

# Jaarverslag 2021

Woodborough



## Inhoudsopgave

---

<b>01 Jaarverslag</b>	<b>5</b>
1.1 Veerkracht en flexibiliteit	6
1.2 Woonborg in 2021	7
1.3 Ontwikkelingen	9
1.4 Vooruitblik	11
<b>02 Maatschappelijke prestaties</b>	<b>12</b>
2.1 Prestatieafspraken	13
2.2 Betaalbare woningen	16
2.3 Voldoende huizen, goede huizen	22
2.4 Zuinig met energie	28
2.5 Steeds betere dienstverlening	30
2.6 Prettige woonomgeving	34
<b>03 Gezonde bedrijfsvoering</b>	<b>37</b>
3.1 Strategische koers	38
3.2 Medewerkers en organisatie	39
3.3 Overleg met Ondernemingsraad	43
3.4 Informatisering en automatisering	44
3.5 Benchmark en benchlearning	45
<b>04 Financiën</b>	<b>46</b>
4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader	47
4.2 Financiële positie en kengetallen	48
4.3 Positieve oordelen van AW en WSW	49
4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen	50
4.5 Kasstromen	55
4.6 Financiering en renterisicobeheer	56
4.7 Onze fiscale strategie en planning	58
4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen	59
4.9 Onbebouwde gronden	60
4.10 Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)	61

---

<b>05 Risico</b>	<b>62</b>
5.1 Risicomanagement	63
5.2 Belangrijkste risico's	64
5.3 Bodemdaling Roden	66
5.4 COVID-19	67
5.5 Oorlogssituatie in Oekraïne	68
<b>06 Jaarverslag Raad van Commissarissen</b>	<b>69</b>
6.1 Terugblik van de voorzitter	70
6.2 Over toezichthouden	72
6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol	74
6.4 Klankbord- en adviesfunctie & expertise	77
6.5 RvC als werkgever	78
6.6 Samenstelling en functioneren	80
6.7 Zelfevaluatie en educatie	83
6.8 Vergaderingen RvC en commissies	84
6.9 Besluiten en gespreksonderwerpen	86
6.10 Hoofd- en nevenfuncties RvC-leden	88
6.11 Jaarrekening 2021	89
<b>07 Jaarrekening</b>	<b>90</b>
7.1 Balans	91
7.2 Winst- en verliesrekening	93
7.3 Kasstroomoverzicht	94
7.4 Algemene toelichting	95
7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	101
7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	113
7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	118
7.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	121
7.9 Kasstroomoverzicht	123
7.10 Toelichting op de balans	124
7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	143
7.12 Overige informatie	150

<b>08 Overige gegevens</b>	<b>153</b>
8.1 Statutaire resultaatbestemming	154
8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	155
<b>09 Bijlagen</b>	<b>159</b>
Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal	160
Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren	161
Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB	162
Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB	163

# 1. Jaarverslag



Beoordeling dienstverlening Aedes gemeenten

8  
7,7  
6,5

- De Huismeesters
- Lefier
- Nijestee
- Patrimonium
- Wierden en Borgen
- Woonzorg
- Actium
- NEVM
- AH Woon
- HO De Huismeesters
- KAR Groningen
- Grabos
- Participatieraad Nijestee
- HO Patrimonium
- HO Hoopkerk Nonnendijk
- Huuderslotform Bodum Ten Boer
- AH Woon
- Stichting Eelder Woningbouw
- Huudersorganisatie
- HBV Eelde-Paterswolde
- AH Woon

## 1.1 Veerkracht en flexibiliteit

Voor u ligt het jaarverslag van 2021. Het was opnieuw een bijzonder jaar. We woonden, leefden en werkten ook in 2021 met corona. Dat vroeg veel veerkracht en flexibiliteit van iedereen, huurders en medewerkers van Woonborg. Al met al kijken we tevreden terug op 2021. We maakten een nieuw ondernemingsplan en een leefbaarheidsvisie. Dat deden we in nauwe samenspraak met stakeholders. Ook ontwikkelden we een visie op bewonersparticipatie en bewonerscommunicatie bij projecten. Zo legden we op papier vast wat we al jaren succesvol doen. Bovendien werkten we hard door aan het verder verbeteren van de dienstverlening én aan de investeringsprojecten. En met resultaat!

We delen die resultaten graag met u en zien er naar uit om in 2022 te werken vanuit het nieuwe ondernemingsplan. We hopen dat corona geen roet in het eten gooit, we zijn hierover optimistisch.

Wij bedanken iedereen die met ons meegewerkt heeft aan het behalen van de resultaten: huurders, AH WOON, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen en alle medewerkers van Woonborg.

## 1.2 Woonborg in 2021

### Gemiddeld een 8!

In 2020 zijn we gestart met het continu meten van de klanttevredenheid. Zo ontvingen we eerder feedback van onze klanten. En zo nodig konden we die feedback direct omzetten in verbeteringen. In 2021 scoorden we gemiddeld een 8 in de Aedes Benchmark. Vooral op het proces van de reparatieverzoeken scoorden we goed met een 8,5. Op het proces van “woning betrekken” nam de tevredenheid ook toe. We scoorden een 8,1. Op het proces “de vertrokken huurders” blijft ons cijfer met een 7,7 achter op onze doelstelling van een 8. Werk aan de winkel voor 2022!

### WoningNet Groningen

Woonborg heeft ook in de gemeente Groningen bezit. Voor dat bezit sloten we ons in 2021 aan bij het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem WoningNet Groningen. Samen met de huurdersorganisaties en woningcorporaties in de gemeente Groningen hebben we de spelregels voor woonruimteverdeling aangepast. Voor onze woningzoekenden wordt het zoekgebied voor woningen in de voormalige gemeente Haren uitgebreid naar de gehele gemeente Groningen. We zijn blij met de goede samenwerking alle in deze gemeente werkzame woningcorporaties.

### Participatie

We waren in 2021 ook in gesprek met onze bewoners in een aantal gebieden: de Groenkamp in Zuidlaren, Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren, Tipkampen en Sprikkenveen in Vries en diverse gebieden in Roden waar woningen verzakt zijn zoals o.a. de Dorth en Den Dam. We maakten goede afspraken. We verwachten vanaf 2022 te starten met verbeterprojecten en sloop- en-vervangende-nieuwbouwprojecten.

### Een greep uit onze projecten

In 2021 realiseerden we, naast gemiddeld een 8 op klanttevredenheid, nóg een belangrijke mijlpaal. Bij onze nieuwbouwprojecten in Oosterhaar (Haren) en de Burgemeester Bloemersstraat (Nieuw – Roden) hebben we pilots gedaan voor de doorontwikkeling van ons NOM-concept. ‘NOM’ staat voor: ‘nul op de meter’. We hebben het monitoringssysteem van de NOM-woningen uitgebreid door deze te koppelen met de woonhuisautomatisering, zoals warmte en ventilatie. Het systeem houdt bijvoorbeeld bij of de bewoners thuis zijn. En het past de verwarming daarop aan. Bovendien worden dankzij deze doorontwikkeling ook storingsmeldingen efficiënter gemeld en opgelost.

In Nieuw-Roden zijn we gestart met de sloop en vervangende nieuwbouw aan de Madelief.

In Vries zijn we gestart met de sloop van verouderde gezinswoningen aan de Tipkampen & Sprikkenveen. Aan de Oranjelaan in Zuidlaren zijn we gestart met de sloop. Na de sloop starten we in 2022 met passende en vervangende nieuwbouw.

## Visie op leefbaarheid vastgesteld

Woonborg vindt een prettige woonomgeving belangrijk. En toch zien we dat mensen eenzamer worden en dat steeds meer mensen in de wijk hulp nodig hebben. En we zien bewoners met schuldproblemen en bewoners die overlast ervaren van anderen. We zien bij deze problemen een belangrijke rol voor Woonborg maar we kunnen het niet alleen. Alleen samen houden we de leefbaarheid goed. Alleen samen geven we bewoners een duwtje in de rug als ze dat nodig hebben.

De leefbaarheid in ons werkgebied is goed. Dat houden we graag zo. Tegelijkertijd staan we ook voor uitdagingen.

In 2021 maakten we een visie op leefbaarheid met onze huurders en samenwerkingspartners. We gaan voor *leefbaarheid* in de dorpen en buurten van Woonborg. Dat doen we door een constante inzet op:

- Naoberschap
- Communicatie
- Samenwerken

Dit zijn de drie randvoorwaarden in ons werk op het gebied van leefbaarheid. Mist een van de drie randvoorwaarden, dan wordt leefbaarheid niet gehaald. Maar alleen met naoberschap, communicatie en samenwerking komen we er niet. We kunnen daarbij onze ogen niet sluiten voor de uitdagingen die we tegenkomen in ons dagelijks werk. In onze visie op leefbaarheid hebben we vastgelegd hoe we die uitdagingen aanpakken.

## Uitstroom beschermd wonen

We maakten in 2021 afspraken met de Drentse gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen over de uitstroom beschermd wonen. Dit project heet "Weer Thuis". Doordat we met elkaar helder hebben wat we van elkaar en de uitstromer verwachten, vertrouwen we erop dat door een goed zorgvangnet de bewoners goed in onze wijken en buurten landen.



## 1.3 Ontwikkelingen

Allerlei ontwikkelingen zijn van invloed op ons werk. We zetten de belangrijkste op een rij. Eerst de regionale ontwikkelingen en daarna de landelijke.

### Drenthe Woont Circulair

Samen met acht andere Drentse woningcorporaties en de provincie Drenthe werken we aan pilots rond het thema circulariteit. Grondstoffen worden nu eenmaal schaarser. We moeten leren hoe we er zuiniger mee omgaan. Dat doen we als woningcorporaties en provincie graag samen. Zo kunnen we van elkaar leren.

In dat kader verkent Woonborg of het 'leasen' van woningen een toekomst heeft. De pilot is gekoppeld aan 20 circulaire nieuwbouwwoningen die we planden op de inbreidingslocatie nabij de Vrijtijdsboulevard te Roden. Zo'n lease-constructie is vanuit de circulaire gedachte interessant omdat de leverancier van de woning eigenaar blijft van de woning en alle materialen die erin verwerkt zijn. Ook financieel is het mogelijk interessant. Woonborg hoeft haar investeringskapitaal niet nu niet in te zetten. In de eerste helft van 2022 verwachten we de pilot af te ronden en nemen we een definitief besluit of de 'lease-constructie' haalbaar is.

### Verkenning samenwerking in de kop van Drenthe

De afgelopen jaren hebben we samen met de woningcorporaties Stichting Eelder Woningbouw (SEW) en De Volmacht verkend of nauwere samenwerking zinvol is. Die verkenning hebben we begin 2021 afgerond. We kwamen tot de conclusie dat er veel te doen is op volkshuisvestelijk gebied in onze regio maar dat er onvoldoende aanleiding is om hier vanuit intensievere samenwerking vorm aan te geven. Hoewel we voor de toekomst nauwere samenwerking niet uitsluiten, gaan we voorsnog ieder zelfstandig verder.

### Verhuurderheffing € 3,9 miljoen

De beperking van de financiële ruimte voor corporaties zette in 2021 onverkort door. De verhuurderheffing die de rijksoverheid ons oplegt, doet een grote aanslag op het huishoudboekje. In 2021 maakten we € 3,9 miljoen aan verhuurderheffing over aan de rijksoverheid. Tevens betaalden we in 2021 € 2 miljoen aan vennootschapsbelasting. Totaal komt dit neer op meer dan 2 maanden huurinkomsten, geld dat we niet kunnen uitgeven aan nieuwe of betere woningen.

In de begroting 2022 van het rijk is de verhuurderheffing verlaagd met €500 miljoen, circa 1/3 deel van het totaal. Echter de grondslag van deze belasting is een percentage van de WOZ-waarde. Het verlagen van dat percentage dreigt volledig tenietgedaan te worden door de stijgende WOZ-waarde. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de verhuurderheffing in 2023 wordt afgeschaft. Het is echter nog onduidelijk wat dat inhoudt. Vervalt de heffing helemaal of wordt de heffing binnen de sector herverdeeld?

Ook het thema 'huurbeleid' heeft een prominente plek in het regeerakkoord. Zo wordt er onder meer een huurbevriezing in 2024 aangekondigd en spreekt men over het invoeren van normhuren. Kortom, we zijn in afwachting van concretisering van het regeerakkoord. Pas dan weten we welke impact het coalitieakkoord heeft op onze financiële polsstok.

## Groningen Huurt

Samen met alle woningcorporaties en huurdersorganisaties die in de provincie Groningen actief zijn, hebben we een verkenning opgestart naar de mogelijkheden van een provinciaal woonruimteverdeelpatform. Dat platform gaat er komen en het heet 'Groningen huurt'. In 2022 gaat een werkorganisatie van medewerkers van de verschillende corporaties en de huurdersorganisaties hiermee aan de slag. Dat doen we met begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider. Woonborg schuift uiteraard aan in deze werkorganisatie en zal een inhoudelijke bijdrage op dit onderwerp leveren.

## 1.4 Vooruitblik

### Achterstand projecten nagenoeg ingelopen

In 2021 pakten we de projecten op die als gevolg van COVID-19 in 2020 vertraging opliepen. We hebben alles op alles gezet om de achterstand niet verder op te laten lopen maar moesten ook realistisch zijn. Het bleek onmogelijk om alle vertraging goed te maken. Ook al omdat in het voor- en najaar van 2021 we nog volop te maken hadden met de corona-maatregelen. Feitelijk hebben we ca. 90% van de achterstanden in 2021 ingelopen. De resterende 10 % is opnieuw ingepland en gekoppeld aan logische momenten in de meerjarenbegroting.

### Verder digitaliseren van processen, waaronder verhuurmutatieproces

In 2021 zijn we begonnen met het voorbereiden van de implementatie van de inspectie-app en de nieuwe verhuringen-app. In 2022 gaan we met deze apps werken in ons verhuurmutatieproces. Beide apps dragen bij aan het verder terugdringen van verspillingen en vergroten van klanttevredenheid. Dat zorgt voor een stijging van de beschikbaarheid en het verlagen van de leegstandskosten.

# 2. Maatschappelijke prestaties

# woonbor



## 2.1 Prestatieafspraken

### Overleg met gemeenten en prestatieafspraken

In de Woningwet is opgenomen dat corporatie, gemeenten en huurdersbelangenvereniging afspraken maken over wat ze willen bereiken op het gebied van de sociale verhuur. We noemen dat ook wel het tripartite overleg. Afgelopen jaren zagen we daarin een duidelijke groei. We werken aan een goede onderlinge samenwerking en ontwikkelen met elkaar een gemeenschappelijke taal als het gaat om de volkshuisvesting. Afgelopen jaren zagen we de groei met name op het verbreden van de afspraken naar het sociaal domein en het goed wederkerig maken van de afspraken. Bijvoorbeeld: hoe faciliteert de gemeente ons?

Zoals is vastgelegd in de Woningwet hebben we eind juni onze activiteitenoverzichten (de biedingen) weer verstuurd aan de vier gemeenten waar we actief zijn. Met deze biedingen als Woonborg-uitgangspunt, het woonbeleid van de gemeenten, de standpunten van AH WOON, het beleid en standpunten van onze collega-corporaties en hun huurdersorganisaties én de lopende prestatieafspraken als input maakten we nieuwe prestatieafspraken voor 2022.

Natuurlijk monitoren we ook de voortgang van de lopende afspraken goed. Dit gebeurt in het zogenaamde tripartite ambtelijk overleg en zo nodig in het bestuurlijk overleg.

In sommige gemeenten ervaren we de afstand tussen het sociaal domein en het ruimtelijk domein als groot. Gemeenten hebben soms meer aandacht voor wat er gebouwd moet worden dan voor een thema als leefbaarheid. We komen dan moeizaam in gesprek over de budgetten in het sociaal domein. In onze bestuurlijke overleggen is dit een onderwerp van gesprek.

Omdat het woonbeleid van de gemeente een belangrijke basis is voor de prestatieafspraken vinden we het erg belangrijk om bij de ontwikkeling van dat beleid nauw betrokken te zijn. Dat kon bijvoorbeeld in de gemeente Aa en Hunze. Daar stelde men in 2021 een nieuwe Woonvisie vast: 'Buitengewoon wonen in Aa en Hunze, Woonvisie 2020+'.

Net als een goede en actuele woonvisie vinden we ook een Woonzorg-visie belangrijk. Deze maakt deel uit van de woonvisie in Aa en Hunze. Ook de gemeente Groningen startte in 2021 met het opstellen van een visie op wonen, samenleving en zorg.

## Met welke partijen maken we prestatieafspraken?



*We maken prestatieafspraken met de vier gemeenten in ons werkgebied, collega-corporaties en alle huurdersorganisaties.*

## Werkgebied

4748 woningen verdeeld over vier gemeenten



*Wij hebben 4.748 woningen, verdeeld over vier gemeenten. Kernen zijn: Roden, Peize, Haren, Zuidlaren, Vries en Annen.*

## 2.2 Betaalbare woningen

### Waar werd de huur aan besteed?

Gemiddelde huur per woning is €521 per maand



*We willen betaalbare woningen bieden voor een prijs die past bij de kwaliteit. Dit doel staat op 1.*

### Rioolheffing

We willen samen met de gemeenten werken aan 'betaalbaar wonen'. Dit betekent dat ook gemeentelijke heffingen onderdeel zijn in de prestatieafspraken die we met hen maken. In 3 van onze gemeenten wordt de rioolheffing via de eigenaar geïnd in plaats van via de gebruiker: Aa en Hunze, Groningen en Noordenveld. We vinden dit onwenselijk maar kunnen daar weinig aan doen.

