
<b>Belastingen</b>	<b>-1.976</b>	<b>-3.598</b>
<b>Berekening van de acute vennootschapsbelasting</b>		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	39.102	
<b>Fiscale correcties:</b>		
Fiscaal resultaat projecten	-1.288	
Correctie opbrengst verkopen	209	
Afboeking herinvesteringsreserve	-957	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-50.260	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden	-71	
Overige waardeveranderingen	17.267	
Afschrijvingen	-560	
Correctie onderhoud	-956	
Correctie overige bedrijfslasten	-34	
Correctie waardeverandering embedded derivaten	2.362	
Opwaardering materiële vaste activa	3.645	
Beperking renteaftrek	682	
Belastbaar bedrag	<u>9.141</u>	
Belastingbedrag 19% van € 200.000,-	38	
Belastingbedrag 25% (over het restant)	<u>2.235</u>	
Totaal verschuldigd	2.273	
Betalingskorting	<u>28-</u>	
Totaal belasting huidig boekjaar	<u>2.245</u>	

Wold & Waard volgt in haar fiscale strategie en - planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs verdedigbaar zijn. De aanslagen tot en met 2014 zijn definitief vastgesteld en afgewikkeld. De aangifte over 2015 is ingediend en bij het opleggen van de aanslag is de inspecteur afgeweken van de door ons ingediende aanslag op de onderdelen afschrijvingen en afwaardering voorafgaan aan sloop. Tegen de opgelegde aanslag hebben wij bezwaar aangetekend. Naar aanleiding van het bezwaarschrift is er tweemaal met de belastingdienst een informeel gesprek geweest. Door de Belastingdienst is nog geen uitspraak op het bezwaar gedaan.

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. Het gaat dan met name om het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, fiscale afschrijvingen en de fiscale afwaardering bij sloop. Pas bij de vaststelling van de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten overneemt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde belasting, zoals nu is opgenomen voor de jaren 2015 t/m 2019, achteraf nog veranderen.

Voor het belastingjaar 2018 gingen wij vorig jaar nog uit van een belastinglast van € 0,7 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting komt het verschuldigde bedrag lager uit op € 0,2 miljoen. Het verschil is ontstaan door hogere verrekenbare verliezen tot en met 2017. Vorig jaar gingen wij nog uit van een verrekenbaar verlies van zo'n € 10,9 miljoen, maar bij de definitieve aangifte tot en met 2017 is er een nog verrekenbaar verlies van zo'n € 13,1 miljoen.

Voor 2019 gingen wij in de jaarrekening 2019 van een belastinglast van € 2,7 miljoen. Op basis van een nieuwe schatting verwachten wij een belastinglast van € 3,7 miljoen. Het verschil ontstaat met name door een hogere opwaardering van de WOZ van € 3,4 miljoen (belastinglast € 0,9 miljoen). Bij de schatting van de belastinglast in de jaarrekening 2019 beschikten we nog niet over een opgave van de voorlopige woz





waarden voor het jaar 2020 met een peildatum van 1-1-2019. Voor de inschatting van de opwaardering in 2020 is gebruik gemaakt van de voorlopige opgave van woz-waarde voor het jaar 2021.

Het verschil van per saldo zo'n € 0,5 miljoen (€ 1,0 miljoen hogere last voor 2019 minus € 0,5 miljoen lagere last voor 2018) is verwerkt bij de belastingen voorgaande jaren.

Voor 2020 hebben wij een voorlopige aangifte gedaan en betaald van € 2,4 miljoen. Op basis van het verwacht fiscaal resultaat over 2020 komt de schatting van de verschuldigde belasting uit op een bedrag van € 2,3 miljoen. Het verschil is bij de te verrekenen vennootschapsbelasting opgenomen.

#### ▸ Latente belastingen

Onder de latente belastingen is opgenomen de waardeverandering van actieve latenties voor:

- fiscale afschrijvingskosten van -/- € 116.000,-
- langlopende schulden van -/- € 42.000,-
- embedded derivaten van € 590.000,-

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie inzake de fiscale voorziening onderhoud van € 324.000,-.

10.1 Resultaat deelnemingen	2020	2019
Resultaat deelneming DENN B.V.		89
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>-</b>	<b>89</b>

Dit betreft de waardeverandering in de deelneming DENN BV te Leek.





