

wold &
waard

Jaarverslag 2018





Inhoud

JAARVERSLAG (Bestuursverslag)	1
Algemene gegevens	3
Getallen van 2018	4
1. Onze positionering	6
2. Verslag bestuurder	9
3. Bericht van de Raad van Commissarissen	14
4. Onze belanghouders	22
5. Onze huurders	26
6. Onze woningen	36
7. Onze organisatie	47
8. Onze financiën	53
Kengetallen	67
JAARREKENING	69
> Balans per 31 december 2018	70
> Winst- en verliesrekening over 2018	72
> Kasstroomoverzicht	73
> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	75
> Toelichting op de balans	96
> Toelichting op de winst- en verliesrekening	121
OVERIGE GEGEVENS	136
> Controleverklaring accountant	137
BIJLAGEN	143
1. Woningoverzicht per 31 december 2018	144
2. Kostenspecificatie onderhoud	146
3. Kostenspecificatie bedrijfslasten	148





Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling : Stichting Wold & Waard

Statutaire vestigingsplaats : Leek

De stichting is feitelijk werkzaam in de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn – vanaf 1 januari 2019 samen 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 bij Koninklijk Besluit van 21 januari 1909, nummer 20.

De stichting is gefuseerd met Stichting Woningcorporatie Groninger Westerkwartier, opgericht (als vereniging) op 26 mei 1989 bij Koninklijk Besluit van 27 november 1989, nummer 89.029328. De stichting is per 1 januari 2011 gefuseerd met de Stichting Bijzondere Woonvoorzieningen te Zuidhorn, opgericht op 26 mei 1970.

Akte laatste statutenwijziging : 27 december 2018

Instellingsnummer Ministerie
Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties : L 077

Handelsregister KvK Groningen : 02040386

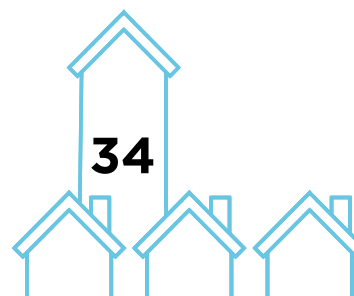




Getallen van 2018



Wij bieden aan ruim 9000 mensen huisvesting.



Ons woningbezit is verspreid over 34 dorpen.



Van ons woningbezit behoort 95% tot de goedkope en betaalbare voorraad.



Ons bedrijfsresultaat is € -3,9 uit reguliere bedrijfsactiviteiten en totaal € 17,7 miljoen



De mutatieleegstand is 0,9 procent van de huuropbrengsten.



Bij ons staan 1.751 huishoudens ingeschreven als actief woningzoekende.



Het aantal fte's is 43,8.





Getallen van 2018



5.019

We hebben 5.019 verhuureenheden.



276

Ons vastgoed is € 276 miljoen waard (beleidswaarde).

11,1



Onze maatschappelijke bijdrage was € 11,1 miljoen.



9,3

Er is € 9,3 miljoen aan onderhoud besteed.



7,1%

De mutatiegraad was 7,1% .



178

Er zijn 178 woningen in aanbouw en ontwikkeling.

Gemiddelde huur € 497 per maand.





H1 Onze positionering





H1 Onze positionering

WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in het Westerkwartier, een gemeente in de provincie Groningen. In ons werk houden wij van een no-nonsense aanpak en staan we open voor onze omgeving. 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 52 medewerkers.



Missie



Kernwaarden

ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt circa 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied bestond in 2018 uit de vier zelfstandige gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Per 1 januari 2019 zijn deze gefuseerd tot de gemeente Westerkwartier.

Het Westerkwartier heeft in de grote dorpen voldoende voorzieningen, terwijl grotere plaatsen als Groningen en Drachten relatief dichtbij liggen. In het Westerkwartier wonen ruim 62.500 mensen.

Het gebied kenmerkt zich in demografisch opzicht door vergrijzing en ontgroening. 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.





1. Onze positionering

WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. In ons werk houden wij van de lokale omgeving. Onze organisatie bestaat uit een afdeling Informatievoorziening. Daarnaast is er een afdeling die vormt samen met de managers van de afdelingen intern toezicht. We doen ons werk met



Missie



Kernwaarden

ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt circa 5.000 sociale huurwoningen

Ons werkgebied bestond in 2018 uit de vier zelfstandige gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Per 1 januari 2019 zijn deze gefuseerd tot de gemeente Westerkwartier.



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 lagere inkomens of met een bijzondere woonvraag, zoals met 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

WIE ZIJN WIJ?

Wold & Waard is een plattelandscorporatie in Groningen. In ons werk houden wij van onze omgeving. Onze organisatie bestaat uit drie divisies: Informatievoorziening. Daarnaast is er een afdeling die vormt samen met de managers van de afdelingen intern toezicht. We doen ons werk met



Missie



Kernwaarden

ONS WERKGEBIED

Wold & Waard verhuurt circa 5.000 sociale huurwoningen.

Ons werkgebied bestond in 2018 uit de vier zelfstandige gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn. Per 1 januari 2019 zijn deze gefuseerd tot de gemeente Westerkwartier.



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 en ontgroening. 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.

Het gebied kenmerkt zich in demografisch opzicht door vergrijzing en ontgroening. 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

Economische omstandigheden

Na groeipercentages van 2,9% in 2017 en 2,6% in 2018 neemt de groei af. Voor 2019 wordt een groei van 2,2% verwacht. De onzekerheden die de economie negatief kunnen beïnvloeden, blijven groot. In het buitenland gaat het om ontwikkelingen rondom het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China, de Brexit, de Italiaanse begroting en de 'gele hesjes' in Frankrijk. In Nederland kan de groei lager uitvallen als geplande overheidsuitgaven niet doorgaan. In haar decemberraming concludeert het Centraal Planbureau (CPB) dat de arbeidsdeelname en de werkeloosheid terug zijn op het niveau van voor de recessie.

De woningmarkt

De koopmarkt groeit sterk en heeft de gevolgen van de 2008-crisis helemaal achter zich gelaten. In veel stedelijke gebieden is er sprake van oververhitting: vraagprijzen worden overboden en het aanbod is gering. Voor starters wordt het steeds moeilijker om een woning te kopen.

Ook de huurmarkt in steden is lastig toegankelijk, waardoor wachtlijsten groeien en wachttijden oplopen. Oorzaken zijn onder meer de economische ontwikkeling

en toename van het aantal huishoudens (met name in de Randstad), vergrijzing (ouderen verhuizen minder) en veranderingen in de zorg. Huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrenzen hebben te maken met een schaarste aan betaalbare vrije sectorwoningen. Buiten het stedelijk gebied spelen deze ontwikkelingen in mindere mate. Daar is juist vergrijzing (en lokaal bevolkingskrimp) meer aan de orde.

Op basis van verschillende onderzoeken gaan we in ons werkgebied uit van een kleine groei van het aantal huishoudens tot ca. 2025. Daarna wordt een lichte teruggang verwacht. We zien dat de doorstroming in onze woningen in 2018 is afgenomen: van 7,7 naar 7,1%. In 2019 staat een nieuw woningmarktonderzoek gepland.

Wonen en zorg

Het niet meer beschikbaar zijn van verzorgingshuizen maakt dat huurders langer zelfstandig moeten en vaak ook willen wonen. In 2018 heeft adviesbureau KAW een onderzoek uitgevoerd over dit onderwerp. De raad van de nieuwe gemeente Westerkwartier stelt naar verwachting in de eerste maanden van 2019 een Woonzorgvisie vast.





H2

Verslag

Bestuurder





H2 Verslag Bestuurder

EEN NIEUW ONDERNEMINGSPLAN

Na een gedegen proces van voorbereiding en veel input van binnen en buiten de organisatie is op 26 juni 2018 ons nieuwe ondernemingsplan “Samen werken aan samen wonen. Gewoon doen!” door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Met name de finale toetsing in april 2018 bij een selectie van onze huurders gaf ons het vertrouwen dat wij met dit ondernemingsplan de belangen van onze huurders dienen. Vooral onze plannen voor het energetisch verbeteren van de woningen worden met grote belangstelling gevolgd.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben wij onze opgave in een drietal terreinen onderverdeeld: onze woningvoorraad, de woonbelangen van onze huurders en onze organisatie. Op deze terreinen zien we voor de komende jaren vier ontwikkellijnen, die de rode draad vormen van ons werk:

- Verduurzamen
- Digitaliseren & techniek
- Flexibiliseren
- Samenwerken

In onze jaarplannen vertalen wij deze lijnen – in afstemming met onze belanghouders - naar activiteiten voor onze organisatie.

DOELSTELLINGEN 2018

Over het jaar 2018 is de realisatie van doelstellingen uit het jaarplan als volgt.



Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd



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





H2 Verslag B

EEN NIEUW ONDERNEMINGSPLAN

Na een gedegen proces van voorbereiding op 26 juni 2018 ons nieuwe ondernemingsplan door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De selectie van onze huurders gaf ons het gevoel dat van onze huurders dienen. Vooral onze huurders worden met grote belangstelling gevolgd.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben wij onze huidige opgave in een drietal terreinen onderverdeeld: onze woningvoorraad, de woonbelangen van onze huurders en onze organisatie. Op deze terreinen zien we de komende jaren vier ontwikkelingslijnen, die de rode draad vormen van ons werk:

- Verduurzamen
- Digitaliseren & techniek
- Flexibiliseren
- Samenwerken



Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

Onze woningen

- bod en Prestatieafspraken met gemeenten en Huurdersplatform
- actualisatie vastgoedvisies van de dorpen in de gemeente Grootegast
- afstemmen en invoeren beleid kleine zorgvoorzieningen
- verkoop van 16 woningen
- veiligheid: periodieke veiligheidskeuringen van ca. 50 woningen
- veiligheid: zichtbaar asbest in kaart brengen van ca. 50 woningen en voorzien van meterkastkaart
- veiligheid: inventarisatie 300 woningen op asbestdaken
- veiligheid: aanbod plaatsen rookmelders
- sloop van 20 woningen
- oplevering 76 nieuwbouwwoningen
- 90% van de nieuwbouw heeft een huur van maximaal € 640,14 (prijspeil 2018)

De woonbelangen van onze huurders

- organiseren bijeenkomst voor huurders en woningzoekenden
- overleg met zorgaanbieders
- evaluatie Leefbaarheidsfonds





H2 Verslag B

EEN NIEUW ONDERNEMINGSPLAN

Na een gedegen proces van voorbereiding op 26 juni 2018 ons nieuwe ondernemingsplan door de Raad van Commissarissen vast te laten selectie van onze huurders gaf ons het van onze huurders dienen. Vooral onze worden met grote belangstelling gevolgd.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben wij onze opgave in een drietal terreinen onderverdeeld: onze woningvoorraad, de woonbelangen van onze huurders en onze organisatie. Op deze terreinen zien we de komende jaren vier ontwikkellijnen, die de rode draad vormen van ons werk:

- Verduurzamen
- Digitaliseren & techniek
- Flexibiliseren
- Samenwerken



Activiteiten en doelstellingen gerealiseerd

- herijking Samenwerkingsovereenkomst met Huurdersplatform
- onderzoek woonvraag jongeren
- onderzoek naar huisvesting en zorg voor mensen met een zorgvraag
- onderzoek naar de inkomens en woonlasten van bewoners in het Westerkwartier
- onderzoek huurderstevredenheid
- actie Bewust Wonen Weken 2018

Onze organisatie

- vaststelling van een nieuw ondernemingsplan
- herijking integriteitscode
- ontwikkelen beleidsinstrumentarium duurzame inzetbaarheid
- verbeteren website waaronder woningaanbod en digitale betaalmogelijkheden
- houden medewerkersonderzoek
- actualiseren risicorapportage
- actualisering van interne controle
- realiseren van Privacybeleid
- realiseren van Informatiebeveiligingsbeleid
- opstellen financieringsstrategie
- meer gebruik van film en beeldmateriaal bij communicatie met huurder



H2 Verslag B

EEN NIEUW ONDERNEMINGSPLAN

Na een gedegen proces van voorbereiding op 26 juni 2018 ons nieuwe ondernemingsplan door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De selectie van onze huurders gaf ons het gevoel dat van onze huurders dienen. Vooral onze huurders worden met grote belangstelling gevolgd.

In ons nieuwe ondernemingsplan hebben wij onze strategische opgave in een drietal terreinen onderverdeeld: onze woningvoorraad, de woonbelangen van onze huurders en onze organisatie. Op deze terreinen zien we de komende jaren vier ontwikkelingslijnen, die de rode draad vormen van ons werk:

- Verduurzamen
- Digitaliseren & techniek
- Flexibiliseren
- Samenwerken



Activiteiten en doelstellingen in gang gezet/in ontwikkeling

Onze woningen

- onderzoek mogelijkheid meerjarige prestatieafspraken
- NOM-renovatie van ca. 30 woningen in het spoor “PROBEREN”
- plaatsen van zonnepanelen
- plan van aanpak groenonderhoud bij en onderhoud van gemeenschappelijke achterpaden naar aanleiding van schouw
- herijken contractonderhoud liften
- de woonbelangen van onze huurders
- onderzoek tarieven en samenstelling servicekosten
- evaluatie Woonkansbeleid met alle betrokken partijen
- onderzoek naar voor- en nadelen van distributie en aanbodmodel

Onze organisatie

- opstellen plan van aanpak energieneutraal maken kantoor
- actualisering van procesbeschrijvingen
- ontwikkelen Social Mediabeleid
- realiseren kwaliteitsverbetering vastgoedinformatie
- actualiseren financieel beleid (incl. calculatie- en treasury statuut)

De activiteiten en doelstellingen die ultimo 2018 nog niet (volledig) zijn gerealiseerd worden in 2019 opgepakt. In dit jaarverslag worden de activiteiten en doelstellingen 2018 verder toegelicht.





BESTUURSBESLUITEN 2018



De - belangrijkste - besluiten die in 2018 zijn genomen.

RISICOMANAGEMENT

Wold & Waard heeft de risico's goed in beeld en voldoende maatregelen genomen om deze te beheersen. In 2018 is de risicorapportage twee keer geactualiseerd.

- We hebben voldoende zicht op de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen.
- De financiële continuïteit is gewaarborgd.
- De risico's zijn 'in control'.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- De interne- en externe financiële rapportages zijn betrouwbaar.
- Er zijn geen aanwijzingen van fraude.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 8.

FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT 2018

> Kasstromen

Kasstromen betreffen de werkelijke ontvangsten en uitgaven van de organisatie. Kortom, wat op onze bankrekeningen is bij- en afgeschreven.

In 2018 hebben wij € 14 miljoen uitgegeven aan investeringen en € 1,9 miljoen betaald aan aflossingen van leningen.

De investeringen betreffen met name de realisatie van nieuwbouw, woningverbetering en aankoop van woningen.

De totale uitgaven van € 15,9 miljoen hebben we betaald uit eigen middelen, te weten uit de verhuur van woningen (€ 7,5 miljoen), uit verkoop van woningen (€ 4,7 miljoen) en verlaging van het banksaldo (€ 3,7 miljoen).

> Resultaat 2018

Ons jaarresultaat over 2018 bedraagt € 17,7 miljoen. Het jaarresultaat betreft reguliere bedrijfsactiviteiten (-/- € 3,9 miljoen) en diverse waardeveranderingen (€ 21,6 miljoen).

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





BESTUURSBESLUITEN 2018

Onderwerpen	Afhandeling
Vastgoedvisies dorpen gemeenten Marum en Grootegast	Vastgesteld
Aankoop grond voor realisatie huurwoningen Oostindie Leek	Besluit
Aankoop 14 woningen in Grootegast van woningcorporatie Mooiland	Besluit
Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018 gemiddeld 1,0%; verhoging EPV 1,4%	Besluit
Afboekingsvoorstel vertrokken huurders en zittende huurders	Besluit
Privacybeleid, privacyverklaring, disclaimer en cookieteksten	Vastgesteld
Actualisatie integriteitsbeleid	Vastgesteld
Actualisatie inkoop- en aanbestedingsbeleid	Vastgesteld
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Vastgesteld
Ondernemingsplan 2019-2022	Vastgesteld
Exploitatiewijzigingen strategisch voorraadbeleid	Vastgesteld
Proces identificatie transacties verbonden partijen	Besluit
Informatiebeveiligingsbeleid	Vastgesteld
Trimesterrapportages	Vastgesteld
Begroting 2019 en meerjarenperspectief 2019-2028	Vastgesteld
Ontwikkelbeleid en doorstroombeleid medewerkers	Besluit
Klachtenreglement	Vastgesteld
Jaarverslag en jaarrekening 2017	Vastgesteld
Bod en Prestatieafspraken 2018	Vastgesteld
Faseverslagen nieuwbouw met een investeringsbedrag > € 3.000.000,-: gunningsfase van het project Centrumstraten Grootegast en bestek-contractfase van het project de Tweemaster in Leek	Vastgesteld
Faseverslagen NOM-renovatie in de dorpen Grootegast, Grijskerk, Marum en Leek	Vastgesteld
Evaluatiefaseverslagen projecten 1e fase Centrumstraten Grootegast, Houtwallen Leek en Centrumplan Marum	Vastgesteld

De verdeling van bevoegdheden tussen 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 overeenkomstig plaatsgevonden.

BES

RIS

Wold
maat
risico

- W
- vo
- De
- De
- W
- De
- be
- Er

Voor





De diverse waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed, embedded derivaten en geactiveerde latenties belastingen. Het negatief resultaat van de reguliere bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt door de onrendabele investeringen bij nieuwbouw, verduurzaming, sloop en woningverbetering (totaal € 10,7 miljoen).

> Waarde vastgoed in exploitatie en eigen vermogen in perspectief

De marktwaarde in verhuurde staat is de verwachte prijs van een woning bij verkoop op de vrije markt, aan een partij/ belegger die de opbrengst vervolgens maximaliseert (door verkoop of verhuur tegen marktprijs).

Wij hebben andere doelen. Onze doelstelling is het realiseren van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Om onze woningen betaalbaar te houden, vragen wij gemiddeld 68,5% van de maximaal toegestane huur. Als gevolg van onze maatschappelijke ambities blijft de waarde die wij aan ons vastgoed toekennen bij de marktwaarde van het bezit achter. Daarom sturen wij vooral op beleidswaarde, omdat daarin de effecten van ons beleid verwerkt zijn.

Per 31 december 2018 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat € 371 miljoen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde verhuurde staat en bedraagt ca. € 209 miljoen.

> Financiële positie

Wold & Waard is financieel gezond en wij hebben onze financiële risico's goed in beeld. Er zijn reserves om tegenvallers op te vangen. De volkshuisvestelijke opgave die we voor de komende jaren zien, past bij onze financiële positie. De door de minister afgegeven indicatieve bestedingsruimte komt overeen met de ruimte die de door ons gehanteerde methode voor het bepalen van de investeringsruimte aangeeft.

Wij voldoen aan de criteria van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zodat onze activiteiten borg- en financierbaar blijven.

In hoofdstuk 8 (Onze financiën) en in de jaarrekening staat uitgebreide informatie over het financiële resultaat 2018 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 2018.

Het bestuur heeft het jaarverslag 2018 opgesteld. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De activiteiten passen binnen onze doelstelling als toegelaten instelling. Ik verklaar dat we alle middelen in 2018 in het belang van de volkshuisvesting hebben besteed.

23 april 2019

*Janneke Klijn
directeur-bestuurder*





H3

Verlag van de Raad van Commissarissen





H3 Verslag van de Raad van Commissarissen

TOEZICHT EN VISIE OP TOEZICHT

De Raad van Commissarissen handelt vanuit een houding van betrokkenheid, waarbij hij zich breed oriënteert en zich niet uitsluitend op het bestuur richt. Naast werkgever voor de directeur-bestuurder is de Raad sparringpartner bij de ontwikkeling van beleid. De Raad ondersteunt en toetst de organisatie en met name de directeur-bestuurder bij het uitoefenen van zijn taak.

De maatschappelijke opgave van Wold & Waard is het vertrekpunt voor ons toezicht. Die opgave is breder dan alleen kwalitatief goede en betaalbare woningen voor zittende huurders. Hij omvat in onze ogen ook kwaliteit van de omgeving, woningzoekenden en huurders van de toekomst. Een speciale opgave zien we voor bijzondere woonbehoeften en een duurzame leefomgeving. Daarbij voelen we ons betrokken bij de regionale arbeidsmarkt, bijvoorbeeld door het opleiden van leerlingen.

JAARVERSLAG

Het bestuur heeft het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) en de jaarrekening over 2018 opgesteld. De jaarrekening is door KPMG gecontroleerd. 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 2018 en de jaarrekening 2018 vastgesteld en decharge verleend aan de directeur-bestuurder.





TOETSINGSKADER

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 Raad van Commissarissen. Vanuit de toezichtvisie verrichten we onze rollen als toezichthouder, sparringpartner en werkgever.

Die rollen baseren we op vijf pijlers:

- **Deskundigheid:** de profielen van de commissarissen vullen elkaar aan en bestrijken alle facetten 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 de 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 overzichten en risicoanalyse opgesteld door de organisatie. De Raad zoekt actief naar aanvullende informatie om dit beeld

te completeren en te spiegelen. Iedere commissaris brengt daarbij zijn eigen deskundigheid mee. Twee keer per jaar is er overleg met het Huurdersplatform en daarnaast spreken we, samen met de organisatie, regelmatig met andere groepen huurders. Inzet is om te komen tot een intensieve huurdersbetrokkenheid, zoals dat bij groot onderhoud en renovatie al plaatsvindt.

- **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 ten slotte leggen we jaarlijks verantwoording af over ons handelen en toezicht in het jaarverslag.

De toezichtvisie van de Raad van Commissarissen is op de website gepubliceerd. Met het verwerken van de nieuwe regels in de verschillende reglementen en beleidsstukken is aan de eisen van de Governancecode voldaan.





Ter wille van een brede informatievoorziening wordt tweemaal per jaar een bijeenkomst gehouden in aanwezigheid van het managementteam: een thematische vergadering en een excursie. Daarnaast is er jaarlijks overleg met de Ondernemingsraad. Wold & Waard staat midden in de samenleving, met al haar onduidelijkheden en vernieuwingen. Bij allen is de blik naar buiten gericht. Gezamenlijk wordt hard gewerkt aan goede en duurzame woningen tegen betaalbare woonlasten, met oog voor de mens.

Voor zijn toezicht baseert de RvC 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 2018 en het financieel meerjarenperspectief 2018-2027. 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.

FINANCIËLE COMMISSIE

Sinds 1 januari 2018 is KPMG de accountant van Wold & Waard. Eenmaal per jaar heeft de Raad overleg met de accountant zonder de directeur-bestuurder. In 2018 heeft de Raad, net als in 2017, met de accountant afspraken gemaakt over de interimcontrole. De uitkomst is besproken met de directeur-bestuurder en een vertegenwoordiging van de Raad.

Sinds een aantal jaren zijn de heer Zuidema en de heer Gellekink vanuit de Raad eerste aanspreekpunt als het om financiële zaken gaat. Het contact van deze financiële commissie met de organisatie is prettig en constructief. Het jaar 2018 is financieel uitdagend geweest. Onder andere door de grote ambities in het programma Wonen met Energie: op weg naar een duurzame woningvoorraad. Constructief overleg tussen externe accountant, bestuurder, management en financiële commissie is dan cruciaal. En geeft goede resultaten. Naast de reguliere werkzaamheden zoals het bespreken van de jaarrekening, de interim controle en de begroting is er in de afgelopen periode veel energie besteed aan de financiële meerjarenplanning en het 'in control' blijven bij het grote verduurzamingsprogramma. De meerwaarde van de samenwerking is onder meer terug te vinden





in de ontwikkeling van scenario's voor de complexe vraagstukken wat betreft de beheersing en sturing.

De rol van de interne controller krijgt steeds meer vorm en laat toegevoegde waarde zien.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden. De Raad is samengesteld op basis van deskundigheid, achtergrond en regionale binding. Er is een profielschets voor de Raad van Commissarissen als geheel en voor iedere specifieke deskundigheid in het bijzonder. Een (her)benoeming gebeurt op basis van de profielschets. Bij elke benoeming of herbenoeming wordt gekeken welke ervaring en competenties nodig zijn. Ook wordt rekening gehouden met het feit dat een aantal commissarissen in het werkgebied moet wonen en/of werken dan wel op een andere wijze met het Westerkwartier binding heeft. In 2018 is de heer H.J. Braaksma herbenoemd voor de periode van vier jaar.



De samenstelling van de Raad is gedurende het jaar 2018 als volgt:

ONAFHANKELIJKHEID

Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk in formele zin zoals bedoeld in de Woningwet en de Governancecode. Er vonden in 2018 tussen Wold & Waard en de leden van de Raad - met uitzondering van de uitbetaling van de vergoedingen - geen transacties plaats.

ZELFEVALUATIE

Jaarlijks evalueert de RvC zichzelf om scherp en actueel te blijven. Het ene jaar wordt de zelfevaluatie verzorgd door de leden van de Raad zelf, het andere jaar wordt externe begeleiding gezocht. In februari 2018 hebben we onder leiding van Annemarie Reintjes en Elly van der Bijl van Inclusief Toezicht kennis gemaakt met "deep democracy". Een zienswijze en methode die is ontwikkeld in Zuid Afrika en van groot belang is geweest voor een vreedzaam afschaffen van de apartheid.

De evaluatie speelde zich af rond de vraag: '(Hoe) zijn wij inspirerend voor de directeur-bestuurder en de organisatie? En hoe houden we maat? Komt onze behoefte en betrokkenheid overeen met wat de organisatie nodig heeft? Om de organisatie uit te dagen moeten we voldoende prikkelen, een beetje stretchen. Hoe zorgen we ervoor dat het past, dat we niet overnemen?'





in de ontwikkeling van scenario's voor de
vraagstukken wat betreft de beheersing

De rol van de interne controller krijgt steeds
meer aandacht en laat toegevoegde waarde zien.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen bestaat uit
De Raad is samengesteld op basis van
achtergrond en regionale binding. Er is
voor de Raad van Commissarissen als
iedere specifieke deskundigheid in het be-
benoeming gebeurt op basis van de pro-
elke benoeming of herbenoeming wordt
ervaring en competenties nodig zijn. Ook
gehouden met het feit dat een aantal
het werkgebied moet wonen en/of werk-
andere wijze met het Westerkwartier bij-
is de heer H.J. Braaksma herbenoemd v-
vier jaar.