Wat wel binnen ons bereik ligt, is het informeren van onze huurders en de gemeenten over de gevolgen hiervan. Afgelopen jaar hebben we dit in een informatieve bijeenkomst van de gemeenteraad in Noordenveld weer toegelicht. En dit zullen we blijven doen, samen met AH WOON. De regeling is onwenselijk voor Woonborg omdat daar investeringsruimte mee verloren gaat. De regeling is onwenselijk voor huurders omdat onze bewoners in Noordenveld en Groningen daardoor geen recht hebben op kwijtschelding!



## Wacht- en zoektijden

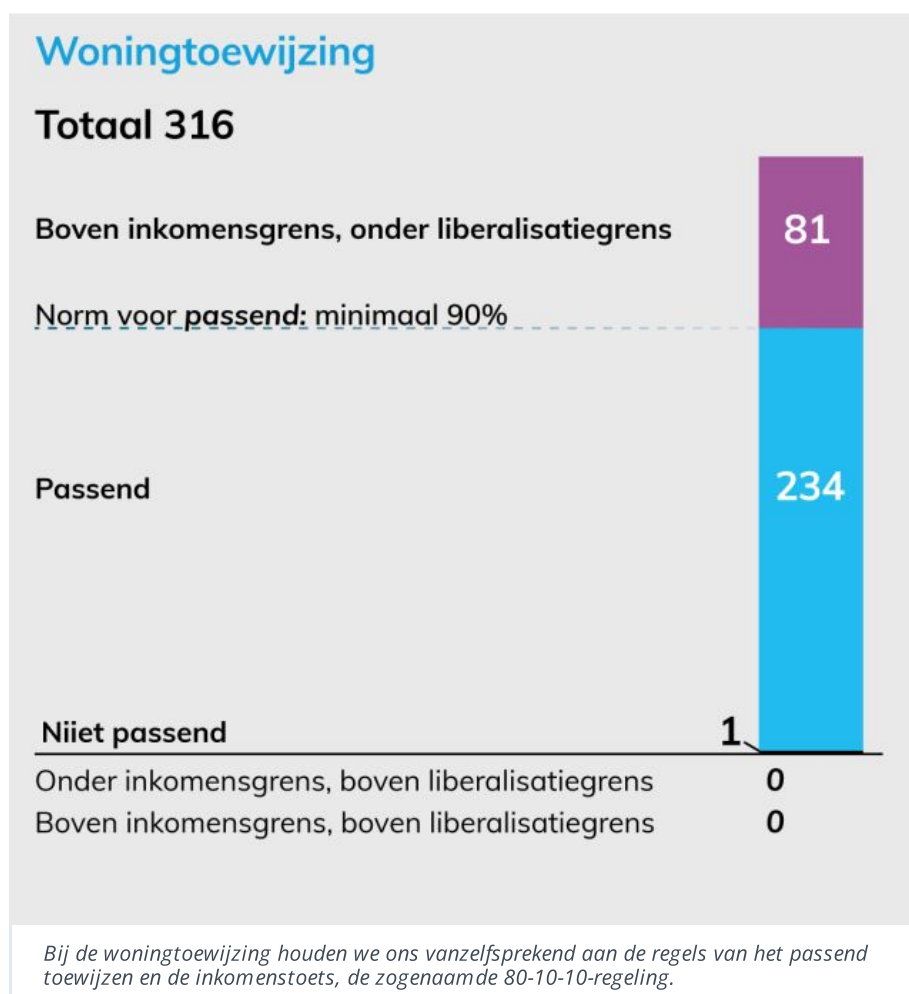
2021 was het eerste volledige jaar dat Woonborg haar woningen in de provincie Drenthe via Thuis Kompas verhuurde. We leren veel van de gegevens. De gemiddelde inschrijftijd is in 2021 licht afgenomen ten opzichte van 2020. Het aantal reacties op een geadverteerde woning nam echter toe: van 79 naar 95 reacties per geadverteerde woning. Met name woningen in Noordenveld en Tynaarlo zijn gewild. Deze toename duidt op een gespannen woningmarkt, ook in de sociale huursector. Meestal komen nieuwe huurders van Woonborg uit het eigen werkgebied van Woonborg. Het aantal verhuisbewegingen van buiten de regio is relatief klein.

In de gemeente Groningen is het beeld vergelijkbaar. Vanaf september 2021 presenteert Woonborg de woningen in de gemeente Groningen op WoningNet Groningen. We monitoren in 2022 de gemiddelde inschrijftijd en het aantal reacties per aangeboden woning.

## Woningtoewijzing

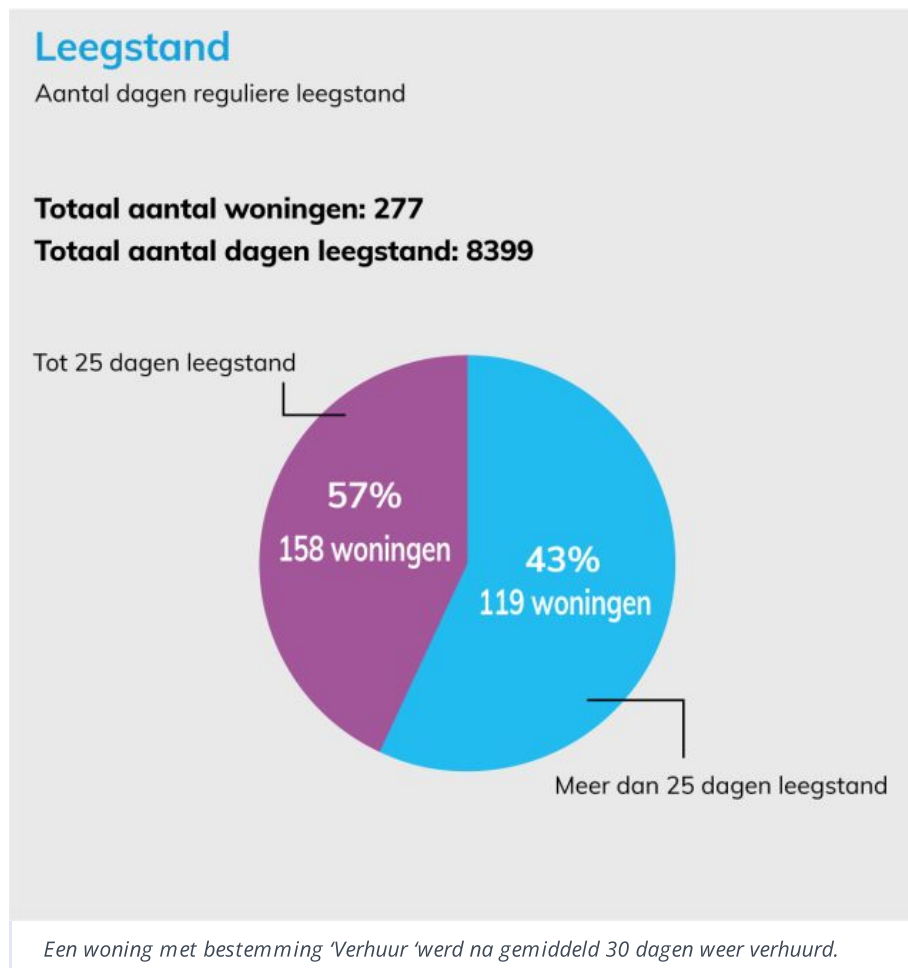
Bij de woningtoewijzing houden we ons vanzelfsprekend aan de regels van het *passend toewijzen* en de inkomensstoets, de zogenaamde 80-10-10-regeling. In 2021 voldeden we ruimschoots aan de wettelijke norm.

Het aantal verhuringen blijft stabiel: in 2020 verhuurden wij 305 woningen, in 2021 316 woningen. De mutatiegraad blijft daarmee relatief laag. Er komen relatief weinig woningen vrij, onder meer doordat de doorstroming naar de koopmarkt stagneert. Daardoor hebben we minder aanbod beschikbaar. Dit zien we terug in de gemiddelde inschrijftijd en het aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning.



## Leegstand

In 2021 is het aantal dagen leegstand bij per opgezegde woning iets teruggedrongen. Toch staat 43% van deze woningen langer dan 25 dagen leeg voordat de nieuwe huurder de woning betreft. Een woning staat gemiddeld 30 dagen leeg. Dit wordt veroorzaakt door weigeringen van kandidaat-huurders en onderhoudswerkzaamheden aan de woning. We vinden 30 dagen leegstand te lang, vanwege de hoge kosten en de beschikbaarheid die in het gedrang komt. In 2022 werken we daarom aan het verder terugdringen van de leegstand bij verhuizing.



## Niet-reguliere woningtoewijzingen

Dit jaar was het laatste jaar dat Woonborg zelf urgentieaanvragen beoordeelt voor het met voorrang toewijzen van een woning in de gemeente Groningen. In 2021 hebben wij éénmaal urgentie verstrekt voor een woningtoewijzing in Haren. Sinds september 2021 worden alle urgentie-aanvragen voor een woning in de gemeente Groningen door Woonurgentie Groningen behandeld.

Thuis Kompas beschikt over een eigen urgentiecommissie. Deze commissie beoordeelt aanvragen en kent sociale en/of medische urgentie toe. Woonborg verstrekte 5 woningen in Drenthe aan woningzoekenden met een dergelijke urgentie. Daarnaast werden 16 woningen toegekend aan woningzoekenden met zogenaamde herhuisvestingsurgentie. Deze woningzoekenden moesten verhuizen vanwege de sloop of renovatie van hun eigen huurwoning.

Woonborg heeft binnen Thuis Kompas de ruimte om 20% van de vrijgekomen woningen toe te wijzen met afwijkende criteria of zonder de woning te adverteren. Wij hebben deze vrije beleidsruimte tot 17% ingevuld. Een derde deel daarvan betrof woningen met door Woonborg gestelde eisen aan de minimale of maximale gezinsgrootte. Ook woningruil en toewijzingen aan personen die uitstromen uit Beschermd Wonen voorzieningen en Opvangvoorzieningen behoren tot de vrije beleidsruimte.

## Huisvesting statushouders

Wanneer asielzoekers een verblijfsvergunning krijgen, noemen we ze 'statushouder'. Ze stromen dan uit naar gemeenten en hebben recht op woonruimte. Het Rijk bepaalt hoeveel statushouders iedere gemeente moet huisvesten. Dat gebeurt op basis van de grootte van een gemeente. En de gemeenten maken weer prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) regelt de uitstroom van statushouders. Het COA stelt voor elke statushouder een profiel op en kijkt waar de statushouder kan wonen.

In 2021 hebben we 17 woningen toegewezen aan statushouders(gezinnen). 4 in Aa en Hunze, 2 in Groningen, 4 in Tynaarlo en 7 in Noordenveld. Hoeveel statushouders hiermee precies gehuisvest zijn is niet duidelijk. Dit komt doordat niet bekend is van welke gehuisveste statushouders de nareizigers zijn gearriveerd. Alle gemeenten waarin wij huisvesten hebben een achterstand ten opzichte van de taakstelling in 2021.

Hieronder de taakstelling per gemeente daaruit voortvloeiende opgave voor Woonborg. De aantallen onder 'Gerealiseerd 2021' zijn gehuisveste statushouders inclusief inmiddels gearriveerde nareizigers.

## Taakstelling statushouders

Gemeente	Taakstelling 2021 1 (inclusief achterstand uit 2020)	Opgave Woonborg 2021 1	Taakstelling 2021 2 (inclusief achterstand uit 2021 1)	Opgave Woonborg 2021 2	Gerealiseerd 2021	Taakstelling 2022 1	Opgave Woonborg 2022 1, inclusief achterstand
<b>Groningen</b>	218	12	145	8	272	91 + 132 = 223	12
<b>Aa en Hunze</b>	32	8	43	11	26	22 + 15 = 37	9
<b>Noordenveld</b>	30	29	27	26	39	11 + 18 = 29	28
<b>Tynaarlo</b>	37	19	43	22	42	17 + 20 = 37	19

De beginstand van 2021 is in de meeste gemeenten ongeveer gelijk aan de beginstand van 2022. De opgave voor Woonborg is alleen te realiseren als er voldoende gezinsleden nareizen.

## Huurbeleid

We hanteerden dit jaar hetzelfde huurbeleid als in de voorgaande jaren. Er waren voldoende woningen beschikbaar in de verschillende prijsklassen. Ruim 80% van onze woningen bieden we aan voor een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

## Jaarlijkse huuraanpassing

Gedurende de maanden december 2020 tot juli 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voorbereid en uitgevoerd.

### **Aanleiding huurbevrozing sociale huursector**

Op 17 februari 2021 stuurde minister Ollongren een brief aan de Eerste en Tweede Kamer. Hiermee gaf ze uitvoering aan een motie van de Tweede Kamer waarin de regering werd verzocht de huren in de sociale huursector te bevrozen. De minister voerde deze motie uit door bij ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op nul te zetten in de sociale (gereguleerde) huursector. Dat betekent dat sociale huurwoningen géén jaarlijkse huurverhoging kunnen krijgen in de periode van 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022. Er was ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk.

### **Aanleiding éénmalige huurverlaging**

In december 2020 is de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen in werking getreden. De wet is opgesteld vanuit de gedachte dat huurders, vanwege een inkomensdaling of omdat ze bij aanvang huurcontract al te duur woonden in vergelijking tot hun inkomen, ook op dit moment mogelijk niet passend wonen. Dit noemen we 'dure scheefhuur'. De huurders wonen te duur voor het inkomen dat ze hebben en komen, eenmalig, in aanmerking voor een huurverlaging. De wet geldt voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en gaat over het jaar 2021.

In totaal hebben we op grond van deze wet voor 112 van onze huurders de huurprijs van hun woning verlaagd.

## Incasso

In ons incassotraject hebben we zo veel mogelijk persoonlijk contact met huurders. We vinden het belangrijk dat huurders weten dat we náást hen staan als het financieel tegenzit. We kunnen dan bijvoorbeeld hulpverleners betrekken als dat nodig is en maatwerkoplossingen bieden om achterstanden in te lopen. Vanwege de corona-maatregelen hebben wij minder huisbezoeken af kunnen leggen. Daarom hebben we meer moeite gedaan om op andere manieren in contact te komen met huurders. We willen nu eenmaal graag een oplossing vinden voor betalingsproblematiek en zo kostenverhogende maatregelen voorkomen.

We zien dat ondanks de impact van corona op het inkomen van een aantal huurders en de manier waarop wij ons werk konden doen, de huurachterstand verder is afgenomen. Wel hebben we één woning moeten ontruimen. De betreffende huurder was al geruime tijd niet meer woonachtig in de woning. Ook hebben wij één woning ontruimd vanwege overlast.

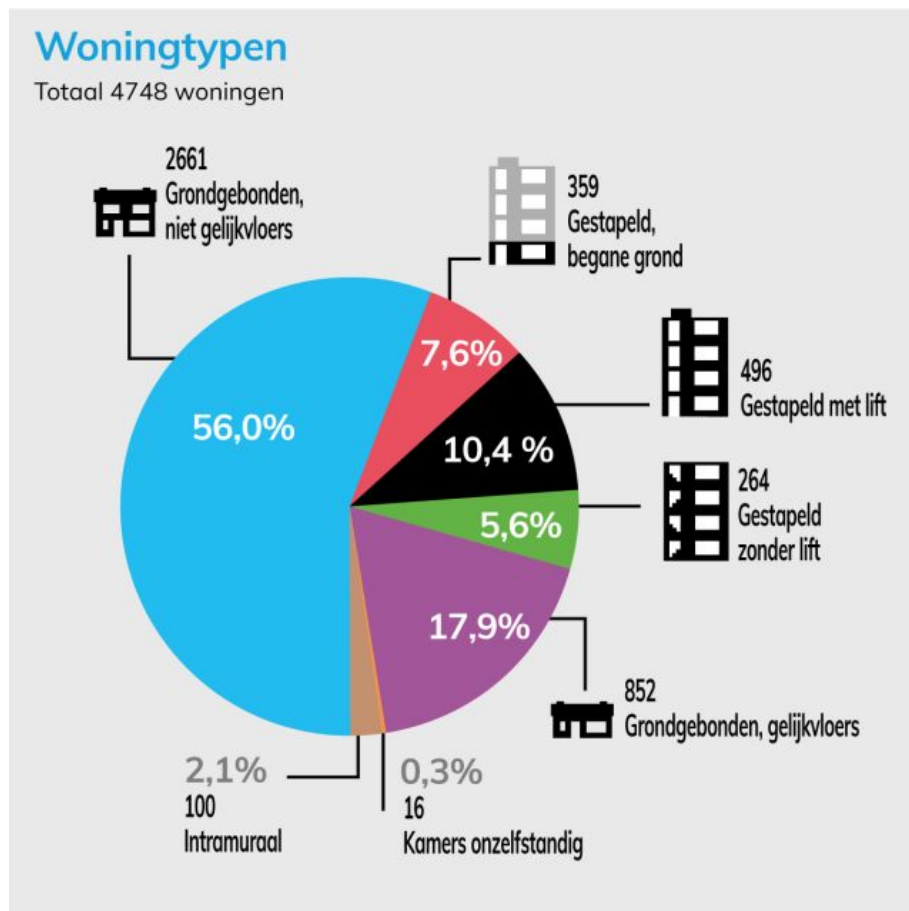
In 2021 hebben we een aanbestedingsprocedure afgerond voor de inzet van een deurwaarder. We zijn op zoek gegaan naar een deurwaarder wiens inzet beter aansluit bij de uitgangspunten die wij zelf hanteren: veelvuldig en oplossingsgericht persoonlijk contact, laagdrempelige communicatie, kostenbeperkend en genoeg ruimte om maatwerk toe te passen. Met LAVG hebben we een geschikte deurwaarder gevonden.