➤ Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2020	2019
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	346	390
Afschrijvingen op wko-installaties	77	77
Totaal afschrijvingen	423	467
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	112	312
Lasten onderhoudsactiviteiten	113	49
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	5	23
Kosten overige activiteiten	37	5
Overige organisatiekosten	64	-
Leefbaarheid	15	-
	346	390

De afschrijvingen ten dienste van de exploitatie zijn opgenomen onder de toegerekende organisatiekosten.

➤ Specificatie en verdeling van de loonkosten

Verdeling van personeelskosten eigen personeel in functionele model naar activiteiten	2020	2019
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	2.512	2.423
Inleen personeel	115	19
Uitzendkrachten	224	44
Sociale lasten	430	448
Pensioenlasten	434	385
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-46	-28
	3.668	3.291
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	121	156
Totaal personeelskosten	3.789	3.447
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.325	1.655
Lasten onderhoudsactiviteiten	960	1.047
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	55	126
Kosten overige activiteiten	452	439
Overige organisatiekosten	830	-
Leefbaarheid	167	180
	3.789	3.447
<i>Gemiddeld aantal fte's:</i>		
Woondiensten	13,0	12,8
Vastgoed	22,0	21,8
Directie en staf	4,6	4,1
Financiën en informatievoorziening	7,0	6,5
Totaal	46,6	45,2

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.





Het aantal medewerkers ultimo 2020 bedroeg 53. Het gemiddelde aantal fte is toegenomen van 45,3 naar 46,5. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

#### ➤ Honoraria accountantsorganisatie

In het boekjaar is aan accountants-honorarium bijna € 97.300,- voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2019: € 103.000,-; incl. € 19.000,- nagekomen controlekosten 2018). Dit honorarium betreft de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole en DVI (€ 92.500,-) voor het boekjaar 2020 en nagekomen controlekosten over 2019 (€ 4.800,-).

#### ➤ Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2021 is Stichting Wold & Waard gefuseerd met de Stichting Huisvesting Vredewold en zal verder gaan onder de naam Stichting Wold & Waard. Door de fusie neemt het woningbezit met zo'n 630 eenheden toe.

Voor de fusieorganisatie is in 2020 een (meerjaren)begroting opgesteld. Hieruit blijkt dat de fusie nagenoeg geen effect heeft op de financiële continuïteit van Wold & Waard. Uit het financieel risico onderzoek blijkt dat de solvabiliteit daalt met 1% en dat de ratio loan to value stijgt met 1% à 2% na fusie.

Vanaf 1 januari 2021 gaan de financiële verplichtingen van Stichting Huisvesting Vredewold over naar Wold & Waard. Het betreft hier met name de renovatie van 32 woningen in Leek (€ 1,8 miljoen).

In 2020 is besloten het zorgvastgoed in Leek - dat is verhuurd aan Stichting Vredewold in Leek - te verkopen aan de huurder. De koopovereenkomst is eind 2020 getekend.

Als gevolg van de fusie wordt Wold & Waard per 1 januari 2022 aangemerkt als een organisatie van openbaar belang (OOB-status) en vervalt per 1 januari 2021 de vrijstelling van scheiding Daeb/niet-Daeb. Vanaf 2021 wordt de administratieve scheiding toegepast.

#### ➤ Bezoldiging 2020 directeur bestuurder (WNT)

Naam:	: J.P. Klijn		
Dienstbetrekking	: Ja, in functie sinds 8 mei 2006 voor onbepaalde tijd (omvang dienstverband is 1 fte)		
Beloningsperiode	: 1 januari 2020 t/m 31 december 2020		
Beloning:	€	115.900,-	(2019: € 112.500,-)
Belastbare kostenvergoedingen	€	4.300,-	(2019: € 4.300,-)
Vorzieningen betaalbaar op termijn	€	22.300,-	(2019: € 20.500,-)
	€	<u>142.500,-</u>	(2019: € 137.300,-)

#### ➤ Bezoldiging Raad van Commissarissen (WNT)

	2020	2019
H.B. Winter, voorzitter	€ 13.460,-	€ 9.500,-
H.J. Braaksma, vicevoorzitter	€ 9.500,-	€ 9.500,-
E.W.R. Zuidema, lid	€ 9.500,-	€ 9.500,-
P. Stenekes, lid	€ 9.500,-	€ 4.000,-
C. Peeters, lid	€ 1.305,-	€ -,-
E. ten Brink, oud-voorzitter	€ 2.375,-	€ 14.250,-
J.B. Gellekink	€ -,-	€ 5.500,-

Er zijn in 2020 geen belastbare kostenvergoedingen, voorzieningen betaalbaar op termijn en beëindigingsuitkeringen betaald. De beloningsperiode betreft 1 januari 2020 t/m 31 december 2020 met uitzondering van E. ten Brink (1 januari 2020 t/m 29 februari 2020) en C. Peeters (22 september 2020 t/m 31 december 2020). De commissarissen hebben geen dienstbetrekking bij Wold & Waard.