De samenstelling van de Raad
gedurende het jaar 2018 als



De samenstelling van de Raad is gedurende
het jaar 2018 als volgt:

> **Ing. E. (Egberdien) ten Brink, voorzitter
en lid op voordracht huurders (1958)**

Directeur Werkplein Fivelingo, organisatie voor Werk, Inkomen en
Participatie, uitvoering SW-wet en Participatiewet.

Nevenfuncties: lid algemeen bestuur Divosa te Utrecht, lid commissie
Bijzondere Situaties rond de aardbevingen in Groningen.

Profiel: sociaal en maatschappelijk, kennis van het werkgebied.

Lid vanaf maart 2012 -- Herbenoemd 2016 -- Eindjaar 2020.

> **Drs. J.B. (Hans) Gellekink, lid op voordracht huurders (1968)**

Directeur Finance & Control Isala Ziekenhuis Zwolle.

Nevenfunctie: commissaris Raad van Toezicht Stichting WIJ Groningen
(financiële portefeuille).

Profiel: financiën, profit en not-for-profit organisaties.

Lid vanaf september 2012 -- Herbenoemd 2015 -- Eindjaar 2019.

> **Prof. Dr. H.B. (Heinrich) Winter, vicevoorzitter (1962)**

Hoogleraar Bestuurskunde, Faculteit Rechtsgeleerdheid Rijksuniversiteit
Groningen en directeur Pro Facto.

Nevenfuncties: Voorzitter referendumcommissie gemeenten

Leeuwarden, Emmen en Veendam, voorzitter Raad van Toezicht
Stichting WIJ Groningen, lid Auditcommissie NVWA; 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.





in de ontwikkeling van scenario's voor de
vraagstukken wat betreft de beheersing

De rol van de interne controller krijgt steeds
laat toegevoegde waarde zien.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD

De Raad van Commissarissen bestaat uit
De Raad is samengesteld op basis van
achtergrond en regionale binding. Er is
voor de Raad van Commissarissen als g
iedere specifieke deskundigheid in het b
benoeming gebeurt op basis van de pro
elke benoeming of herbenoeming wordt
ervaring en competenties nodig zijn. Oo
gehouden met het feit dat een aantal c
het werkgebied moet wonen en/of werk
andere wijze met het Westerkwartier bi
is de heer H.J. Braaksma herbenoemd v
vier jaar.



De samenstelling van de Raad
gedurende het jaar 2018 als



**De samenstelling van de Raad is gedurende
het jaar 2018 als volgt:**

> **Ir. E.W.R. (Enno) Zuidema, lid (1968)**

Stedenbouwkundige, directeur Enno Zuidema Stedebouw
Director strategic and urban planning binnen MVRDV Rotterdam
(vanaf 1 september 2018).

Nevenfuncties (2018): voorzitter Vereniging Dorpshuis Niehove,
bestuurslid Coöperatie

HumsterNet U.A., vicevoorzitter van de Coöperatie U.A. Samen
Glasvezel Groningen.

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

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

> **Drs. H.J. (Hein) Braaksma, lid (1980)**

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.

Lid vanaf januari 2014 -- Herbenoemd 2018 -- Eindjaar 2022.





Na afloop van de avond zijn concrete afspraken gemaakt over de vergadermethodiek en hoe we effectiever met elkaar omgaan. Zodat er ruimte komt voor datgene wat afwijkt van de norm en niet gemakkelijk gezegd wordt, maar wel belangrijk is voor draagvlak in besluitvorming.

SCHOLING

Voor commissarissen is het verplicht om jaarlijks aan bijscholing te doen om de kennis actueel te houden.

In januari 2018 is samen met collega corporatie Woonborg uit Vries een bijscholing georganiseerd door Platform Innovatie Toezicht rond het thema 'Dilemma's in toezicht voor commissarissen en bestuurders'. Daarnaast is individueel scholing gevolgd en is er met commissarissen van andere organisaties volop kennis en ervaring uitgewisseld.

De PE-punten worden bijgehouden in een register van het VTW. Het saldo PE-punten per commissaris in 2018 ziet er als volgt uit:

E. ten Brink	6
J.B. Gellekink	5
H.B. Winter	6
E.W.R. Zuidema	31
H.J. Braaksma	6

Alle commissarissen voldoen aan het vereiste aantal PE-punten.

INHOUD VAN HET TOEZICHT IN 2018

De Raad heeft in 2018 zes keer vergaderd, waarvan drie gedeeltelijk zonder de directeur-bestuurder (voorbereiding jaargespreek met directeur-bestuurder, zelfevaluatie).



In deze vergaderingen zijn de volgende - belangrijkste - besluiten 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 4 april 2018 voerden de voorzitter van de remuneratiecommissie (dhr. H.B. Winter), samen met de vicevoorzitter (mw. E. ten Brink) het jaargespreek met de directeur-bestuurder. Het jaargespreek is op 5 maart 2018 voorbereid door de Raad buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Het gesprek is mede voorbereid door middel van een 360 graden feedback analyse, waarbij 15 medewerkers en de bestuurder zelf een vragenlijst





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

Onderwerpen	Afhandeling
WNT bezoldigingsklasse E voor 2017 en 2018	Besluit
Managementletter 2017	Goedkeuring
Jaarverslag 2017	Vaststellen
Jaarrekening 2017	Vaststellen
Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor de jaarstukken 2017	Besluit
Aanpassing honorering leden Raad van Commissarissen met terugwerkende kracht vanaf 2017	Besluit
Trimesterrapportages	Kennis nemen
Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2018	Goedkeuring
Ondernemingsplan 2019-2022	Goedkeuring
Voortzetting pilot NOM renovaties incl. verhoging bouwbudget	Goedkeuring
Faseverslag "Bestek- en contractfase" van de bouw van 24 huurwoningen de Tweemaster Leek	Goedkeuring
Statutenwijziging	Goedkeuring
Actualisatie integriteitscode	Goedkeuring
Jaarplan en begroting 2019 en meerjarenperspectief 2019-2028	Goedkeuring
Bod 2019	Goedkeuring
Belangrijkste risico's met bijbehorende beheersmaatregelen	Kennis nemen

Na af
over d
elkaar
afwijk
maar

SCH
Voor
bijsch

In jan
uit Vr
Innov
voor e
indivi
van d
uitge

De PE
VTW.
als vo

E. te

J.B. C

H.B. Win

E.W.R. Zuidema

H.J. Braaksma

rijst





invulden over 10 geselecteerde competenties. Uit de analyse bleek dat het beeld dat de medewerkers van de bestuurder hebben en dat zij van zichzelf heeft zeer sterk overeenkomt. Daarnaast is het gesprek gevoerd aan de hand van de zelfevaluatie van de bestuurder op basis van de Prestatieafspraken 2017 over de volgende onderwerpen:

- Programma energietransitie
- Opstellen ondernemingsplan 2019 - 2022
- Zichtbaarheid/imago Wold & Waard
- Brede betrokkenheid bij maatschappelijke vraagstukken
- Verdere ontwikkeling huurdersbetrokkenheid
- Verdere ontwikkeling digitalisering
- Positionering controller

De over de bovengenoemde onderwerpen gemaakte afspraken zijn gerealiseerd. De organisatie heeft zich opnieuw verder ontwikkeld. En de bestuurder heeft daarbij een belangrijke en zichtbare rol gespeeld. Onder leiding van de bestuurder blijft de organisatie sterk in control. Het afgelopen jaar stond in het teken van de ontwikkeling van plannen voor de energietransitie (programma Wonen met Energie). In het ondernemingsplan 2019-2022 is de verduurzaming van de voorraad een belangrijk thema. De samenwerking met het huurdersplatform is in 2018 opnieuw verder ontwikkeld; investeringen in de relatie werpen duidelijk hun vruchten af. De samenwerking met de Raad is professioneel en constructief.

Het bestuur van Wold & Waard wordt statutair gevormd door de directeur-bestuurder, mevrouw 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); voorzitter Lopsternijs; secretaris Vereniging Dorpsbelangen Loppersum
Werkzaam in de huidige functie sinds	8 mei 2006; aanstelling voor onbepaalde tijd

De beloning van de directeur-bestuurder in 2018:

Beloning	€	107.800
Voorzieningen betaalbaar op termijn	-	19.800
Belastbare kostenvergoedingen	-	<u>3.800</u>
	€	<u>131.400</u>

Voor Wold & Waard is klasse E van toepassing met een bezoldigingsmaximum van € 137.000,-. De bestuurder voldoet aan het vereiste aantal PE-punten.





BELONING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De vergoeding van de commissarissen is in 2018 met terugwerkende kracht vanaf 2017 gewijzigd. De totale vergoeding over 2018 bedraagt € 52.250,- (v.j. € 35.750,-). Dit is inclusief een nabetaling over 2017 van € 5.500,-.

Inclusief de nabetaling over 2017 heeft de voorzitter € 14.250,- en hebben de leden € 9.500,- (excl. btw) ontvangen. Daarnaast kunnen gemaakte onkosten worden gedeclareerd. Over 2018 zijn geen onbelaste onkosten betaald (v.j. € 1.105,-).

Op basis van de WNT geldt voor de voorzitter en de leden een maximale bezoldiging van respectievelijk € 20.550,- en € 13.700,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 15.750,- en € 10.500,-.

ONZE WAARDERING

Wold & Waard vaart al jaren een gedegen en betrouwbare koers. Met stimulans van de Raad is er afgelopen jaren meer oog gekomen voor een zichtbaar Wold & Waard: als we het goed doen, mogen we dat ook laten zien. Tegelijk is er een beweging op gang gebracht om de huurders in brede zin meer en meer hun rechtmatige plek in het speelveld van wonen en samenleven in te laten nemen, én met succes. Er is meer oog voor kwetsbare doelgroepen en de begeleiding die zij nodig hebben. Dit vraagt nauwe samenwerking met de andere partners binnen het sociaal domein. Er is hard gewerkt aan een nieuw Ondernemingsplan 2019-2022, met daarin veel aandacht voor betaalbaarheid en een groot project om 1000 woningen in de komende 10 jaar naar Nul-Op-de-Meter te brengen door middel van renovatie en nieuwbouw. De Raad spreekt zijn grote waardering uit voor alle medewerkers van Wold & Waard en de directeur-bestuurder. Er is op de verschillende beleidsterreinen niet alleen hard, maar vooral in samenhang gewerkt. Waarbij niet onvermeld mag blijven dat op financieel gebied alles tot in de puntjes op orde is. Een fantastische prestatie.

Ing. E. ten Brink - de Vries





H4 Onze belanghouders





H4 Onze belanghouders

We werken aan wonen in het Westerkwartier. We doen dat samen met de gemeente, huurders- en dorpsvertegenwoordigingen en andere partijen in de regio.

PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij over onze opgaven op het terrein van het wonen Prestatieafspraken met de gemeente(n) en het Huurdersplatform Westerkwartier.



> **Voortgang Prestatieafspraken 2018**



> **Prestatieafspraken 2019**

GEMEENTEN

Naast het overleg over de Prestatieafspraken, is er ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeenten afzonderlijk. Het ging daarbij vooral om herstructurering en nieuwbouwprojecten. In het voorjaar was er een werkbezoek door het College van B&W van de gemeente Leek.

In het afgelopen jaar hebben wij ook deelgenomen aan de dialoogtafels van de gemeenten over de inrichting van het Sociaal Domein in de nieuwe gemeente. De toegang tot het Sociaal Domein is, na aanbesteding, per 1 januari belegd bij Sociaal Werk De Schans. Begin 2019 is het inrichtingsproces nog in volle gang. Wij volgen deze ontwikkelingen op de voet.

HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt onze huurders. Het platform bestond eind 2018 uit acht leden en wordt ondersteund door een coördinator huurdersparticipatie. Om haar contacten met de achterban aan te halen heeft het Platform in 2018 huurderscafé 's georganiseerd in Marum en in Leek.





H4 Onze bele...

We werken aan wonen in het Westerkwa...
dorpsvertegenwoordigingen en andere

PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij over onze opgaven op het ter...
het wonen Prestatieafspraken met de gemeente...
Huudersplatform Westerkwartier.



> Voortgang Prestatieafspraken 2018



> Prestatieafspraken 2019

GEMEENTEN

Naast het overleg over de Prestatieafspraken, is e...
ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de g...
afzonderlijk. Het ging daarbij vooral om herstruct...
en nieuwbouwprojecten. In het voorjaar was er ee...
werkbezoek door het College van B&W van de gem...
Leek.



> Voortgang Prestatieafspraken 2018

De voortgang van de Prestatieafspraken 2018 wordt op...
ambtelijk niveau gevolgd en is ook enkele malen bestuurlijk...
besproken. Uitvoering van de afspraken ligt goed op schema.

In 2018 zijn er drie belangrijke onderzoeken uitgevoerd: over...
Wonen en Zorg, naar Inkomens en Woonlasten en naar de...
Woonvraag door Jongeren (tot 30 jaar). De uitkomsten van...
deze onderzoeken waren aan het einde van 2018 beschikbaar...
en worden in 2019 in beleid of concrete maatregelen verwerkt.
Vanwege de gemeentelijke herindeling was de regeling van de...
rioolheffing een belangrijk aandachtspunt. Na intensief overleg...
tussen huurdersvertegenwoordiging, corporatie en gemeente...
is bepaald dat de rioolheffing in de nieuwe gemeente bij de...
eigenaar wordt opgelegd. Sinds 2014 berekenen wij bij nieuwe...
huurcontracten deze heffing door aan de huurder. Afgesproken...
is dat daarvoor in aanmerking komende huurders met ingang...
van 2019 kwijtschelding kunnen krijgen, voor rekening van de...
gemeente. Wold & Waard krijgt daarnaast een heffingskorting...
van € 50.000,- per jaar. Na vier jaar worden deze afspraken...
geëvalueerd.





H4 Onze belangen

We werken aan wonen in het Westerkwartier door middel van dorpsvertegenwoordigingen en andere

PRESTATIEAFSPRAKEN

Jaarlijks maken wij over onze opgaven op het terrein van het wonen Prestatieafspraken met de gemeente(n) en het Huurdersplatform Westerkwartier.



> Voortgang Prestatieafspraken 2018



> Prestatieafspraken 2019

GEMEENTEN

Naast het overleg over de Prestatieafspraken, is er ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de gemeenten afzonderlijk. Het ging daarbij vooral om herstructurering en nieuwbouwprojecten. In het voorjaar was er een werkbezoek door het College van B&W van de gemeente Leek.



> Prestatieafspraken 2019

Eind juni zijn – met instemming van het Huurdersplatform en onze Raad van Commissarissen – de voor 2019 voorgenomen activiteiten (het Bod) aan de gemeenten voorgelegd. Op 12 juli hebben corporatie en Platform hun standpunten in een bijeenkomst van de gezamenlijke gemeenteraden toegelicht. De Prestatieafspraken voor 2019 zijn op 6 december 2018 door alle partijen ondertekend.



beleg... januari
inrichtingsproce... gang. Wij volgen deze ontwikkelingen op de voet.

HUURDERSPLATFORM WESTERKWARTIER

Het Huurdersplatform Westerkwartier vertegenwoordigt onze huurders. Het platform bestond eind 2018 uit acht leden en wordt ondersteund door een coördinator huurdersparticipatie. Om haar contacten met de achterban aan te halen heeft het Platform in 2018 huurderscafé's georganiseerd in Marum en in Leek.





> Samenwerkingsovereenkomst

In februari 2018 hebben het Huurdersplatform en Wold & Waard een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Uitgangspunt van de overeenkomst is de wederzijdse intentie om in nauw en gezamenlijk overleg de belangen van huidige en toekomstige huurders en woningzoekenden in het Westerkwartier te dienen.

> Overleg

In 2018 is zes keer met het Huurdersplatform overlegd. Rode draad in de vergaderingen waren de voortgang van Prestatieafspraken 2018 en de voorbereiding van het Bod en Prestatieafspraken 2019. Specifieke aandacht is besteed aan het programma “Wonen met Energie” en de daaruit voortvloeiende renovatiepilot. Het huurdersplatform heeft over dit programma een positief advies uitgebracht. Belangrijke onderwerpen waren verder de onderzoeken naar inkomens en woonlasten in het Westerkwartier en de huisvesting van jongeren. Ook de uitvoering van werkzaamheden voortkomend uit een schouw in een aantal dorpen is door het platform nauwlettend gevolgd.

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. Door wijzigingen in de bekostigingsstructuur in de zorg is het bouwen en beheren van zorgvastgoed meer risicovol dan in het verleden. We zijn daarom voorzichtig bij het aangaan van nieuwe verplichtingen. We overleggen periodiek met zorgaanbieders over ontwikkelingen in de zorg en de lopende huurcontracten.

Eind 2018 kwam 10% van onze huurinkomsten van zorginstellingen.

DORPEN

Voor elk dorp waar we woningen verhuren hebben we een vastgoedvisie. In 2018 hebben we de vastgoedvisies van de dorpen in de gemeente Grootegast geactualiseerd. De uitkomsten worden begin 2019 besproken met de gemeente Westerkwartier en met de betreffende dorpen.

Als daarvoor aanleiding is zoeken we contact met dorpen, of zij met ons. De wederzijdse contacten verlopen goed.





> **Woonomgeving**

Onze bewoners moeten prettig kunnen wonen in hun dorp of wijk. Naast goed onderhouden woningen, vinden we de aanblik van straten en buurten belangrijk. Bij het samenstellen van de vastgoedvisies staan we hier bij stil. Samen met het Huurdersplatform, gemeenten en een vertegenwoordiging uit de dorpen zijn in 2017 wijkschouwen uitgevoerd. De daaruit voortkomende acties zijn in 2018 opgepakt.

In samenwerking met de gemeente Zuidhorn is in Oldehove eind 2018 een project gedaan, gericht op groen in de straat en beter onderhoud van tuinen, openbaar groen en achterpaden. Op basis van een nog uit te voeren evaluatie willen we een dergelijke aanpak ook elders gebruiken.





H5

Onze huurders





H5 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 maximaal bruto jaarinkomen van € 36.798,-, al wijzen we ook toe aan inkomens tot € 46.152,-. Huishoudens met een inkomen tussen € 36.798,- en € 46.152,- komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur boven de hoogste aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 635,06). Huishoudens met een inkomen hoger dan € 46.152,- zijn aangewezen op huurwoningen met een huur hoger dan €710,04 (vrije sector huur). Volgens de staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse nieuwe verhuringen plaatsvinden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot de genoemde € 36.798,- (wij maken van de tijdelijke 80+10+10 regel geen gebruik). In 2018 hebben we 95,4% binnen deze norm toegewezen.

PASSEND TOEWIJZEN

Volgens de regeling Passend Toewijzen zijn we verplicht om aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning aan te bieden met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Er is een marge van 5% waarbij we van deze eis mogen afwijken. In 2018 is 96,5% van de in totaal 393 verhuringen passend toegewezen.

BIJZONDERE WOONVRAAG

> Sociale problematiek

Door maatschappelijke veranderingen zien we de laatste jaren een toename van huurders met gedragsproblemen. Dat leidt soms tot veiligheidsincidenten en vraagt meer aandacht en tijd dan voorheen. Ter signalering en waar mogelijk ter voorkoming van problemen participeren wij in diverse netwerken, zoals het meldpunt voor Openbare





Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). De gemeente Westerkwartier heeft de toegang tot het Sociaal Domein, na aanbesteding, per 1 januari 2019 ondergebracht bij Sociaal Werk de Schans. Of en welke veranderingen dat met zich brengt is niet helemaal duidelijk. Wij houden vinger aan de pols omdat het voor ons en voor onze huurders erg belangrijk is om snel en adequaat contacten te kunnen leggen met voorliggende voorzieningen. Sinds medio 2018 is het project Buurtbemiddeling actief. Dit project biedt vrijwillige bemiddeling bij ruzies/conflicten tussen burens. Wold & Waard kan casussen inbrengen en draagt financieel bij aan dit, vooralsnog tweejarig, experiment. In 2018 heeft Buurtbemiddeling 55 situaties in behandeling genomen, waarvan 14 door Wold & Waard zijn aangedragen.

> Urgentie

Onder bepaalde voorwaarden krijgt een woningzoekende voorrang bij toewijzing; we onderscheiden sociale en medische urgentie. In 2018 is aan 27 huishoudens sociale urgentie toegekend, dat heeft geleid tot 24 verhuringen. Sociale urgentie wordt getoetst door een onafhankelijk maatschappelijk werker. Een woningzoekende met sociale urgentie krijgt binnen zes maanden een woning aangeboden.

Medische urgentie (24 maanden inschrijftijd extra) is in 17 gevallen toegekend.

In geval van sloop krijgen de betreffende huurders ook voorrang bij de toewijzing van vervangende woonruimte. In dat kader zijn er in 2018 22 woningen verhuurd.

> Woonkansbeleid

In samenwerking met de Westerkwartiergemeenten, maatschappelijk werk, Stichting Zienn en de GGD wordt sinds 2010 het zogenaamde Woonkansbeleid uitgevoerd. Woonkans geeft huurders met structurele, meervoudige problemen de kans om, ondersteund door professionele partijen, hun leven weer op de rit te krijgen. In de afgelopen jaren is het Woonkansbeleid wat verwaterd. Dit was aanleiding om, onder regie van de gemeente, het beleid te evalueren. De uitkomsten daarvan hopen we begin 2019 te ontvangen.

In 2018 hebben we zes huishoudens voor Woonkans aangemeld. Met twee is het traject positief afgerond. Twee situaties lopen nog en twee huishoudens zijn, wegens het niet nakomen van afspraken, alsnog richting deurwaarder/ontruiming gegaan.





> **Insightout**

Soms kan een jongere niet langer thuis wonen en dreigt opname in de crisisopvang. InSightOut (een project van gemeente, stichting Zienn en Wold & Waard) probeert dat te voorkomen. Jaarlijks stellen wij daartoe zes jongerenwoningen beschikbaar; Zienn en gemeenten zorgen voor ondersteuning (begeleiding, inkomen). In 2018 hebben twee jongeren op deze manier woonruimte gekregen. De ervaringen met het project zijn goed, wel werd het aantal jongeren dat voor deze voorziening in aanmerking komt vooraf hoger ingeschat.

> **Vergunninghouders**

Met de gemeenten is afgesproken dat wij huurwoningen aanbieden aan vergunninghouders. De taakstelling voor 2018 was het huisvesten van 80 personen. Gedurende het jaar heeft het COA echter maar 67 vergunninghouders aangedragen. Begin 2019 beschikken deze allen over woonruimte.

> **Aanpassingen WMO**

Inwoners van het Westerkwartier die om medische redenen een aangepaste huurwoning nodig hebben, kunnen met voorrang daarvoor in aanmerking komen. Het aanbieden van een dergelijke woning vindt plaats in overleg met de gemeente.

Daarnaast passen we op verzoek van de gemeenten soms een woning aan in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. In 2018 ging het om negen woningen. Omdat het gemeentelijk WMO-budget beperkt is, kunnen huurders met ingang van 2019 ook via Wold & Waard een verzoek doen voor het aanbrengen van een kleine (zorg) voorziening.

BETAALBAARHEID

Passend Toewijzen draagt bij aan het voorkomen van betalingsproblemen bij de lagere inkomens. Toch blijft het voor sommigen moeilijk om het hoofd financieel boven water te houden. In 2018 heeft onderzoeksbureau KAW onderzoek gedaan naar de inkomens en woonlasten in het Westerkwartier. Daaruit blijkt dat ca. 1.500 huishoudens in de huursector betaalproblemen hebben of een risico lopen om die te krijgen. In de koopsector gaat het om een groep van gelijke omvang.

Bij huurders gaat het vooral om gezinnen met kinderen en om jongeren. Voor beide groepen geldt dat het inkomen het primaire probleem is en dat een lagere huur dat niet kan oplossen. Daarnaast is er een groep alleenstaanden die een te dure woning huurt, zodat een lagere huur wel aan een oplossing kan bijdragen. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we bij de evaluatie van ons huurbeleid in 2019.





De onderzoekers adviseren om onze inspanningen voor het energiezuinig maken van woningen in eerste instantie te richten op de kwetsbare inkomensgroepen.

> Huurprijsbeleid

Eind 2018 bedroeg de gemiddelde netto huur per woning € 497,02 (eind 2017: € 489,17). De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bedroeg gemiddeld 1,07% (inclusief zorgcontracten). Inclusief nieuwbouw, geriefsverbetering en harmonisatie was de huurstijging 1,6%.

Net als in voorgaande jaren is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huurbezwaren

In 2018 is door vier huurders bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse huurverhoging; drie van hen trokken na overleg hun bezwaar weer in. Bij de resterende klacht zijn wij door de Huurcommissie in het gelijk gesteld.

In 2018 is één bezwaar ingediend over een verondersteld onderhoudsgebrek. April 2019 heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan.

> Woonlastenmonitor

Wij streven ernaar om de woonlasten van onze huurders 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 2018 blijkt dat de totale woonlasten van onze huurders per maand ca. € 65,- lager zijn dan het landelijke gemiddelde; vorig jaar was het verschil ca. € 60,-.

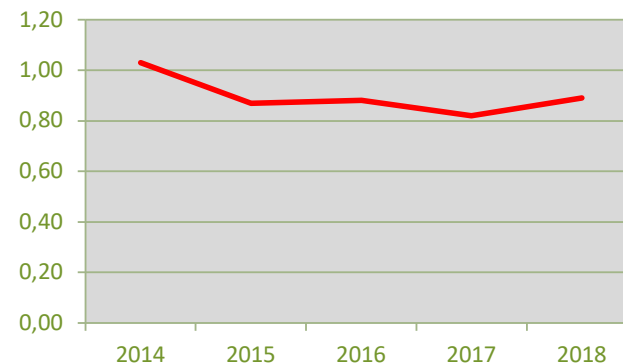
> Huurincasso

De gemiddelde huurachterstand in 2018 bedroeg € 252.239 (0,9%) van de jaarhuur (v.j. 0,8%).

Eind december was de betalingsachterstand bij actieve contracten € 254.300,-.

Voor mogelijke oninbaarheid van deze vordering is een voorziening gevormd van € 53.300,- waarvan € 42.300,- is aangemerkt als WSNP (Wet Sanering Natuurlijke Personen).

De volgende grafiek geeft de huurachterstanden van de laatste vijf jaar.