## 2.3 Voldoende huizen, goede huizen

### Doel 2 uit ondernemingsplan

Als tweede doel formuleerden we in ons Ondernemingsplan: 'We beschikken over voldoende en goede huizen met een passende prijs voor onze doelgroepen.' Daartoe houden we onze woningvoorraad scherp in het oog. We bouwen nieuwe woningen, we renoveren bestaande woningen en we slopen woningen. En we verkopen onze huizen ook als ze op termijn niet nodig zijn voor onze doelgroep.



### Nieuwbouwprojecten

Ons nieuwbouwprogramma is vooral gericht op het vervangen van onze huidige woningen. Zo'n traject betekent nogal wat voor de bewoners. Samen met hen doorlopen we een intensief proces dat meestal drie tot vier jaar duurt. Als huurders hun nieuwe woning betrekken, is dat dus vaak óók de afronding van jarenlange samenwerking.

We waren in 2021 ook in gesprek met onze bewoners in een aantal gebieden: de Groenkamp in Zuidlaren, Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren, Tijkampen en Sprikkenveen in Vries en diverse gebieden in Roden waar woningen verzakt zijn zoals o.a. de Dorth en Den Dam. We maakten goede afspraken. We verwachten vanuit deze gezamenlijke inzet vanaf 2022 verbeterprojecten of sloop- en-vervangende-nieuwbouwprojecten op te starten.

## Nieuwbouw gestart in 2021

In 2021 zijn we gestart met de sloop en vervangende nieuwbouw van 12 woningen aan de Madelief in Nieuw-Roden. In Vries zijn we gestart met de sloop van 18 verouderde gezinswoningen aan de Tipkampen en Sprikkenveen. Aan de Oranjelaan in Zuidlaren zijn we gestart met de sloop van 14 woningen.

## Opgeleverde nieuwbouw in 2021

Voor 2021 stond de oplevering van 71 nieuwbouwwoningen gepland. Het ging om 16 woningen van project 'Oosterhaar fase 4' in Haren, 31 appartementen 'Het Perron' in Haren en 24 woningen aan de Burgermeester Bloemersstraat in Nieuw - Roden.

De 24 woningen in Nieuw – Roden zijn in de zomer van 2021 opgeleverd. De 16 woningen in de wijk Oosterhaar zullen, later dan gepland, begin 2022 worden opgeleverd. De bouw van 31 appartementen 'Het Perron' aan de Walstroweg in Haren is aanzienlijk vertraagd als gevolg van stagnaties in de levering van de prefab vloer- en wandconstructies. De appartementen worden in het voorjaar van 2022 opgeleverd.

## Onderhoud

Een woning is een kostbaar bezit. We onderhouden onze woningen dan ook goed. We hebben verschillende vormen van onderhoud

- Woningverbetering
- Basiskwaliteit, onderhoud bij verhuizingen en maatwerk voor isolerende maatregelen
- Planmatig onderhoud aan het casco
- Binnenonderhoud

Veel van deze werkzaamheden konden we ondanks COVID-19 gewoon door laten gaan. Maar niet alles. In onderstaande paragrafen ziet u het in 2021 uitgevoerde onderhoud.

## Woningverbetering

Woningverbetering doen we om het wooncomfort te vergroten en de energiekosten te verlagen. En natuurlijk ook om de levensduur van de woning te verlengen. We trekken bij dit soort ingrijpende operaties graag met de bewoners op. Tijdens informatieavonden wegen we samen af hoe we tot het beste verbeterprogramma kunnen komen. En ook bij het opstellen van de concrete plannen werken we nauw samen met onze huurders. Daardoor kunnen we eigenlijk altijd rekenen op 100% medewerking. In 2021 hadden we naast de overloop van projecten vanuit 2020 plannen om te starten met 7 verbeterprojecten voor in totaal 222 woningen.

Door corona bleek het lastig om bewonersbijeenkomsten te organiseren. Hierdoor was het ophalen van toestemming en medewerking van de bewoners moeizaam en tijdrovend. Daarnaast zijn we keihard geconfronteerd met prijsverhogingen, knelpunten in de leveringen van materialen en het technisch haalbaar maken van de projecten gelegen in Roden waar funderingen beschadigd zijn en de woningen verzakt zijn.

Ondanks al deze uitdagingen hebben de teams die de woningverbeteringen voorbereiden manieren gevonden om de voorbereidingen van de verbeterprojecten vorm te geven. Nagenoeg alle bouwvoorbereidingen voor de verbeterprojecten zijn in 2021 opgestart. De daadwerkelijke uitvoering van deze projecten start meestal in 2022. Hieronder een beknopt overzicht.

Projecten met geplande start in 2021	Situatie eind 2021
21.03.50 - 14 woningen Annerveenschekanaal	Vorbereidingen in 2021, start uitvoering opgeschoven naar 2022
21.04.50 - 12 woningen Roden	Vorbereidingen in 2021, start uitvoering opgeschoven naar 2022
21.04.51 - 81 woningen Roden	Verschoven, start in 2022, uitvoering meerjarig; 2022 t/m 2025
21.00.50 - Leefbaarheid projecten	Gereed
21.99.50 - Verbeteren woningen bij mutatie	Gereed, in 2021 zijn 105 woningen verbeterd bij mutatie
21.04.52 - 31 woningen Roden	Verschoven, start in 2022, oplevering in 2023

## Basiskwaliteit

Onze woningen verschillen sterk in leeftijd. Met name de oudere woningen voldoen soms niet meer aan onze basiseisen. Als een woning leeg komt, omdat de huurder gaat verhuizen, is dat voor ons een uitstekend moment om de woning te verbeteren naar basiskwaliteit.

### Wat betekent basiskwaliteit

-  **Minimaal energielabel C**
-  **Isolerend glas in alle ramen en deuren**
-  **Voorzien van vloer-, gevel- en/of dakisolatie**
-  **Ventilatieroosters**
-  **Voorzien van mechanisch ventilatiesysteem**

De werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit te brengen, voeren we uit wanneer de woning leeg is en opnieuw verhuurd wordt. De huurprijs wordt dan aangepast aan die nieuwe kwaliteit.

Daarnaast voeren we de werkzaamheden om een woning op basiskwaliteit uit bij het oplossen van klachten of bij een "geriefaanvraag". In het laatste geval betaalt de huurder voor de isolerende maatregelen per labelstap. Dit proces kan per woning worden uitgevoerd.

We hebben afgelopen jaar 112 woningen op basiskwaliteit gebracht. Het aantal huurders dat individueel kiest voor isolerende maatregelen neemt ook toe. We zien breder draagvlak ontstaan voor isolerende maatregelen zeker gezien de ontwikkelingen van de gasprijzen in de loop van 2021.



## Planmatig onderhoud aan casco

Elk jaar verrichten we bij circa 1.200 woningen planmatig onderhoud. Dit aantal verschilt per jaar omdat complexen soms worden doorgeschoven, bijvoorbeeld omdat het onderhoud nog een jaar uitgesteld kan worden. Ongeveer de helft krijgt een grote beurt. Die grote beurt doen we elke 8 jaar. We gaan dan aan de slag met het casco. Denk aan het schilderwerk, voegwerk, metselwerk, goten, daken en bestratingen. Voor 2021 hadden we 584 grote beurten gepland. We hebben er 616 uitgevoerd.

De andere helft krijgt een “kleine tussenbeurt”. Ook dit klein onderhoud - zoals het bijwerken van het schilderwerk – doen we met een cyclus van 8 jaar. Voor 2021 hadden we 702 kleine tussenbeurten gepland en 708 uitgevoerd.

## Planmatig onderhoud binnen

Met binnenonderhoud bedoelen we het vervangen van keukens, toiletten, doucheruimten en aanpassingen in het kader van het politiekeurmerk veilig wonen. Ook bij binnenonderhoud geldt, net als bij woningverbetering, dat de huurder bepaalt of het werk gebeurt en wanneer. Als een keuken, badkamer of toilet aan het eind van de levensduur zit, vragen we huurders of ze deel willen nemen aan de vervanging. In 2021 hebben we door corona iets minder douches en keukens vervangen. Tijdens de lockdown voeren we alleen binnenonderhoud uit in leegstaande woningen of in woningen waar ernstige gebreken waren.

Na de lockdown van 2020 tot begin 2021 zijn we verlaat gestart met het planmatig binnenonderhoud. Desondanks hebben we een aanzienlijk aantal keukens, badkamers en toiletruimtes gerenoveerd.

Planmatig binnenonderhoud	Aantal gepland in 2021	Aantal uitgevoerd in 2021
Keukens	200	152
Badkamers	125	114
Toiletruimtes	125	79

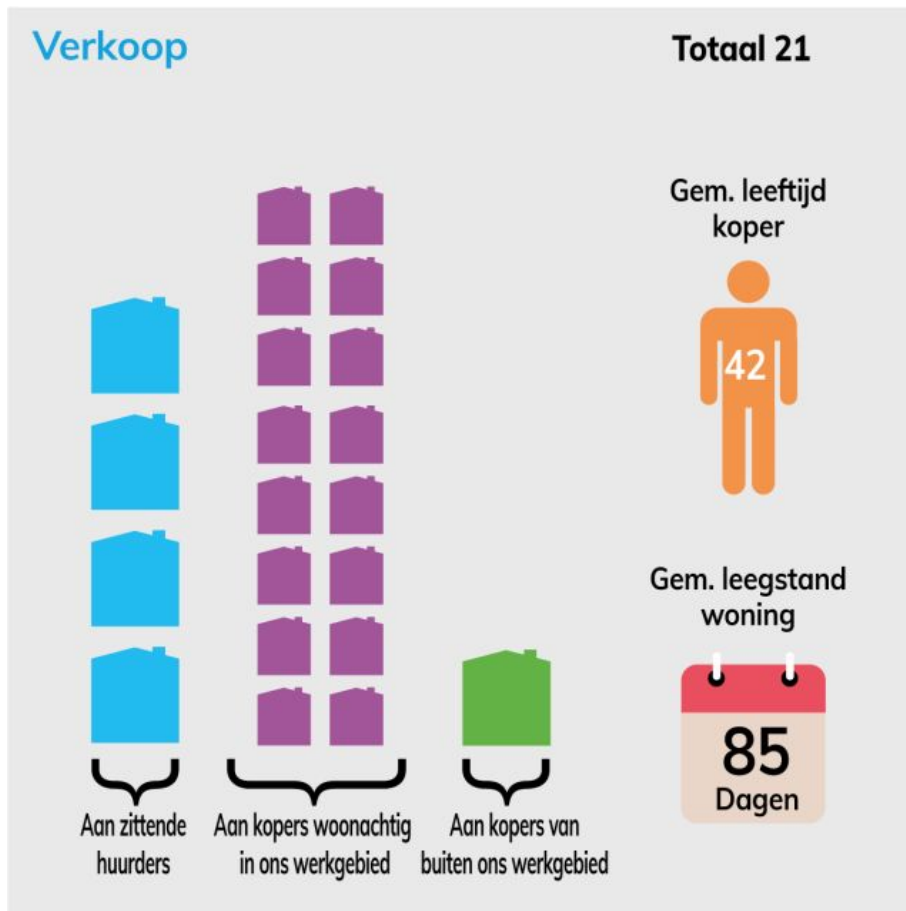
## Rookmelders verplicht

Vanaf 1 juli 2022 is een rookmelder verplicht op elke verdieping in een woning. Dit geldt niet alleen meer voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande woningen. Woonborg is gestart met het planmatig aanbrengen van rookmelders. Op 31 december 2021 zijn ongeveer 82% van de woningen voorzien van rookmelders.

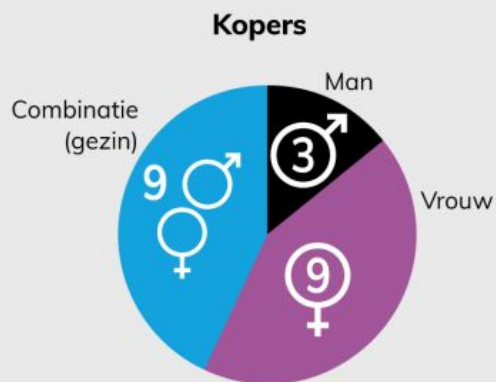
## Verkoop

Verkopen van woningen is een van de mogelijke maatregelen om te komen tot de gewenste woningvoorraad. In ons werkgebied verkopen wij de woningen die we op termijn niet nodig hebben voor onze doelgroep. Op dit moment bestaat onze "verkoopvijver" nog uit 331 woningen. Deze woningen vallen in het segment 'goedkope koop'. We verkopen dergelijke woningen als de huurder de huurovereenkomst opzegt. En natuurlijk kan een huurder deze woning ook zelf kopen.

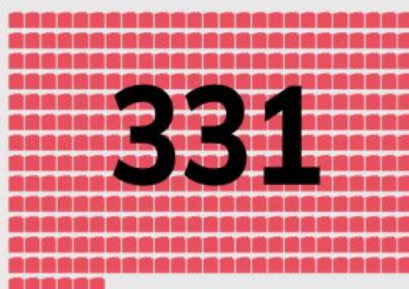
In onderstaande graphics staat verdere informatie aangaande de woningverkoop.



## Verkoop



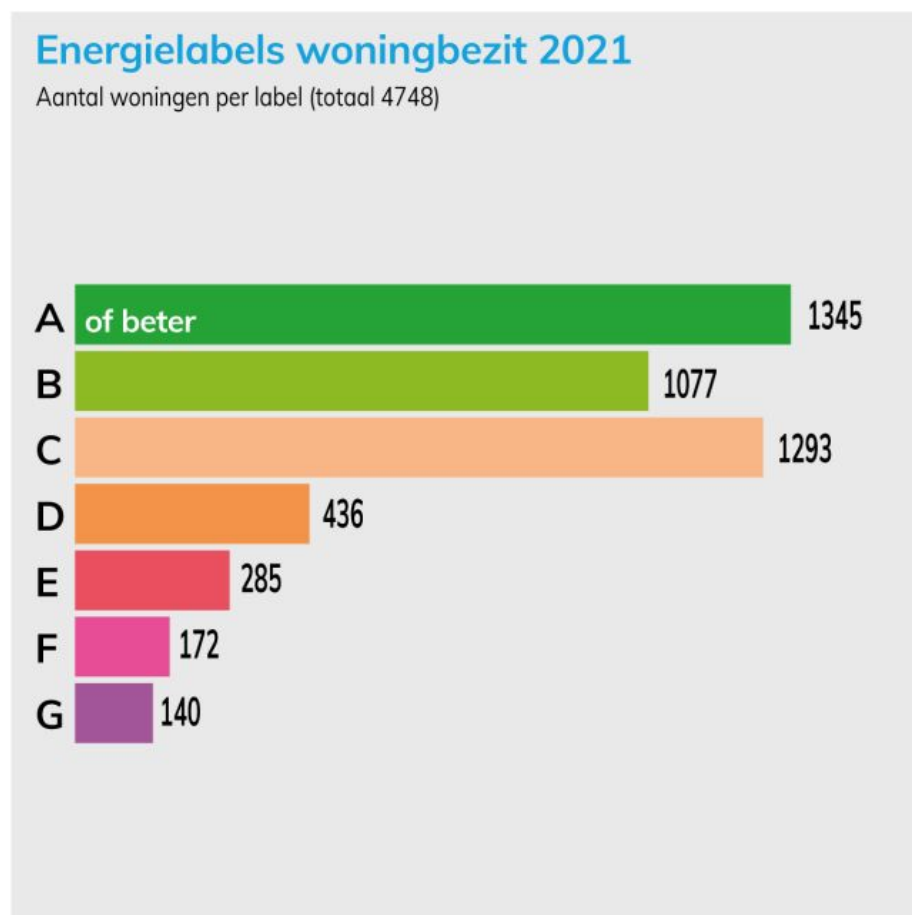
**Totale verkoopvijver**  
per 31 december 2021



## 2.4 Zuinig met energie

Duurzaamheid staat blijvend hoog op onze agenda. Samen met onze partners binnen 'Expeditie Energieneutraal wonen Drenthe' werken we aan een energieneutrale woningvoorraad. Dit doen we door nul-op-de-meter woningen te realiseren bij nieuwbouw en zoveel mogelijk woningen te verbeteren.

Onze inzet is onverminderd groot, maar toch ziet de verdeling in energielabels er anders uit dan voorgaande jaren. Dit komt de door de NTA8800. In 2021 is deze rekenmethodiek voor het bepalen van de energielabels landelijk ingevoerd. Ook Woonborg ziet hierdoor een verschuiving in het aantal woningen per label. De voortgang in de kwaliteitsverbetering van ons huidige bezit vergelijken we daarom niet met het aantal van vorig jaar.