In functie sinds 2013: H.B. Winter en E.W.R. Zuidema

In functie sinds 2014: H.J. Braaksma

In functie sinds 2019: P. Stenekes

In functie sinds 2020: C. Peeters

#### • Bezoldigingsmaximum 2020

Voor Wold & Waard is klasse E (2019: E) van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 147.000,-.

Voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt het maximum op basis van de WNT respectievelijk € 22.050,- en € 14.700,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 16.950,- en € 11.300,-.

#### • Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer er een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit zijn onder meer de relaties tussen de instelling en haar deelnemingen, de bestuurder en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

In het verslagjaar hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.





Winst- en verliesrekening opgesplitst naar Daeb en niet-Daeb -  
functioneel model (x € 1.000)

	Ref.	Daeb 2020	niet-Daeb 2020
Huuropbrengsten	1.1	29.649	267
Opbrengsten servicecontracten	1.2	416	2
Lasten servicecontracten	1.3	-344	-2
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-1.915	-9
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-8.854	-34
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.436	-10
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.516</b>	<b>214</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.036	506
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-73	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.388	-361
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>575</b>	<b>140</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-17.406	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	50.260	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	71
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>32.854</b>	<b>71</b>
Opbrengst overige activiteiten	5.1	1.027	32
Kosten overige activiteiten	5.2	-1.204	-30
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-177</b>	<b>2</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	6.1	-1.720	-6
<b>Leefbaarheid</b>	7.1	-295	-
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8.1	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	8.2	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.3	19	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.092	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-6.073</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>38.681</b>	<b>421</b>
Belastingen	9.1	-1.871	-105
Resultaat deelnemingen	10.1	-	-
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>36.810</b>	<b>316</b>
<b>Voorstel bestemming resultaat</b>			
Overige reserves		869	280
Herwaarderingsreserve		35.940	36
		<b>36.809</b>	<b>316</b>





Kasstromenoverzicht opgesplitst naar Daeb en niet-Daeb (x € 1.000)	Daeb 2020	niet-Daeb 2020
<b><u>Ontvangsten:</u></b>		
Huren	29.767	267
Vergoedingen	1.134	2
Overige bedrijfsontvangsten	227	1
Rente	0	-
	31.128	270
<b><u>Uitgaven:</u></b>		
Personeelsuitgaven	-4.055	-19
Onderhoudsuitgaven	-7.748	-28
Overige bedrijfsuitgaven	-4.361	-51
Rente uitgaven	-4.292	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-23	-0
Verhuurdersheffing	-3.062	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-15	-
Vennootschapsbelasting	-2.525	-
	-26.081	-98
<b>Kasroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.047</b>	<b>172</b>
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten:</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.112	511
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	-	-
Verkoopontvangsten grond	367	-
<i>tussentelling ingaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	2.479	511
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegen- heden	-1.539	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegen- heden	-6.878	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-7	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-45	-
Investeringen overig	-247	-
Externe kosten bij verkoop	-29	-5
<i>tussentelling uitgaande kasstroom (des)investeringsactiviteiten</i>	-8.745	-5
<b>Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.266</b>	<b>506</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Uitgaven verbindingen	-18	-2
Uitgaven overig DAEB	-	-
<i>tussentelling in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-18	-2
<b>Kasroom uit (des)investeringen</b>	<b>-6.284</b>	<b>504</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	3.000	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-4.509	-
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-1.541	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.050	-
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-2.288</b>	<b>676</b>





## ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### ⇒ Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

J.P. Klijn

Leek, 20 april 2021

### ⇒ Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Y. Tewelde, voorzitter

H.J. Braaksma, vice-voorzitter

P. Stenekes, lid

C. Peeters, lid

P. Janse, lid

Leek, 20 april 2021





Overige gegevens

wold &  
waard





# Overige gegevens

## **ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **RESULTAATBESTEMMING**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

## **CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Wold & Waard

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

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

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wold & Waard (of hierna 'de stichting') te Leek (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 Stichting Wold & Waard per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wold & Waard 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.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag (van een deel) van het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen op pagina 80 tot en met 82 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Wold & Waard een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

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

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

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

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

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- de overige gegevens;
- de bijlagen.