> Ontruimingen

In 2018 is 39 keer (2017: 34) aanzegging tot ontruiming gedaan vanwege betalingsachterstand. In totaal zijn elf woningen wegens huurschuld ontruimd.

> 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 vaak jaren en is niet altijd succesvol. Eind december stond een bedrag open van € 262.800,-. Voor deze achterstanden is een voorziening gevormd van € 245.600,- (inclusief € 17.800,- WSNP). In 2018 is € 45.100,- vanwege oninbaarheid afgeboekt.

OPTIMALE DIENSTVERLENING

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

> Aedes Benchmark

Wij nemen deel aan de Aedes Benchmark om onze prestaties op verschillende terreinen met andere corporaties te kunnen vergelijken. Onderzoeksbureau USP heeft in dit kader onze huurderstevredenheid gemeten. Het huurdersoordeel over 2018 over de dienstverlening is vastgesteld op een 7,8 (2017: 7,8), boven het landelijk gemiddelde van 7,5. Op het onderdeel nieuwe huurders is de score 7,8; huurders met een reparatieverzoek geven een 7,4 en van vertrokken huurders is de score 8,2.

> Verbetering website

Begin 2018 is onze website vernieuwd en is de functionaliteit van mijnwoldenwaard.nl verder uitgebreid. Zo kunnen nu online ook huuropzeggingen worden gedaan en betalingen via iDeal worden verricht.

> Social Media

Wold & Waard heeft een Facebookpagina, een Twitteraccount en een bedrijfspagina op LinkedIn. Aan een uitbreiding en verbetering van de inzet van deze media is in 2018 gewerkt.

In 2019 wordt het gebruik van nieuwe kanalen in de onlinecommunicatie onderzocht.





> **Aanvullende woondiensten**

Onze huurders kunnen een beroep doen op enkele aanvullende woondiensten. Bijna iedereen maakt gebruik van het rioolontstoppingsfonds, het servicefonds klein onderhoud en de glasverzekering. Daarnaast verzorgen wij bij een aantal complexen het tuinonderhoud en de schoonmaak. Begin 2019 ronden we een evaluatie van onze werkprocessen bij servicekosten af.

LEEFBAARHEID

> **Leefbaarheidsfonds**

Met ons leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die onderlinge betrokkenheid van huurders bevorderen. Jaarlijks stellen we € 48.000,- beschikbaar. Het Huurdersplatform heeft bij de aanvragen een adviesrecht. In 2018 hebben wij zeven aanvragen ontvangen (v.j. 11), twee daarvan zijn toegewezen voor in totaal € 4.222,-. In 2018 is het Leefbaarheidsfonds geëvalueerd. Omdat we het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven belangrijk vinden gaan we door met het fonds, ondanks het geringe gebruik. Het aanvraagproces wordt vereenvoudigd. In het kader van leefbaarheid wordt regelmatig ook het onderhoud van (achter)paden, heggen en tuinen genoemd. We willen de komende tijd onze inspanningen op dat terrein vergroten; zie volgende paragraaf.

> **Leefbaarheidsmedewerkers**

We hebben twee leefbaarheidsmedewerkers in dienst (1,6 fte). Zij verrichten diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen. We overwegen om het aantal uren uit te breiden.

WOONRUIMTEBEMIDDELING

Bij woningtoewijzing geldt de inschrijvingsduur als belangrijkste toewijzingscriterium. Uitzonderingen zijn er voor huurders die onder een Sociaal plan vallen vanwege herstructurering, in geval van urgentie en bij huisvesting van vergunninghouders.

> **Onderzoek woonruimteverdelingsmodel**

In tegenstelling tot wat gebruikelijk is bij de meeste corporaties, verloopt onze woonruimteverdeling via het distributie- en niet via het aanbodmodel. We overwegen een overstap en onderzoeken in de eerste helft van 2019 de consequenties daarvan. Daarnaast zijn er op dit moment regionale en landelijke initiatieven om de haalbaarheid van bovengemeentelijke woonruimteverdeling te verkennen.



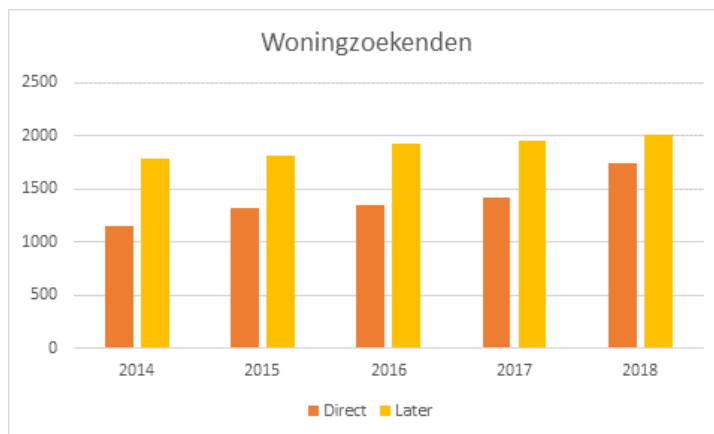


> Woningzoekenden

Bij woningzoekenden maken wij een onderscheid tussen direct en passief. Deze laatste groep wil geen directe woningtoewijzing, maar staat ingeschreven 'voor het geval dat'.

De groep direct woningzoekenden is met ruim 23% gegroeid van 1.419 in 2017 naar 1.751 eind 2018. Hun gemiddelde wachttijd is 23,4 maanden (-0,5). De grote stijging is een trendbreuk met de afnemende groei in voorgaande jaren. Het aantal passief ingeschreven woningzoekenden steeg met 4,8%.

Opvallend is dat het aandeel woningzoekenden uit het Westerkwartier ten opzichte van 'elders' daalt. Jarenlang lag dat rond de 71%, eind 2018 was het 'slechts' 66%.



Met name de stad Groningen en de provincie Fryslân groeien relatief erg sterk. Eind 2017 kwamen er 119 direct zoekenden uit de stad, eind 2018 ging het om 186; een stijging van ruim 56%. Nog groter is de relatieve stijging van Fryslân: 90,2% (van 72 naar 137).

Naast de oververhitting van de woningmarkt in de stad Groningen, speelt waarschijnlijk ook de aantrekkende economie een rol. En mogelijk is onze in 2018 verbeterde inschrijfpagina (gebruiksvriendelijker) ook een reden.

Van de woningzoekenden heeft 85,5% (v.j. idem) een inkomen tot € 36.798,- (6,4% meer dan € 46.152,-). Meer dan de helft van de woningzoekenden betreft een eenpersoonshuishouden en slechts 15% is een huishouden met drie of meer personen.

Van de direct woningzoekenden staat 20% ingeschreven voor een seniorenwoning, 43% voor een eengezinswoning en 27% voor een woning met twee slaapkamers. De belangstelling voor een 1-slaapkamerwoning is opnieuw gedaald en bedraagt nu 10% (v.j. 11%, in 2015 13%).



> Verhuizingen



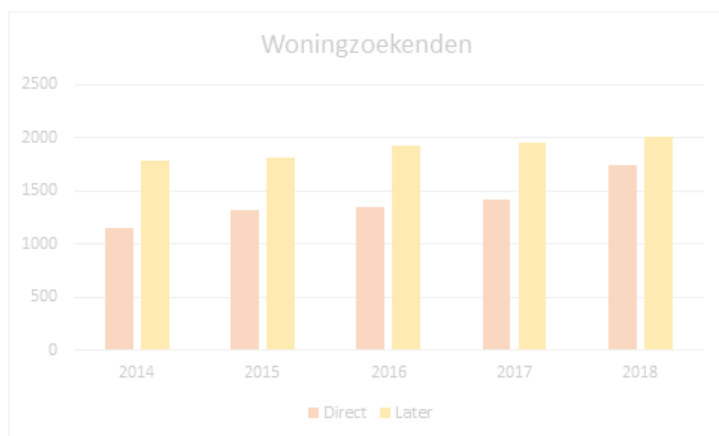


> Woningzoekenden

Bij woningzoekenden maken wij een onderscheid direct en passief. Deze laatste groep wil geen directe woningtoewijzing, maar staat ingeschreven 'voor het geval dat'.

De groep direct woningzoekenden is met ruim 23% gegroeid van 1.419 in 2017 naar 1.751 eind 2018. Hun gemiddelde wachttijd is 23,4 maanden (-0,5). Deze stijging is een trendbreuk met de afnemende groei van voorgaande jaren. Het aantal passief ingeschreven woningzoekenden steeg met 4,8%.

Opvallend is dat het aandeel woningzoekenden uit het Westerkwartier ten opzichte van 'elders' daalt. Jaar na jaar lag dat rond de 71%, eind 2018 was het 'slechts' 66%.



> Verhuizingen

	2014	2015	2016	2017	2018
aantal huuropzeggingen	379	337	335	370	339
mutatiegraad in %	7,8	7,0	7,0	7,7	7,1



> Verhuizingen

Van de directe woningzoekenden staat 20% ingeschreven voor een seniorenwoning, 43% voor een eengezinswoning en 27% voor een woning met twee slaapkamers. De belangstelling voor een 1-slaapkamerwoning is opnieuw gedaald en bedraagt nu 10% (v.j. 11%, in 2015 13%).





Na stijging in 2017 (van 7,0 naar 7,7%) daalde de mutatiegraad in 2018 naar 7,1%. Corrigeren we voor sloop en verkoop, dan bedraagt de mutatiegraad 6,0% (v.j. 7,0%). Verhoudingsgewijs is de mutatiegraad in 1-slaapkamerwoningen het grootst: 18% (v.j. 17%). In absolute aantallen werd het vaakst een gezinswoning opgezegd (168 keer).

In onderstaande tabel staan de belangrijkste redenen voor huuropzegging. In verband met de toename van herstructureringsprojecten, is het aandeel “sloop” gestegen.

> Woningaanbiedingen

Het kost de laatste jaren meer moeite om de woningen te verhuren. In 2018 zijn 1.165 aanbiedingen verstuurd, resulterend in 373 verhuringen (NB. door nieuwbouw is dit aantal hoger dan het aantal mutaties = huuropzegging) en een acceptatiegraad van 32% (al drie jaar hetzelfde). Als mutaties in verband met sloop, verkoop, urgentie e.d. buiten beschouwing worden gelaten, bedraagt de acceptatiegraad 26% (v.j. 28%).

Reden huuropzegging	2014	2015	2016	2017	2018
Ontruiming	16	8	11	7	11
Overlijden	33	33	45	46	31
Sloop	41	14	17	17	29
Verkoop aan zittende huurder	4	2	3	5	1
Woningruil	3	2	5	9	5
Andere woning elders	282	278	254	286	262
TOTAAL	379	337	335	370	339





> **Bewust Wonen Weken**

In 2018 is gestart met een nieuw concept voor huurders: de Bewust Wonen Weken. Jaarlijks besteden we tijdens de Bewust Wonen Weken via website, sociale media en in de vorm van een speciale actie aandacht aan de thema's op het terrein van veilig, duurzaam en prettig wonen. De actie van 2018 was samen met WoonEnergie uitgedacht. Het bestond uit een energietest om huurders bewust te maken van hun besparingsmogelijkheden. Deelnemers kregen een cadeaupakket met bespaarproducten die ze zelf konden uitzoeken. Daarnaast kregen ze het aanbod tot tariefvergelijking van hun energiekosten met de tarieven van WoonEnergie. Helaas bleef het aantal deelnemers achter ten opzichte van de verwachtingen vooraf. Het concept van de Bewust Wonen Weken blijven we toepassen.

KLACHTENCOMMISSIE

In de Woningwet is bepaald dat er een uniforme en landelijke klachtencommissie voor huurders komt. De uitwerking van deze bepaling is in de loop van 2018 duidelijk geworden. Op 1 januari 2019 treedt de Wet Modernisering van de Huurcommissie in werking. Deze wet regelt de uitbreiding van de taken van de

Huurcommissie met de behandeling van geschillen tussen huurders en verhuurders, die voortkomen uit klachten over producten en diensten van die verhuurders. Voordat huurders met hun klacht bij de Huurcommissie terecht kunnen moeten zij eerst de interne klachtenprocedure van de corporatie doorlopen. In samenspraak met beide huurdersvertegenwoordigingen hebben Wold & Waard en Stichting Huisvesting Vredewold deze klachtenprocedure geregeld. Het klachtenreglement is per 1 januari 2019 met de nieuwe wettelijke eisen in overeenstemming gebracht.

In 2018 hadden de volgende personen zitting in de Klachtencommissie:

- > mevrouw mr. F.J. Renzenbrink-Tinga, voorzitter
- > de heer Z. van der Wal, lid (per 1-1-2019 lid namens de corporaties)
- > mevrouw J. Reinders, lid (per 1-1-2019 lid namens de huurders)

Begin 2019 wordt de Klachtencommissie nog aangevuld met twee plaatsvervangende leden, namens verhuurders en huurders.

In 2018 zijn er geen klachten ingediend.





H6

Onze woningen





H6 Onze woningen

Onze woningen zijn betaalbaar, van kwalitatief goed niveau en staan op de juiste plek.

Onze woningportefeuille beweegt mee met de vraag van onze doelgroep.

VASTGOEDVISIES

Onze woningen moeten aan de woonbehoefte van meerdere generaties kunnen voldoen. Dat maakt het belangrijk om goed zicht te hebben op ons vastgoed en op de aansluiting daarvan op de woonvraag. In dat kader hebben wij voor al onze dorpen een vastgoedvisie opgesteld.

In de vastgoedvisies 'verkennen' we het dorp en de omgeving, de staat van de woning, de woonvraag en wordt een financiële analyse gemaakt. Daarna volgt een beoordeling op sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen. Dit leidt tot de visie op ons vastgoed in het betreffende dorp. De (ontwikkeling van de) vraag naar huurwoningen is in onze vastgoedafwegingen het belangrijkste uitgangspunt.

Hoewel de wachtlijst in 2018 sterker groeide dan de jaren ervoor, lijkt de concrete vraag naar huurwoningen als gevolg van de vergrijzing en ontgroening stabiel. De behoefte aan uitbreiding van ons woningbezit is daardoor gering en doet zich met name voor in de dorpen Leek en Zuidhorn. In enkele kleine dorpen valt de vraag naar huurwoningen vrijwel weg. Daar kiezen we voor afbouw van onze woningvoorraad. Volledige terugtrekking uit een dorp is geen vooropgezet doel, maar niet uit te sluiten. Waar terugtrekking onvermijdelijk is, geven we dat duidelijk aan en blijven we steeds in overleg met betrokkenen.

In 2017 hebben we software van Vabi Assets geïnstalleerd, om onze plannen en vastgoedmaatregelen in scenario's te kunnen doorrekenen. Het jaar 2018 is gebruikt om het pakket te leren kennen en te vullen. In 2019 wordt Vabi Assets concreet in gebruik genomen.





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 2018 waren er 5.019 verhuureenheden in exploitatie.

OVERZICHT VERHUURENHEDEN

Woningen	4.525
Onzelfstandige woonegelegenheden	30
Overige woonegelegenheden	411
Bedrijfsruimten	8
Garages	41
Woonwagens (standplaats)	4
	5.019

Naast 4.555 woningen voor de reguliere verhuur, zijn 411 overige woonegelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van bijzondere groepen, zoals verstandelijk/ lichamelijke gehandicapten en dak- en thuislozen.

In 2018 zijn 76 nieuwe 2-slaapkamerwoningen opgeleverd (waarvan 19 levensloopgeschikt): 47 in Leek, 19 in Marum en 10 in Grootegast. Ook zijn 14 woningen in eigendom overgenomen van woningcorporatie Mooiland. Er zijn 23 woningen verkocht en 18 gesloopt.

In bijlage I van dit jaarverslag zijn de mutaties in de verhuureenheden opgenomen en staat het woningbezit gespecificeerd per gemeente en dorp.



In de tabellen is het woningbezit ingedeeld naar bouwjaarklasse, type en huurprijs.

ONDERHOUD BESTAAND WONINGBEZIT

> Kwaliteit onderhoud woningen

Uit de Aedes Benchmark blijkt dat huurders de onderhoudstoestand van onze woningen met een 6,7 waarderen. Omdat dit onder ons minimale niveau van een 7,0 ligt, noopt dat tot actie. We onderzoeken de oorzaken in 2019 en gaan bij goed scorende collega corporaties te rade.

> Tegelenovatie

In 2018 is de inhaalslag van de tegelenovatie afgerond. Alleen in woningen die tot en met 2026 gepland staan voor NOM renovatie en woningen waarvan de bewoners niet mee willen werken, moet de tegelenovatie nog plaatsvinden.





In de tabellen is het woningbezit ingedeeld naar bouwjaarklasse, type en huurprijs.

> Woningbezit naar bouwjaar en type woning

Bouwjaar	1-slaapkamer	2-slaapkamer	Eengezins	Senioren	Totaal
tot 1945		16	43		59
1945 - 1959	14	11	468		493
1960 - 1969	14	5	868		887
1970 - 1979	77	79	931	181	1268
1980 - 1989	327	200	261	55	843
1990 - 1999	15	55	13	202	285
2000 - 2009			71	247	318
2010 en later		127	47	198	372
	447	493	2.702	883	4.525

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

	< € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	Totaal
1-Slaapkamerwoning	404	43				447
2-Slaapkamerwoning	69	381	31	11	1	493
Eengezinswoning	439	1.958	169	129	7	2.702
Seniorenwoning	128	575	99	77	4	883
	1.040	2.957	299	217	12	4.525

Van het woningbezit behoort 23% tot de goedkope voorraad, 65% tot betaalbaar laag, 7% tot betaalbaar hoog, 5% tot de dure voorraad en slechts enkele tot de vrije sector.

> Woningbezit naar huurprijsklasse o.b.v. streefhuur

	< € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	> € 710	Totaal
1-Slaapkamerwoning	383	64				447
2-Slaapkamerwoning	30	380	63	20		493
Eengezinswoning	57	1.889	351	366	39	2.702
Seniorenwoning	81	492	150	154	6	883
	551	2.825	564	540	45	4.525

Op basis van de streefhuur (huurprijs na mutatie) behoort 12% van het woningbezit tot de goedkope voorraad, 62% tot betaalbaar laag, 12% tot betaalbaar hoog en 12% tot de dure voorraad.

We verhuren 1% in de vrije sector.



WO

Wold
het V
in de
huisv
verhu

OVER

Wor
Onz
woo
Ove
Bed
Gard
Woc

Naas
overi
huisv
licha

In 20
(waa
en 10
overgenomen van
woningen verkocht en 18 geslo



> Planmatig onderhoud

Voor een efficiënt beheer vindt het onderhoud aan het casco van de woning zowel planmatig als complexmatig plaats. Schilderwerk voeren we uit, 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 bijna volledig uitgevoerd door derden.

Het schilderwerk wordt sinds enige jaren uitgevoerd op basis van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Hierbij brengen onze samenwerkingspartners hun kennis en expertise in en bepalen zelf de noodzakelijke werkzaamheden en interval daarvan. Uitvoeringstechnisch verloopt dit goed, organisatorisch is het hier en daar nog zoeken. Hierbij speelt de wisselende planning van het verduurzamen van de woningen een rol. Daarnaast is het soms zoeken naar evenwicht tussen hoever we partijen vrij laten versus in welke mate zij juist behoefte hebben aan onze inbreng. Duidelijk is al wel dat met deze werkwijze de schildercyclus in ongeveer 50% van de gevallen met één of twee jaar wordt opgerekt, waarmee de beoogde besparing wordt gehaald.

Voor onze liftinstallaties hebben wij een meerjarig onderhoudscontract met Otis. Gezien de looptijd is herziening aan de orde. Eind 2018 is daarom onderzoek gedaan naar een alternatief. Voor de zomer 2019 wordt e.e.a. afgerond.

Van onze woningen beschikt 90% over centrale verwarming, meestal gecombineerd met een warmwatervoorziening. Hiervan is 94% uitgerust met een hr-ketel. Van de woningvoorraad is ca. 6% aangesloten op/voorzien van een (collectieve) warmtepompinstallatie of een warmtenet.

Bij 201 woningen is de HR cv-ketel vervangen door een nieuwe. Dit reduceert in theorie (gedrag van bewoners is buiten beschouwing gelaten) de energiekosten met ca. 39% door verlaging van het gasverbruik met ca. 25%. De CO₂-uitstoot als gevolg van gasverbruik wordt hierdoor met ca. 20% verlaagd.

In 2018 is bij één woning een complete cv-installatie geplaatst.





> **Dagelijks, niet-planmatig onderhoud**

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

> **Onderhoudslasten 2018**

De totale onderhoudslasten 2018 bedragen € 9,3 miljoen (v.j. € 7,9 miljoen). Dit is inclusief € 1,7 miljoen (v.j. € 1,5 miljoen) toegerekende personeels- en organisatiekosten.

Voor uit te besteden onderhoudswerkzaamheden was in 2018 € 7,7 miljoen begroot. De werkelijke uitgaven bedroegen € 7,6 miljoen. De lagere lasten is het saldo van hogere kosten van het dagelijks onderhoud (ca. € 0,3 miljoen) en lagere kosten planmatig onderhoud (ca. € 0,1 miljoen). Voor een nadere specificatie zie bijlage B2.

Eind 2018 was voor ca. € 0,3 miljoen aan opdrachten verleend, maar nog niet gereed. Dit onderhoud wordt in het voorjaar van 2019 afgerond. Daarnaast is, om verschillende redenen, de opdrachtverstrekking van ca. € 0,2 miljoen planmatig onderhoud naar 2019 doorgeschoven. Vanaf boekjaar 2018 worden de kosten voor tegelrenovatie bij mutatiewoningen niet meer geactiveerd.

DUURZAAM INVESTEREN

De woonlasten van onze huurders zijn het afgelopen jaar met 2,6% gestegen. De kans dat de kosten van met name gas, als gevolg van stijgende energiebelastingen, verder toenemen is groot. Onze focus ligt daarom op woonlasten en niet alleen op huurbeleid. Beheersing van de woonlasten is een blijvend aandachtspunt.

> **Energiebeleid**

Medio 2017 is het energiebeleidsplan Wonen met Energie vastgesteld. Uitgangspunt is het realiseren - door nieuwbouw of renovatie - van Nul-Op-de-Meterwoningen (zonder gasaansluiting) om bij te dragen aan vermindering van het verbruik van fossiele brandstoffen en beheersing van woonlasten. Het voornemen is om in de periode 2017 - 2027 1.000 NOM-woningen te realiseren (300 nieuwbouw en 700 renovatie).

Renovatie

De in 2018 geplande pilot voor NOM renovatie van 48 woningen werd vertraagd, omdat het elektriciteitsnetwerk moest worden verzwaaard. De start werd verschoven naar maart 2019. Uit de pilot blijkt dat de kosten van het vernomen in de praktijk dusdanig hoger zijn dan vooraf verwacht, dat een onderzoek naar alternatieven is ingezet. Met dat onderzoek willen we komen tot een palet aan





verduurzamingsmogelijkheden, passend binnen de kaders van betaalbaarheid voor de huurder, financierbaarheid en een CO2 neutraal woningbezit in 2050.

Nieuwbouw

In 2018 zijn 70 nieuwe NOM woningen opgeleverd. Hiervan zijn er 19 aangesloten op een lokaal warmtenet, de overige woningen hebben warmtepompen. Alle woningen beschikken over zonnepanelen voor de opwek van de energie voor warmte, warm tapwater en huishoudelijk verbruik. In totaal hebben we nu 83 NOM woningen; 6 zijn NOM-ready opgeleverd. De schil van deze woningen heeft dezelfde energetische kwaliteit als NOM woningen, de installatie is nog een traditionele cv-ketel. De directe nabijheid van bomen stond het volledig NOM maken in de weg.

Ons voornemen om zonnepanelen aan te bieden is niet tot uitvoering gekomen. De aanpassing van de energiebelasting op elektriciteit, verwachte wijziging van de salderingsregeling en de mogelijke gevolgen van het Klimaatakkoord (: lagere elektraprijzen) maken het risico te groot dat de huur voor de panelen hoger is dan het te behalen voordeel. Het plaatsen van zonnepanelen wordt nu meegenomen in het onderzoek naar verduurzamingsmogelijkheden.

> Energie-indexen

Afgegeven energie-indexen zijn tien jaar geldig en de eerste dateren van 2008. In 2018 is daarom gestart met het actualiseren ervan. Door het effect van de gewijzigde berekeningswijze (gemiddeld een lichte verslechtering) en het geringe aantal energetische verbeteringen (weinig aanvragen en uitstel NOM renovatie), is de gemiddelde energie index in het afgelopen jaar slechts met 0,01 gedaald. Eind 2018 bedroeg de gemiddelde energie-index volgens het Nader Voorschrift ca. 1,62.

Ook in 2018 hebben wij van netbeheerder Enexis geanonimiseerde gegevens afgenomen over het werkelijk jaarlijks energieverbruik in onze woningen (periode 2008 - 2018). Daaruit blijkt dat het gasverbruik in deze periode met 15% is gedaald. De besparing is ten opzichte van 2017 wat teruggelopen als gevolg van een koudere februarimaand. Ook landelijk is het gasverbruik in 2018 ten opzichte van 2017 gestegen.

> DENN BV

Uit oogpunt van continuïteit en kennisontwikkeling op het terrein van duurzame energiesystemen is in 2013 een samenwerking aangegaan met woningcorporatie De Huismeesters. Dit heeft geleid tot de oprichting van Duurzame Energie Noord Nederland bv (DENN BV),





waarvan beide corporaties 50% van de aandelen bezitten. Met ingang van 2014 verzorgt DENN BV de exploitatie van de duurzame energiesystemen van de beide aandeelhouders.

De Huismeesters heeft aangekondigd dat zij voornemens is haar WKO-systeem te verkopen en uit DENN BV te treden. Dit is aanleiding om ons te bezinnen op de voortzetting van DENN BV. Besluitvorming volgt in 2019.

NIEUWBOUW

Nieuwbouw is aan de orde als het bestaande aanbod niet aan de vraag voldoet of als renovatie duurder is. Voor nieuwbouw gebruiken we in de eerste plaats eigen grondposities. Zijn die niet beschikbaar dan komen andere (uitbreiding)locaties in beeld. Wij bouwen alleen sociale huurwoningen. Uit de vastgoedvisies blijkt dat het aantal kleine huishoudens sterk groeit. Om die reden is er behoefte aan meer 2-slaapkamerwoningen. Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een huur van maximaal € 640,14 (prijspeil 2018) per maand.