## Nul-op-de-meter

Op 31 december 2021 heeft Woonborg 143 zogenaamde 'Nul op de Meter – woningen'. Zo'n NOM-woning heeft een display of een app waarop de bewoners de energiestromen op elk moment van de dag kunnen lezen. Ze zien in een oogopslag hoeveel stroom de zonnepanelen opwekken en hoeveel energie en tapwater zij verbruiken. Zo heb je als bewoner je energieverbruik beter in de hand. Met deze functionaliteit voldoen we aan de eisen voor het vragen van een EPV (Energie Prestatie Vergoeding).

Het wonen in een NOM-woning en het gebruik van het display is voor bewoners nieuw. Daarom zorgen we voor goede begeleiding bij oplevering van de nieuwe woning. Onze ervaring is inmiddels dat bewoners na een instructie er goed mee om kunnen gaan.

## Doorontwikkeling NOM en Duurzaamheid

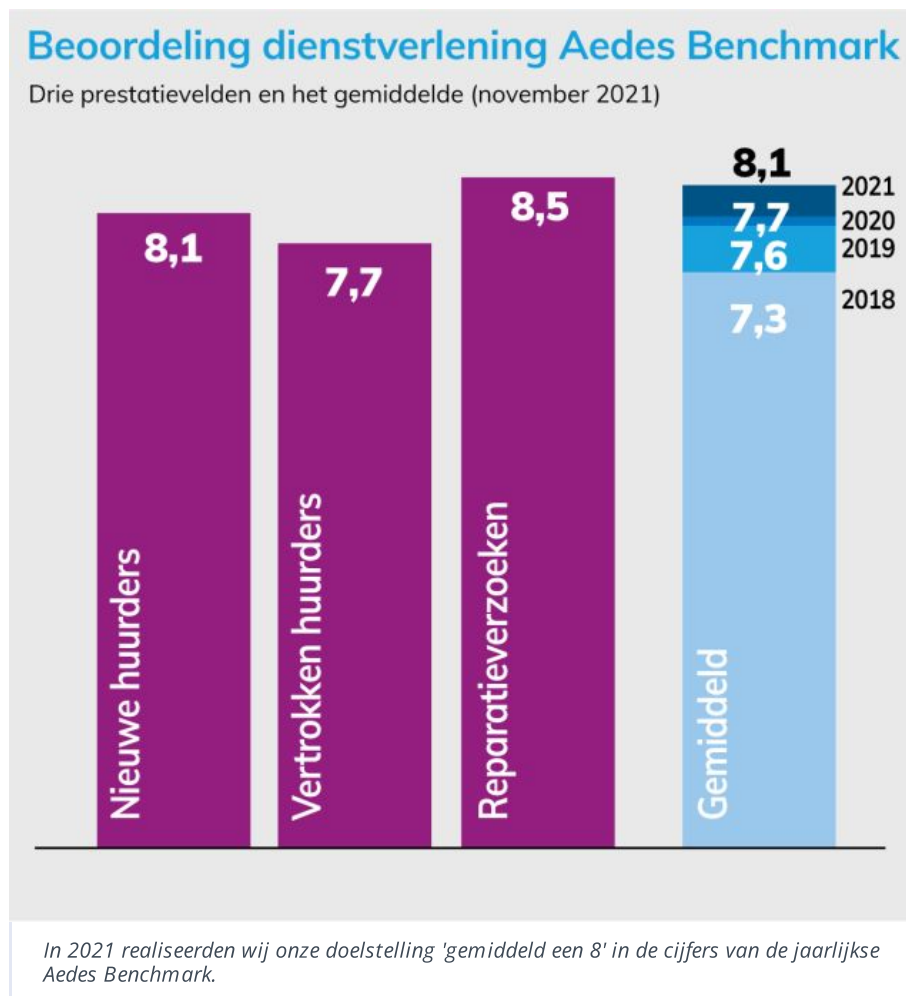
Bij onze nieuwbouwprojecten in Oosterhaar (Haren) en de Burgemeester Bloemersstraat (Nieuw – Roden) hebben we pilots gedaan voor de doorontwikkeling van ons NOM-concept. 'NOM' staat voor: 'nul op de meter'. We hebben het monitoringssysteem van de NOM-woningen uitgebreid door deze te koppelen met de woonhuisautomatisering, zoals warmte en ventilatie. Het systeem houdt bijvoorbeeld bij of de bewoners thuis zijn. En het past de verwarming daarop aan. Bovendien worden dankzij deze doorontwikkeling ook storingsmeldingen efficiënter gemeld en opgelost.

We doen méér op het gebied van duurzaamheid. We monitoren de ontwikkelingen waarmee, op een betaalbare wijze, de portefeuille energieneutraal gemaakt kan worden. Daarnaast testen we nieuwe toepassingen door middel van pilots en voeren we verbeterprojecten uit.

## 2.5 Steeds betere dienstverlening

### Klanttevredenheid dienstverlening

Ondanks dat onze dienstverlening grote delen van het jaar moest worden aangepast vanwege coronamaatregelen beoordelen onze huurders onze dienstverlening opnieuw hoger. Dat gaat op voor alle drie prestatievelden (nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparatieverzoeken) die we meten. Op ieder prestatieveld scoren we hoger dan het landelijk gemiddelde. In de Aedes benchmark werd dit beloond met de hoogste letter A. Bovendien realiseerden we met een gemiddelde waardering van 8,1 onze ondernemingsdoelstelling: 'Onze dienstverlening komt tegemoet aan de behoeften van onze huurders. Zij waarderen onze dienstverlening met een 8.'



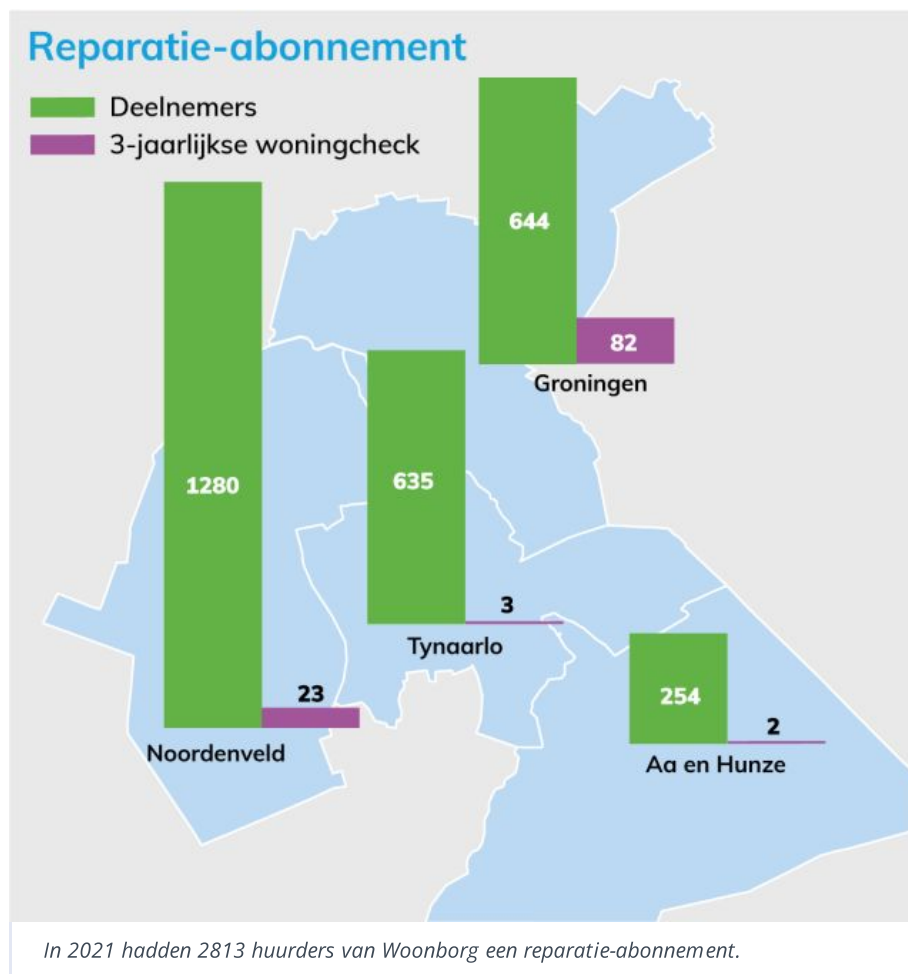
Door onze klanttevredenheidsmetingen leren we steeds meer over onze dienstverlening. En we zetten deze kennis om in acties. In 2022 verbeteren we de dienstverlening van ons verhuisproces door de informatievoorziening te verbeteren. Digitalisering speelt daarbij een grote rol. Door een besparing te realiseren op administratieve handelingen, ontstaat tijd om extra aandacht te besteden aan huurders die daar behoefte aan hebben. Ook bevordert digitalisering de doorlooptijden, waarmee we de score op het prestatieveld Vertrokken huurders willen verbeteren.

## Huurderspanel 2021

Luisteren naar onze bewoners is een belangrijke pijler van onze klantstrategie. Ons jaarlijks huurderpanel is daar een goed voorbeeld van. Helaas was het door de corona-maatregelen ook in 2021 niet mogelijk dit panel te organiseren. Een fysieke bijeenkomst levert meer informatie op, doordat de sfeer informeler is en de dialoog beter. Wel haalden we waardevolle informatie op in online thema-bijeenkomsten met belanghebbenden. De bijeenkomsten gingen over ons ondernemingsplan en over onze visie op leefbaarheid.

## Reparatie-abonnement

Ook in 2021 konden huurders een reparatie-abonnement afsluiten. Dat kost 5 euro per maand. Daarmee kunnen zij onderhoud dat voor rekening van huurder komt, laten uitvoeren door Woonborg. Bij huurders die zo'n abonnement hebben, controleren we eens per 3 jaar de woning. We kijken dan specifiek naar de punten die onder het huurdersonderhoud vallen. Door de coronacrisis hebben we aanzienlijk minder controles uitgevoerd dan gepland. We proberen in 2022 een inhaalslag te maken. Of dat lukt is afhankelijk van hoe de coronacrisis zich ontwikkelt.

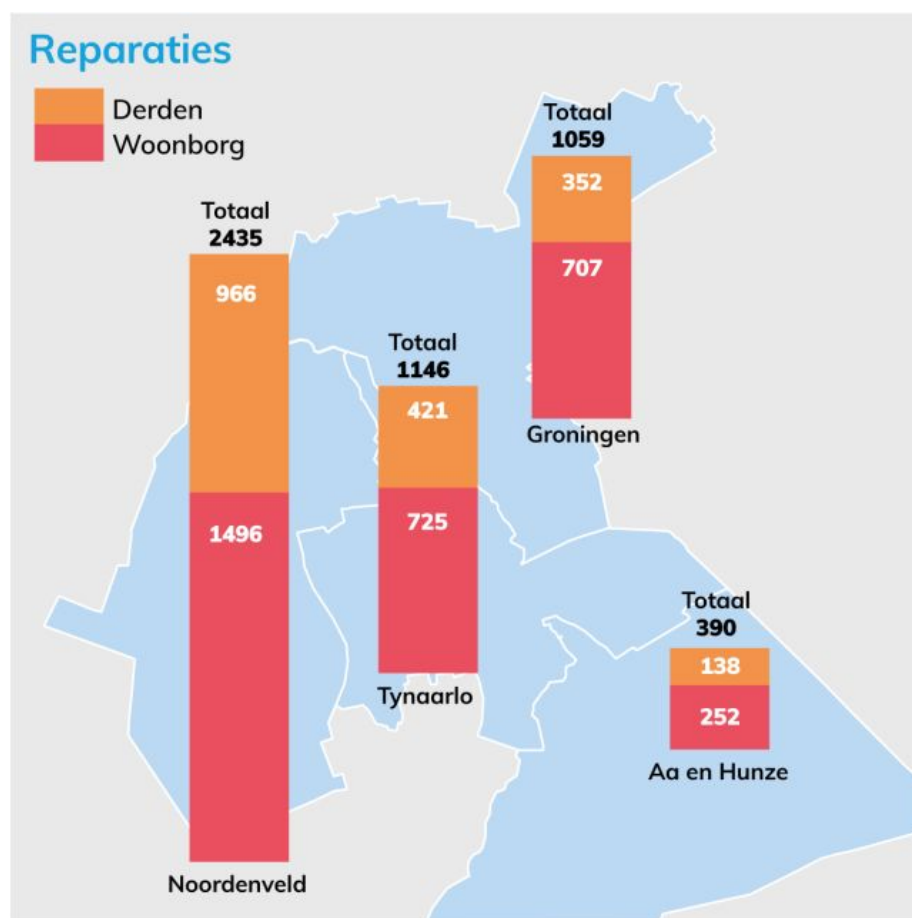


## Reparaties

Bij Woonborg hebben we negen vaklieden in dienst die er samen voor zorgen dat de reparatieverzoeken van huurders worden afgehandeld.

Als gevolg van de coronapandemie hebben we in het dagelijks onderhoud wederom een bijzonder jaar gehad. In de eerste maanden van 2021 wilden we vooral de contactmomenten en dus ook het besmettingsgevaar voor onze medewerkers en huurders zo laag mogelijk houden. Daarom is het dagelijks onderhoud in die eerste maanden afgeschaald naar spoedreparaties. Vanaf het voorjaar hebben een inhaalslag gemaakt en zijn nagenoeg alle openstaande reparatieverzoeken gepland en uitgevoerd.

Voor 2020 voerden we nog meer dan 80% van de reparatieverzoeken zelf uit. In 2020 en 2021 zagen we hierin een dalende trend. We verwachten dat dit vanaf 2022 weer toe gaat nemen, waarbij meer dan 80% van de werkzaamheden door onze eigen dienst uitgevoerd wordt. We vinden een vast gezicht in de wijk belangrijk en weten dat onze huurders dit erg waarderen.



## Klachten over onze dienstverlening

Het merendeel van onze huurders is zeer tevreden over Woonborg. Toch komt het voor dat een vraag of wens niet naar tevredenheid wordt beantwoord. Doorgaans wordt de ontevredenheid of het onbegrip weggenomen door in gesprek te gaan met de klager. Een heldere toelichting op een gemaakte keuze leidt meestal tot wederzijds begrip. Is een klacht terecht? Dan onderneemt Woonborg natuurlijk actie door de klacht te verhelpen.



Sporadisch is het oordeel van een onafhankelijke partij noodzakelijk om een geschil te beslechten. Huurders en woningzoekenden kunnen zich melden bij de Drentse Regionale Geschillencommissie (RGC). In 2021 zijn er bij de RGC vier Woonborg-gerelateerde klachten ingediend. In drie gevallen achtte de RGC het niet nodig om de geschillen op een zitting te behandelen: de klacht werd ongegrond geacht, of ingetrokken door de huurder. In één geval heeft een zitting plaatsgevonden. Deze ging over het toewijzen van een woning door Woonborg. De klacht is door de RGC ongegrond verklaard. In 2021 heeft één huurder een uitspraak gevraagd van de landelijke Huurcommissie. Deze klacht betrof de handelswijze van Woonborg bij een burenoverlast. De Huurcommissie stelde vast dat Woonborg de overlast adequaat behandelde.

## **Gezamenlijke woonruimteverdeling Drenthe: Thuis Kompas en WoningNet**

2021 was het laatste jaar dat Woonborg een deel van de vrijgekomen woningen zelfstandig publiceerde op haar eigen website, en toewees aan bij Woonborg ingeschreven woningzoekenden. Sinds mei 2020 wordt het Drentse bezit verdeeld via Thuis Kompas, en sinds september 2021 wordt het bezit in de gemeente Groningen verdeeld via WoningNet.

De samenwerking met de andere Drentse corporaties verloopt succesvol. In het eerste jaar verdeelden de Drentse corporaties ruim 5.000 woningen via Thuis Kompas. In januari 2021 werden de eerste onderzoeksresultaten met ervaringen van woningzoekenden gepubliceerd. Zowel woningzoekenden als medewerkers zijn tevreden over het gebruik van Thuis Kompas en prijzen het gebruiksgemak en overzicht. Woonborg levert op diverse deelgebieden zoals communicatie, automatisering en beleid een waardevolle bijdrage aan de samenwerking.

Onze woningen in de gemeente Groningen verdelen we sinds september 2021 binnen een tweede samenwerkingsverband: WoningNet Groningen. Voor Woonborg was het inefficiënt om voor een klein deel van haar bezit een eigen woonruimteverdelingssysteem aan te houden. Bovendien conformeert Woonborg zich aan de gemeentelijke huisvestingsverordening in de gemeente. Woonborg heeft een actieve bijdrage geleverd aan de totstandkoming van een herijking van de spelregels. Ruim 3.000 Woonborg-woningzoekenden kozen ervoor hun inschrijving te continueren bij WoningNet. Deze complexe migratie is zeer goed verlopen. We ontvingen zeer weinig vragen van woningzoekenden, en zij lijken de weg naar WoningNet goed te vinden. Bovendien geeft dit deze woningzoekenden de kans om ook te reageren op aanbod van de andere Groningse corporaties.