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, inclusief het volkshuisvestingsverslag, 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, het Controleprotocol WNT 2020, 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, 20 april 2021

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA





Bijlagen

wold &  
waard





# B1 Verhuurbaar bezit (per 31 december 2020, indeling

op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

	Aantal	Mutaties					Aantal
	eenheden	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	eenheden
	01-01						31-12
<b>Gemeente Westerkwartier</b>							
Grotegast	430	-2					428
Opende	123						123
Niekerk	158						158
Oldekerk	38	-1					37
Doezum	53						53
Kornhorn	45	-1					44
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	27						27
Zuidhorn	381	-2	-14				365
Aduard	240		-16				224
Grijpskerk	250	-1					249
Oldehove	134						134
Noordhorn	100		-6	6			100
Kommerzijl	31						31
Niezijl	27	-2					25
Visvliet	23		-2				21
Pieterzijl	5						5
Lauwerzijl	5						5
Saaksum	5						5
Den Ham	3	-1					2
Niehove	2						2
Den Horn	6						6
Marum	588	-1					587
De Wilp	145	-1					144
Nuis	21						21
Niebert	17						17
Noordwijk	17						17
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
Leek	1.057	-1					1.056
Tolbert	371	-1					370
Zevenhuizen	111	-1					110
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
<b>Totaal zelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>4.506</b>	<b>-15</b>	<b>-38</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.459</b>
<b>Gemeente Westerkwartier</b>							
Zuidhorn	4						4
Leek	22						22
Tolbert	4						4
<b>Totaal onzelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>4.536</b>	<b>-15</b>	<b>-38</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.489</b>
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	411						411
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8						8
Garageboxen	41						41
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>4.996</b>	<b>-15</b>	<b>-38</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.949</b>





Aantal verhuureenheden naar DAEB en niet DAEB:	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden 31-12
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	
<i>DAEB</i>							
Woongelegenheden	4.531	-13	-38	6	-	-	4.486
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7					-1	6
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	397						397
<b>Totaal DAEB</b>	<b>4.935</b>	<b>-13</b>	<b>-38</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>4.889</b>
<i>Niet DAEB</i>							
Woongelegenheden	6						6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1					1	2
Garageboxen	41						41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	13	-2					11
<b>Totaal niet DAEB</b>	<b>61</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>60</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>4.996</b>	<b>-15</b>	<b>-38</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.949</b>





## B2 Kostenspecificatie

### OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2020

Wold & Waard heeft in 2020 € 8,9 miljoen uitgegeven aan het onderhouden van haar woningbezit. De uitgaven betreffen werkzaamheden uitgevoerd door derden, de eigen onderhoudsdienst en toegerekende organisatiekosten. Het onderhoud kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000,-).

	Begroting 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>			
Planmatig onderhoud	4.620	3.988	3.542
Contractonderhoud	1.158	1.161	840
Energiemaatregelen	-	-	-
	<u>5.778</u>	<u>5.149</u>	<u>4.383</u>
<u>Niet planmatig onderhoud</u>			
Klachtenonderhoud	795	1.022	869
Mutatieonderhoud	450	1.072	698
Zwambestrijding	116	117	112
Asbestsanering	-	-	408
Materiaalverbruik	200	160	183
	<u>1.561</u>	<u>2.371</u>	<u>2.269</u>
<u>Overig onderhoud:</u>			
Overige onderhoudsuitgaven	153	101	43
<b>Totaal werk derden</b>	<b>7.492</b>	<b>7.620</b>	<b>6.695</b>
Bij: toegerekende personeelskosten en organisatiekosten	1.287	1.285	1.773
Af: toegerekend aan leefbaarheid	246-	17-	12
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>8.533</b>	<b>8.888</b>	<b>8.480</b>
<u>Toerekening werk derden aan activiteiten:</u>			
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.246	7.603	6.707
Leefbaarheid	246	17	12-
	<u>7.492</u>	<u>7.620</u>	<u>6.695</u>





## WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2020 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	<u>Begroting 2020</u>	<u>Realisatie 2020</u>	<u>Realisatie 2019</u>
* Regulier planmatig onderhoud:			
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.270	1.095	1.178
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	269	262	142
Dakherstel	94	511	23
Vervanging kozijnen	28	11	71
Dakgoten	-	2	44
* Niet regulier planmatig onderhoud:			
Vervangen keukeninrichtingen	181	138	147
Inbouw (o.a. tegelrenovatie)	1.977	1.152	1.317
Verwarmingstoestellen	25	82	-
Installaties	596	375	238
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.163	1.215	840
Overige werkzaamheden	50	46	40
Onvoorzien	125	260	343
Overloopposten/subsidies			
<b>Totaal</b>	<b>5.778</b>	<b>5.149</b>	<b>4.383</b>