In de tabel staan de aantallen nieuwbouw huurwoningen per gemeente.

GEMEENTE LEEK

> Locatie Tweemaster Leek

Van gemeente Leek is de locatie van de voormalige basisschool de Tweemaster aangekocht. Hier zijn 24 2-slaapkamerwoningen gebouwd, hoofdzakelijk Nul-Op-de-Meter. Door nabijheid van bomen lukte dat niet met alle woningen. De woningen zijn in december 2018 opgeleverd.

> Locatie Oostindie Leek

Op deze uitbreidingslocatie zijn van de gemeente Leek drie kavels aangekocht. In 2018 zijn in twee fases 23 NOM woningen opgeleverd. Ook hier gaat het om 2-slaapkamerwoningen. De bouw van de derde fase (12 woningen) start naar verwachting in april 2019.

> Locatie nader te bepalen

Om vernieuwing en uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken en bij te dragen aan de leefbaarheid van het dorp Tolbert, is besloten tot inbreng van 12 huurwoningen aan de Leuringslaan. De bewoners worden geherhuisvest. De locatie wordt na de sloop overgedragen aan de gemeente. Met de gemeente is afgesproken dat op een nader te bepalen locatie 12 woningen worden gebouwd, de planning hiervan is nog niet concreet.





waarvan beide corporaties 50% van de aandelen bezitten. Met ingang van 2014 verzorgt DENN BV de exploitatie van de duurzame huurwoningen van de aandeelhouders.

De Huismeesters hebben hun WKO-systeem op haar WKO-systeem. Dit is aanleiding tot de overname van DENN BV. Besluit

NIEUWBOUW

Nieuwbouw is aan de orde. Het gaat niet aan de vraag naar grond. Voor nieuwbouw zijn er grondposities. Zijn die (uitbreiding)locaties in beeld. Wij beschikken over 12 huurwoningen. Uit de vastgoedvisies blijkt dat het aantal kleine huishoudens sterk groeit. Om die reden is er behoefte aan meer 2-slaapkamerwoningen. Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een huur van maximaal € 640,14 (prijsspeil 2018) per maand.

In de tabel staan de aantallen nieuwbouw huurwoningen per gemeente.

GEMEENTE LEEK



In de tabel staan de aantallen nieuwbouw huurwoningen per gemeente.

	LEEK	GROOTEGAST	MARUM	ZUIDHORN	TOTAAL
Opgeleverd in 2018	47	10	19		76
In aanbouw eind 2018		5			5
In ontwikkeling eind-2018	24	12		61	97
Totaal	71	37	19	61	178

In deze plannen is voorafgaande sloop van 66 woningen voorzien.



De sloop en uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken en bij te dragen aan de leefbaarheid van het dorp Tolbert, is besloten tot inbreng van 12 huurwoningen aan de Leuringslaan. De bewoners worden geherhuisvest. De locatie wordt na de sloop overgedragen aan de gemeente. Met de gemeente is afgesproken dat op een nader te bepalen locatie 12 woningen worden gebouwd, de planning hiervan is nog niet concreet.





GEMEENTE GROOTEGAST

> Rikkerdaweg Lutjegast

Met een bouwer is een ontwikkelovereenkomst gesloten voor de realisatie van zes koopwoningen. De grond wordt afgenomen in 2019.

> De Ommegang Niekerk

Ook hier is met een bouwer een ontwikkelovereenkomst gesloten voor de nieuwbouw van drie koopwoningen. In 2018 is de tweede kavel verkocht. Afname van de laatste kavel is begin 2019.

> Centrumstraten Grootegast

Aan de Noorderlaan, Noorderdwarslaan en G.P. Beukemalaan worden fasegewijs 42 woningen gesloopt en 35 nieuwe gebouwd. Het gaat om 2-slaapkamerwoningen (NOM), waarvan vijf levensloopgeschikt. In 2018 is de tweede fase van tien woningen opgeleverd. Van de derde fase (12 woningen) is de herhuisvesting van bewoners inmiddels afgerond. De sloop van de vierde fase kon al in 2018 plaatsvinden, waarna met herbouw is gestart.

GEMEENTE MARUM

> Centrumplan Marum

In het centrum van Marum zijn medio 2018 19 levensloopgeschikte 2-slaapkamerwoningen opgeleverd. Deze NOM-woningen zijn voor de warmtevraag aangesloten op de aanwezige houtsnipperinstallatie.

GEMEENTE ZUIDHORN

> Pilot

Met de gemeente Zuidhorn is een pilot afgesproken voor de ontwikkeling van duurzame, sociale huurwoningen. Gezocht is naar een optimalisatie van het gebruikte bouwstroomontwerp om aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van de gemeente tegemoet te komen. Eind 2018 is het eindrapport aangeboden. Het onderzoek heeft een aangepaste plattegrond en een aantal mogelijkheden voor het vergroten van de ruimtelijke en esthetische kwaliteit opgeleverd. Bij de pilot waren een vertegenwoordiging van het Huurdersplatform Westerkwartier, de Vrijwillig Advies Commissie bouwen en verschillende marktpartijen (architect, installatie adviseur, aannemer, e.d.) betrokken.





> **Locatie de Borgh Zuidhorn**

Wij zijn in overleg met de gemeente over de realisatie van 20 2-slaapkamer NOM woningen op de locatie van een voormalige basisschool in Zuidhorn. Er is principe-overeenstemming over afname van de grond.

> **Touwslagersbaan Noordhorn**

Aan de Touwslagersbaan worden in twee fasen zes verouderde bejaardenwoningen en zes 2/1 kapwoningen gesloopt en vervangen door 12 2-slaapkamerwoningen, NOM. De herhuisvesting van bewoners is gestart.

> **A. Harkemaweg Aduard**

Wij hebben besloten om aan de A. Harkemaweg 16 2/1 kapwoningen te slopen en 15 2-slaapkamer NOM woningen terug te bouwen. Met de gemeente wordt overlegd over de ontsluiting van de nieuwe woningen aan de achterzijde. De bewoners zijn eind 2018 van het voornemen op de hoogte gebracht, definitieve besluitvorming was in maart 2019.

> **Van der Halstraat Zuidhorn**

Aan de Van der Halstraat in Zuidhorn worden 14 woningen gesloopt. De bouwtechnische staat maakt het verduurzamen van deze woningen te kostbaar. Er worden 14 2-slaapkamer NOM woningen teruggebouwd. De herhuisvesting van bewoners loopt.

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 2018 gaat het om 300 woningen.

In 2018 zijn 23 huurwoningen verkocht (begroot 16), waarvan vijf aan de zittende huurder. Van de 23 zijn er acht die aan de Zonnehuisgroep Noord werden verhuurd (luxe appartementen nabij zorgcentrum Zuidhorn). Met ZHN zijn afspraken gemaakt over het uitpanden van de in totaal 24 appartementen.

> **Verkoop woningen met Koopgarantkorting**

In 2007 hebben we 40 woningen gebouwd en verkocht met Koopgarantkorting. Voor deze woningen geldt een terugkoopplicht. Teruggekochte woningen verkopen we op de vrije markt.

In 2018 zijn twee woningen teruggekocht en verkocht. Eind 2018 hebben we nog 24 koopgarantwoningen in bezit.





AANKOOP

In het verslagjaar zijn 14 woningen in Grootegast overgenomen van woningcorporatie Mooiland. Voor de huurders van deze woningen is op 6 juni een welkomstbijeenkomst gehouden.

SLOOP

In het verslagjaar zijn 18 woningen en twee garages gesloopt:

- Noorderlaan Grootegast 12
- G.P. Beukemalaan Grootegast 6 (+ 2 garages)

Voor een jongerenflat met zes wooneenheden aan het Plantsoen in De Wilp is begin 2018 een sloopbesluit genomen vanwege wegvallende vraag. De bewoners hebben inmiddels vervangende woonruimte gevonden. De eigenaar van de plaatselijke supermarkt heeft interesse in de grond voor de uitbreiding van zijn winkel.

GRONDAANKOOP

In 2018 is grond aangekocht voor de realisatie van:

- 12 huurwoningen Oostindie Leek.

COMPLIANCE

In ons onderhoud voldoen wij aan de wettelijke veiligheidseisen (denk aan legionella, asbest en koolmonoxide) en aan onze zorgplicht.

> 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 zelf aangebrachte voorziening betreft, wordt de bewoner gevraagd deze te herstellen en is een goedkeuringsprotocol van toepassing. Tijdens de veiligheidskeuring wordt ook de bevestiging van de rookgasafvoeren waar nodig aangepast.

De keuringen vinden plaats in twee cycli van zes jaar. In 2018 is het restant (16) van de cyclus gekeurd. Het betrof woningen waar het met de huurders niet tot een afspraak voor de keuring kwam.

Omdat de keuring niet kan worden afgedwongen, worden de resterende ca. 30 woningen in 2019, tijdens het wel afdwingbare cv-onderhoud gekeurd.

> Asbestinventarisatie

Bij de veiligheidskeuring wordt ook zichtbaar asbest in de woning in kaart gebracht. Als het asbest gevaar voor de gezondheid oplevert, wordt er direct gesaneerd.





Iedere bewoner ontvangt een overzichtskaart waarop is vermeld of en waar zich in de woning asbest bevindt of kan bevinden. De kaart - ook bedoeld voor werklieden die werkzaamheden in de woning moeten uitvoeren - wordt in de meterkast opgehangen. In 2018 betrof dit 16 woningen en resteren er nog ca. 30 woningen.

Naast inventarisatie in de woningen zijn in 2018 264 van de ca. 1.300 asbestverdachte daken door een gecertificeerd bureau onderzocht. In ca. 90 gevallen bleek er sprake van asbesthoudend materiaal. De sanering vindt plaats in 2019. Ons streven is om de sanering van asbesthoudende daken in 2022 af te ronden.

't is goed

In 2018 is aan huurders van woningen waarvan bij ons niet bekend is of er rookmelders aanwezig zijn, een aanbieding gedaan voor het plaatsen van twee rookmelders. Door collectieve inkoop en een korting op de plaatsingskosten was het mogelijk om de kosten te beperken. Zo'n 400 (10%) van de aangeschreven huurders hebben van de aanbieding gebruik gemaakt. Voor het plaatsen van de melders is een medewerker met een afstand tot de arbeidsmarkt van NovaWorks ingezet.

ZORG

Dat het scheiden van wonen en zorg invloed heeft op woonwensen staat vast; de precieze aard en omvang laten zich moeilijk voorspellen. Omdat we niet weten welke specifieke behoeften een huurder krijgt, passen we onze woningen niet generiek aan. In 2018 is een onderzoek over dit thema opgeleverd. De uitkomsten moeten begin 2019 resulteren in een door de nieuwe gemeenteraad vastgestelde regionale WoonZorgVisie.

AARDBEVINGSGEBIED

De meest recente kaart van het aardbevingsgebied van het KNMI dateert van juli 2017. Op deze kaart bevinden onze woningen zich buiten de contouren van het aardbevingsgebied.

Vanaf 2015 hebben wij wel ca. 100 meldingen gedaan (woningen in de gemeente Zuidhorn) van mogelijke aardbevings schade. Van deze melding elk heb vele weekHahahaAls jij wilt halen bij zijn er tot dusver 42 afgewikkeld. Voor 27 woningen hebben wij een vergoeding voor herstelkosten ontvangen; voor 15 woningen is er een afkoopbedrag toegekend, zonder nader technisch onderzoek.





H7

Onze organisatie





H7 Onze organisatie

Wold & Waard is een moderne organisatie met betrokken medewerkers. Wij vinden het belangrijk om mee te gaan met de ontwikkelingen in onze omgeving. Onze organisatie is financieel gezond. Om deze solide positie te behouden, letten wij op onze uitgaven. Wij besteden ons geld bewust en vragen niet meer huur dan voor onze opgave nodig is.

P&O BELEID EN ARBEIDSVoorwaarden



> Opleiding en ontwikkeling



> Handboek personeel

MEDEWERKERS

Eind 2018 bedroeg het personeelsbestand 43,8 fulltime-eenheden (fte). In vergelijking met een jaar eerder een daling van 0,1 fte. Er stonden 52 medewerkers (30 mannen en 22 vrouwen) op de loonlijst, waarvan 28 fulltime en 24 parttime. De gemiddelde leeftijd is 49 jaar.

> Personele capaciteit per 31 december 2018

Bedrijfsonderdeel	Aantal Medewerkers	Aantal Fte's
Directie	1	1,0
Staf	5	2,7
Financiën en Informatievoorziening	7	6,1
Vastgoed	22	20,8
Woondiensten	17	13,2
Totaal	52	43,8





H7 Onze organisatie

Wold & Waard is een moderne organisatie die zich aanpast om mee te gaan met de ontwikkelingen in de markt. Om deze solide positie te behouden, letten we op vragen niet meer huur dan voor onze organisatie.

P&O BELEID EN ARBEIDSVOORWAAR



> Opleiding en ontwikkeling



> Handboek personeel

MEDEWERKERS

Eind 2018 bedroeg het personeelsbestand 43,8 fulltime eenheden (fte). In vergelijking met een jaar eerder een daling van 0,1 fte. Er stonden 52 medewerkers (30 mannen en 22 vrouwen) op de loonlijst, waarvan 28 fulltime en 24 parttime. De gemiddelde leeftijd is 49 jaar.



> Opleiding en ontwikkeling

Onze maatschappelijke opgaven veranderen voortdurend en de vraagstukken waar we mee te maken hebben zijn complex. Dat vraagt flexibiliteit en verantwoordelijkheid op alle niveaus in de organisatie. Om die reden stimuleren wij medewerkers om opleidingen, cursussen of seminars te volgen. In 2018 was een opleidingsbudget € 57.100,- (2,5% van de brutoloon) beschikbaar. Er is € 94.100,- besteed, waarvan € 4.450,- uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

De overschrijding wordt o.a. veroorzaakt door enkele grotere opleidingen waaronder enkele organisatiebrede trainingen.

In 2018 is met de OR het ontwikkelbeleid en het beleidsdocument “rechtspositie bij veranderingen in de organisatie” geschreven. Alle medewerkers zijn met een enquête naar hun mening gevraagd. Begin 2019 is met instemming van de OR het nieuwe ontwikkel- en doorstroombeleid formeel vastgesteld.

Wold & Waard is aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit is een initiatief van noordelijke corporaties waarin aan medewerkers de mogelijkheid wordt geboden in de eigen regio opleidingen te volgen. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld. Een aantal medewerkers heeft van de voorzieningen van Loopbaaninitiatief gebruik gemaakt.





H7 Onze organisatie

Wold & Waard is een moderne organisatie om mee te gaan met de ontwikkelingen. Om deze solide positie te behouden, letten we op vragen niet meer huur dan voor onze o...

P&O BELEID EN ARBEIDSVOORWAAR

 > Opleiding en ontwikkeling

 > Handboek personeel

MEDEWERKERS

Eind 2018 bedroeg het personeelsbestand 43,8 fulltime-eenheden (fte). In vergelijking met een jaar eerder een daling van 0,1 fte. Er stonden 52 medewerkers (30 mannen en 22 vrouwen) op de loonlijst, waarvan 28 fulltime en 24 parttime. De gemiddelde leeftijd is 49 jaar.



> Handboek personeel

In 2018 is het Handboek Personeel, met daarin het personeelsbeleid en alle bedrijfseigen regelingen, geactualiseerd en opnieuw met instemming van de OR vastgesteld.



	Medewerkers	Fulltime Fte's
Directie	1	1,0
Staf	5	2,7
Financiën en Informatievoorziening	7	6,1
Vastgoed	22	20,8
Woondiensten	17	13,2
Totaal	52	43,8





> Medewerkersonderzoek

In het najaar van 2018 is een medewerkersonderzoek gehouden met een respons van 86,5%. Het resultaat was zeer positief: bevoegenheid (cijfer) 7,8, betrokkenheid 8,8, tevredenheid 8,4 en werkgeverschap 8,2. Aandachtspunten uit het onderzoek zijn in de afdelingen besproken.

INTEGRITEITSCODE

In de zomer van 2018 is onze integriteitscode door een interne werkgroep geactualiseerd en met instemming van de OR vastgesteld. In november is via workshops het onderwerp integriteit behandeld en in verband gebracht met het thema flexibiliseren; één van de ontwikkellijnen van ons nieuwe ondernemingsplan.

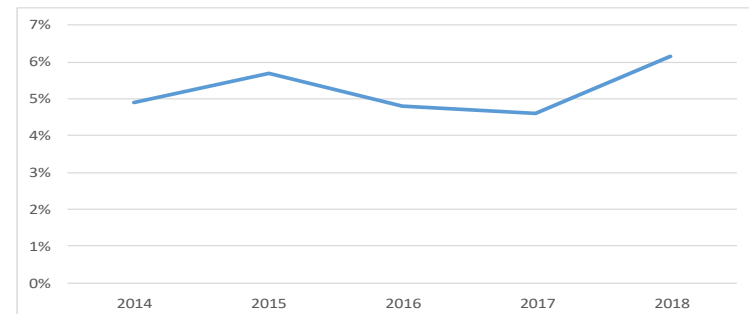
ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN EN ZIEKTEVERZUIM

> Arbobeleid

In het kader van het Arbobeleid is aan medewerkers een gehoor- en een oogmeting aangeboden. Verschillende medewerkers hebben hiervan gebruik gemaakt. In het vervolg worden deze metingen in het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) opgenomen.

Bij de uitvoering van ARBO-verplichtingen maken leidinggevend en P&O gebruik van het digitale arbozorgsysteem AMS.

> Ziekteverzuim



Ten opzichte van 2017 is het ziekteverzuim met 1,6% gestegen naar 6,2%. Dit is inclusief zwangerschapsverlof en langdurig ziekteverzuim. Zonder zwangerschapsverlof is het percentage 5,9 (een stijging van 1,3%). Het langdurig ziekteverzuim is slechts voor een klein deel werkgerelateerd. Als het langdurig ziekteverzuim (meer dan zes weken) buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt het ziekteverzuim 1,5% (v.j. 1,1%).





MEDEZEGGENSCHAP

De ondernemingsraad bestaat uit 5 leden en wordt gevormd door medewerkers van de verschillende afdelingen. In 2018 heeft de ondernemingsraad een tweedaagse cursus gevolgd.

Er is zes keer overlegd in een formele overlegvergadering. De belangrijkste bespreekpunten waren onderwerpen op het terrein van de implementatie wet AVG, secundaire arbeidsvoorwaarden, het medewerkersonderzoek en het handboek personeel. Het overleg met de ondernemingsraad verliep open en constructief.

Op 25 september vond het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de Raad van Commissarissen plaats.

DUURZAAMHEID

In 2018 is een aanzet gemaakt voor het plan van aanpak energieneutraal maken van het kantoor. Het onderzoek naar alternatieve installaties voor de warmte neemt meer tijd in beslag dan oorspronkelijk verwacht. Het plan van aanpak is in de 1ste helft van 2019 gereed. Uitgangspunt is een energieneutraal kantoor eind 2021.

EFFICIËNTE EN EFFECTIEVE ORGANISATIE

> Informatie en communicatie

Bij ons werk maken we gebruik van diverse geautomatiseerde informatiesystemen:

- TobiasAX: ondersteunt processen die gerelateerd zijn aan het financieel beheer, het technisch beheer, de realisatie van nieuwbouwprojecten, het incasseren van huren en het verhuren van woningen. Dit informatiesysteem wordt aangevuld met geautomatiseerde systemen voor workflowmanagement, meerjarenbegroting onderhoud, opdrachtverwerking onderhoud voor vaklieden en aannemers en opname mutatie-inspectie.
- Klantvenster E-archief: verzorgt de digitalisering van documenten en de postverwerking.
- Met onze website zorgen wij voor de informatievoorziening aan huurders en belanghouders. Via portalen kunnen huurders en woningzoekenden zaken als huuropzeggingen, digitale betalingen, reparatieverzoeken en inschrijving regelen.
- We zijn actief op social media; Facebook, Twitter en LinkedIn.
- Voor onze interne communicatie, het samenwerken aan documenten en de interne kennisbank gebruiken wij Klantvenster Intranet.





> Samenwerking ICT

In 2018 is een verkenning gedaan naar mogelijke samenwerking met collega corporatie Woonborg op het gebied van ICT. Woonborg en Wold & Waard zijn vergelijkbare corporaties en maken gebruik van vergelijkbare ict-systemen (informatiesystemen en communicatie), soms ook van dezelfde leverancier. Deze verkenning heeft geleid tot een positief besluit over een samenwerking, met als belangrijkste argumenten:

- Minder kwetsbaarheid bij uitval ict personeel
- Verbeteren effectiviteit en efficiency in beheer en projecten
- Intern beheer verdergaand professionaliseren
- Kennisdeling

We geven de samenwerking ‘stap voor stap’ vorm, te beginnen met een gezamenlijke invulling van de helpdesk. Na die invulling denken we aan afstemming van onderdelen van IT-beleid, zoals werkplekken, AVG etc. en het gezamenlijk oppakken van projecten.

> AVG en Informatiebeveiligingsbeleid

In 2018 is de implementatie van de wet- en regelgeving inzake de AVG gerealiseerd, met behulp van een vertegenwoordiging van alle afdelingen. De implementatie betrof:

- Het opstellen van een privacy- en informatiebeveiligingsbeleid.
- Het opstellen van een verwerkingsregister.
- Het opstellen van procedures voor de rechten van huurders, woningzoekenden en medewerkers.
- Het opstellen van een privacyverklaring en een disclaimer op de website.
- Bewustwording bij medewerkers door diverse workshops.

In 2018 heeft één huurder gebruik gemaakt van het inzagerecht. Aan dit verzoek is binnen de wettelijke termijnen voldaan.

> Kwaliteitsverbetering vastgoedinformatie

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2017 is opgenomen dat eind 2019 de gebruiksoppervlakte van het vastgoed op basis van de NEN2580-meetinstructie moet zijn ingerekend. Medio 2018 is door BZK, Aedes, de VNG en het Waarderingskamer een groeipad afgesproken om te komen tot een efficiënte bepaling van de gebruiksoppervlakte voor alle betrokken partijen. Eind 2018 hebben wij van alle woningen de gebruiksoppervlakte bepaald. In lijn met het groeipad stemmen wij dit in 2019 met de gemeente af.





> Planning en control

De planning- en controlcyclus 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 (in)formele bijeenkomsten, zoals het managementteamoverleg, het individuele overleg tussen managers en de directeur-bestuurder en het afdelingsoverleg.

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. De controller voorziet de organisatie van onafhankelijke beoordelingen én adviezen op het gebied van risicomanagement, interne beheersing en governance.

In 2017 is KPMG als accountant benoemd voor een periode van 4 jaar. In september is in aanwezigheid van de financiële commissie van de Raad van Commissarissen het auditplan 2018 vastgesteld.

AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW)

Sinds 1 juli 2015 valt het financiële toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw. De Aw beoordeelt jaarlijks, op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet, het beleid en beheer en het functioneren van de corporatie. In juni 2018 heeft Wold & Waard de Oordeelsbrief 2017/2018 ontvangen. De integrale beoordeling 2017 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Daarnaast ontvangen alle woningcorporaties jaarlijks een oordeelsbrief van de minister over de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Wold & Waard heeft deze oordeelsbrief over het verslagjaar 2017 in november 2018 ontvangen. De minister is van oordeel dat wij voor alle onderdelen hebben voldaan aan de gestelde normen.

> Scheiding DAEB/niet-DAEB

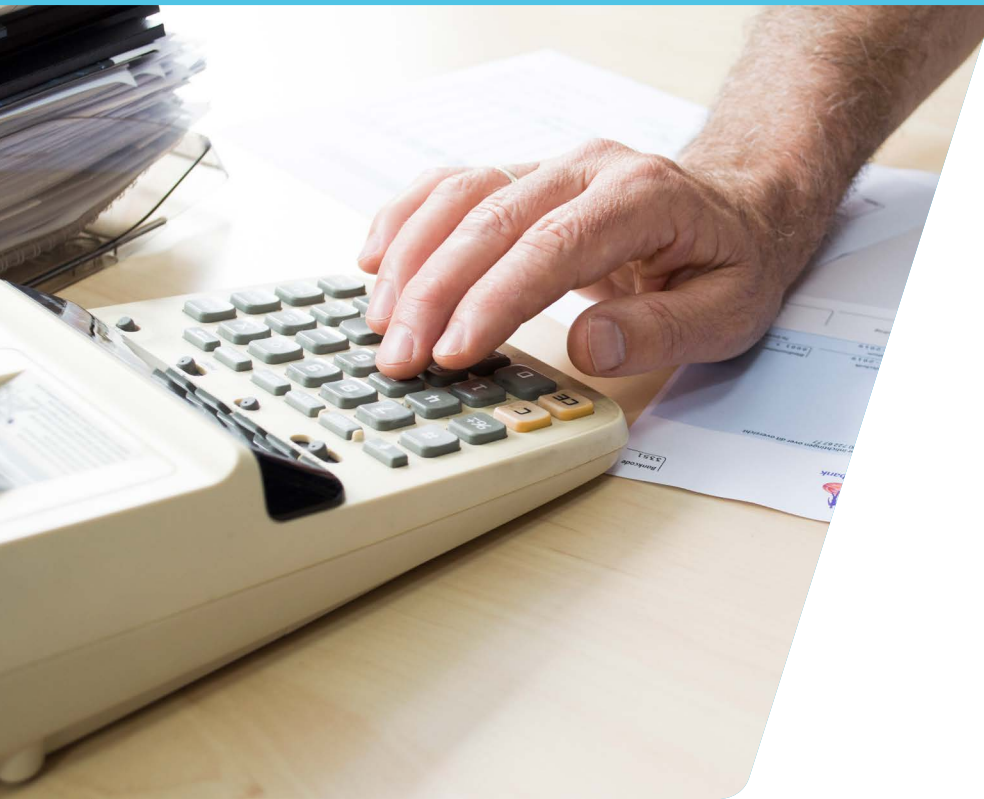
Wold & Waard voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor het 'verlicht regime'. In 2017 hebben wij van de Aw het definitief besluit tot vrijstelling ontvangen.





H8

Onze financiën





H8 Onze financiën

Solide financiële positie

Met onze inspanningen om een betaalbare en duurzame woningvoorraad te realiseren zijn de financiële uitdagingen voor de komende jaren groot. Daarnaast moeten we geld overhouden om ook in de toekomst onze opgave te kunnen uitvoeren. Wold & Waard is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's goed in beeld. We voldoen aan de eisen van de Aw en het WSW.