## 2.6 Prettige woonomgeving

Woonborg ziet een huis als een plek waar je thuis bent. Een plek waar je jezelf kan zijn en maximaal onafhankelijk van anderen. Iedereen heeft recht op zo'n plek. We werken vanuit de overtuiging dat iedereen verschillend is en dat ook mag zijn. We veroordelen mensen niet op hun eigenaardigheden, maar blijven met ze in gesprek. Dat is het uitgangspunt van het werken aan leefbaarheid.

### Leefbaarheid

Sociaal beheer is bij Woonborg volop in beweging. Eind 2020 veranderden we de samenstelling van het team. In 2021 hebben we gewerkt aan een goede samenwerking, intern en met stakeholders. Die andere manier van werken brengt ook voor de huurders een verandering met zich mee. Nieuwe gezichten, nieuwe meningen. Zo zijn we strenger gaan handhaven op losse spullen in openbare ruimtes: bijvoorbeeld fietsen, scootmobiel en afval. Op deze manier houden we onze complexen schoon, heel en veilig. Door veel met de bewoners in gesprek te gaan kwamen we tot mooie resultaten. Maar we gebruikten ook stickers en labels als we de bewoner niet konden achterhalen of als de bewoner niet thuis was.

We zagen in 2021 een toename van de individuele problemen die bewoners hebben. Een vol huis, een verwaarloosde tuin of een ruzie met de buurman. Door zorg of hulpverlening voor deze bewoners te organiseren en een handje te helpen waar nodig komen bewoners een stap vooruit. Maar we leggen ook de verantwoordelijkheid daar waar die hoort. Dus eerst zelf met je buurman in gesprek, voordat Woonborg bij de ruzie betrokken wordt.

Een van de grote thema's waar we ons mee bezig hielden was groen. Bijna 80% van onze huurwoningen een tuin. De grootte verschilt van een klein terras tot een enorme lap grond. Het onderhouden van de tuin is soms lastiger dan het bij het aangaan van het huurcontract lijkt. Bijvoorbeeld omdat het niet meer lukt, door fysieke en mentale problemen, maar ook omdat het simpelweg geen prioriteit heeft of je niet weet waar of hoe je moet beginnen. We ontwikkelden daarom tuinkaarten, die bewoners erop wijzen dat er iets van ze verwacht wordt in de tuin met als motto "laat er geen gras over groeien". Daarnaast organiseerden we in Roden een tuindag en lanceerden we de TUP: het Tuingereedschap Uitgifte Punt. Een laagdrempelige plek om gratis tuingereedschap te lenen, bijvoorbeeld een heggenschaar of bosmaaier. Ook voor 2022 blijft groen en tuinonderhoud een belangrijk onderwerp.

### Leefbaarheidsacties

Naast de tuinkaarten en de TUP hadden we ook andere acties op het gebied van leefbaarheid. Zo openden we samen met de bewonerscommissie van de Esborg in Peize het zogeheten Proathuus. In deze ruimte worden nu wekelijks leuke dingen georganiseerd door en voor de bewoners. Ook in de Turnweijde in Roden knapten we de gemeenschappelijke ruimte op, zodat de bewoners elkaar daar makkelijker kunnen ontmoeten.

In Eext herlegden we de brandgang van een aantal woningen. Deze lag altijd in het midden van hun tuin en in de tuin bevond zich ook nog eens de voordeur. Dat ervoeren de bewoners als erg onhandig. We verplaatsten het pad daarom tot achter de tuinen, voorzagen de achterkant van een nieuw hekwerk met groen én een brievenbus. Op deze manier hoeft de postbode niet elke keer door het privéterrein van de huurders.

In Zuidlaren vernieuwden we in samenwerking met bewoners en de gemeente Tynaarlo een speeltuin. Dit werd gevierd met een groot openingsfeest voor alle kinderen in de buurt. Er werd die middag flink gespeeld, geschminkt en ijs gegeten. We kijken met de bewoners en de gemeente terug op een geslaagd proces, waar vooral de bewoners het initiatief namen. En dat maakt ons ontzettend blij!

In november wilden we met een groot gedeelte van onze complexen de traditionele koffie-uurtjes weer oppakken. Deze koffie-uurtjes voorzien ons op een laagdrempelige manier van een heleboel informatie over wat er speelt in het complex. Problemen die er zijn pakken we op en ideeën die bewoners hebben voeren we uit. Van een tweetal complexen spraken we de bewoners. Daarna gooide corona roet in het eten. Maar de bewoners ervaren de koffie-uurtjes net als wij als erg waardevol. We vervolgen dit daarom in 2022.

We sloten het jaar af door drie complexen te voorzien van wat extra kerstsfeer in de vorm van (verlichte) kerstbomen die bewoners met elkaar versierden. En we brachten opnieuw kerstkaarten rond bij ruim 300 huurders.

## **Visie op leefbaarheid**

Al eerder in dit jaarverslag stond dat we eind 2021 de visie op leefbaarheid vaststelden. Een visie gericht op hoe we bij Woonborg willen werken aan leefbaarheid, bestaande uit de drie randvoorwaarden: naoberschap, samenwerking en communicatie. Deze drie randvoorwaarden vormen – samen met het nieuwe koersplan – de komende jaren de routekaart als het om leefbaarheid gaat. En dat gaan met z'n allen bij Woonborg merken.

De visie werd opgesteld in de afgelopen twee jaar. Samen met onze samenwerkingspartners en huurders definieerden we het begrip 'leefbaarheid' en formuleerden we onze ambitie op het gebied van leefbaarheid. Dat deden we onder andere door in 2021 online koffietafels en een bestuurderstafel te organiseren. Met allerlei stakeholders uit ons werkgebied gingen we in gesprek. In die gesprekken ontstonden de drie randvoorwaarden. We hebben de visie vastgesteld voor vijf jaar. Elk jaar kijken we of de visie nog klopt of bijstelling behoeft, en of het uitvoeringsprogramma voldoende wordt opgevolgd.

In 2022 stellen we een uitvoeringsprogramma op. We gaan dan opnieuw met alle betrokkenen in gesprek.

## Visie op Wonen en Zorg

Het opstellen van de visie op wonen en zorg is in 2021 vertraagd. Met die visie willen ons beleid vastleggen op twee onderwerpen die alles met elkaar te maken hebben. De stenen en de mensen. Als het gaat om de stenen gaat het om onze portefeuillestrategie en woningaanpassingen. Als het gaat om de mensen gaat het om onze samenwerking met zorg en welzijn en om sociale aanpak in wooncomplexen. Maar uiteindelijk gaat het natuurlijk om de combinatie van beide. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe woonvormen.

Eind 2021 zijn we gestart met een interne verkenning van het thema en de vraagstukken die er spelen. Net als in de 'Visie op Leefbaarheid' willen we samen met stakeholders duidelijk krijgen wat onze rol is als het gaat om mensen met een zorgbehoefte. En wat we kunnen doen. Medio 2022 zal de visie worden vastgesteld.



## 3.1 Strategische koers

In dit hoofdstuk leest u de resultaten op de belangrijkste aspecten van onze bedrijfsvoering. Het gaat dan om:

- Medewerkers en organisatie
- Overleg met de Ondernemingsraad
- Informatie en automatisering
- Benchmarking en benchlearning

## 3.2 Medewerkers en organisatie

In ons ondernemingsplan schrijven we: 'We zien onszelf als een degelijke, no-nonsense corporatie, nuchter, betrokken, innovatief, nabij.' Daarmee leggen we de lat voor onszelf hoog. Feit is dat we vakmensen zijn en dat we onze huurders de best mogelijke dienstverlening willen bieden. Hierna leest u wat we in 2021 deden om dat waar te maken.

### Compact, korte lijnen

Woonborg is een compacte organisatie. De structuur is als volgt:

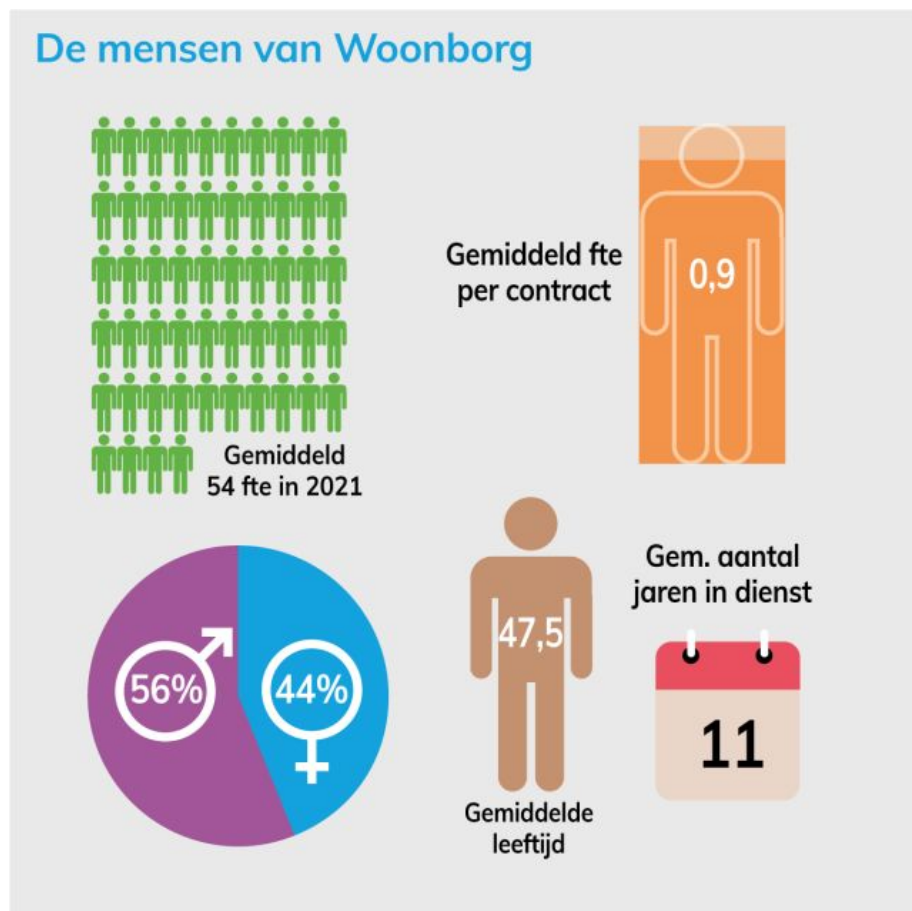
- Directie
- Staf met (bestuurs)secretariaat, controller, beleid, P&O en communicatie
- Team Woondiensten, inclusief team allround vakmensen en consultants projecten
- Team Projecten
- Team Financiën en ondersteuning, waaronder ICT en office management

Woonborg heeft geen andere verbindingen.

## In- en uitstroom

In 2021 kwamen er 12 medewerkers nieuw in dienst en verwelkomden we een stagiair bij het team Projecten. Ongeveer de helft van de nieuwe instroom betrof tijdelijke contracten vanwege ziektevervanging of een piek in de werkzaamheden.

Tien medewerkers stroomden uit, door het aflopen van het tijdelijk contract, het bereiken van de pensioenleeftijd of door het aanvaarden van een andere baan.



## Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2021 6,67%, met een meldingsfrequentie van 0,61. Daarmee is de dalende trend van de afgelopen jaren doorbroken. We zien dat medewerkers bij Woonborg zich niet vaak ziekmelden, maar als iemand zich ziekmeldt, hij of zij meestal langdurige uit de running zijn.

In 2021 viel op dat er bij een aantal medewerkers geen goede "fit" was tussen de persoon en de functie. Met de betreffende medewerkers zijn gesprekken gevoerd om tot een maatwerk oplossing te komen, binnen dan wel buiten Woonborg. Meerdere medewerkers hadden/hebben een verminderde draagkracht vanwege de intensieve zorg voor een naaste. Om ervoor te zorgen dat medewerkers duurzaam herstellen, werken we nauw samen met onze bedrijfsarts en Bedrijfsmaatschappelijk Werk en/of een arbeidsdeskundige.



## Gezondheidscheck

In 2021 organiseerden we een gezondheidscheck (het Periodiek Medisch Onderzoek). Maar liefst 79% van de medewerkers heeft hieraan meegedaan. Zij hebben (fitheids)testen uitgevoerd, vragenlijsten ingevuld en aansluitend persoonlijk advies gekregen over leefstijl, voeding, fitheid en gezondheid.

De geanonimiseerde individuele gegevens zijn daarnaast verwerkt in een totaalrapportage. Overall was het heel goed gesteld met onze gezondheid en werkvermogen. De verbeterpunten voor Woonborg betreffen een tiltraining bij de vakmannen en het herhalen van de voorlichting over gezond beeldschermwerk. Daarnaast bleek dat sommige medewerkers de mentale belasting als hoog ervaren en moeite hebben om zich te ontspannen na een werkdag. In de jaargesprekken zoomen we hier expliciet op in. De gezondheidscheck gaan we eens in de drie jaar herhalen.

## P&O-beleid

De in 2020 breed uitgevoerde Strategische Personeelsplanning (SPP) is verder omgezet in daden. We zijn verder aan de slag gegaan met enkele grotere vraagstukken. Zo willen we de functie 'Projectleider' en 'Frontoffice' door ontwikkelen en denken we na over contractmanagement en ICT. Woonborg-breed willen we meer eigenaarschap. Daarnaast werken we ook Woonborg-breed aan het verbeteren van digitale- en communicatieve vaardigheden. Op deze manier willen we doorgroeien naar een nog meer professionele, proces gestuurde organisatie. Daarnaast willen we meer samenwerken met andere corporaties, zowel gericht op het in contact brengen van medewerkers met elkaar als vanuit bijvoorbeeld efficiëntie (gezamenlijke inkoop).

Al voor de coronacrisis hadden we plannen om met tijd- en plaatsafhankelijk werken bezig te gaan. In 2021 zijn ruim 20 medewerkers bevestigd over dit onderwerp. Op basis hiervan hebben we een visie geformuleerd op hybride werken. In oktober zijn we van start gegaan met een pilot. Helaas moesten we een maand later alweer allemaal vanuit huis werken. De experimenteerruimte is zodoende momenteel beperkt, maar zodra het coronatechnisch weer kan, gaan we verder met de pilot. We besteden daarbij met name aandacht aan de onderlinge samenwerking. Hoe houd je de verbinding sterk, terwijl je niet meer allemaal fysiek op kantoor bent?

Binnen Woonborg voerden we tot dusver geen formele exitgesprekken. Dat wil niet zeggen dat er geen afrondende gesprekken met vertrekkende medewerkers werden gevoerd, het gebeurde alleen niet structureel en uniform. Vanaf december 2021 voert de P&O-adviseur exitgesprekken met medewerkers en inleners die langer dan 3 maanden voor ons hebben gewerkt.

Hoewel onze medewerkers gelukkig niet veel agressie-incidenten meemaken is het zaak om ons protocol agressie up to date te houden. In het najaar heeft een brede werkgroep zich hierover gebogen. In 2022 staan er voor alle medewerkers agressietrainingen op het programma.

## Opleiding en ontwikkeling

Het opleidingsbeleid is in 2021 geactualiseerd. We zien dat er van alles gebeurt op het gebied van opleiding en ontwikkeling, maar het kan gericht en planmatiger. We bieden veel mogelijkheden maar deze worden lang niet allemaal benut. We gaan het daarom het opleidingsbeleid in het vervolg meer koppelen aan de doelen die de leidinggevend en hun teams willen halen.

Meerdere medewerkers hebben dit jaar hun kennis van het huurrecht opgefrist of uitgebreid. Veel medewerkers namen deel aan de training 'Omgaan met mensen met een niet zichtbare beperking'. Voor de vakmannen is een tiltraining georganiseerd en een cursus 'Vocht en schimmel in de woning'. Alle medewerkers namen deel aan de scholing die hoorde bij het implementeren van Office 365. Fysieke cursussen gingen lang niet allemaal door. Sommige cursussen konden online worden bijgewoond, maar een deel van de geplande cursussen is ook uitgesteld.

### 3.3 Overleg met Ondernemingsraad

In 2021 voerden de OR en de bestuurder veelvuldig overleg. Gespreksonderwerpen waren onder andere de oriëntatie op samenwerking met twee buurcorporaties en de meldingsregeling (gedragscode) in de praktijk. De OR werd onder meer om instemming gevraagd voor de voorgenomen besluiten: thuiswerkvergoeding, gezondheidscheck, rittenregistratie voor de bussen van de vakmannen, hybride werken, in bruikleen verschaffen van kantoormeubilair voor thuis, aanschaf en inzet poolauto's en het opleidingsbeleid.

Eén van de OR-leden neemt deel aan de arbowerkgroep en een ander OR-lid participeerde in de tijdelijke werkgroep die het Periodiek Medisch Onderzoek heeft georganiseerd. Ook aan de werkgroep 'Agressie' nam een OR-lid deel.

Eind 2021 aanvaardde de voorzitter van de OR een andere baan buiten Woonborg. Eén van de leden neemt tijdelijk de rol van voorzitter op zich. Inmiddels heeft zich ook een nieuw lid gemeld. De OR heeft momenteel één vacature.