Aan planmatig en contractonderhoud is in 2020 bijna € 5,2 miljoen uitgegeven. Hiervoor is in 2020 € 5,8 miljoen begroot. De lagere uitgaven van € 0,6 miljoen wordt hoofdzakelijk verklaard door:

- Hogere kosten voor het herstellen van daken - -/ - 0,4 miljoen
  - Lagere kosten voor tegelwerk - 0,8 miljoen
  - Lagere kosten aan installaties - 0,2 miljoen
- Totaal € 0,6 miljoen

## WERK DERDEN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet planmatig onderhoud 2020 is als volgt gespecificeerd (x € 1.000,-):

	<u>Begroting 2020</u>	<u>Realisatie 2020</u>	<u>Realisatie 2019</u>
Klachtenonderhoud	795	1.022	869
Mutatieonderhoud	450	1.072	698
Zwambestrijding	116	117	112
Asbestsanering	-	-	408
Materiaalverbruik	200	160	183
	<b>1.561</b>	<b>2.371</b>	<b>2.269</b>

Aan niet planmatig is in 2020 bijna € 2,4 miljoen uitgegeven. Hiervoor is in 2020 begroot € 1,6 miljoen. De hogere uitgaven van € 0,8 miljoen zit in het mutatie en klachtenonderhoud.





## B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)

	<u>Begroting</u> <u>2020</u>	<u>Realisatie</u> <u>2020</u>	<u>Realisatie</u> <u>2019</u>
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	70	35	62
Arbodienst	7	11	10
Reis- en verblijfkosten	52	45	52
Gratificaties	84	148	86
Bijdrage personeelsvereniging	2	2	2
Overige kosten	18-	34-	80
	<u>197</u>	<u>208</u>	<u>292</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	46	38	40
Energielasten	20	21	21
Schoonmaakkosten	28	38	32
Belastingen	5	5	5
Overige huisvestingskosten	2	5	4
	<u>101</u>	<u>108</u>	<u>102</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	65	53	63
Opleidingen/excursies	5	0	2
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	5	5	5
Overige kosten	11	13	9
	<u>85</u>	<u>71</u>	<u>79</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	95	108	94
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	23	23	19
Bewonersparticipatie /voorlichting	55	49	56
Publiciteit en PR	15	17	15
Externe controle en –adviezen	80	97	103
Kosten automatisering	681	611	614
Assurantiën	16	21	16
Autokostenvergoedingen	25	15	28
Kosten vervoermiddelen	64	65	66
Onderhoud /kleine aanschaffingen	14	15	13
Overige kosten	49	50	48
	<u>1.117</u>	<u>1.071</u>	<u>1.071</u>





(x € 1.000,-)	<u>Begroting</u> <u>2020</u>	<u>Realisatie</u> <u>2020</u>	<u>Realisatie</u> <u>2019</u>
<i>* Overige bedrijfslasten</i>			
Belastingen	2.061	1.946	1.886
Verzekeringen	95	121	82
Verhuurderheffing	3.289	3.292	3.161
Heffing AW en Saneringsheffing	329	23	26
Externe ondersteuning en advieskosten	67	180	112
Kosten fusie	100	73	-
Contributie landelijke federatie	34	35	33
Bijdrage huurcommissie	11	12	12
Afboeking projecten	5	-	22
Energiekosten leegstand	20	18	26
Afboeking huurdebiteuren	50	23	1-
Beheerkosten VvE's	44	45	44
Sociale indicatie	14	13	13
Epa beheer en kwaliteitsborg	26	4	39
Vergoedingen asbest en zwamsanering	12	21	8
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	-	-	-
Verbetering bezitsinformatie	-	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	-	-	6
Buurtbemiddeling	10	10	10
Ondernemingsplan	-	-	-
Overige bedrijfslasten	106	80	73
	<u>6.273</u>	<u>5.897</u>	<u>5.551</u>
Totaal	<u>7.773</u>	<u>7.355</u>	<u>7.095</u>







# wold & waard

## Kantooradres

Lindensteenlaan 75  
9351 KC Leek  
Telefoon 0594 - 51 21 61

## Postadres

Postbus 131, 9350 AC Leek  
info@woldwaard.nl

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