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 2018

In 2018 is een positief resultaat gerealiseerd van € 17,7 miljoen.

Het jaarresultaat bestaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten (-/- € 3,9 miljoen) en diverse waardeveranderingen (€ 21,6 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop

vastgoedportefeuille, onrendabele investeringen nieuwbouw en NOM-renovaties en woningverbetering, resultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en betaalde en ontvangen rente en belastingen. De waardeveranderingen bestaan uit waardeveranderingen vastgoed, embedded derivaten en geactiveerde latenties belastingen.



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2018 weergegeven.



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





H8 Onze financiën

Solide financiële positie

Met onze inspanning...
financiële uitdaging...
ook in de toekomst...
de (financiële)

Dit hoofdstuk geeft...
de waardering van...
onze huidige en ver...
gerelateerde onder

RESULTAAT 2018

In 2018 is een positief resultaat ge...
miljoen.

Het jaarresultaat bestaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten
(-/- € 3,9 miljoen) en diverse waardeveranderingen (€ 21,6
miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat
exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2018 weergegeven.

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Resultaat 2018	Reguliere bedrijfs- activiteiten	Waarde- verandering
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.564	11.564	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	351	351	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.825	-10.661	26.487
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-673	-673	-
Financiële baten en lasten	-6.106	-4.501	-1.606
Belastingen	-3.282	-	-3.282
	17.679	-3.919	21.599



In het overzicht is de verdeling
van het jaarresultaat 2018 weergegeven.



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





H8 Onze financiën

Solide financiële positie

Met onze inspanning...
financiële uitdaging...
ook in de toekomst...
de (financiële)

Dit hoofdstuk geeft...
de waardering van...
onze huidige en ver...
gerelateerde onder

RESULTAAT 2018

In 2018 is een positief...
miljoen.

Het jaarresultaat bestaat uit reguliere bedrijfsactiviteiten (-/- € 3,9 miljoen) en diverse waardeveranderingen (€ 21,6 miljoen).

De reguliere bedrijfsactiviteiten bestaan uit het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop



In het overzicht is de verdeling van het jaarresultaat 2018 weergegeven.

Resultaat naar activiteiten (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2017	Begroting 2018	Jaarrekening 2018
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.447	11.262	11.564
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	338	312	351
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.737	-1.073	15.832
Overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid	-619	-719	-679
Financiële baten en lasten	-811	-1.530	-6.106
Belastingen	5.957	-1.829	-3.282
	55.050	6.423	17.679



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





> Toelichting ten opzichte van de jaarrekening 2017

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is in 2018 € 1,9 miljoen lager dan in 2017. Het lagere resultaat betreft met name hogere onderhoudsuitgaven (€ 1,3 miljoen) en een hogere verhuurders- en saneringsheffing (€ 0,6 miljoen).

Het resultaat uit de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2018 € 15,8 miljoen tegenover € 36,7 miljoen in 2017. Het verschil van € 20,9 miljoen is het gevolg van hogere onrendabele investeringen in de vastgoedportefeuille (€ 6,5 miljoen) en een lagere waardeverandering van de marktwaarde (€ 14,4 miljoen). In 2018 is de marktwaarde met € 26,4 miljoen gestegen (5,8%), ten opzichte van een stijging met 9,7% in 2017.

Het resultaat van de financiële baten en lasten in 2018 is € 6,1 miljoen negatief. In 2017 was dit € 0,8 miljoen negatief. Het verschil van € 5,3 miljoen wordt veroorzaakt door de waardeverandering van de embedded derivaten. In 2017 was dit € 3,7 miljoen positief; in 2018 € 1,6 miljoen negatief, als gevolg van een hogere markttrente en een vervallen derivaat.

Het resultaat op de belastingen is € 3,2 miljoen negatief door waardeveranderingen van de latenties voor

compensabele verliezen, toekomstige afschrijvingen, langlopende schulden, embedded derivaten en de onderhoudsvoorziening.

> Toelichting ten opzichte van de begroting 2018

In 2018 is een positief resultaat gerealiseerd van € 17,7 miljoen. Er was een resultaat van € 6,4 miljoen begroot.

Het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille was in 2018 € 0,3 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt met name verklaard door lagere onderhoudslasten.

Het resultaat uit de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bedroeg in 2018 € 15,8 miljoen positief, en is daarmee € 16,9 miljoen hoger dan begroot. Het verschil wordt met name verklaard door per saldo hogere onrendabele investeringen (€ 3,4 miljoen) en een hogere waardeverandering van de marktwaarde (€ 20,3 miljoen). Deze waardeverandering laat zich lastig begroten.

Het resultaat van de financiële baten en lasten is in 2018 € 6,1 miljoen negatief, terwijl € 1,5 miljoen negatief is begroot. Het verschil betreft de waardeverandering van de embedded derivaten. Vanaf 2018 valt - met terugwerkende kracht vanaf 2017 - bij de start van het 3e rentetijdvak de waarde van de embedded derivaat niet meer vrij t.g.v.





het resultaat. De waarde wordt overgeboekt naar overige langlopende schulden en daarna jaarlijks afgeschreven naar rato van de looptijd van de lening. In 2018 is de vrijval in 2017 gecorrigeerd. Bij het opstellen van de begroting 2018 was deze wijziging niet voorzien.

Het resultaat op de belastingen is ruim € 3,2 miljoen negatief door de waardeveranderingen van de actieve en passieve belastinglatenties. In de begroting was rekening gehouden € 1,8 miljoen negatief. De belangrijkste afwijking betreft de fiscaal compensabele verliezen door een hogere stijging van de WOZ waarden (circa € 3,6 miljoen).

WAARDE VASTGOED

In de jaarrekening worden de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde vermeld. Daarnaast vergelijken we deze waarden met de leegwaarde. De genoemde waarden zien er ultimo het jaar als volgt uit:

Waarderingsgrondslag	Waarde ultimo 2018	Waarde ultimo 2017
Marktwaarde verhuurde staat	€ 485.080.000	€ 452.765.000
Beleidswaarde	€ 275.898.000	n.v.t.
Leegwaarde	€ 635.186.000	€ 560.282.000

> 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 die zijn 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. In tegenstelling tot wat bij Wold & Waard gebruikelijk is, zal winstmaximalisatie daarbij het uitgangspunt zijn. Indien 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 huurverhogingen.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. In 2018 is de marktwaarde, exclusief voorraadmutaties, met € 26,4 miljoen toegenomen (5,8%).





De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt. Mede door de lage rentestand neemt de vraag, en daardoor ook de krapte, toe en dit zorgt voor waardestijging.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

> **Beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde deze marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor Loan To Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt de corporatie diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.





Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op het huidige huurbeleid van Wold & Waard. In de praktijk kan dit afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde verhuurde staat, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij bepaling van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde.

Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

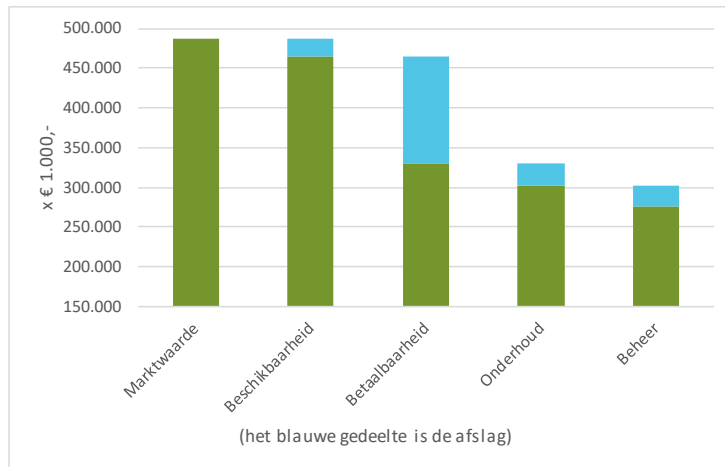
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten en onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt in vier 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 2018 € 275,9 miljoen. Dat is € 209,2 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande grafiek zijn de vier stappen (afslagen) in beeld gebracht.





De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

> Leegwaarde

Naast de marktwaarde in verhuurde staat is de leegwaarde - de marktwaarde in onverhuurde staat - een veel gebruikte waarderingmethode. Deze waarde is gebaseerd op de WOZ-waarde 2018 (peildatum 1-1-2017)

verhoogd met de stijgingen in 2017 en 2018 conform het Handboek 2018 voor de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.

EIGEN VERMOGEN

Per 31 december 2018 bedraagt ons eigen vermogen op basis van marktwaarde in verhuurde staat bijna € 371 miljoen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde verhuurde staat en bedraagt ca. € 209 miljoen.

FINANCIËLE POSITIE

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is ultimo 2018 55,0%. Dit is ruim hoger dan de ondergrens van 25% uit het financieel beleid. De solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is ultimo 2018 nagenoeg gelijk gebleven: 73,7% (2017: 73,9%).

> Actualiseren financieel beleid

Ons 'financieel beleidskader' is in 2010 ontwikkeld en in 2015 geactualiseerd. In aansluiting op het nieuwe ondernemingsplan en het nieuwe beoordelingskader van het WSW/Aw wordt het 'financieel beleidskader' opnieuw geactualiseerd. Vaststelling volgt in het voorjaar 2019.





> Meerjarenperspectief

Eind 2018 is het financieel meerjarenperspectief 2019-2028 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Het meerjarenperspectief toont de financiële consequenties van onze plannen en ambities en geeft inzicht in onze financiële armslag voor de komende jaren.

In het meerjarenperspectief is voor de komende zes jaar een nieuwbouw begroot van 208, renovatie van 491, verkoop van 96 en sloop van 130 woningen. Daarnaast zijn er investeringen in woningverbetering opgenomen. Bij renovatie naar NOM zijn we in 2018 geconfronteerd met een aanzienlijke bouwkosten-stijging. In het meerjarenperspectief is nog uitgegaan van vastgesteld beleid met de hogere investeringen daarin verwerkt. Daarnaast zien we dat - in tegenstelling tot de bedrijfswaarde - de beleidswaarde geen rekening houdt met een waardetoeename bij de (NOM)renovaties. Wij vinden dat niet terecht.

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



Ratio's

De financiële uitgangspositie is goed. Uit de ontwikkeling blijkt wel dat - bij ongewijzigd beleid - de ruimte voor maatschappelijke investeringen na de prognoseperiode klein wordt. Dit is niet in lijn met ons financieel beleid dat gericht is op het in stand houden van voldoende maatschappelijke investeringen op de lange termijn. Dat maakt dat we in 2019 de huidige verduurzamingsaanpak naar NOM gaan heroverwegen.

De solvabiliteit op beleidswaarde in de jaarrekening ligt hoger dan in ons meerjarenperspectief. Dit is het gevolg van enkele verfijningen in de huur en onze normen voor beheer en onderhoud waardoor de beleidswaarde op een iets hoger niveau uitkomt. De solvabiliteit op marktwaarde wijkt nagenoeg niet af.

> Bestedingsruimte

De minister heeft eind mei 2018 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte (IBW) bepaald. Dit is een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is alleen een benadering van de werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen van Aw en WSW. Het investeringsvolume wordt aangegeven in nieuwbouw, woningverbeteringen en huurmatiging.





> Meerjarenperspectief

Eind 2018 is het financieel meerjarenperspectief 2019-2028 door de Raad van Bestuur vastgesteld. Het meerjarenperspectief van onze plannen voorziet in een financiële armslag van 1,5 miljard in 2028.

In het meerjarenperspectief is een nieuwbouw bevoorschotting van verkoop van 96 en 100 miljoen er investeringen in renovatie naar met een aanzienlijke besparing. Het meerjarenperspectief is nog uitgegaan van beleid met de hogere investeringen daarin verwerkt. Daarnaast zien we dat - in tegenstelling tot de werkelijke bedrijfswaarde - de beleidswaarde geen rekening houdt met een waardetoeename bij de (NOM)renovaties. Wij vinden dat niet terecht.

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



Ratio's



Ratio's

Ratio's	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
WSW (financiering)							
Solvabiliteit (beleidswaarde)	47%	45%	40%	34%	31%	29%	27%
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	48%	49%	53%	59%	64%	66%	68%
Interest Coverage ratio (ICR)	2,7	2,7	2,3	2,3	2,1	2,3	2,2
Dekkingsratio (marktwaarde)	23%	23%	25%	28%	29%	30%	31%
Autoriteit Woningcorporaties (risico)							
Solvabiliteit (marktwaarde)	74%	73%	71%	69%	68%	67%	67%



De financiële uitgangspositie is goed. Uit de ontwikkeling blijkt wel dat - bij ongewijzigd beleid - de ruimte voor

De minister heeft eind mei 2018 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte (IBW) bepaald. Dit is een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is alleen een benadering van de werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen van Aw en WSW. Het investeringsvolume wordt aangegeven in nieuwbouw, woningverbeteringen en huurmatiging.





Voor Wold & Waard is de IBW vanuit het perspectief van nieuwbouw vastgesteld op € 80,4 miljoen. Vertaald naar woningverbetering is dat € 71,7 miljoen en naar huurmatiging € 3,1 miljoen. Dit is exclusief onze voorgenomen investeringen van € 85,1 miljoen voor de periode 2018-2022.

FINANCIEREN EN BELEGGEN

Ter voorbereiding op het investeringsprogramma voor de komende jaren is in 2018 onderzoek gedaan naar de wijze waarop financiering kan plaatsvinden, een financieringsstrategie. Het gaat met name om een afwegingskader voor korte en lange termijnfinanciering, de mix van vreemd en eigen vermogen, de vervalkalender en de flexibiliteit in de leningenportefeuille. Begin 2019 is de financieringsstrategie vastgesteld. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- het garanderen van voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering en investeringen;
- het beheersen van renterisico's die samenhangen met financieringen;
- het realiseren van zo laag mogelijke kosten op het vreemd vermogen.

Investeringen worden zoveel mogelijk met eigen middelen gefinancierd. Jaarlijks stellen wij onze

financieringsbehoefte vast op basis van de verwachte bouwproductie en de beschikbare middelen.

De directeur-bestuurder stelt het treasurybeleid, waaronder het treasurustatuut, en de financieringsstrategie vast, de Raad van Commissarissen keurt het goed. De financieel manager is verantwoordelijk voor de uitvoering van het vastgestelde beleid. Jaarlijks wordt over het gevoerde beleid verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Het WSW staat borg bij de financiering van projecten met een gelimiteerde achtervang (specifiek voor Wold & Waard) van de gemeenten in ons werkgebied. 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 2018 is het schuldrestant van de leningen per saldo afgenomen met € 1,9 miljoen tot € 105,8 miljoen. De daling is het gevolg van reguliere aflossingen. In 2018 kwam één lening van € 6,0 miljoen, met een embedded derivaat, in aanmerking voor aanpassing van de rente. Omdat de bank voor de vooraf afgesproken rente heeft gekozen, is het embedded derivaat vervallen.





Het beleggingsbeleid maakt deel uit van het treasury statuut. We willen geen beleggingsinstelling zijn. 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. Over het gevoerde beleggingsbeleid wordt jaarlijks verantwoording afgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Ultimo 2018 bedraagt het saldo liquide middelen € 5,1 miljoen. Hiervan staat € 4,5 miljoen op een bonusspaarrekening bij de Rabobank Noordenveld West Groningen. De Rabobank heeft ultimo 2018 van de ratingbureau's Moody's, Standard and Poors en Fitch een A-rating of hoger.

MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2018 geld geïnvesteerd, 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 verdienen, en door andere uitgaven vanuit maatschappelijke overwegingen. In 2018 bedroeg onze maatschappelijke bijdrage € 11,1 miljoen.



Maatschappelijke bijdrage

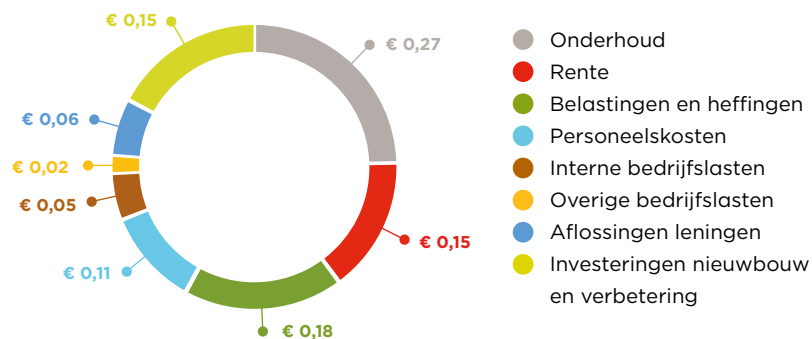
ONTWIKKELING BEDRIJFSLASTEN

> Aedes-benchmark

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes-benchmark. Volgens de benchmark bedragen onze geharmoniseerde netto bedrijfslasten per verhuureenheid over 2017 € 653,- (sectorgemiddelde = € 764,-). Wij behoren hiermee tot groep A: corporaties met lage bedrijfslasten.

> Besteding van huurinkomsten

De huuropbrengsten en vergoedingen bedragen in 2018 ca. € 29,2 miljoen. In onderstaande grafiek zijn deze opbrengsten per euro als volgt bestemd:





Het beleggingsbeleid maakt deel uit van het treasureringbeleid. We willen geen beleggingsinstelling zijn. Tot externe belegging wordt alleen overgegaan als aanvullend op interne financiering of verlaging van het schuldrendement mogelijk is. Belegging van overtollige middelen vindt plaats op spaar- en rendementsrekeningen en in termijnen bij financiële instellingen onder toezicht van de Nederlandse Bank. Over het gevoerde beleggingsbeleid wordt jaarlijks verantwoording afgelegd aan de Financieel Commissarissen.

Ultimo 2018 bedraagt het saldo liquide middelen € 5,1 miljoen. Hiervan staat € 4,5 miljoen op een bonusspaarrekening bij de Rabobank Noord-Nederland West Groningen. De Rabobank heeft ultimo 2018 ratingbureau's Moody's, Standard and Poors en Fitch een A-rating of hoger.

MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij hebben in 2018 geld geïnvesteerd, zonder dat we op termijn (volledig) terugverdienen. Het gaat o.a. om het aanbieden van woningen voor een lagere huurprijs, wat nodig om de investering terug te verdienen, en de uitgaven vanuit maatschappelijke overwegingen. Het bedrag onze maatschappelijke bijdrage € 11,1 miljoen.



Maatschappelijke bijdrage

Onze maatschappelijke bijdrage is als volgt gespecificeerd:

ONRENDABELE TOPPEN INVESTERINGEN (x € 1.000,-):

Nieuwbouw, aankoop en herontwikkeling	3.299
Renovatie nul-op-de-meter woningen	6.560
Woningverbetering	802
	<u>10.661</u>

OVERIGE UITGAVEN:

Huurderparticipatie en voorlichting	33
Uitgaven leefbaarheidsfonds	10
Kosten woningaanpassingen (WMO)	6
Salariskosten medewerkers leefbaarheid	56
Kosten derden onderhoud groenvoorzieningen	161
Salariskosten woonconsulenten	131
Toegerekende organisatiekosten	2
	<u>399</u>
Totaal	<u><u>11.060</u></u>





RISICOMANAGEMENT

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.

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.

> Onze risicohouding

Wold & Waard gaat verantwoord om met het maatschappelijk kapitaal. Maar wij 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, weloverwogen besluitvorming.

> Risicorapportage

De risicorapportage wordt jaarlijks geactualiseerd. Door inventarisatie tijdens werkoverleggen en vergaderingen van het management worden de risico's verzameld. In 2018 heeft dit geleid tot een rapportage van ruim 60 risico's. Deze zijn geordend naar de doelstellingen van het ondernemingsplan en van risicowaarden voorzien. De belangrijkste risico's zijn nader uitgewerkt en waar nodig zijn beheersmaatregelen vastgesteld.



De belangrijkste risico's eind 2018 zijn:

> Vastgoedrisico's

Onze opbrengsten bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. Risico's zijn leegstand, huurachterstanden en vraaguitval. De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben voortdurend onze aandacht. Voor (des)investeringsbeslissingen in onze woningvoorraad gebruiken wij vastgoedvisies per dorp. Deze worden iedere vier 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.





De belangrijkste risico's eind 2018 zijn:

Onderwerp	Onderkend risico	Aanvullende beheersmaatregelen
Realisatie doelstellingen Wonen met Energie	Medewerking huurders, overheden, bouwbedrijven en financiële tegenvallers en organisatorische problemen.	Monitoren ontwikkelingen, tijdige informatievoorziening en sturing.
Prestatieafspraken in relatie tot gemeentelijke herindeling	Toename afhankelijkheid onderlinge relatie.	Goede afstemming volkshuisvestelijke opgave, investeren in relatie en meerjarenafpraak Bod.
Verslechtering financiële positie zorginstellingen door scheiden wonen en zorg.	Tussentijdse beëindiging of wijziging huurcontracten zorginstellingen.	Aanvullend bestuurlijk overleg, financiële monitoring, alternatieve exploitaties kleine zorgcomplexen voorbereiden, financiële reserveringen.
Hoog streefhuurniveau bestaande huurwoningen.	Door verduurzaming naar NOM stijgt streefhuur als gevolg van toename kwaliteit.	Monitoring en actualisatie huurbeleid in 2019.
ICT	Langdurige onderbreking van dienstverlening en productie als gevolg van uitval ICT.	Outsourcing ICT, informatiebeveiligingsbeleid en samenwerking.



RISICOMANAGEMENT

De afdeling Financiële
jaarlijks voor de
risicomanagement
medewerkers he

Ons risicomanagement

- bijdragen aan de
onderneming
- stimuleren van
inzichtelijk m
- beheersen van
zijn);
- transparantie

> Onze risicoh

Wold & Waard g
maatschappelijk
risico's zoveel m
belemmerend zi
om het realiseren
bewuste, welove





Om risico's bij nieuwbouw- en renovatieprojecten te beheersen gebruiken we de 'Richtlijn proces en verantwoordelijkheid bij projecten'. Op basis van faseverslagen wordt elk project gevolgd (van initiatief tot evaluatie). In elke fase vindt een markt- en een financiële toets plaats. De bewaking van voortgang, risico's en besluitvorming zijn hiermee geborgd en er zijn momenten voor bijsturing ingebouwd.

De verplichtingen in verband met onder voorwaarden verkochte woningen vormen een specifiek vastgoedrisico. Ultimo 2018 hebben wij nog 24 onder de koopgarantregeling verkochte woningen. Ons beleid is om deze woningen na terugkoop zonder Koopgarant te verkopen. Op basis van een inschatting is de huidige verkoopwaarde ca. 25% hoger dan de terugkoopverplichting.

Wij hebben geen koopwoningen in ontwikkeling. Wij hebben twee grondlocaties in verkoop waar de afgelopen jaren huurwoningen zijn gesloopt. Hiervoor is een overeenkomst van ontwikkelrecht met een aannemer afgesloten. Eén locatie wordt begin 2019 afgewikkeld. De omvang van het risico op afwaardering in relatie tot het eigen vermogen is zeer gering.

> **Risico's rondom de werkorganisatie**

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de managers zijn vastgelegd in een statuut. Voor iedere functie zijn er functiebeschrijvingen; 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 onderwerp. 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. Voor 2018 is een intern controleplan vastgesteld.

Naast aandacht voor processen en structuur kijken wij naar houding en gedrag van onze medewerkers. Onze waarden zijn vastgelegd in de integriteitscode.

> **Financiële risico's**

Financiële continuïteit is een essentiële voorwaarde. Ons financieel beleid geeft regels voor financiële sturing. Kern is 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 controlcyclus gebruik van een uitgebreid stelsel van verslaglegging: jaarplan en -begroting, een financieel meerjarenperspectief, maandrapportages, trimesterverslagen, liquiditeitsplanningen, de jaarlijkse treasuryinformatie en het jaarverslag.

Conform het Treasurystatuut gebruiken wij – met uitzondering van de embedded derivaten in 4 extendible leningen – geen derivaten (zie ook toelichting langlopende schulden in de jaarrekening). Daarnaast zijn er risico's rond saneringsheffingen. Hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van het Meerjarenperspectief.

> 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 geen schulden met een variabele renteafspraak. 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.

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat Wold & Waard loopt bedraagt € 1,3 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk de vorderingen korting verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen (€ 0,6 miljoen) en vorderingen op huurders (€ € 0,2 miljoen).

Wold & Waard maakt gebruik van één huisbankier met een kredietfaciliteit van € 1,5 miljoen. Deze kredietfaciliteit is per 1 maart 2019 beëindigd.

Liquiditeitsrisico

Per balansdatum zijn er voldoende middelen aanwezig om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen. Voor 2019 voorziet Wold & Waard investeringen van ca. € 16 miljoen, met name in nieuwbouw en NOM-renovatie. Deze investeringen worden grotendeels gefinancierd uit het saldo van de liquide middelen, de woningverkoop en de operationele kasstromen. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.





Wold & Waard beschikt over een twee grondlocaties die volledig in eigendom zijn. Op beide locaties is een ontwikkelrecht van toepassing. Op basis van deze ontwikkelingen en de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio (ICR) ultimo 2018 bedraagt 2,7.

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 financieringsbron. Wij voldoen ruim aan de toetsingscriteria van het WSW. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

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 - met ook een 50% deelneming - heeft in 2018 aangekondigd dat zij voornemens is haar systeem te verkopen en uit DENN BV te treden. Definitieve besluitvorming wordt in 2019 verwacht. Gezien de geringe omvang van de activiteiten en de waarde in de balans van de BV loopt Wold & Waard een gering risico.