### 3.4 Informatisering en automatisering

In 2021 hebben we op ICT-gebied een aantal belangrijke projecten afgerond. De belangrijkste stap die we hebben gezet is de overstap naar een nieuwe ICT-dienstverlener. In 2021 hebben we de samenwerking met de toenmalige ICT-partner heroverwogen. Was deze dienstverlener voor ons nog de beste? We hebben daarop gekozen voor een andere dienstverlener, namelijk 'Previder voor corporaties'. In 2021 is de overgang gerealiseerd. Daarbij hebben we een nieuwe cloudwerkplek gerealiseerd.

Overige projecten die we succesvol hebben afgerond zijn:

- Aanpassingen in Woningnet als gevolg van de gemeentelijke herindeling;
- Vervanging hardware ten behoeve van de nieuwe cloudwerkplek bij Previder;
- Implementatie van een aannemersportaal.

#### Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Er bestaat altijd de kans dat gevoelige informatie zoals persoonsgegevens onjuist gebruikt wordt. Om dat risico zo klein mogelijk te houden, besteden we continu aandacht aan dit onderwerp. Dat doen we onder andere bij de start van een dienstverband door in het inwerkprogramma dit onderwerp op te nemen. Daarnaast voeren we periodiek bewustwordingscampagnes over de AVG en informatieveiligheid. Specifiek voor AVG brachten we opnieuw processen waarin persoonsgegevens worden verwerkt in kaart en legden dat vast in een register van verwerkingsactiviteiten.

#### Meldplicht datalekken

Wij zijn verplicht om ernstige datalekken direct te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In 2021 zijn we erop gewezen dat de door ons gebruikte systemen kwetsbaarheden bevatten (Exchange en Log4j). Wij en onze verwerkers hebben dit met urgentie opgepakt. Er bleken gelukkig geen datalekken te hebben plaatsgevonden. Er deden zich in 2021 enkele kleine fouten voor met betrekking tot persoonsgegevens. Daaronder waren geen datalekken die we moesten melden.

## 3.5 Benchmark en benchlearning

Woonborg neemt ieder jaar deel aan diverse onderdelen van de Aedes Benchmark. Ook in 2021. Onze dienstverlening werd door onze huurders opnieuw hoger gewaardeerd, en beloond met de letter A. Ook op het onderdeel 'betaalbaarheid' scoort Woonborg goed.

### Resultaten in Aedes benchmark

In de Aedes benchmark worden meerdere prestatievelden geanalyseerd. Een A betekent: ten opzichte van vergelijkbare woningcorporaties behoort de organisatie bij de koplopers. Een B betekent: de organisatie scoort gemiddeld. Een C: de score is minder goed dan de vergelijkbare organisaties. Onze scores over 2021:

- Huurdersoordeel: A
- Bedrijfslasten: B
- Onderhoud en verbetering: C
- Betaalbaarheid A; Beschikbaarheid: B; Huisvesten doelgroepen: B
- Duurzaamheid: C

### Leren van de benchmark

Onze cijfermatige scores vergelijken is leerzaam, maar het verhaal achter de cijfers van verschillende corporaties is minstens zo waardevol. Welke acties hebben corporaties genomen om beter te scoren? Wat werkt goed, wat werkt niet goed. Helaas kon in 2021 minder interactief worden gesproken met collega's over de benchmarkresultaten. Door corona-maatregelen moesten de benchlearningsessies online worden gehouden. We hopen in 2022 weer meer ervaringen te kunnen uitwisselen met collega-corporaties.



# Woonboord

## 4. Financiën



Gem. Jaarlijk Woning



## 4.1 Financieel beleid en gezamenlijk beoordelingskader

Woonborg is een stichting die het realiseren van haar volkshuisvestelijke taak centraal stelt. Wij sturen op financiële continuïteit voor de volkshuisvestelijke prestaties om ook op termijn te kunnen blijven investeren in wonen. In die zin handelen wij als een rentmeester van het maatschappelijk kapitaal dat opgebracht is en wordt door de huurder. Het waarborgen van financiële continuïteit is daarom ook essentieel. Bij Woonborg hanteren we daarom naast externe ook interne normen en we sturen er bij onze plannen ook op dat we blijvend aan deze normen voldoen.

Ons financieel beleid is enerzijds sturend en anderzijds randvoorwaardelijk. Financiën zijn onlosmakelijk verbonden met al onze activiteiten. We streven naar de optimale inzet van onze financiële middelen. Financieel rendement is geen doel op zich, maar een randvoorwaarde voor het kunnen uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taak. Alleen zo kunnen we continuïteit waarborgen. Conform *BTIV* artikel 104 lid 2 sub a is ons financieel beleid ondersteunend aan de realisatie van onze volkshuisvestelijke taak, daarbij rekening houdend met de financiële kaders.

We merken dat ontwikkelingen in de afgelopen jaren druk leggen op de operationele kasstroom, daarbij is er ook veel onduidelijk. We denken dan bijvoorbeeld aan het sociaal huurakkoord, de op handen zijnde afschaffing van de verhuurderheffing, de stijgende vennootschapsbelasting, de stijgende bouwkosten en de discrepantie tussen de stijging van de huren met inflatie en de stijging van de exploitatiekosten die daar structureel boven ligt. Daar kwam in 2021 ook nog de huurbevrozing bij.

Om een goede balans te vinden tussen de volkshuisvestelijke opgave en onze prestaties op dat vlak werken we aan een duurzaam business model. Een model waarbij we er voor zorgen dat we blijvend kunnen investeren. In 2022 zullen we een beeld hebben wat dit voor Woonborg inhoudt. Tot die tijd zorgen we met de knoppensessie en interne normen voor goed zicht op onze investeringen en ons huishoudboekje.

## 4.2 Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2021.

In 2018 hebben Aw en WSW het beoordelingskader herzien. Hieronder vatten we de hoofdzaken samen die betrekking hebben op de financiële continuïteit.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. Vermogen: is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's: *ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio*.

In de volgende tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw- en WSW-normen:

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	Woonborg norm	2021	2020
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,8	2,04	2,06
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 73%	46,4	45,5
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 28%	49,8	51,4
Dekkingsratio	< 70%		25,9	30,5
Onderpandratio	< 70%		23,9	28,7

In de continuïteitsratio's ICR, LTV en Solvabiliteit zien we in alle gevallen een lichte verslechtering ten opzichte van vorig jaar, maar wel ruimschoots beter dan de norm van Aw/ WSW en onze eigen interne norm.

Ook op de discontinuïteitsratio's voldoen we ruimschoots aan het normenkader. Bij deze ratio's zien we daarnaast een sterke verbetering ten opzichte van vorig jaar. Dit komt door een toename van het eigen vermogen als gevolg van hogere waarderingen van het bezit.



### 4.3 Positieve oordelen van AW en WSW

De Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen een gezamenlijk beoordelingskader voor de financiële continuïteit. De Aw richt zich daarnaast op de governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel.

#### **Autoriteit Wonen (Aw)**

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Oordeel Aw: de risico inschatting voor Woonborg is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

#### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De financial risks bepaalt WSW jaarlijks aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks bepaalt WSW door Woonborg te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningportefeuille, de mogelijkheden voor herfinanciering en de periode waarvoor WSW het borgingsplafond vaststelt.

Oordeel WSW: het risicoprofiel van Woonborg blijft laag.

## 4.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

### 4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

#### **De waarde van ons bezit steeg met 13,1%**

Op grond van de nieuwe Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarderen op *marktwaarde in verhuurde staat*. De *marktwaarde in verhuurde staat* is gedefinieerd als: “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Ook in 2021 was sprake van een toenemende interesse in de koop- en huurmarkt. Voor de woningportefeuille van Woonborg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 78 miljoen gegroeid naar een waarde van € 673 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,1%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2021 en de waarde daarvan. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van toegenomen WOZ-waardes en hogere leegwaarde van de vastgoedportefeuille. Deze toenames hebben een direct verband met de toegenomen vraag en krapte op de huizenmarkt. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

#### **Twee uitzonderingen op het waarderen van de marktwaarde**

Woonborg past voor de waardering van het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde toe. We hebben twee uitzonderingen waarop we de full-versie toepassen:

1. Woningen in het verzakkingsgebied in Roden. Zie ook paragraaf 5.3.
2. Bedrijfsonroerendgoed gekwalificeerd als niet-DAEB.

Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing van de basis- en full-versie leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat*. Dat geldt voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Voor de full-versie waardering van de verzakte woningen in Roden en de bedrijfsonroerendgoed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan deze taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK en daar ging een offertetraject met meerdere aanbieders aan vooraf. De geselecteerde taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg.

## 4.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

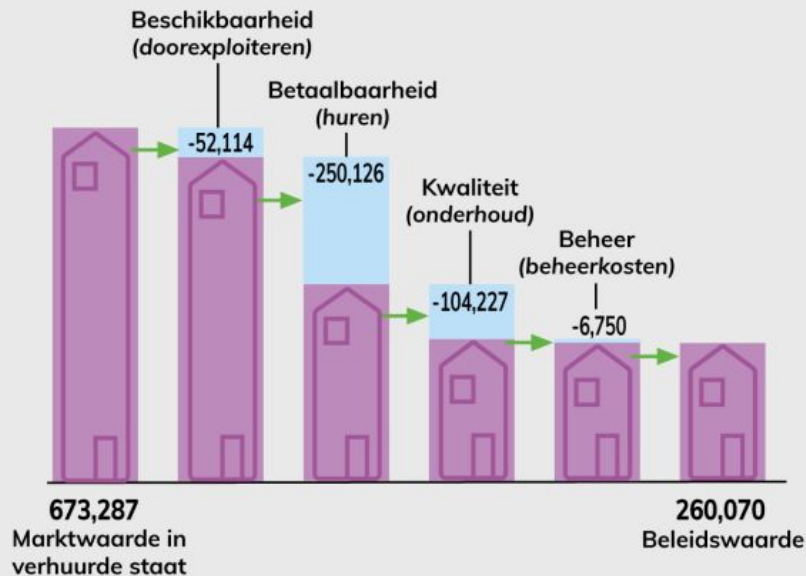
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de *marktwaarde in verhuurde staat* waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na *mutatie* op de *markthuurl* gezet en worden woningen uitgepond als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na *mutatie* ingerekend worden tegen de streefhuur. Dit geeft een daling van de marktwaarde van € 250,1 miljoen (betaalbaarheid). Daarnaast worden de woningen niet uitgepond in het kader van beschikbaarheid. Dit brengt een daling van de marktwaarde van € 52,1 miljoen met zich mee. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleggers hanteren. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid en onze hogere onderhoudskosten. Voor onze beheerlasten bedraagt de afslag € 6,8 miljoen en voor onze onderhoudskosten bedraagt dit € 104,2 miljoen. Daarmee komt onze beleidswaarde uit op € 260,070 miljoen. De waterval met de afslagen om de komen van *marktwaarde in verhuurde staat* tot de beleidswaarde ziet er grafisch als volgt uit:

## Marktwaarde en beleidswaarde

Afbouw woningwaarde totaal in miljoen euro's

Marktwaarde  
Maatschappelijke waarde ( ) -  
Beleidswaarde



*Exclusief leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad en sloopwoningen t.b.v. bezit in ontwikkeling.*

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de *marktwaarde in verhuurde staat* welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. In paragraaf 4.2 hebben we de normen vanuit dit toezichtmodel weergegeven, inclusief de scores van Woonborg op de ratio's.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur 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 bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

In onderstaande tabel vergelijken we de ontwikkeling van de beleidswaarde per ultimo 2021 met die per ultimo 2020.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1,000)	2021	2020	Vershil
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>	<b>€ 673.287</b>	<b>€ 595.521</b>	<b>€ 77.766</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -52.114	€ -94.196	€ 42.082
Betaalbaarheid (huren)	€ -250.126	€ -189.702	€ -60.424
Kwaliteit (onderhoud)	€ -104.227	€ -53.159	€ -51.068
Beheer (beheerkosten)	€ -6.750	€ -5.679	€ -1.071
<b>Subtotaal</b>	<b>€ -413.217</b>	<b>€ -342.736</b>	<b>€ -70.481</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€ 260.070</b>	<b>€ 252.785</b>	<b>€ 7.285</b>

*Exclusief leegstaande huurwoningen die zijn opgenomen in de voorraad en sloopwoningen t.b.v. bezit in ontwikkeling.*

We zien hierbij dat de marktwaaarde met € 77,8 miljoen is toegenomen en de beleidswaarde met € 7,2 miljoen is toegenomen. De toename in beleidswaarde afslagen bedraagt dus € 70,5 miljoen. In onderstaande tabel staan per afslag de belangrijkste redenen van de mutaties vermeld.

Betreft	Toename 2021 (x € 1,000)	Toelichting
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 77.766	Toename onder meer door toename in leegwaarde en markthuren. Zie ook position paper marktwaaarde.
Beschikbaarheid	€ 42.082	De afname in afslag beschikbaarheid komt met name door de wijzigingen in de overdrachtsbelasting bij verkoop van 2% naar 8%. Deze is verwerkt in de marktwaaarde, omdat bij de beleidswaarde uitgegaan wordt van doorexploiteren, wordt dit gecorrigeerd in de beleidswaarde.
Betaalbaarheid	€ -60.424	De toename in afslag betaalbaarheid in 2021 komt met name doordat de markthuren met circa 5% zijn gestegen, terwijl de streefhuren slechts met inflatie (1,3%).
Kwaliteit	€ -51.068	De afslag is toegenomen als gevolg van een verduidelijking in de richtlijnen aangaande verwerking van ingrijpende verbetering in de onderhoudslast. Ook is er een groot effect door de ingerekende herstelkosten voor ons bezit in Roden dat schade heeft a.g.v. verzakkingen.
Beheer	€ -1.071	
Beleidswaarde	€ 7.285	

### 4.4.3 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het *DAEB* bezit en het niet-*DAEB* bezit in exploitatie en de *marktwaarde in verhuurde staat* van dit bezit. Het bedraagt circa € 413 miljoen.

Dit impliceert dat circa 61% van het totale vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 4.4.4 Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2021 is ons eigen vermogen totaal € 552 miljoen (2020: € 478 miljoen). De toename in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2021 ter hoogte van € 74 miljoen. Dit resultaat zal in 2022 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De positie herwaarderingsreserve komt voort uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de *marktwaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

## 4.5 Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door effecten van boekhoudkundige aard, met name door op- en afwaarderingen vastgoed en *onrendabele top* van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2021 zijn:

Totale kasstroom (x € 1,000)	Realisatie	Begroting	Vershil	Vershil in %
Operationele kasstroom (voor aflossingsfictie)	3.635	3.944	-309	-8%
(Des)investeringskasstroom	-9.537	-18.435	8.898	-48%
Mutatie liquide middelen	-88	-3.053	2.965	-97%
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>-5.814</b>	<b>-11.438</b>	<b>5.624</b>	<b>-49%</b>

### Toelichting operationele kasstroom:

De operationele kasstroom realiseert een 8% lager resultaat dan de begroting. De ontvangsten zijn lager dan begroot (totaal ca. 0,2 mln), onder meer door lagere huuropbrengsten. De uitgaven voor onderhoud zijn ca. 2 mln lager dan begroot, dit effect wordt in de operationele kasstroom echter vrijwel geheel weggenomen door een hogere vennootschapsbelasting (+1,9 mln). Andere opvallende posten zijn de hogere personeelsuitgaven met name door inhuur t.b.v. vervanging (+0,3 mln), hogere verhuurderheffing (+0,3 mln) en hogere rente-uitgaven voor SWAPS's en negatieve creditrente (+0,2 mln).

### Toelichting investeringskasstroom:

De investeringskasstroom wijkt substantieel af van de begroting (-49%). De ontvangsten uit verkoop bestaande huur zijn ca. 1,5 mln hoger. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt fors hoger dan de begroting. Daarnaast wordt een aantal nieuwbouwprojecten later geëffectueerd dan verwacht of deze zijn uitgesteld. Ten aanzien van grootschalige verbeteringen aan woningen zijn werkzaamheden vertraagd door Corona.

## 4.6 Financiering en renterisicobeheer

### Financieringsstrategie

Om onze financiële continuïteit te borgen (alsmede te voldoen aan het beoordelingskader) is in 2019 een financieringsstrategie opgesteld.

### Financiering

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in kaart. Het treasuryjaarplan 2021, dat we met een extern bureau opgesteld hebben, werd goedgekeurd door de RvC. In het treasuryjaarplan 2021 was aangekondigd dat onze financieringsbehoefte voor 2021 € 5,1 miljoen zou zijn, ons borgingsplafond is aangepast naar € 128,9 miljoen eind 2021. Voor 2022 hebben wij een borgingsplafond van € 155,2 miljoen.

Wij hebben in 2021 voor 5 miljoen aan reguliere financieringsbehoefte ingevuld. Daarnaast is in december een lening van € 1,5 miljoen gestort, dit betreft de Vestia leningruil. Eind 2021 bedroeg onze post liquide middelen € 3,7 miljoen.

Onze leningenportefeuille (langlopend) is met € 0,8 miljoen gestegen tot € 115,2 miljoen eind 2021. In totaal hebben wij 32 leningen (eind 2020 30). De verwachting is dat we pas in de loop van 2022 extra financiering voor de realisatie van nieuwbouw- en renovatieplannen moeten aantrekken. Er staat in 2022 voor € 5,7 miljoen aflossingen gepland.