Kengetallen

	2018	2017
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Zelfstandige woonegelegenheden	4.525	4.475
Onzelfstandige woonegelegenheden	30	30
Bezit verhuurt aan instellingen	411	419
<i>subtotaal woonegelegenheden</i>	<i>4.966</i>	<i>4.924</i>
Garageboxen	41	43
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	11	11
<i>subtotaal niet-woonegelegenheden</i>	<i>53</i>	<i>55</i>
Totaal	5.019	4.979
Aantal gewogen verhuureenheden	4.982	4.940
Aantal zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse (o.b.v. netto huu		
Goedkoop	1.040	1.083
Betaalbaar	3.256	3.180
Duur tot huurtoeslaggrens	217	206
Duur boven huurtoeslaggrens	12	6
Totaal	4.525	4.475
Volkshuisvestelijke prestaties		
Aantal opgeleverde huur woonegelegenheden	76	8
Aantal aangekochte woonegelegenheden	14	0
Aantal gesloopte woonegelegenheden	20	0
Aantal verkochte woonegelegenheden	30	17
Aantal uitgevoerde verbeteringen (> € 20.000,- per woning)	2	0





Verhuur

Totale betaalachterstand (ex)huurders (x € 1.000,-)	516	497
Huren en vergoedingen (x € 1.000,-)	29.561	29.336
Totale betaalachterstand in % van de huren en vergoedingen	1,7%	1,7%
Totale huurdering (x € 1.000,-)	346	238
Huurdering in % van de huren en vergoedingen	1,2%	0,8%
Gemiddelde netto huurprijs zelfstandige huurwoningen (x € 1,-)	497	489

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

Huren en vergoedingen	5.864	5.890
Onderhoudslasten, inclusief kosten eigen werkapparaat	1.866	1.606
Beïnvloedbare bedrijfslasten	720	700
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	450	398
Verhuurderheffing	637	579
Saldo woningexploitatie / direct rendement	2.191	2.607

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

Eigen vermogen (exclusief herwaarderingsreserve)	26.381	26.944
Voorzieningen	1.775	477
Leningen kredietinstellingen	21.236	21.799
Jaarresultaat na belasting	3.549	11.143

Waarderingen per gewogen verhuureenheid (x € 1,-)

Marktwaaarde in verhuurde staat	97.364	91.647
Beleidswaarde	55.378	
WOZ-waarde	113.301	110.676
Leegwaarde	127.494	125.941
Marktwaaarde in verhuurde staat in % leegwaarde	76,4%	72,8%

Financiële continuïteit

Solvabiliteit (marktwaaarde)	73,7%	73,9%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	55,0%	
Interest coverage ratio (ICR)	2,7	2,8
Loan to Value (LTV) (beleidswaarde)	38,3%	
Loan to Value (LTV) (woz-waarde)	19,0%	20,0%
Current ratio	1,5	3,1





Jaarrekening

wold &
waard





JR Balans per 31 december 2018

(NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	480.963	447.209
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	370	706
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	4.117	5.556
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	3.471	3.546
Materiële vaste activa			
Overige onroerende zaken in exploitatie	1.3	1.739	1.816
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	1.998	2.304
		492.658	461.137
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	36	42
Latente belastingvordering(en)	3.2	3.827	7.289
		3.863	7.331
Totaal vaste activa		496.520	468.468
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	125	138
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	-	-
Overige voorraden	4.3	92	99
Onderhanden projecten	4.4	-	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5.1	200	218
Gemeenten	5.2	23	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	-	-
Overige vorderingen	5.4	107	123
Overlopende activa	5.5	761	88
Liquide middelen	6.1	5.065	8.781
Totaal vlottende activa		6.373	9.446
Totaal activa		502.893	477.914





PASSIEF (x € 1.000)	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen			
Overige reserves	7.1	131.432	133.110
Herwaarderingsreserve	7.2	239.195	219.836
Totaal eigen vermogen		370.627	352.946
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	7.690	1.023
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	1.153	1.333
Overige voorzieningen	8.3	-	-
Totaal voorzieningen		8.843	2.356
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	9.1	105.798	107.691
Embedded derivaten	9.2	5.785	8.284
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	3.436	3.548
Overige langlopende schulden	9.4	4.104	-
Totaal langlopende schulden		119.123	119.522
Kortlopende schulden			
Schulden aan gemeenten	10.1	6	1
Schulden aan leveranciers	10.2	1.005	453
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.077	611
Pensioenpremies	10.3	0	1
Overige schulden	10.4	743	518
Overlopende passiva	10.5	1.470	1.506
Totaal kortlopende schulden		4.301	3.089
Totaal passiva		502.893	477.914





JR Winst- en verliesrekening 2018

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

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	1.1	28.737	28.652
Opbrengsten servicecontracten	1.2	465	445
Lasten servicecontracten	1.3	-243	-304
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.494	-2.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-9.297	-7.936
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.603	-4.939
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.564	13.447
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	4.626	2.641
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-413	-251
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-3.862	-2.052
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		351	338
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.661	-4.074
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	26.457	40.791
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	36	20
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.832	36.737
Opbrengst overige activiteiten	5.1	365	251
Kosten overige activiteiten	5.2	-558	-434
Netto resultaat overige activiteiten		-193	-183
Overige organisatiekosten	6.1	-81	-53
Leefbaarheid	7.1	-399	-380
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	1	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.108	-814
Saldo financiële baten en lasten		-6.106	-811
Resultaat voor belasting		20.968	49.093
Belastingen	9.1	-3.282	5.957
Resultaat deelnemingen	10.1	-6	-2
Resultaat na belasting		17.679	55.049
Voorstel bestemming resultaat			
Overige reserves		-3.944	22.987
Herwaarderingsreserve		21.623	32.062
		17.679	55.049





JR Kasstroomoverzicht 2018

(x € 1.000)

	2018	2017
Liquide middelen ultimo huidig boekjaar	5.065	8.781
Liquide middelen ultimo vorig boekjaar	8.781	3.648
Toename (+) / afname (-) liquide middelen	-3.716	5.133
<u>Ontvangsten:</u>		
Huren	28.818	28.571
Vergoedingen	494	473
Overige bedrijfsontvangsten	248	454
Rente	1	3
	29.562	29.501
<u>Uitgaven:</u>		
Personeelsuitgaven	-3.273	-3.282
Onderhoudsuitgaven	-7.003	-6.569
Overige bedrijfsuitgaven	-3.736	-3.771
Rente uitgaven	-4.510	-4.609
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-334	-24
Verhuurdersheffing	-3.173	-2.859
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4	-14
Vennootschapsbelasting	-	-
	-22.033	-21.127
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.529	8.373
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	4.059	2.042
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	523	618
Verkoopontvangsten grond	83	21
<i>tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	4.666	2.681
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-11.371	-2.718
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-1.100	-612
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-963	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-383	-299
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-65	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-97	-448
Externe kosten bij verkoop	-39	-20
<i>tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-14.018	-4.097
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.352	-1.416
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-957	-933
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-936	-892
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.893	-1.825
Mutatie geldmiddelen	-3.716	5.133





Overzicht totaalresultaat

Resultaat na belasting
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen
Totaalresultaat

	2018	2017
Resultaat na belasting	17.679	55.049
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	<u>17.679</u>	<u>55.049</u>





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 gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn (vanaf 1 januari 2019 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.

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 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018. 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 waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van 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 (aangepast 2016) 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. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.





> 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 veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige voor de fullversie en toepassing van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018' 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 kooprijzen.
- 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, onderhoudsvoorziening en afschrijvingskosten alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

> Aardbevingen

Wold & Waard heeft volgens de seismische risicokaart van de KNMI (versie juni 2017) en de laatste NPR-richtlijn voor Groningen geen woningen in het aardbevingsgebied.

Conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' zijn de woningen in de dorpen Oldehove, Aduard, Saaksum en Den Ham volgens de fullversie gewaardeerd.





> Schattingswijzigingen

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

De marktwaarde verhuurde staat bedroeg ultimo 2017 € 452,8 miljoen. Ultimo 2018 bedraagt de marktwaarde verhuurde staat € 485,1 miljoen, een toename met € 32,3 miljoen.

Het effect op de huidige periode (31 december 2018) van € 32,3 miljoen is verwerkt in de winst-en-verliesrekening en het eigen vermogen.

De stijging van de marktwaarde verhuurde staat ultimo 2018 wordt per saldo verklaard door voorraadmutaties (€ 5,9 miljoen) en overige waardeveranderingen (€ 26,4 miljoen).

De overige waardeveranderingen betreft op hoofdlijnen (x € 1 miljoen):

• Wijziging rekenmethodiek	€	- 3,5
• Stijging markthuur en maximaal redelijke huur	-	11,1
• Stijging variabele lasten en daling verhuurderheffing	-	- 8,1
• Daling disconteringsvoet	-	20,9
• Wijziging exit yield	-	- 3,6
• Wijziging economische parameters	-	6,5
• Stijging leegwaarde en woz-waarde	-	4,0
• Overige, per saldo	-	<u>- 0,9</u>
	€	<u>26,4</u>

De overige waardeverandering is in 2018 5,8%. De ontwikkeling van de woningwaarde in 2018 voor ons gebied ligt tussen de 6,0% en 6,8% (info Kadaster, NVM en CBS). Dit is nagenoeg in lijn met de door ons berekende stijging.

Volgens de 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2018 versus 2017' van 30 januari 2019 van Fakton bedraagt deze waardeverandering voor ons gebied 10,8%.

> 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: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), 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 kostprijs of lagere reële waarde.

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. 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 waardeverminderingsverlies, 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/-nietDAEB 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.

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.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde (de marktwaarde 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 2018').





Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

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

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.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Wold & Waard voor de waardering van woongelegenheden (exclusief woningen in het aardbevingsgebied) en parkeergelegenheden, gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden 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. Wold & Waard hanteert de fullversie voor woningen in het aardbevingsgebied en het intramuraal vastgoed en BOG/MOG.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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.

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 ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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.

Vornoemde 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 exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie 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.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.





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

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".

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

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.





De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wold & Waard en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wold & Waard. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenarió 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 68,7% 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.

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

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, zie pagina 105) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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.

De latente belastingvordering(en) betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie, het afschrijvingspotentieel en de embedded derivaten. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,11%.

> 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 waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel 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 waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of 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 is gewaardeerd tegen historische kostprijs.

> 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 waardevermindingsverliezen 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.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

> 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.

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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

> 8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

> 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 3,11%.





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^e 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

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.





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 rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

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

> 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten gerelateerd aan vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct 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.

> 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 beheeractiviteiten 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).

> 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

Hieronder wordt verstaan onder andere de exploitatie van de WKO-installaties, geactiveerde productie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en opbrengsten overige dienstverleningen.

> 6 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden.

> 7 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

> 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-aftrekbare 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 dekkinggraad (dekkinggraad SPW per 31-12-2018 110,3%), 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 KOSTEN EN OPBRENGSTEN NAAR DAEB EN NIET-DAEB ACTIVITEITEN

> Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Onder het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille zijn de direct aan het vastgoed toe te rekenen huuropbrengsten en onderhoudskosten opgenomen. Alle overige opbrengsten en kosten zijn naar rato van een gewogen gemiddelde toegerekend waarbij de volgende weging is toegepast:

Type	Factor	DAEB	niet-Daeb	Totaal
Woongelegenheden	1,0	4.549	6	4.555
Bezit verhuurd aan zorginstellingen	1,0	397	14	411
Bedrijfsruimten / maatschappelijk vastgoed	1,0	7	1	8
Standplaatsen / garageboxen	0,1	4	41	45
Totaal aantal eenheden		4.957	62	5.019
Totaal aantal gewogen eenheden		4.953	25	4.979

De verhuurderheffing is geheel toegerekend aan de Daeb activiteiten aangezien er geen heffing op niet-Daeb van toepassing is.

> Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille zijn de direct toe te rekenen verkoopopbrengst, verkoopkosten en boekwaarden opgenomen. Onder de toegerekende organisatiekosten zijn de kosten naar rato toegerekend (zie netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille).

> Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn de direct toe te rekenen waardeverandering in de marktwaarde (de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) en de waardeverandering van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

> Netto resultaat overige activiteiten

Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de direct toe te rekenen kosten en opbrengsten opgenomen. Het betreft hier de exploitatie van de WKO-installaties, doorberekende personeelskosten DENN BV en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten.

> Belastingen

Onder de belastingen is de belastinglast naar rato toegerekend (zie netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille).

> Resultaat deelnemingen

Onder het resultaat deelnemingen is uitsluitend het resultaat van DENN BV opgenomen.





KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen en direct opeisbare deposito's.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, dividenden 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 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 marktrente 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

	31-12-2018	31-12-2017
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	480.963	447.209
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	370	706
1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie	1.739	1.816
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.998	2.304
	<u>485.070</u>	<u>452.035</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	260.550	259.163
Herwaarderingsreserve	219.397	188.304
Cumulatieve waardeveranderingen	-32.738	-40.621
Marktwaarde	<u>447.209</u>	<u>406.846</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	963	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie	224	323
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	13.593	1.490
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-152	-
Waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-818	-426
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>13.810</u>	<u>1.387</u>

Herwaarderingsreserve

Aanpassing marktwaarde	21.332	32.181
Investeringen in bestaand bezit	-224	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-1.104	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.065	-1.088
<i>subtotaal mutaties herwaarderingsreserve</i>	<u>18.938</u>	<u>31.093</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	5.048	8.483
Onrendabele top nieuwbouw en aankoop	-4.041	-600
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>1.007</u>	<u>7.883</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	274.360	260.550
Herwaarderingsreserve	238.335	219.397
Cumulatieve waardeveranderingen	-31.731	-32.738
Marktwaarde	<u>480.963</u>	<u>447.209</u>





> Marktwaarde

Het DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde 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, maatschappelijk vastgoed en woningen/garages gesitueerd in het aardbevingsgebied (volgens handboek in de dorpen Aduard, Oldehove, Den Ham en Saaksum). 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 ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en het 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 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 zorgeenheid (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 270 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Basis- en fullversie

Per 31 december 2018 zijn van het DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar categorie, 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
Woongelegenheden	4.167	382
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	11
Intramuraal vastgoed	0	397





Methoden

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

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

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 6,5%	Bij einde huurcontract	n.v.t.	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	Ja (met verkoopbeperking)	nee	n.v.t.	nee

Veronderstellingen ten aanzien van achterstallig onderhoud, erfpacht en beklemmingen zijn niet van toepassing.

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	5,75 - 7,25 %	alle	5,00 – 7,25 %
Disconteringsvoet	alle	7,25 – 8,19 %	alle	5,75 – 7,50 %
Onderhoud	alle	€ 3,53 – € 17,08/m ²	alle	€ 7,49 – € 17,87/m ²
Mutatiekosten	alle	€ 3.741,- - € 4.919,- per eenheid per mutatie	alle	€ 1.262,- - € 3.317,- per eenheid per mutatie





Ontwikkelingen marktwaarde 2018

De marktwaarde is in 2018 gestegen van € 447,2 miljoen naar € 481,0 miljoen. De stijging van € 33,8 miljoen wordt per saldo als volgt verklaard:

• Algemene waardestijging vastgoed	€	26,4	miljoen
• Nieuwbouw/aankoop	-	10,5	miljoen
• Verkoop/sloop	-	<u>3,1</u>	<u>miljoen</u>
	€	<u>33,8</u>	<u>miljoen</u>

De algemene marktwaardestijging van ons vastgoed bedraagt in 2018 ca. 5,8%.

De nieuwbouw betreft de oplevering van 76 huurwoningen in Leek (47), Marum (19) en Grootegast (10). De aankoop betreft 14 woningen in Grootegast van woningcorporatie Mooiland. Totaal is € 14,6 miljoen geïnvesteerd met een onrendabele top van € 4,7 miljoen.

De daling van de marktwaarde door verkoop/sloop betreft de verkoop van 14 huurwoningen en 1 woongebouw en de sloop van 18 woningen en 2 garages in Grootegast.

> [Beleidswaarde](#)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 272,1 miljoen. Voor een toelichting op de beleidswaarde verwijzen wij naar pagina 105 en 106.

> [WOZ-waarde](#)

De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 559,7 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 € 477,4 miljoen.

> [Financiering](#)

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is voor circa 22% 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 ca. 280 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt circa € 35,6 miljoen. Deze verwachte opbrengstwaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde (aanslag 2018).

De boekwaarde bedraagt circa € 26,9 miljoen. Conform begroting zullen naar verwachting 16 woningen binnen 1 jaar worden verkocht met een opbrengstwaarde van circa € 2,0 miljoen en een boekwaarde van € 1,5 miljoen.





1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	2.812	1.338
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	2.812	1.338
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	2.106	-
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	706	1.338
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	11.863	2.964
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-13.593	-1.490
	-1.729	1.474
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	1.083	2.812
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde	1.083	2.812
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	713	2.106
Boekwaarde onder aftrek voorziening onrendabele investeringen	370	706
Specificatie projecten in ontwikkeling:		
Nieuwbouw Tweemaster - Iwe Hutstraat Leek	-	706
Nieuwbouw Touwslagersbaan	57	-
Nieuwbouw De Tuin - Leek	275	-
Aanloopkosten diverse projecten	38	-
	370	706

1.3 Overige onroerende zaken in exploitatie

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	2.050	2.050
Cumulatieve afschrijving	-234	-157
Boekwaarde	1.816	1.893
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	-77	-77
	-77	-77
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	2.050	2.050
Cumulatieve afschrijving	-311	-234
Boekwaarde	1.739	1.816

> 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

31-12-2018

31-12-2017

Stand per 1 januari

Verrijingsprijs	4.127	4.046
Cumulatieve afschrijvingen	-1.823	-1.837
Boekwaarde	2.304	2.209

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	80	434
Desinvesteringen	-3	-353
Afschrijvingen	-386	-339
Afschrijvingen desinvesteringen	3	353
Bijzondere waardeverminderingen	-	-
Saldo	-306	95

Stand per 31 december

Verrijingsprijs	4.204	4.127
Cumulatieve afschrijvingen	-2.206	-1.823
Boekwaarde	1.998	2.304

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

Stand per 1 januari 2018

Verrijingsprijs	2.653	1.216	258	4.127
Cumulatieve afschrijvingen	-1.061	-750	-13	-1.823
Boekwaarde	1.592	466	245	2.304

Mutaties in het boekjaar:

Investerings		76	4	80
Desinvesteringen		-3		-3
Afschrijvingen	-121	-213	-52	-386
Afschrijvingen desinvesteringen		3		3
Bijzondere waardeverminderingen	-	-	-	-
Saldo	-121	-137	-48	-306

Stand per 31 december 2018

Verrijingsprijs	2.653	1.289	262	4.204
Cumulatieve afschrijvingen	-1.182	-960	-65	-2.206
Boekwaarde	1.471	329	197	1.998

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:

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

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





In het verslagjaar is € 80.000,- geïnvesteerd. Dit betreft investeringen in automatisering (€ 73.000,-), vervoersmiddelen (€ 4.000,-) en aanschaf van meubilair/machines (€ 3.000,-).

In 2018 is voor € 3.000,- aan regulier afgeschreven investeringen buiten gebruik gesteld.

> [Verzekerde waarde](#)

Voor het bedrijfspand is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten voor € 2,8 miljoen. De inventaris inclusief de aanwezige voorraden zijn verzekerd voor € 0,8 miljoen en de automatiseringsapparatuur voor € 0,4 miljoen. De transportmiddelen zijn all-risk verzekerd. Het betreft in alle gevallen de verzekerde waarde per 1 januari 2018.

> [WOZ-waarde](#)

De waarde van het kantoorpand bedraagt € 0,8 miljoen, 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

31-12-2018 31-12-2017

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.117	5.556
2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.471	3.546
	<u>7.588</u>	<u>9.102</u>

2.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	5.970	5.994
Herwaarderingsreserve	439	559
Cumulatieve waardeveranderingen	-853	-777
Marktwaarde	<u>5.556</u>	<u>5.776</u>

(Des)investeringen:

Aankopen van vastgoed in exploitatie	-	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.429	-24
<i>subtotaal aanschafprijs</i>	<u>-1.429</u>	<u>-24</u>

Herwaarderingsreserve:

Aanpassing marktwaarde	-47	-82
Investeringen in bestaand bezit	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Buitengebruikstelling en afstoting	-88	-38
<i>subtotaal herwaarderingsreserve</i>	<u>-135</u>	<u>-120</u>

Waardeveranderingen:

Aanpassing marktwaarde	125	-76
Onrendabele top nieuwbouw	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-
<i>subtotaal waardeveranderingen</i>	<u>125</u>	<u>-76</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	4.541	5.970
Herwaarderingsreserve	304	439
Cumulatieve waardeveranderingen	-728	-853
Marktwaarde	<u>4.117</u>	<u>5.556</u>

> Marktwaarde

Het niet-DAEB-vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde verhuurde staat op basis van het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde" die 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, maatschappelijk vastgoed en woningen/garages gesitueerd in het aardbevingsgebied (volgens handboek in de dorpen Aduard, Oldehove, Den Ham en Saaksum). 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 ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update of een aannemelijkheidsverklaring door de taxateur verstrekt. Het taxatierapport en het 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 11 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 zorgeenheid (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 2018 zijn van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken gewaardeerd volgens de basis- en fullversie van het waarderingshandboek:

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken basis-versie	Aantal onroerende zaken fullversie
Woongelegenheden	6	0
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	1
Garageboxen	37	4
Intramuraal vastgoed	0	14





Methoden

De marktwaarde verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie 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	6,5 %	Bij einde huurcontract	n.v.t.	Bij einde huurcontract
Mogelijkheid tot verkoop	ja	nee	n.v.t.	nee

Veronderstellingen ten aanzien van achterstallig onderhoud, erfpacht en beklemmingen zijn niet van toepassing.

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	6,41 %	alle	5,78 %
Disconteringsvoet	alle	7,51 %	alle	6,44 %
Onderhoud	alle	€ 11,18/m ²	alle	€ 10,88/m ²





Ontwikkelingen marktwaarde 2018

De marktwaarde is in 2018 gedaald van € 5,6 miljoen naar € 4,1 miljoen. De daling van € 1,5 miljoen betreft vrijwel geheel de verkoop van 8 woningen.

> Beleidswaarde

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 3,8 miljoen. Voor een toelichting op het verloop van de bedrijfswaarde verwijzen wij naar pagina 105 en 106.

> 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 € 2,5 miljoen.

> Financiering

Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor 22% 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 20 woningen voor verkoop zijn geoormerkt. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt circa € 4,5 miljoen. Deze opbrengstwaarde is gebaseerd op de verkoopprijzen van in 2018 verkochte woningen.

De boekwaarde bedraagt circa € 2,7 miljoen. Wij verwachten 2 woningen in 2019 te verkopen.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari		
Contractprijs verkochte woningen	3.560	3.833
Cumulatieve waardeveranderingen	-14	-188
Boekwaarde	3.546	3.645
<i>(Des)investeringen:</i>		
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-300	-273
subtotaal contractprijs verkochte woningen	-300	-273
<i>Waardeveranderingen:</i>		
Waardeveranderingen	228	145
Desinvesteringen	-3	29
subtotaal cumulatieve waardeveranderingen	225	174
Stand per 31 december		
Contractprijs verkochte woningen	3.260	3.560
Cumulatieve waardeveranderingen	211	-14
Boekwaarde	3.471	3.546





> Waarde verkoop onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 24 woningen (v.j. 26 woningen) opgenomen. In 2018 zijn 2 woningen teruggekocht. Beide woningen zijn 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 2018 is de waarde van de 24 woningen volgens de CBS-index met 6,8% gestegen ten opzichte van ultimo 2017.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

> Uitgangspunten voor beleidswaarde

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd in de beleidswaarde:

Per woning	Ultimo 2018
Streefhuur van 68,5% van de maximaal redelijke huur	€ 534,-- per maand
Onderhoudsnorm	€ 1.579,-- per jaar
Beheerlasten	€ 947,-- per jaar

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.

> 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	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur per maand per woning	€ 25,-- hoger	€ 15.800 hoger
Onderhoudsnorm per jaar per woning	€ 50,-- hoger	€ 2.600 lager
Beheerlasten per jaar per woning	€ 50,-- hoger	€ 5.500 lager

> Van marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde

De marktwaarde 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 2018 € 275,9 miljoen (DAEB-bezit € 272,1 miljoen en Niet-DAEB € 3,8 miljoen). Dat is € 209,2 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Omschrijving	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		485.079
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	21.999	
Betaalbaarheid (huren)	134.433	
Kwaliteit (onderhoud)	27.297	
Beheer (beheerkosten)	25.451	
Subtotaal	209.180	
Beleidswaarde		275.898

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.





3. Financiële vast activa

	31-12-2018	31-12-2017
3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	36	42
3.2. Latente belastingvordering(en)	3.827	7.289
	<u>3.863</u>	<u>7.331</u>
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
DENN B.V.	36	42
	<u>36</u>	<u>42</u>
Stand per 1 januari	42	44
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aandeel in het resultaat deelnemingen	-6	-2
Stand per 31 december	<u>36</u>	<u>42</u>
3.2 Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering afschrijvingen	987	980
Latente belastingvordering verrekenbare verliezen	627	4.238
Latente belastingvordering op langlopende schulden	767	-
Latente belastingvordering embedded derivaten	1.446	2.071
	<u>3.827</u>	<u>7.289</u>
Stand per 1 januari	7.289	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Waardeveranderingen	-3.462	7.289
Stand per 31 december	<u>3.827</u>	<u>7.289</u>

De deelneming betreft onze 50% deelneming in DENN BV te Leek

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.

Afschrijvingen

Wanneer de fiscale waarde van het vastgoed hoger is dan de WOZ-waarde ontstaat er voor de komende jaren een afschrijvingspotentieel ter hoogte van het verschil tussen deze waarden. Deze latente belastingvordering bedraagt nominaal ruim € 1,1 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt bijna € 1,0 miljoen.

Verrekenbare verliezen

Voor de fiscaal compensabele verliezen als gevolg van de afwaardering van de fiscale waarde van de woningen (waardedaling WOZ in voorgaande jaren) en de onderhoudsvoorziening is in 2017 een latente belastingvordering opgenomen.

De latente belastingvordering voor de verrekenbare verliezen bedraagt nominaal € 0,6 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over de verliesverrekening in het komende jaar). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt € 0,6 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 € 0,8 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 € 1,4 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2018	31-12-2017
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	125	138
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
4.3 Overige voorraden	92	99
	<u>217</u>	<u>236</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
4.1.1 Grond Bartolesstraat te Visvliet	6	6
4.1.2 Grond Ommegang te Niekerk	2	4
4.1.3 Grond Rikkerdaweg te Lutjegast	52	52
4.1.4 Grond Kernwerderlaan te Oldehove	-	46
4.1.5 Grond MAD Bakkerstraat te Zevenhuizen	-	30
4.1.6 Grond Leuringslaan te Leek	48	-
4.1.7 Grond Plantsoen te De Wilp	17	-
	<u>125</u>	<u>138</u>

Eind 2018 hebben wij een aantal grondposities als gevolg van (lopende) sloop van bestaand bezit. De grondlocaties in Oldehove en Zevenhuizen zijn in 2018 verkocht.

4.3 Overige voorraden		
4.3.1 Kosten grond en ontwikkelposities	-	-
4.3.2 Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-	-
4.3.3 Onderhoudsmaterialen	92	99
	<u>92</u>	<u>99</u>





5. Vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
5.1. Huurdebiteuren	200	218
5.2. Gemeenten	23	0
5.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
5.4. Overige vorderingen	107	123
5.5. Overlopende activa	761	88
	<u>1.091</u>	<u>429</u>
5.2. Gemeenten		
5.2.1 Gemeente Grootegast	-	-
5.2.2 Gemeente Leek	2	0
5.2.3 Gemeente Marum	21	-
5.2.4 Gemeente Zuidhorn	-	-
	<u>23</u>	<u>0</u>
5.4. Overige vorderingen		
5.4.1 Vertrokken bewoners (huur, herstelkosten e.d.)	263	242
5.4.2 Voorziening oninbaarheid	-246	-228
	<u>17</u>	<u>14</u>
5.4.3 Overige debiteuren	90	109
	<u>107</u>	<u>123</u>
5.5. Overlopende activa		
Dit betreft vooruitbetaalde lasten en nog te ontvangen baten, als volgt gespecificeerd:		
5.5.1 Te ontvangen rente	0	0
5.5.2 Vooruitbetaalde kosten en overige vorderingen	686	11
5.5.3 Termijnen contractonderhoud	76	77
	<u>761</u>	<u>88</u>

Van de vorderingen op huurders (huurdebiteuren en vertrokken bewoners) is een bedrag van zo'n € 280.000,- ouder dan 1 jaar. Voor incourantheid is een voorziening getroffen van € 246.000,- voor vertrokken huurders en € 53.000,- voor huurdebiteuren.

De overige debiteuren betreffen hoofdzakelijk de korting op de verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen (€ 600.000,-) die in 2018 zijn opgeleverd. Hiervoor is een voorlopige beschikking ontvangen. Deze vordering kan verrekend worden met de aangifte verhuurderheffing na de definitieve beschikking.

De overlopende activa betreffen voornamelijk vooruitbetaalde, nog in rekening te stellen kosten of termijnen contractonderhoud 2019.

De looptijd van deze vorderingen is korter dan 1 jaar.

6.1 Liquide middelen	31-12-2018	31-12-2017
Direct opvraagbaar:		
6.1.1 Rabobank (betaalrekening)	565	1.781
6.1.8 Rabobank (bonusrekening)	4.500	7.000
6.1.9 Overige	1	-
	<u>5.065</u>	<u>8.781</u>

De liquide middelen bedroegen ultimo 2018 € 5,1 miljoen en staan volledig ter onze vrije beschikking. Daarnaast beschikt Wold & Waard over een kredietfaciliteit bij onze huisbankier, de Rabobank Noordenveld West Groningen, met een maximum van € 1,5 miljoen. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit. Deze kredietfaciliteit is per 1 maart 2019 beëindigd.





PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN	31-12-2018	31-12-2017
7.1 Overige reserves	131.432	133.111
7.2 Herwaarderingsreserve	239.195	219.836
	<u>370.627</u>	<u>352.947</u>
7.1 Overige reserves		
Stand per 1 januari	133.111	109.036
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.160	1.088
Realisatie uit hoofde van sloop	1.104	-
	<u>2.264</u>	<u>1.088</u>
Resultaat lopend boekjaar	-3.944	22.987
Stand per 31 december	<u>131.432</u>	<u>133.111</u>
7.2 Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	219.836	188.862
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.160	-1.088
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.104	-
	<u>-2.264</u>	<u>-1.088</u>
Resultaat lopend boekjaar	21.623	32.062
Stand per 31 december	<u>239.195</u>	<u>219.836</u>
Het resultaat lopend boekjaar is als volgt in de balans verwerkt:		
Onder resultaat lopend boekjaar bij de overige reserves	-3.944	22.987
Onder resultaat lopend boekjaar bij de herwaarderingsreserve	21.623	32.062
	<u>17.679</u>	<u>55.049</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 is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 17.679.000,- positief is als volgt verwerkt in de reserves:

- aan de overige reserves: -/- € 3.944.000,-
- aan de herwaarderingsreserve: € 21.623.000,-





> Duiding eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal ruim € 239 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 220 miljoen). Dit is het verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 209 miljoen 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 demografie en de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel 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 de beoogde kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

8. VOORZIENINGEN

31-12-2018 31-12-2017

8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	7.690	1.023
8.2 Latente belastingverplichtingen	1.153	1.333
8.3 Overige voorzieningen	-	-
	<u>8.843</u>	<u>2.355</u>

8.1 Onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten

Stand per 1 januari	1.023	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	7.733	3.130
Onttrekkingen	-1.066	-2.106
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	<u>6.667</u>	<u>1.023</u>
Stand per 31 december	<u>7.690</u>	<u>1.023</u>

8.2 Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	1.333	1.333
Onttrekkingen	-180	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-
	<u>1.153</u>	<u>1.333</u>
Stand per 31 december	<u>1.153</u>	<u>1.333</u>





> **Voorziening onrendabele investering nieuwbouwprojecten**

Op basis van de marktwaarde wordt gekeken naar de verdien capaciteit en de stichtingskosten van een complex. Wanneer de verwachte marktwaarde van het complex 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 2019 en volgende jaren voorzien wij in onrendabele toppen voor het nieuwbouwproject Centrumstraten Grootegast (fase 2 t/m 4) voor € 0,6 miljoen (aanvulling als gevolg van gestegen bouwkosten) en de NOM renovaties in 2019 voor € 7,1 miljoen. Hiervan is € 1,0 miljoen verrekend met reeds gedane investeringen in deze projecten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 7,7 miljoen. Het bedrag dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld is nihil.

> **Voorziening latente belastingverplichting**

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de tot waardering gebrachte toekomstige onttrekkingen van de fiscale onderhoudsvoorziening.

De latente belastingverplichtingen hiervoor bedraagt nominaal € 1,2 miljoen (zijnde de wettelijke tarieven voor de vennootschapsbelasting over de onttrekkingen in de komende 10 jaar). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente vordering bedraagt ruim € 1,1 miljoen. Van deze voorziening is een bedrag van € 0,3 miljoen verrekenbaar binnen 1 jaar.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
9.1 Leningen kredietinstellingen	105.798	107.691
Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	107.691	109.516
Nieuw opgenomen leningen	-	-
Aflossing regulier	-1.893	-1.825
Aflossingen ineens	-	-
Overige mutaties	-	-
Saldo per 31 december	105.798	107.691
Looptijden:		
- tot en met 5 jaar	10.315	7.445
- langer dan 5 jaar	95.483	100.246
	105.798	107.691
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	91.553	87.446
Variabel rentende leningen	-	-
Extendible leningen	14.245	20.245
Basisrenteleningen	-	-
	105.798	107.691
De leningenportefeuille per 31 december is naar wijze van aflossing als volgt samengesteld:		
Leningen op annuïteitenbasis	24.514	26.071
Leningen op lineaire basis	10.600	10.936
Leningen op basis van aflossing ineens:		
- extendible leningen	14.245	20.245
- fixe leningen	56.439	50.439
	105.798	107.691

Van het schuldrestant van € 105,8 miljoen heeft € 2,0 miljoen een looptijd van korter dan 1 jaar. De gemiddelde gewogen looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 21 jaar.





> Marktwaaarde leningen

De totale actuele waarde van de leningen bedraagt ultimo 2018 € 155,7 miljoen.

> Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 4,19%.

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 ca. € 2,0 miljoen bedragen.

> Zekerheden

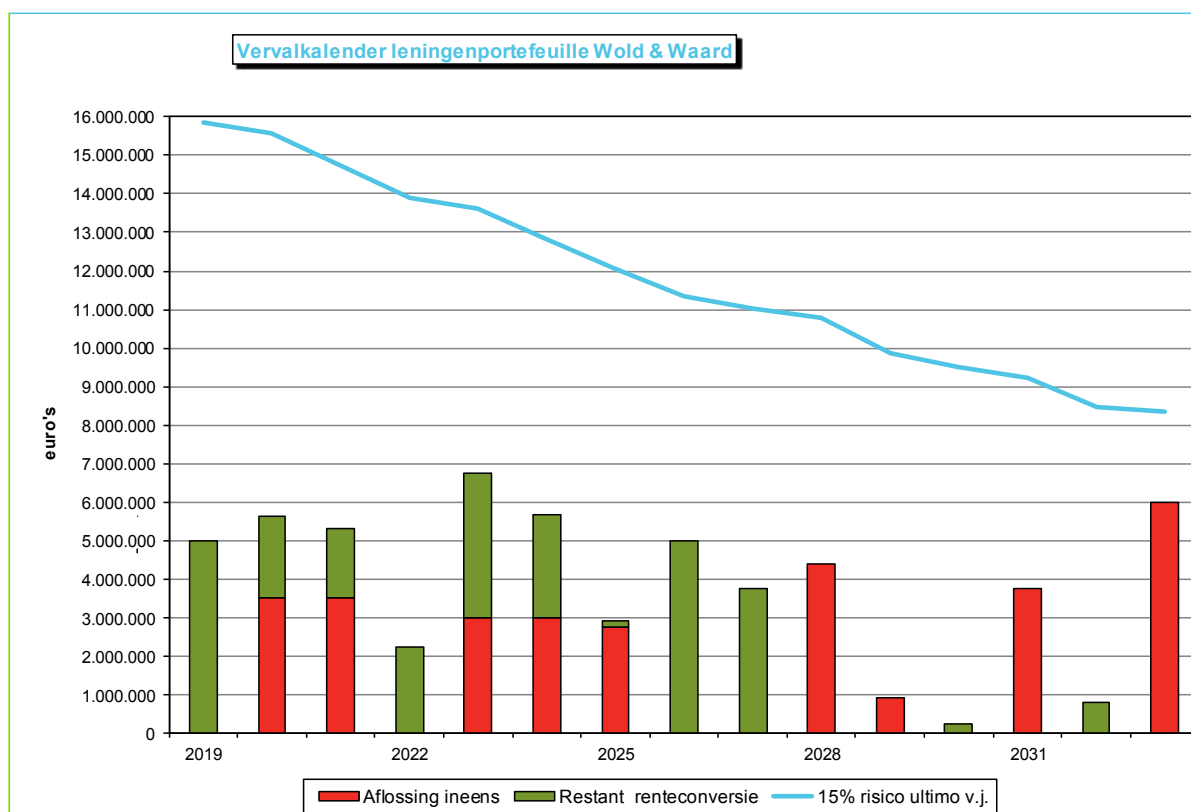
Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De rente en aflossing van leningen worden gegarandeerd door het WSW en de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen. Het WSW heeft 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 € 86,4 miljoen (2017: € 87,4 miljoen).

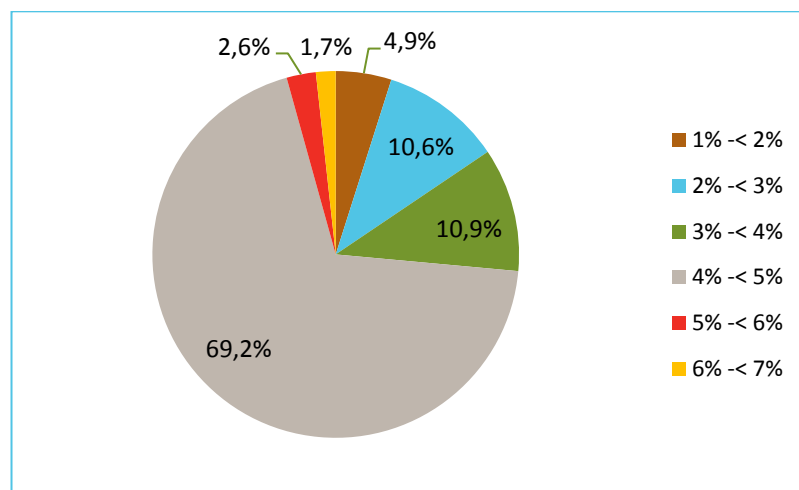
> Rente- en kasstroomrisico's

De rentelasten vormen een belangrijk onderdeel van de onze bedrijfslasten. De renteverplichtingen veranderen continu 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. Wij streven ernaar dat dit risico in enig jaar niet meer dan 15% van onze leningenportefeuille bedraagt. In de volgende grafiek zijn de renterisico's afgezet tegen deze 15% norm. Het WSW hanteert eveneens een limiet van 15%.

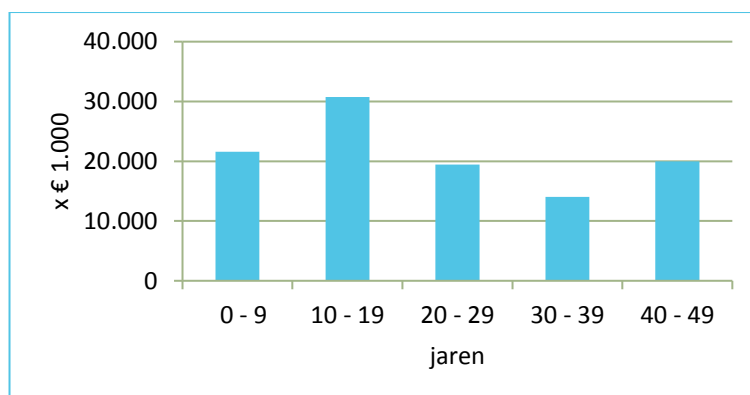




Onze leningenportefeuille bevat leningen met een rentepercentage variërend van 1,56% tot en met 6,46%. In onderstaande tabel is onze leningenportefeuille naar rentepercentage weergegeven.



Onze leningenportefeuille naar resterende looptijden per 31 december 2018 is als volgt opgebouwd:





9.2 Embedded derivaten	31-12-2018	31-12-2017
Saldo per 1 januari	8.284	12.040
Waardeverandering	242	-3.756
Overboekingen	-2.741	
Saldo per 31 december	5.785	8.284

In 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 2018 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	-1.855
4.033	4,355	1-12-2008	1-12-2022	Nee	-1.609
2.915	4,520	2-2-2009	4-2-2030	Nee	-842
3.265	4,410	2-7-2009	2-7-2025	Nee	-1.479
14.246					-5.785

De marktwaarde van de extendible leningen bedraagt € 24,2 miljoen negatief vanuit het perspectief van Wold & Waard.

Door de gedaalde rentevoet ultimo 2018 ten opzichte van ultimo 2017 heeft een herwaardering van de embedded derivaten plaatsgevonden. Hierdoor is € 0,3 miljoen ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast is in 2018 de rente van 1 lening voor de 3^e renteperiode vastgesteld waardoor de embedded derivaat is komen te vervallen.

9.3 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2018	31-12-2017
Saldo per 1 januari	3.548	3.675
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
Vermindering als gevolg van terugkoop	-296	-252
Waardemutatie terugkoopverplichting	184	125
Saldo per 31 december	3.436	3.548

Wold & Waard heeft uit hoofde van Koopgarant een terugkoopverplichting voor 24 woningen (2017: 26 woningen). In 2018 zijn 2 koopgarantwoningen teruggekocht. Deze woningen zijn in 2018 zonder koopgarantbepalingen verkocht.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarantprincipe waarbij sprake is van verleende kortingen (25%) op de marktwaarde. Wij delen voor 37,5% in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde indien deze woningen door de eigenaar te koop worden aangeboden.

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 6,8% toegenomen.





9.4 Overige langlopende schulden	31-12-2018	31-12-2017
Saldo per 1 januari	-	-
<i>Mutaties in boekjaar:</i>		
Overboekingen	2.741	-
Toevoeging 2017	1.657	-
Afschrijvingen	-294	-
Saldo per 31 december	<u>4.104</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

10.1 Gemeenten	6	1
10.2 Schulden aan leveranciers	1.005	453
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.077	611
Pensioenpremies	0	1
10.4 Overige schulden	743	518
10.5 Overlopende passiva	1.470	1.506
	<u>4.301</u>	<u>3.090</u>
10.1 Gemeenten		
10.1.1 Gemeente Grootegast	-	-
10.1.2 Gemeente Leek	-	-
10.1.3 Gemeente Marum	6	1
10.1.4 Gemeente Zuidhorn	-	-
	<u>6</u>	<u>1</u>
10.3 Belastingen, sociale premies en pensioenen		
10.3.1 Omzetbelasting	956	611
10.3.2 Vennootschapsbelasting	-	-
10.3.3 Loonheffingen	120	-
10.3.4 Pensioenen	0	1
	<u>1.077</u>	<u>612</u>
10.4 Overige schulden		
10.4.3 Vooruit ontvangen huren	265	237
10.4.5 Waarde restant verlofdagen	143	135
10.4.5 Te ontvangen facturen onderhoud	29	51
10.4.5 Te ontvangen facturen projecten	-	-
10.4.5 Overige	305	95
	<u>743</u>	<u>518</u>
10.5 Overlopende passiva		
10.5.1 Niet-vervallen rente leningen	1.470	1.506
	<u>1.470</u>	<u>1.506</u>

Onder de post overige schulden (overige) zijn nog te betalen kosten opgenomen zoals taxatiekosten t.b.v. de marktwaardewaardering (€ 20.000,-), controlekosten (€ 35.000,-), 3 onderhoudstermijnen van opgeleverde nieuwbouwprojecten (€ 204.000,-) en enkele overige te betalen kosten. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.





Risicobeheersing financiële activa en passiva

Kredietrisico

Wold & Waard loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, voorraden, vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico bedraagt € 1,3 miljoen. Het kredietrisico betreft hoofdzakelijk te vorderingen korting verhuurderheffing voor nieuwbouwwoningen (€ 0,6 miljoen) en vorderingen op huurders (€ 0,2 miljoen).

Wold & Waard maakt gebruik van 1 huisbankier met een kredietfaciliteit van € 1,5 miljoen. Deze kredietfaciliteit is per 1 maart 2019 beëindigd.

Valutarisico

Wold & Waard loopt geen valuta risico's.

Renterisico

Wold & Waard loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Wold & Waard heeft geen schulden met een variabele renteafspraak.

Liquiditeitsrisico

In totaliteit zijn er per balansdatum voldoende middelen aanwezig om aan de kortlopende verplichtingen te kunnen voldoen.

Voor 2019 voorziet Wold & Waard hoge investeringen in nieuwbouw en renovatie. Deze investeringen worden grotendeels gefinancierd uit het saldo van de liquide middelen, de woningverkoop en de operationele kasstromen. Het resterende deel kunnen wij financieren met borging van het WSW.

Wold & Waard beschikt over een 5 grondlocaties die volledig in eigendom zijn. Deze grond is beschikbaar gekomen uit de herontwikkeling van bestaande locaties. Op 2 locaties is een ontwikkelrecht van toepassing waarvan 1 locatie in januari 2019 is verkocht. Voor een andere locatie is belangstelling getoond en een andere locatie zal aan de gemeente worden verkocht. Op basis van deze ontwikkelingen en de geringe omvang van de balanswaarde voorziet Wold & Waard geen grote risico's.

De liquiditeitsratio ICR bedraagt 2,7 (ultimo 2018).

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. Maandelijks stellen wij een liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden op.

Deelnemingsrisico

Wold & Waard heeft een 50% deelneming in DENN BV te Groningen. Deze B.V. exploiteert een aantal duurzame energiesystemen. De installaties zijn in eigendom van Wold & Waard.

In 2018 heeft De Huismeesters aangekondigd dat zij voornemens is haar systeem te verkopen en uit DENN BV te zullen treden. Definitieve besluitvorming volgt in 2019.

Gezien de geringe omvang van de activiteiten in deze B.V. en de waarde in de balans loopt Wold & Waard een gering risico.





NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

> Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Ultimo 2018 is Wold & Waard een aantal verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouw en renovatie van woningen die in 2019 worden opgeleverd of gerenoveerd. De omvang van deze verplichtingen bedraagt circa € 7,6 miljoen. Daarnaast is er sprake van een verplichting vanuit onderhoud van € 0,5 miljoen.

> Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 € 3,3 miljoen (2017: € 3,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 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.

> Voorziening gratificaties

Voor toekomstige gratificaties bij jubilea is geen voorziening in de balans opgenomen. Wij schatten het bedrag aan verplichtingen, rekening houdend met verwachte salarisstijgingen en blijfkans, op circa € 62.000,-.

> Meerjarige financiële verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen betreffen huur copiers/printers, leasecontracten auto's en licentieovereenkomsten ICT. De toekomstige verplichtingen bedragen totaal € 1,0 miljoen.

> Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2018 is op € 0,3 miljoen gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 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 het functionele model. In essentie houdt dat in dat opbrengsten en kosten naar de verschillende activiteiten gesplitst worden. De functionele indeling 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 omzet van de activiteiten.

De niet direct toerekenbare kosten zijn voor voornamelijk toegerekend aan het resultaat vastgoedportefeuille (85,3%), resultaat verkoop vastgoedportefeuille (13,5%) en aan overige activiteiten (1,1%).

1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2018	2017
1.1 Huuropbrengsten		
Huuropbrengst	29.075	28.887
Af: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	338	235
	<u>28.737</u>	<u>28.652</u>
Huurderwing in % van de nettohuur	1,16%	0,81%
Huurachterstand huidige huurders in % van de nettohuur	0,69%	0,75%

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar per saldo toegenomen als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018 van gemiddeld 1,0%;
- tussentijdse huurverhogingen door individuele geriefverbeteringen en huurharmonisatie;
- een hogere huurderwing;
- het in exploitatie nemen van 76 nieuwbouwwoningen en 14 woningen die zijn overgenomen;
- het uit exploitatie nemen van 22 woningen en 1 woongebouw als gevolg van verkoop;
- het uit exploitatie nemen van 18 woningen en 2 garageboxen als gevolg van sloop.

De huurderwing in 2018 bedraagt bijna 1,2% van de te ontvangen huur (begroot 1%). Dit betreft zowel mutatieleegstand als afboekingen voor oninbare huur en renovatieleegstand NOM woningen. Wanneer geen rekening wordt gehouden met de afboekingen wegens oninbaarheid en renovatieleegstand bedraagt de huurderwing circa 0,9% (2017 0,7%). De stijging betreft met name mutatie-onderhoud.

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 huurderwing verantwoord.





	2018	2017
Ontvangen vergoedingen	485	449
Af: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	7	3
	<u>478</u>	<u>445</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, rioolontstoppingsfonds, tuinfonds, fonds serviceonderhoud, schoonmaken en (collectief) energieverbruik. De bijdragen voor het energieverbruik worden vastgesteld op basis van individueel verbruik. De stijging van de opbrengsten in 2018 betreft met name de Energie Prestatie Vergoeding (EPV) van opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2017 en 2018.

1.3 Lasten servicecontracten

Kosten leveringen goederen en diensten	<u>-258</u>	<u>-304</u>
--	-------------	-------------

De lasten servicecontracten betreffen onder meer de kosten van de glasverzekering, verbruik van gas en elektriciteit, rioolontstopping, tuin- en servicefondsen, schoonmaakkosten en de reiniging van goten. De kosten van het reinigen van goten zijn in de even jaren circa € 40.000,-. lager dan in oneven jaren in verband met de aanpak van een verschillend aantal woningen. Daarnaast hebben wij in 2018 door lagere kosten voor glasschades een hogere bonus uit de glasverzekering ontvangen.

1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-57	-45
Algemene beheerkosten VvE's	-39	-34
Toegerekende personeelskosten	-1.567	-1.559
Toegerekende organisatiekosten	-831	-831
	<u>-2.494</u>	<u>-2.470</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-1.079	-1.054
Inleen personeel	-68	-57
Uitzendkrachten	-	-42
Sociale lasten	-195	-180
Pensioenlasten	-170	-170
Overige personeelkosten	-56	-56
	<u>-1.567</u>	<u>-1.559</u>

De toegerekende personeelskosten betreffen zowel direct als indirect toegerekende personeelskosten. De toegerekende organisatiekosten betreffen hoofdzakelijk de interne bedrijfslasten.





	2018	2017
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	-4.483	-3.593
Contractonderhoud	-1.114	-1.041
Reparatie-/klachtenonderhoud	-668	-613
Mutatieonderhoud	-536	-428
Zwambestrijding	-127	-115
Asbestsanering	-357	-337
Materiaalverbruik	-206	-196
Overige onderhoudskosten	-133	-83
<i>Totaal werk derden</i>	<u>-7.624</u>	<u>-6.406</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.025	-961
Toegerekende organisatiekosten	<u>-648</u>	<u>-569</u>
	<u>-9.297</u>	<u>-7.936</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-663	-682
Uitzendkrachten	-18	-
Sociale lasten	-128	-126
Pensioenlasten	-96	-102
Overige personeelkosten	-120	-51
	<u>-1.025</u>	<u>-961</u>

De onderhoudslasten zijn ca. € 1,4 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit betreft met name hogere kosten voor planmatig onderhoud (€ 0,9 miljoen), hogere kosten voor contractonderhoud (€ 0,1 miljoen) en hogere kosten voor mutatieonderhoud (€ 0,1 miljoen). Daarnaast zijn de kosten voor toegerekende personeels- en organisatiekosten € 0,2 miljoen hoger. Dit is o.a. het gevolg van extra personeelskosten (transitievergoeding) en toegenomen afschrijvingskosten voor het nieuwe wagenpark (het oude wagenpark was geheel afgeschreven) van de onderhoudsdienst.

1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-3.173	-2.860
Belastingen	-1.786	-1.835
Verzekeringen	-120	-105
Saneringsheffing/heffing Autoriteit Woningcorporaties	-334	-24
Toegerekende overige organisatiekosten	-189	-116
	<u>-5.603</u>	<u>-4.939</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>11.564</u>	<u>13.447</u>

De hogere verhuurderheffing ten opzichte van 2017 wordt veroorzaakt door de stijging van het tariefpercentage en de hogere WOZ-waarde. De belastingen zijn gedaald doordat meer huurders zijn gaan betalen voor de rioolheffing.