### Renterisico

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat van Woonborg negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgave. Corporaties met een hoog renterisico kunnen meer last krijgen van een stijging van de renteniveaus op de geld- en kapitaalmarkten. Dit kan resulteren in een lagere operationele kasstroom op langere termijn. Woonborg hanteert een in de sector gebruikelijke norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Het renterisico op basis van de bestaande leningen- en derivatenportefeuille blijft in alle nabije jaren ruim binnen deze norm. Kijkend naar de omvang van de benodigde nieuwe financiering (dus incl. operationele kasstroom en investeringen) zien we in 2022 een percentage van 18,6% en dus een overschrijding. Daarbij geldt dat - als de huidige marktontwikkelingen en rentestanden onveranderd blijven - dit renterisico eerder gezien kan worden als een kans dan een risico. Daarmee wordt het verantwoord geachte deze overschrijding toe te staan. Het renterisico neemt toe zodra er veel variabele leningen zijn, welke niet zijn afgedekt. Een andere component die het renterisico laat toenemen zijn aflopende leningen die herfinanciering nodig hebben. Bij het aantrekken van leningen houden wij rekening met de vervalkalender van reeds bestaande leningen.

### Geen belangrijke risico's door rentederivaten

We bezitten drie derivaten tot een bedrag van € 15 miljoen. In 2021 is er een derivaat van € 5 miljoen afgelopen. De derivaten zijn bedoeld om renterisico's van variabele leningen mee af te dekken. De Payer Swap heeft een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Door deze constructie ontstaat een lening met een vaste rente. Doordat we momenteel in de bijzondere situatie zijn beland dat de variabele rente negatief is, betalen wij voor beide. Wij voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt *hedge accounting* genoemd. We passen deze *hedge accounting* toe en gebruiken swaps niet om mee te speculeren. In de



derivatencontracten is geen verplichting tot het periodiek verrekenen van de marktwaarde opgenomen. Er zijn tevens geen break-clausules in de contracten opgenomen en alle swaps zijn gekoppeld aan een roll-over lening. Hierdoor worden er geen liquiditeitsrisico's gelopen vanuit de derivaten contracten.

### **Geen belangrijke risico's door rentederivaten**

We bezitten drie derivaten tot een bedrag van € 15 miljoen. In 2020 is er een derivaat van € 5 miljoen afgelopen. De derivaten zijn bedoeld om renterisico's van variabele leningen mee af te dekken. De Payer Swap heeft een vaste te betalen rente en een variabele te ontvangen rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele (te betalen) rente. Door deze constructie ontstaat een lening met een vaste rente. Doordat we momenteel in de bijzondere situatie zijn beland dat de variabele rente negatief is, betalen wij voor beide. Wij voldoen aan de kaders van de toezichthouders. De continuïteit is gewaarborgd. Het afstemmen van de swap op de roll-over lening wordt *hedge accounting* genoemd. We passen deze *hedge accounting* toe en gebruiken swaps niet om mee te speculeren. Bij swaps tot een onderliggende waarde van € 7,5 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt onder de drempelwaarde voor de marktwaardeverrekening.

Woonborg heeft geen break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten. Deze producten brengen dan ook geen aanvullende (liquiditeits)risico's met zich mee. Bij zo'n break-clausule bestaat het risico dat de tegenpartij de derivatenovereenkomst tussentijds kan ontbinden met de verplichting om op dat moment de marktwaarde onderling te verrekenen. In 2019 is de NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van € 3 mln komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden. Woonborg ziet daarom geen reden om de derivaten te herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen namelijk aan alle regelgeving rondom derivaten.

## 4.7 Onze fiscale strategie en planning

Wij volgen in de fiscale strategie en planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Over de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld. Onze belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- Onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde met 30% of meer ten opzichte van de beginbalans en de afwaardering is duurzaam. Dit is conform vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst;
- Gemiddelde restwaarde van 40% van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd conform gewijzigde VSO met de Belastingdienst eind 2020. De looptijd is 33,3 jaar voor bestaand bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008 50 jaar.

In 2021 hielden we rekening met:

### **Belastinglatenties**

In de commerciële jaarrekening moeten toekomstige fiscale verplichtingen gewaardeerd en opgenomen worden op de balans. Deze verplichtingen kunnen actief of passief zijn. Bij Woonborg is er sprake van nieuwe latentie Leningruil Vestia agio, latentie disagio leningen en latentie afschrijvingspotentieel. Wat betreft het laatste bestaat het woningbezit van Woonborg voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde ultimo 2021 hoger is dan 100% van de WOZ 2021 (de fiscale bodemwaarde). Over deze woningen kan mogelijk de komende jaren fiscaal worden afgeschreven. Woonborg heeft deze latentie over de totale periode van 14 jaar berekend. Op basis van de Aedes notitie is het uitgangspunt dat voor de berekende fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd.

### **Pro rata btw**

We verrichten zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, waardoor recht op btw-aftrek op de algemene kosten ontstaat. Deze btw-aftrek wordt berekend met behulp van de pro rata. Dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

### **Energie-investeringsaftrek (EIA)**

Onder bepaalde voorwaarden kan er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

### **ATAD**

De nieuwe ATAD1-richtlijn is sinds begin 2019 van kracht. De nieuwe belasting heeft financiële impact op corporaties omdat de aftrekbaarheid van rente wordt beperkt, waardoor de sector fors zal worden aangeslagen.

### **Verhuurderheffing**

Woonborg moet over haar woningbezit jaarlijks een verhuurderbelasting betalen. Door te investeren in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen kan heffingsvermindering worden aangevraagd. In 2021 is er geen heffingsvermindering op de betaalde verhuurderheffing toegepast.

## 4.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

*[Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten in het najaar van 2021 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2022-2031]*

De financiële middelen van Woonborg staan ten dienste van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen, zonder de continuïteit in gevaar te brengen, optimaal investeren naar vermogen. In het treasury statuut wordt het normenkader vastgesteld waaraan de meerjaren prognose moet voldoen om de continuïteit te waarborgen. Dit herijken we jaarlijks. In het normenkader zijn de externe en interne normen vermeld waaraan ons financieel beleid moet voldoen. Externe normen komen voort uit wetgeving of vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van de sectorinstituten Aw en WSW. Soms zijn de interne normen strenger dan de externe normen. Dit is het geval wanneer Woonborg een marge wil hanteren om tegenvallers in de ( nabije) toekomst goed te kunnen opvangen (Woonborg risicobereidheid). Omdat er nog tijd is om bij te sturen, hanteren we de interne norm als een signaalnorm.

We voldoen ondanks de belastingmaatregelen in combinatie met onze ambitie, nog steeds aan alle normen van het Aw/WSW en aan onze eigen interne normen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande tabel.

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	Woonborg norm 2022-2023	Woonborg norm 2024-2026	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,80	> 1,85	2,44	2,34	2,69	2,25	2,00
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 73%	< 75%	59,9	65,5	72,5	73,0	72,6
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 28%	> 24%	32,0	29,2	26,3	26,0	23,3
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%	33,9	35,1	37,7	36,7	35,2
Onderpandratio	< 70%	< 70%	< 70%	32,5	33,9	36,7	35,8	34,3

### Meerjarenperspectief; ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 5 jaar

Om grip te houden op de lange termijn activiteiten van Woonborg hebben we onze plannen voor een aantal jaren uitgestippeld op basis van ons beleid. We rekenen de herstelkosten voor het herstellen van de woningen in Roden die verzakt zijn in. Deze schades zijn stevig en de compensatie voor deze kosten zijn we aan het verhalen. Dit heeft dan ook een stevig effect op de LTV. Ook is het ons voornemen om jaarlijks twintig woningen te verkopen en tot en met 2026 rond de 300 nieuwe en herbouwde woningen op te leveren. We zien de impact van deze plannen ook terug in het verloop in de ratio's, bijvoorbeeld in de LTV.

### Bijsturen waar nodig

In de meerjarenbegroting zijn de kosten voor het herstel van de verzakte woningen in Roden ingerekend, alsmede de voorziene bouwkostenstijging voor de investeringen gedurende de tien jaars looptijd. Voor het opvangen van deze kosten zijn we genoodzaakt geweest om aanvullende maatregelen in te rekenen. Deze maatregelen zijn uitvoerbaar zonder het doorvoeren van beleidswijzigingen en/of het schrappen van investeringen.

## 4.9 Onbebouwde gronden

In onderstaande tabel staat een overzicht van onze onbebouwde gronden per 31 december 2021. De waardering ultimo 2021 is gebaseerd op eind 2021 uitgevoerde taxaties.

Project code	Omschrijving	Type grond	Waarde ultimo 2021
3062	Dennenlaan Glimmen	Grond te koop	€ 242.400
3076	P. Wierengaweg Haren	Grond te koop	€ 36.000
7038	Sportlaan Tynaarlosestraat Vries	Grond te koop	€ 32.000
<b>Subtotaal grond te koop</b>			<b>€ 310.400</b>
6055	Zulthereschweg Roden	Grond te bebouwen	€ 88.000
<b>Subtotaal grond te bebouwen</b>			<b>€ 88.000</b>
<b>Totaal onbebouwde grond</b>			<b>€ 398.400</b>

## 4.10 Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)

Omdat wij voldoen aan de voorwaarden hoeven wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de *DAEB* en niet-*DAEB* activiteiten uit te voeren. Onze aanvraag voor dit zogenaamde 'verlicht regime' rond *DAEB*/niet-*DAEB* is definitief goedgekeurd op 15 augustus 2017 door de Autoriteit woningcorporaties. Jaarlijks toetsen we of we nog steeds aan de voorwaarden voldoen, wat voor 2021 het geval is.

Onze niet-*DAEB* activiteiten brengen we waar mogelijk nog verder in omvang terug. Ook nu al betreft dit een heel klein deel van onze activiteiten. Er is nog een kleine portefeuille (11) niet-*DAEB* bedrijfspanden, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. In 2021 is één niet-*DAEB* woning verkocht, de laatste niet-*DAEB* woning die op de verkooplijst staat, wordt bij *mutatie* verkocht. Ook vallen per 1 januari 2017 vanwege de wet- en regelgeving parkeerplaatsen en garages in de niet-*DAEB* portefeuille. Deze toevoeging heeft een beperkte impact vanwege de geringe marktwaarde en huurinkomsten van deze eenheden. In 2021 zijn 9 garageboxen gesloopt, waardoor er ultimo 2021 nog 91 parkeergelegenheden in bezit zijn.

# 5. Risico

158 woningen

43%

119 woningen

Gem.  
verkoopprijs  
€ 233.791



## 5.1 Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten we de risico's goed in beeld hebben. Risicomanagement ondersteunt daarbij. We hebben binnen Woonborg de belangrijkste risico's geïnventariseerd. Per risico hebben de verantwoordelijke afdelingen hun werkprocessen zó georganiseerd dat de risico's zoveel mogelijk beheerst worden. In tussentijdse rapportages leggen we verantwoording af over risico's en beheersmaatregelen.

### Risicobereidheid

Woonborg zoekt niet de risico's op. Maar per doelstelling kan de risicobereidheid wel verschillen. Verduurzaming en financiën zijn daarvan voorbeelden. Op het gebied van de verduurzaming van ons bezit zijn we zeer ambitieus. We lopen voorop bij het toepassen van nieuwe technieken. Dat betekent ook dat we accepteren dat de kans dat er een kink in de kabel komt, wat groter is. Op het gebied van financiën daarentegen zijn we voorzichtiger. We hebben de risico's in kaart gebracht en daarvoor meerdere scenario's doorgerekend. Door deze scenario-analyses krijgen we inzicht in wat er gebeurt als bijvoorbeeld de inflatie hoger of lager. Op basis van een gemiddeld risicobereidheidsprofiel hebben we bepaald wat we aan financiële buffer hanteren.

### Geen absolute zekerheid

Hoe goed we het risicomanagement ook inrichten, het biedt geen absolute zekerheid. Dat geldt voor het realiseren van onze doelstellingen. En het geldt voor schades zoals materiële verliezen, fraudes of overtredingen van wet- en regelgeving. Sommige gebeurtenissen liggen nu eenmaal buiten onze invloedssfeer. De verzakkingen in Roden en de COVID-19-pandemie zijn hier voorbeelden van.

## 5.2 Belangrijkste risico's

In deze paragraaf leest u de voornaamste risico's en onzekerheden. U leest ook de beheersmaatregelen die we treffen.

### 5.2.1. Strategische risico's

#### **Passende woningvoorraad**

Woonborg wil ervoor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor onze doelgroepen. De voornaamste strategische risico's liggen hierbij op het vlak van de woningmarkt. Hoe ontwikkelt die zich? In ons werkgebied wordt op langere termijn een daling van de bevolking verwacht. Daarnaast zien wij een verandering in de samenstelling van huishoudens. Het gevolg kan zijn dat onze woningvoorraad niet meer past bij onze doelgroepen. Dit kan tot gevolg hebben dat we dan niet aan iedereen binnen onze doelgroep goede en betaalbare woningen kunnen bieden.

*Beheersmaatregel:* Wij willen dit risico zo goed mogelijk beperken. Dit doen wij door regelmatig de woningmarkt te onderzoeken. Dit hebben wij voor het laatst in 2020 gedaan. Dat onderzoek maakte duidelijk dat er in bepaalde kernen een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. In onze portefeuillestrategie nemen wij de uitkomsten van dat onderzoek mee. Afgelopen jaar hebben we de strategie van 2020 zonder herijking voortgezet. Om een volgende stap te maken in het bepalen van een goede strategie, willen we de data die we gebruiken om onze woningvoorraad te beoordelen actualiseren.

#### **Betaalbaarheid**

Een ander risico betreft de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens. De economische positie van onze huurders kan verder verslechteren, waardoor de doelgroep de huren niet meer kan betalen.

*Beheersmaatregel:* We toetsen regelmatig of de uitgangspunten van ons huurbeleid (vastgesteld in 2018) nog passend zijn. Dit onderzoek is in het vierde kwartaal van 2020 gestart. Dit hebben we samen met AH WOON gedaan. De resultaten daarvan zijn medio 2021 bekend geworden. De conclusie is dat we het huurbeleid de komende twee jaren voortzetten. We gaan dan het effect van de totale woonlasten op de betaalbaarheid onderzoeken.

### 5.2.2. Tactische en operationele risico's

#### **Duurzaamheid**

We zetten sterk in op het verduurzamen van ons woningbezit. Om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren werken wij met relatief nieuwe technieken en methoden. We doen dat met een kleine organisatie. De kans is daardoor groter dat er onjuiste inschattingen worden gemaakt. Daardoor kunnen projecten vertraging oplopen en/of duurder uitpakken dan we hebben begroot. Ook kunnen onze huurders als gevolg van vertragingen overlast ondervinden.

*Beheersmaatregel:* Om dit risico te beperken maakten we procesafspraken. Zo doen we altijd een risicoanalyse. Voor projecten met een hoog afbreukrisico geldt een verplichte toetsing door de controller. Verder monitoren de projectmedewerkers permanent de belangrijkste aspecten, zoals communicatie en het nakomen van de gemaakte afspraken. De afdeling Projecten rapporteert periodiek over de voortgang van de projecten aan directie en RvC.



## **Financiering**

Voor het investeren in het woningbezit zijn we voor een deel afhankelijk van financiering. Het geld dat bij ons binnenkomt na aftrek van alle kosten, wordt elk jaar minder. Dit komt voornamelijk door de stijging van de heffingen. Ook bestaat het risico dat onze lasten (bijvoorbeeld rentelasten en bouwkosten) sterker stijgen dan de opbrengsten. Dit heeft een negatieve invloed op hoeveel geld we kunnen lenen.

*Beheersmaatregel:* Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. We hebben een treasurystatuut waarin eisen en normen zijn opgenomen waarop we toetsen. Daarnaast hebben we een financieringsstrategie opgesteld waarin is opgenomen hoe wij onze bedrijfsvoering op langere termijn willen financieren. De treasurycommissie bewaakt zowel op korte als lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan. In 2021 zijn we begonnen met het zoeken naar een voor Woonborg duurzaam bedrijfsmodel.

## **Financiële verslaglegging: waardering vastgoed**

In de jaarrekening waarderen we het vastgoed dat we verhuren op de *marktwaarde in verhuurde staat*. Deze waarde is gebaseerd op het beleid dat een commerciële vastgoedbelegger zou hanteren. Het totaal van de toekomstige kasstromen dat volgt uit dat beleid, in combinatie met de rendementseis van die belegger, bepaalt de hoogte van de marktwaarde. De omvang van de toekomstige kasstromen is niet zeker, en ook de rendementseis is een inschatting. Bovendien: de kans op bodemverzakkingen bemoeilijken het waarderen van het vastgoed.

*Beheersmaatregel:* Daar waar sprake is van deze risico's hebben we het bezit laten taxeren door een externe taxateur. Daardoor is de waardering van ons bezit betrouwbaarder. De berekening van de marktwaarde is intern getoetst en extern gecontroleerd door de accountant.

## 5.3 Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt en er zijn vanaf 2019 10 woningen onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan ruim 300 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen.

Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. In 2021 hebben we hiervoor een aanpak ontwikkeld. Eind 2021 zijn voor 165 woningen totaal omstreeks € 18 miljoen aan herstelkosten ingerekend in de marktwaarde.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en heeft de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden) aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg heeft tevens de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk gesteld.