3. Netto gerealiseerd verkoop vastgoedportefeuille	2018	2017
3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst huurwoningen	4.059	2.029
Verkoopopbrengst grond	92	13
Verkoopopbrengst koopgarantwoningen	524	626
Verkoopkosten huurwoningen	-40	-15
Verkoopkosten grond	-5	-10
Verkoopkosten koopgarantwoningen	-4	-3
	<u>4.626</u>	<u>2.641</u>
3.2. Toegerekende organisatiekosten:		
Toegerekende personeelskosten:		
Lonen en salarissen	-124	-83
Inleen personeel	-11	-5
Sociale lasten	-21	-14
Pensioenlasten	-20	-14
Overige personeelskosten	-5	-3
	<u>-181</u>	<u>-120</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	-232	-131
	<u>-413</u>	<u>-251</u>
3.3. Boekwaarde verkochte woningen		
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-3.401	-1.538
Boekwaarde grond	-78	-34
Boekwaarde koopgarantwoningen	-383	-481
	<u>-3.862</u>	<u>-2.052</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>351</u>	<u>338</u>

In 2018 zijn 22 huurwoningen en een woongebouw (8 verhuureenheden) verkocht met een totale verkoopopbrengst van bijna € 4,1 miljoen. De directe verkoopkosten van de huurwoningen bedroegen € 40.000,-, bestaande uit € 20.000,- taxatiekosten, € 5.000,- kosten van het Kadaster, € 5.000,- advertentiekosten en € 10.000,- overige kosten.

In 2018 zijn 2 koopgarantwoningen in de reguliere verkoop verkocht. Deze woningen zijn in 2018 teruggekocht. Het verkoopresultaat van de koopgarantwoningen - excl. overige organisatiekosten bedraagt – € 137.000,- (€ 143.000,- in 2017).

Daarnaast zijn enkele grondposities verkocht. Het betreft herontwikkelingslocaties in Oldehove en Niekerk en de verkoop van grond in Zevenhuizen. De omzet bedraagt € 92.000,-. Na aftrek van kosten en boekwaarde resteert een resultaat van € 9.000,-.

Onder de toegerekende organisatiekosten is € 181.000,- aan personeelskosten opgenomen, zijnde de personeelskosten van de medewerker verkoop en toegerekende personeelskosten van indirect personeel op basis van de verkoopomzet. Daarnaast is een bedrag van € 232.000,- toegerekend aan overige organisatiekosten. De toegerekende organisatiekosten zijn ten opzichte van 2017 hoger als gevolg van de toegenomen verkoopomzet.





4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed bestemd voor herontwikkeling	-1.121	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden (grond- en ontwikkelposities)	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-2.178	-3.462
Onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering	-7.362	-612
	<u>-10.661</u>	<u>-4.074</u>

De afwaardering vastgoed bestemd voor herontwikkeling betreft de afgeboekte waarde van de gesloopte woningen in 2018.

De post onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop betreft de onrendabele top van opgeleverde en op te leveren nieuwbouw en de aankoop van woningen in 2018.

De onrendabele investeringen renovatie en woningverbetering betreft de voorgenomen NOM-renovatie van 48 woningen (€ 7,1 miljoen) en nagekomen renovaties Burchtwal in Zuidhorn (€ 0,2 miljoen).

4.2. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering marktwaarde bezit in exploitatie	<u>26.457</u>	<u>40.791</u>

Deze post betreft de algemene marktontwikkeling van het vastgoed in exploitatie.

4.3. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering verkoop onder voorwaarden	<u>36</u>	<u>20</u>

Als gevolg van algemene marktontwikkelingen is de waarde van rechten en verplichtingen van de koopgarantwoningen per saldo gestegen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>15.832</u>	<u>36.737</u>
---	----------------------	----------------------

5. Netto resultaat overige activiteiten	2018	2017
5.1. Opbrengst overige activiteiten		
Huuropbrengst wko-installaties	147	155
Doorberekende loon- en administratiekosten	72	81
Geactiveerde productie eigen bedrijf	146	15
	<u>366</u>	<u>252</u>
5.2. Kosten overige activiteiten		
Afschrijvingen wko-installaties	-77	-77
Toegerekende personeelskosten	-449	-344
Toegerekende organisatiekosten	-32	-13
	<u>-558</u>	<u>-434</u>
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-325	-249
Sociale lasten	-56	-39
Pensioenlasten	-53	-42
Overige personeelkosten	-15	-14
	<u>-449</u>	<u>-344</u>
Netto resultaat overige activiteiten	<u>-192</u>	<u>-183</u>





Onder het netto resultaat overige activiteiten zijn de kosten en opbrengsten opgenomen van de exploitatie WKO-installaties, doorberekende personeelskosten aan DENN BV en geactiveerde toezicht- en directiekosten aan projecten.

Als gevolg van nieuwe contractafspraken zijn de huurinkomsten van de WKO-installaties gedaald. Door de toegenomen nieuwbouwactiviteiten is de activering productie eigen bedrijf en de toerekening van personeelskosten toegenomen.

6. Overige organisatiekosten	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-81	-53
Overige organisatiekosten	-81	-53
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-	-
Sociale lasten	-	-
Pensioenlasten	-	-
Overige personeelkosten	-	-
	-	-

Onder de Overige organisatiekosten zijn de kosten van de Raad van Commissarissen opgenomen. De vergoedingen zijn in 2018 - met terugwerkende kracht vanaf 2017 - gestegen.

7. Leefbaarheid	2018	2017
Subsidies en bijdragen	-10	-12
Onderhoud van groenvoorzieningen door derden	-136	-131
Tekort tuinfonds	-31	-30
Bewonersparticipatie	-33	-28
Toegerekende personeelskosten	-187	-177
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Leefbaarheid	-399	-380
<i>Toegerekende personeelkosten:</i>		
Lonen en salarissen	-127	-122
Inleen personeel	-27	-28
Sociale lasten	-26	-23
Pensioenlasten	-18	-18
Overige personeelkosten	10	13
Af: ontvangen loonkostensubsidie	-	-
	-187	-177





8. Financiële baten en lasten	2018	2017
8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Deposito's en spaarrekeningen	1	2
Overige	-	-
	<u>1</u>	<u>2</u>
8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid en kredietinstellingen	-4.470	-4.518
Waardeverandering en afschrijving embedded derivaten	-1.606	3.756
Rekening-courantkrediet	-	-
Leningen van deelnemingen	-	-
Belastingdienst	-	-
Overige rentelasten en kosten	-32	-52
	<u>6.108-</u>	<u>814-</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>6.106-</u>	<u>811-</u>

De waardeverandering en afschrijving embedded derivaten bestaat uit de volgende posten: een correctie op een in 2017 vervallen embedded derivaat (-/- € 1,7 miljoen), de renteontwikkelingen in 2018 (-/- € 0,3 miljoen) en de afschrijving op 2 vervallen derivaten (+ € 0,3 miljoen).





9. Belastingen	2018	2017
Belastingen huidig boekjaar	-	-
Correcties voorgaande perioden	-	-
Latente belastingen	-3.282	5.957
Belastingen	3.282-	5.957
Berekening van de acute vennootschapsbelasting		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen	20.962	49.091
Fiscale correcties:		
Fiscaal resultaat projecten	-292	-
Correctie opbrengst verkopen	-380	-129
Resultaat deelnemingen	6	2
Afboeking herinvesteringsreserve	-616	-462
Niet gerealiseerde waardeveranderingen marktwaarde	-26.457	-40.791
Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkoop onder voorwaarden	-36	-20
Overige waardeveranderingen	10.661	4.074
Afschrijvingen	-1.261	-1.427
Correctie onderhoud	-	-524
Correctie overige bedrijfslasten	328	11
Correctie waardeverandering embedded derivaten	1.606	-3.756
Opwaardering materiële vaste activa	7.125	6.974
Mutatie compensabel verlies	-11.646	-13.042
Belastbaar bedrag	-	-
Belastingbedrag 20% van € 200.000,-	-	-
Belastingbedrag 25% (over het restant)	-	-
Totaal	-	-
Compensabele verliezen		
Compensabele verliezen primo 2018:		
2014	14.194	27.236
	<u>14.194</u>	<u>27.236</u>
Toevoeging of verrekening fiscaal resultaat:		
2014	11.646	13.042
	<u>11.646</u>	<u>13.042</u>
Compensabele verliezen ultimo 2018:		
2014	2.548	14.194
	<u>2.548</u>	<u>14.194</u>

Wold & Waard volgt in haar fiscale strategie en - planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar mening van belastingadviseurs verdedigbaar zijn. Tot en met 2016 zijn de aangiften ingediend. De aangifte 2017 wordt voor 1 mei 2019 ingediend. De aanslagen tot en met 2014 zijn definitief vastgesteld en afgewikkeld.

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 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 achteraf nog aan verandering onderhevig zijn, zoals nu is opgenomen voor de jaren 2015 t/m 2017.

In de jaarrekening 2017 was ultimo 2017 sprake van compensabele verliezen van € 17,6 miljoen. In de jaarrekening 2018 bedraagt de beginstand van de compensabele verliezen € 14,2 miljoen. De afname van de compensabele verliezen is met name het gevolg van een hogere stijging van de WOZ-waarde.





In 2018 is het fiscaal resultaat van € 11,6 miljoen verrekend met het compensabele verlies uit voorgaande jaren. Op basis daarvan resteert er eind 2018 een compensabel verlies van € 2,5 miljoen.

> **Latente belastingen**

Onder de latente belastingen is opgenomen de waardeverandering van actieve latenties voor:

- compensabele verliezen van -/- € 3.609.000,-
- fiscale afschrijvingskosten van € 6.000,-
- langlopende schulden van € 767.000,-
- embedded derivaten van -/- € 625.000,-

Daarnaast is de waardeverandering opgenomen van een passieve latentie inzake de fiscale voorziening onderhoud van € 179.000,-.

10. Resultaat deelnemingen	2018	2017
Resultaat deelneming DENN B.V.	-6	2-
Resultaat deelnemingen	6-	2-

Dit betreft de waardeverandering in de deelnemingen DENN BV te Leek.





> Specificatie en verdeling van de afschrijvingslasten

Verdeling van afschrijvingskosten in functionele model naar activiteiten	2018	2017
<i>Afschrijvingskosten volgens categoriaal model:</i>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	386	339
Afschrijvingen op wko-installaties	77	77
Totaal afschrijvingen	463	415
<i>Afschrijvingskosten op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie in het functionele model</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	290	302
Lasten onderhoudsactiviteiten	48	7
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	45	27
Kosten overige activiteiten	4	3
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	-	-
	386	339

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	2018	2017
<i>Personeelskosten volgens categoriaal model:</i>		
Lonen en salarissen	2.325	2.191
Inleen personeel	106	91
Uitzendkrachten	18	42
Sociale lasten	426	382
Pensioenlasten	358	345
Overige kosten, ontvangen ziekengeld en loonkostensubsidies	-35	-17
	3.199	3.034
Reiskosten woonwerkverkeer, gratificaties eenmalige uitkering cao	213	128
Totaal personeelskosten	3.411	3.162
<i>Personeelskosten in functionele model:</i>		
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.567	1.559
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.025	961
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	181	120
Kosten overige activiteiten	449	344
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	187	177
	3.411	3.162
Gemiddeld aantal fte's:		
Woondiensten	13,2	12,3
Vastgoed	20,7	22,1
Directie en staf	3,8	3,6
Financiën en informatievoorziening	6,1	7,1
Totaal	43,8	45,0

De personeelskosten zijn opgenomen onder de toegerekende personeelskosten.





Het aantal medewerkers is ultimo 2018 gedaald naar 52 (2017: 53). Het gemiddelde aantal fte is afgenomen met 1,2 fte naar 43,8 fte.

> [Honoraria accountantsorganisatie](#)

In het boekjaar is aan accountants honoraria € 53.000,- voor de jaarrekeningcontrole en andere werkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht (2017: € 78.000,-). Deze honoraria betreffen de verwachte kosten voor de jaarrekeningcontrole (€ 43.000,-) en DVI (€ 10.000,-) voor het boekjaar 2018 door KPMG. In 2017 waren de kosten hoger door nagekomen nota's voor extra controlewerkzaamheden 2016 van Deloitte.

> [Gebeurtenissen na balansdatum](#)

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke financiële gevolgen.

> [Bezoldiging 2018 directeur bestuurder \(WNT\)](#)

Naam:	: J.P. Klijn		
Dienstverband	: in functie sinds 8 mei 2006; omvang dienstverband is 1 fte		
Beloningsperiode	: 1 januari 2018 t/m 31 december 2018		
Beloning:	: €	107.800,-	(2017: € 106.600,-)
Belastbare kostenvergoedingen	: €	3.800,-	(2017: € 3.300,-)
Voorzieningen betaalbaar op termijn	: €	19.800,-	(2017: € 19.500,-)
		<u>€ 131.400,-</u>	(2017: € 129.400,-)

Beëindigingsuitkering en jaar : n.v.t.

> [Bezoldiging Raad van Commissarissen \(WNT\)](#)

	2018	2017
E. ten Brink, voorzitter	€ 14.250,-	€ 9.750,-
H.B. Winter, vicevoorzitter	€ 9.500,-	€ 6.500,-
J.B. Gellekink, lid	€ 9.500,-	€ 6.500,-
E.W.R. Zuidema, lid	€ 9.500,-	€ 6.500,-
H.J. Braaksma, lid	€ 9.500,-	€ 6.500,-

De vergoeding van de commissarissen is in 2018 met terugwerkende kracht vanaf 2017 gewijzigd. De aanvulling over 2017 is in 2018 uitbetaald en verwerkt in bovenstaand overzicht.

Er zijn in 2018 geen belastbare kostenvergoedingen, voorzieningen betaalbaar op termijn en beëindigingsuitkeringen betaald. De beloningsperiode betreft 1 januari 2018 t/m 31 december 2018.

In functie sinds 2012: E. ten Brink en J.B. Gellekink
 In functie sinds 2013: H.B. Winter en E.W.R. Zuidema
 In functie sinds 2014: H.J. Braaksma

> [Bezoldigingsmaximum 2018](#)

Voor Wold & Waard is klasse E (2017: E) van toepassing met een bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 137.000,-.

Voor de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt het maximum op basis van de WNT respectievelijk € 20.550,- en € 13.700,- en op basis van de Beroepsregel VTW respectievelijk € 15.750,- en € 10.500,-.





> Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit betreffen 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 2018	niet-Daeb 2018
Huuropbrengsten	1.1	28.427	310
Opbrengsten servicecontracten	1.2	462	2
Lasten servicecontracten	1.3	-242	-1
Overheidsbijdragen	1.4	-	-
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	1.5	-2.481	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.6	-9.274	-23
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7	-5.590	-12
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.300	264
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.1	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.2	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.3	-	-
Toegerekende financieringskosten	2.4	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.1	2.293	2.333
Toegerekende organisatiekosten	3.2	-411	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.3	-1.961	-1.900
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-80	431
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.1	-10.661	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.2	26.380	77
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.3	-	36
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	4.4	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.718	113
Opbrengst overige activiteiten	5.1	223	142
Kosten overige activiteiten	5.2	-460	-99
Netto resultaat overige activiteiten		-237	44
Overige organisatiekosten	6.1	-81	-
Leefbaarheid	7.1	-399	-
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	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.4	-6.108	-
Saldo financiële baten en lasten		-6.106	-
Resultaat voor belasting		20.116	852
Belastingen	9.1	-3.266	-17
Resultaat deelnemingen	10.1	-	-6
Resultaat na belasting		16.851	829





Kasstromenoverzicht opgesplitst naar Daeb en niet-Daeb
(x € 1.000)

	Daeb 2018	niet-Daeb 2018
<u>Ontvangsten:</u>		
Huren	28.508	310
Vergoedingen	492	2
Overige bedrijfsontvangsten	247	1
Rente	1	-
	29.248	314
<u>Uitgaven:</u>		
Personeelsuitgaven	-3.257	-17
Onderhoudsuitgaven	-6.988	-15
Overige bedrijfsuitgaven	-3.717	-19
Rente uitgaven	-4.510	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-332	-2
Verhuurdersheffing	-3.173	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4	-
Vennootschapsbelasting	-	-
	-21.981	-52
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.267	262
<u>(Des)investeringsactiviteiten:</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon en niet-woongelegenheden	2.238	1.821
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	523
Verkoopontvangsten grond	83	-
<i>tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.322	2.344
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-11.371	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-1.100	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-963	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-383
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-65	-
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-97	-
Externe kosten bij verkoop	-28	-11
<i>tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-13.624	-394
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.302	1.950
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing WSW geborgde leningen	-957	-
Aflossing gemeentelijk geborgde leningen	-936	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.893	-
Mutatie geldmiddelen	-5.928	2.212





ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

> [Opmaken van de jaarrekening](#)

Directeur-bestuurder:

J.P. Klijn

Leek, 23 april 2019

> [Vaststellen van de jaarrekening](#)

Raad van Commissarissen:

E. ten Brink, voorzitter

H.B. Winter, vicevoorzitter

J.B. Gellekink, lid

E.W.R. Zuidema, lid

H.J. Braaksma, lid

Leek, 23 april 2019





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 per 31 december 2018 van Stichting Wold & Waard (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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 79 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 105 en 106. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, 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, 24 april 2019

KPMG Accountants N.V.

A. G. Lohuis RA



Bijlagen

wold &
waard





B1 Verhuurbaar bezit (per 31 december 2018, indeling op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde)

	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden 31-12
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	
Gemeente Grootegast							
Grootegast	419		-18	10	14		425
Opende	123						123
Niekerk	158						158
Oldekerk	39						39
Doezum	53						53
Kornhorn	45						45
Lutjegast	36						36
Sebaldeburen	29	-2					27
	902	-2	-18	10	14	-	906
Gemeente Zuidhorn							
Zuidhorn	391	-8					383
Aduard	240						240
Grijpskerk	251	-1					250
Oldehove	137	-3					134
Noordhorn	106						106
Kommerzijl	31						31
Niezijl	28						28
Visvliet	24						24
Pieterzijl	6	-1					5
Lauwerzijl	5						5
Saaksum	5						5
Den Ham	3						3
Niehove	2						2
Den Hom	6						6
	1.235	-13	-	-	-	-	1.222
Gemeente Marum							
Marum	574	-4		19			589
De Wilp	151						151
Nuis	24						24
Niebert	17						17
Noordwijk	17						17
Boerakker	11						11
Jonkersvaart	1						1
	795	-4	-	19	-	-	810
Gemeente Leek							
Leek	1.004	-2		47			1.049
Tolbert	382	-1					381
Zevenhuizen	112						112
Oostwold	41						41
Enumatil	4						4
	1.543	-3	-	47	-	-	1.587
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	4.475	-22	-18	76	14	-	4.525
Gemeente Zuidhorn							
Zuidhorn	4						4
Gemeente Leek							
Leek	22						22
Tolbert	4						4
	26	-	-	-	-	-	26
Totaal onzelfstandige woonegelegenheden	30	-	-	-	-	-	30
Totaal woonegelegenheden	4.505	-22	-18	76	14	-	4.555
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	419	-8					411
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	12						12
Garageboxen	43		-2				41
Totaal aantal verhuureenheden	4.979	-30	-20	76	14	-	5.019





Aantal verhuureenheden naar DAEB en niet DAEB:	Aantal eenheden		Mutaties				Aantal eenheden
	01-01	verkoop	sloop	nieuwbouw	aankoop	overig	31-12
<i>DAEB</i>							
Woongelegenheden	4.491	-14	-18	76	14		4.549
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	11						11
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	405	-8					397
Totaal DAEB	4.907	-22	-18	76	14	-	4.957
<i>Niet DAEB</i>							
Woongelegenheden	6						6
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	1						1
Garageboxen	43		-2				41
Bezit verhuurd aan instelling 'intramuraal vastgoed' 1)	22	-8					14
Totaal niet DAEB	72	-8	-2	-	-	-	62
Totaal aantal verhuureenheden	4.979	-30	-20	76	14	-	5.019

1) dit betreft (on)zelfstandige woningen en bijzondere woongebouwen verhuurd aan zorginstellingen.





B2 Kostenspecificatie

OVERZICHT EN ANALYSE VAN DE ONDERHOUDSUITGAVEN IN 2018

Wold & Waard heeft in 2018 € 8,7 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 2018	Realisatie 2018	Realisatie 2017
<u>Planmatig en contractonderhoud:</u>			
Planmatig onderhoud	4.881	4.483	3.601
Contractonderhoud	1.165	1.114	1.041
	6.046	5.597	4.642
<u>Niet planmatig onderhoud</u>			
Klachtenonderhoud	629	805	735
Mutatieonderhoud	233	536	428
Zwambestrijding	158	127	115
Asbestsanering	444	357	337
Materiaalverbruik	199	206	196
	1.663	2.030	1.811
<u>Overig onderhoud:</u>			
Overige onderhoudsuitgaven	309	133	83
Totaal werk derden	8.018	7.760	6.536
Bij: toegerekende personeelskosten en organisatiekosten	1.714	1.673	1.530
Af: toegerekend aan leefbaarheid	192-	136-	130-
Totaal onderhoud	9.540	9.297	7.936
<u>Toerekening werk derden aan activiteiten:</u>			
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.826	7.624	6.406
Leefbaarheid	192	136	130
	8.018	7.760	6.536

WERK DERDEN DAGELIJKS ONDERHOUD

De kosten van het dagelijks onderhoud bedragen in 2018 ruim € 2,0 miljoen.

	Begroting 2018	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Klachtenonderhoud	629	805	735
Mutatieonderhoud	233	536	428
Zwambestrijding	158	127	115
Asbestsanering	444	357	337
Materiaalverbruik	199	206	196
	1.663	2.030	1.811

De kosten voor het niet planmatig onderhoud zijn € 0,3 miljoen hoger dan begroot. Vooral de kosten voor klachten- en mutatieonderhoud vielen hoger uit.





WERK DERDEN PLANMATIG EN CONTRACTONDERHOUD

Het planmatig en contractonderhoud 2018 is als volgt gespecificeerd:

	<u>Begroting 2018</u>	<u>Realisatie 2018</u>	<u>Realisatie 2017</u>
* Regulier planmatig onderhoud:			
Buitenschilderwerk, houtrotherstel	1.291	1.062	567
Casco (herstel voeg-, metselwerk)	179	80	121
Dakherstel	149	21	85
Vervanging kozijnen	125	43	23
Dakgoten	16	6	11
* Niet regulier planmatig onderhoud:			
Vervangen keukeninrichtingen	155	116	143
Inbouw (o.a. tegelrenovatie)	2.513	2.752	1.990
Verwarmingstoestellen	-	-	41
Installaties	275	254	457
Contractonderhoud (lift install., CV)	1.165	1.114	1.041
Overige werkzaamheden	54	98	54
Onvoorzien	124	51	110
Overloopposten/subsidies			
Totaal	6.046	5.597	4.642

Aan planmatig en contractonderhoud is in 2018 € 5,6 miljoen uitgegeven. Hiervoor is in 2018 begroot € 6,0 miljoen. De lagere uitgaven van € 0,4 miljoen wordt hoofdzakelijk verklaard door:

• Lagere kosten voor schilderwerk	- 0,2 miljoen
• Lagere kosten voor het herstellen van daken	- 0,1 miljoen
• Hogere kosten voor tegelwerk	- -/ 0,1 miljoen
• Lagere kosten voor herstel voeg- en metselwerk	- 0,1 miljoen
• Lagere kosten voor kozijnvervanging	- 0,1 miljoen
Totaal	<u>€ 0,4 miljoen</u>

Vanaf boekjaar 2018 worden kosten voor tegelrenovatie bij mutatiewoningen niet meer geactiveerd.





B3 Specificatie bedrijfslasten

(op basis van categoriale indeling)

(x € 1.000,-)

	<u>Begroting</u> <u>2018</u>	<u>Realisatie</u> <u>2018</u> €	<u>Realisatie</u> <u>2017</u> €
<i>* Overige personeelskosten</i>			
Opleidingskosten	57	94	56
Arbodienst	6	7	7
Reis- en verblijfkosten	48	48	48
Gratificaties	84	83	89
Bijdrage personeelsvereniging	2	2	2
Overige kosten	113	127	72
	<u>310</u>	<u>361</u>	<u>274</u>
<i>* Huisvestingskosten</i>			
Onderhoud en beveiliging gebouw	29	38	20
Energielasten	20	19	22
Schoonmaakkosten	29	27	28
Belastingen	5	5	5
Overige huisvestingskosten	8	2	4
	<u>90</u>	<u>91</u>	<u>79</u>
<i>* Kosten Raad van Commissarissen</i>			
Vaste vergoedingen	48	63	43
Opleidingen/excursies	5	7	3
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	5	5	5
Overige kosten	7	8	4
	<u>64</u>	<u>82</u>	<u>55</u>
<i>* Algemene kosten</i>			
Porti, telefoon en communicatie	87	93	91
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	24	22	24
Bewonersparticipatie /voorlichting	58	54	45
Publiciteit en PR	13	22	14
Externe controle en –adviezen	58	53	78
Kosten automatisering	587	567	508
Assurantiën	16	16	16
Autokostenvergoedingen	23	27	22
Kosten vervoermiddelen	67	65	70
Onderhoud /kleine aanschaffingen	18	13	15
Overige kosten	46	52	51
	<u>997</u>	<u>983</u>	<u>932</u>





(x € 1.000,-)

* *Overige bedrijfslasten*

	<u>Begroting</u> <u>2018</u>	<u>Realisatie</u> <u>2018</u> €	<u>Realisatie</u> <u>2017</u> €
Belastingen	1.824	1.786	1.840
Verzekeringen	114	120	105
Verhuurderheffing	3.192	3.173	2.859
Heffing AW en Saneringsheffing	320	334	24
Externe ondersteuning en advieskosten	103	145	135
Contributie landelijke federatie	40	33	39
Bijdrage huurcommissie	13	11	-
Afboeking projecten	5	13	-
Energiekosten leegstand	30	19	25
Afboeking huurdebiteuren	50	57	45
Beheerkosten VvE's	38	39	34
Sociale indicatie	15	14	14
Epa beheer en kwaliteitsborg	77	54	17
Vergoedingen asbest en zwamsanering	11	9	5
Huurders/medewerkerstevredenheidsonderzoek	25	12	-
Verbetering bezitsinformatie	25	-	-
Bijdrage woningmarktonderzoek	5	15	-
Buurtbemiddeling	10	10	-
Ondernemingsplan	8	26	13
Overige bedrijfslasten	63	44	52
	<u>5.966</u>	<u>5.915</u>	<u>5.208</u>
Totaal	<u>7.427</u>	<u>7.433</u>	<u>6.549</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



WoldWaard



/woldwaard



Woningcorporatie Wold & Waard