## 5.4 COVID-19

Het COVID-19-virus was ook in 2021 ontwrichtend voor de samenleving, onze huurders en onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast op de richtlijnen van het RIVM en de Rijksoverheid. En we volgden de ontwikkelingen natuurlijk op de voet. Onze maatregelen waren er in de eerste plaats op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen. We hebben onze uiterste best gedaan om de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De COVID-19-pandemie heeft de grootste impact op onze projecten: vertraging van bouw- en verbetertrajecten en uitstel van onderhoud. Dit wordt veroorzaakt door uitval van vakmensen en olopende levertijden van schaarsere bouwmaterialen. De schaarste zorgt ook voor hogere prijzen. De impact is niet zo groot dat het leidt tot een bedreiging van onze continuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien nog geen opmerkelijke achterstanden bij het betalen van de huur;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Zo nodig kunnen we onderhouds- en investeringsuitgaven iets uitstellen om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar nodig zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid biedt om de economische gevolgen te beperken.

## 5.5 Oorlogssituatie in Oekraïne

Op 24 februari 2022 vielen Russische troepen Oekraïne binnen met militaire operaties op meerdere locaties. De verwachting is dat de gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties impact hebben op toekomstige prijsontwikkelingen. Hierdoor zal er meer economische onzekerheid ontstaan. Dit kan resulteren in het verder oplopen van prijzen, zowel in de operationele- als investeringskasstromen. En als gevolg daarvan kunnen ook betalingsachterstanden van huurders oplopen. We zullen de ontwikkelingen blijven monitoren.

# 6. Jaarverslag Raad van Commissarissen

woonborg

Niet passen  
Ondergrens, boven liberalisatiegrens  
Ondergrens, boven liberalisatiegrens

81

234

## 6.1 Terugblik van de voorzitter

Ook in 2021 hield de coronapandemie ons stevig in zijn greep. Afgelopen najaar startte de vierde golf met weer een nieuwe variant. Binnen Woonborg leidde dat wederom tot op afstand vergaderen, veel thuiswerken en minder direct contact met onze huurders. Een onwenselijke situatie. Je wilt je huurders treffen vanwege het directe contact. Je wilt hen zo nodig bijstaan met raad en daad en grotere en kleinere reparaties uitvoeren. Voorlopig zijn we nog niet van het virus af. We zullen nog beter moeten anticiperen op de gevolgen ervan; we moeten op zoek naar structurele oplossingen. We willen immers ook als dit virus blijft, onze nabijheid vergroten.

In 2021 zijn we onverminderd doorgegaan met het strakker in kaart brengen van onze financiële mogelijkheden en ons risicoprofiel. We willen zo de best mogelijke voorwaarden creëren om de kwaliteit, waaronder de duurzaamheid, van onze woningvoorraad te verbeteren. Dat geldt voor de bestaande voorraad, maar ook voor nieuwbouwprojecten. De RvC deelt de ambitie van de directeur-bestuurder om binnen de mogelijkheden het maximale te doen.

Naast de stenen willen we aandacht hebben voor de leefbaarheid in al zijn facetten. Er rust een belangrijke verantwoordelijkheid op alle spelers die te maken hebben met die leefbaarheid, zoals de overheid, de zorg, welzijn en veiligheid. En natuurlijk ook de woningcorporaties.

We zien dat steeds meer mensen tussen de wal en het schip vallen, we zien dat de samenwerking tussen de verschillende spelers kan worden verbeterd en dat er kwaliteit maar ook continuïteit wordt gevraagd. Een praktische, pragmatische aanpak is prima, maar zij zal moeten worden ingebed in een duurzaam bestuurlijk commitment. We steunen de directeur-bestuurder daarom in haar ambitie om hierin het voortouw te nemen en om de mogelijkheden van Woonborg in kaart te brengen.

De RvC heeft haar verantwoordelijkheid om feeling te houden met de functionele omgeving van Woonborg. We konden die verantwoordelijkheid prima combineren met de ontwikkeling van de visie op leefbaarheid en het nieuwe ondernemingsplan. De RvC heeft geparticipeerd in de verschillende gespreksgroepen en ook met andere relevante organisaties gesproken. Dit is niet alleen van belang om inhoudelijke punten te bespreken, maar ook om elkaar te leren kennen en een duurzame relatie op te bouwen. Het ondernemingsplan is eind 2021 afgerond en het leefbaarheidsplan wordt besproken in januari 2022.

Punt van aandacht en zorg blijft het schaalniveau, waarop een corporatie als Woonborg acteert. Dat geldt echter niet alleen voor ons. Een grotere schaalgrootte is niet direct noodzakelijk, maar onze opgaves zijn veel en groot. Denk aan de arbeidsmarktproblematiek en de kwetsbaarheid als het gaat om solitaire (parttime) functies. Deze problematieken blijven de vraag van de schaalgrootte permanent op de agenda houden.

De kabinetsformatie heeft opgeleverd dat de verhuurdersheffing gaat verdwijnen. Onder welke condities dat gebeurt is nog niet duidelijk; het lijkt echter een belangrijke reactie van het kabinet op de vraag van de corporaties. Ook Woonborg heeft voortdurend aangegeven, dat zij haar bijdrage aan de woningnood en de kwaliteitsopgave in de bestaande voorraad kan vergroten als de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. We gaan ervan uit dat ook Woonborg en de collega corporaties in het Noorden hiermee in de gelegenheid worden gesteld hun bijdrage te vergroten.

Afgelopen jaar is Esther Liefers benoemd als vicevoorzitter van de RvC en is afgesproken dat zij jaarlijks ook een aantal vergaderingen voorziet. De herbenoemingsprocedure van René Hoving is succesvol afgerond, we zijn weer vier jaren verzekerd van de inzet van René binnen de RvC en (in zijn rol als voorzitter) de remuneratiecommissie.

Hoewel we elkaar nauwelijks fysiek hebben kunnen treffen en we enkele afspraken moesten afzeggen, hebben we voldoende contact om te kunnen constateren dat we samen onze uiterste best hebben gedaan om er in deze situatie het beste van te maken. Ik wil langs deze weg de directeur-bestuurder danken voor haar inzet en de samenwerking met de RvC. Ook wil ik de organisatie bedanken voor haar inzet in deze moeilijke tijden. Daarnaast dank ik de OR, AH WOON en het MT voor hun bijdrage en samenwerking in het afgelopen jaar. De saamhorigheid binnen Woonborg doet ons goed en maakt dat we nadrukkelijk beleven dat we schouder aan schouder werken aan een goede toekomst voor onze huurders.

*Emme Groot*

*voorzitter raad van commissarissen Woonborg*

## 6.2 Over toezichthouden

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woonborg. In onze 'Visie op de Toezicht' bieden wij de randvoorwaarden voor een goed bestuur. We zijn sparringpartner op strategische thema's, staan ten dienste van de maatschappelijke opgave en zijn facilitator van de goede beslissingen.

Als toezichthouder beoordelen wij in hoeverre plannen en acties in lijn liggen de met organisatiedoelstellingen en of doelstellingen worden gehaald. We zien toe op risicomanagement en het compliant zijn van de organisatie. Wij hanteren als richtlijn het toetsingskader zoals aangereikt in de governancecode en handelen op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Onze werkwijze is beschreven in het reglement raad van commissarissen Stichting Woonborg. Daarin staat ook beschreven hoe wij werken met onze twee commissies: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

### De governancecode

Tijdens de zelfevaluatie van de RvC is de Governancecode Woningcorporaties 2020 nadrukkelijk onderwerp van gesprek geweest en wij hebben opnieuw aangegeven de bepalingen over het intern toezicht te onderschrijven.

### Ons toezichts- en toetsingskader

We hechten aan zorgvuldige besluitvorming en achten het van groot belang dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd conform de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep.

Hieronder ziet u de belangrijkste documenten voor het algemene toezichts- en toetsingskader. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-)normen opgenomen.

<b>Toezichtskader</b>	<b>Toetsingskader</b>
<i>Extern</i>	<i>Besturingskader</i>
Woningwet	Ondermingsplan/koersplan
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)	Portefeuilleplan
Governancecode Woningcorporaties	Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
Wet Normering Topinkomens	<i>Beheersingskader</i>
VTW-beroepsregels bezoldiging	Begroting: Meerjarenbegroting
<i>Intern</i>	Informatieprotocol
Statuten	Treasurystatuut
Reglement raad van commissarissen	Treasuryjaarplan
Reglement auditcommissie	Investeringsstatuut
Reglement remuneratiecommissie	Intern normenkader
Bestuursreglement	Procuratieregeling
Visie op toezicht	Risicomanagementbeleid
Compliance statuut	Gedragscode en Meldingsregeling
	Inkoopbeleid
	Strategisch Personeelsplan



In 2021 zijn verschillende documenten van het toezichts-/toetsingskader aangepast en na goedkeuring van de RvC door de directeur-bestuurder vastgesteld. Dit zijn het Koersplan 2022-2025, het inkoopbeleid, de meldingsregeling en de modelinvesteringen en normen 2021. Ook heeft de raad het nieuwe interne normenkader vastgesteld dat tot stand is gekomen op basis van een risicobereidheidsprofiel met een methodische onderbouwing. We hebben goedkeuring gegeven aan het intern auditplan. Wij zien dit als een waardevol instrument dat inzicht geeft in en mogelijkheden biedt tot bijsturing en aanpassing rond de reikwijdte en effectiviteit van governance, compliance, risicobeheersing en de betrouwbaarheid van de informatievoorziening. We staan periodiek uitgebreid stil bij de frauderisicobeheersing.

De toezichtvisie van de raad van commissarissen is op de website gepubliceerd. De reglementen en beleidsstukken voldoen aan de eisen van de governancecode.

## 6.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

### Toezicht op strategie

Wij zijn gedurende het jaar op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de verzakkingen van woningen in Roden. Het accent heeft vooral gelegen op de juridische strategie.

Tijdens één van de thematische bijeenkomsten hebben we inzicht gekregen in het verschil tussen de geraamde bouwkosten versus de gerealiseerde bouwkosten. En kregen we inzicht in hoe de bouwkosten en de kwaliteit van het resultaat elkaar beïnvloeden en wat Woonborg daarin kan doen.

Wij zijn in de voorbereiding naar en bij de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan uitvoerig betrokken. We hebben geparticipeerd in de verkenningsfase en hebben tijdens dialoogsessies met stakeholders verdieping gezocht in de maatschappelijke urgenties die leven en de rol die Woonborg daarin speelt. Alle oogst is samengebracht tot een Koersplan 2022-2025 dat door de raad eind 2021 is goedgekeurd.

Er is in 2021 door de Woonborg ook gewerkt aan een Visie op leefbaarheid. De raad was betrokken bij de dialoogsessie met stakeholders die in de eerste helft van het jaar plaatsvond. We vinden het belangrijk om ons een beeld te vormen van de context waarbinnen een dergelijke visie uitwerking moet krijgen. Daarbij vonden we het ook van meerwaarde om te vernemen hoe verschillende partijen met wie Woonborg werkt aan leefbaarheid in dit thema staan, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen.

### Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad leunt in zijn toezicht op financiële prestaties op de voortgangsrapportages, de jaarrekening en de meerjarenbegroting. Door middel van de trimesterrapportages werden we geïnformeerd over de voortgang van de maatschappelijke prestaties. We bespraken het jaarverslag 2020 en de jaarrekening 2020 en keurden deze goed. Ook bespraken we de meerjarenbegroting 2022 – 2031 waarbij de raad het advies van de controller m.b.t. de meerjarenbegroting meenam. Al deze rapportages voorzien in gestructureerde informatie over de financiële resultaten en ratio's, verkoop, vastgoedprojecten, duurzaamheid, risico's, integriteit en organisatorische ontwikkelingen. Het zijn belangrijke sturingsinstrumenten om de governance concreet vorm te geven.

We besloten om de jaarlijkse knoppensessie, waarin we de strategische koers van de drie uitgangspunten in de portefeuille – betaalbaarheid, kwaliteit en aantallen – bespreken, in 2021 over te slaan. In plaats daarvan hebben we 2021 gebruikt om op tactisch niveau het onderliggende instrumentarium te herijken en te actualiseren. Dan gaat het over het herijken van de product-markt-combinaties, het bijstellen en actualiseren van de kritieke-prestatie-indicatoren, het duiden van de verhouding betaalbaarheid/kwaliteit en de financiële uitgangspunten en kaders. In 2022 worden alle tactische verbeterlagen bij elkaar gebracht om in de knoppensessie weer beleidsmatig een volgende stap te zetten.

Naast interne informatievoorziening betreft de raad ook de oordelen van derden (accountantsrapportages, beoordelingen door externe toezichthouders en visitatie). Zo was de externe accountant aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020. Van de accountant ontvingen we de rapportage 'interimbevindingen controle 2021'. Het werd zowel in de auditcommissie – samen met de externe accountant - als in de RvC vergadering behandeld.

In de vergaderingen besteedde de raad verder aandacht aan de resultaten die zijn geboekt op strategische doelstellingen, de ontwikkeling van de organisatie en actualiteiten.

## **Vestia**

Binnen de sector rees de vraag of woningcorporaties bereid zijn om op vrijwillige basis Vestia te helpen. Met de bestuurder voerden we het gesprek hierover. We belichtten verschillende perspectieven, lokaal, regionaal, volkshuisvestelijk, huurders en financieel. We kwamen tot de conclusie dat we Vestia willen helpen. Allereerst omdat we daardoor het risico op een nog duurdere oplossing kunnen voorkomen en ten tweede omdat we ons solidair voelen met de huurders van Vestia. De bestuurder besprak het dilemma ook met AH WOON. Onze huurdersbelangenvereniging stond op hetzelfde standpunt. De steun aan Vestia is uiteindelijk eind 2021 geëffectueerd.

## **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De portefeuillestrategie is verankerd in de meerjarenbegroting. De volkshuisvestelijke prestaties op het gebied van investeren in de voorraad is uitgevoerd volgens de meerjarenbegroting. De voortgang op de realisatie van het transformatieprogramma 2021 werd verantwoord in trimesterrapportages.

In 2021 is gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan. Dit koersplan is in nauwe samenspraak met de organisatie én haar omgeving tot stand gekomen. Als raad waren we bij de verschillende gesprekken die met stakeholders zijn gevoerd over de doelstellingen. We kijken terug op open en kritische gesprekken waarin belanghouders hun betrokkenheid bij het werkgebied en de huurders van Woonborg toonden. Dit resulteerde in een vastgesteld koersplan eind 2021.

Wij worden in de trimesterrapportages geïnformeerd over de woningtoewijzingen en of aan de regelgeving wordt voldaan. De jaarlijkse verantwoording wordt door de externe accountant gecontroleerd. De RvC vindt dat de woningen verantwoord worden toegewezen.

## **Prestatieafspraken**

Conform de Woningwet deed Woonborg een bod aan iedere gemeente waarin zij participeert. De biedingen zijn conform het Woonborg-beleid op maat gemaakt voor de betreffende gemeenten. Wij werden over de inhoud uitvoerig geïnformeerd en keurden de biedingen goed. De biedingen zijn uitgewerkt in de prestatieafspraken en de meerjarenbegroting. De prestatieafspraken zijn door de raad voor kennisgeving aangenomen. Via de verantwoording in de trimesterrapportages wordt toezicht gehouden op de uitvoering van de afspraken.

## **Klachtenbehandeling**

Wij namen kennis van het jaarverslag van de Regionale Geschillencommissie en concludeerden dat de procedure voor de afhandeling van klachten goed is verlopen.

## **Toezicht op risicobeheersing**

Het risicomanagementbeleid dient ter borging (governancecode woningcorporaties - bepaling 5.1) en als leidraad voor de verdere professionalisering van het risicomanagement binnen Woonborg. De RvC is op de hoogte van de opzet en werking van het risicomanagementsysteem en de voortgang daarvan. In het risicomanagementbeleid zijn de doelstellingen van risicomanagement, verantwoordelijkheden en rollen en

proces vastgelegd. Wij zien erop toe dat Woonborg haar risicomanagement goed op orde heeft. We hebben daarbij oog voor een goede balans tussen risicobereidheid en beheersmaatregelen om risico's binnen de perken te houden.

In september 2021 heeft het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) de business risks van Stichting Woonborg beoordeeld op basis van een gesprek en de beoordeling van diverse beleidsstukken. Het WSW heeft een positieve terugkoppeling gegeven en schat het risicoprofiel van Woonborg als laag in. De verzakkingen in Roden blijven de aandacht houden van het WSW. Over de ontwikkelingen hierin wordt het WSW in het voorjaar van 2022 bijgepraat.

### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. BDO is met ingang van 1 januari 2020 benoemd tot de externe accountant van Woonborg voor de komende vier jaar.

Naast de gesprekken met de accountant over de jaarrekening en het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan hebben zowel de auditcommissie als de RvC het functioneren van de accountant beoordeeld en de wederzijdse samenwerking geëvalueerd. Deze samenwerking is in 2021 prima verlopen.

Een gesprek tussen de raad en BDO buiten de aanwezigheid van de bestuurder werd door beide partijen niet noodzakelijk bevonden. In 2022 zullen deze gespreksmomenten in het reguliere vergaderschema van de raad worden opgenomen.

## 6.4 Klankbord- en adviesfunctie & expertise

Eén van onze taken is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De leden van de RvC moeten daartoe over de juiste kwaliteiten beschikken. Denk aan inlevingsvermogen, het vermogen om de juiste afstand te bewaren en in staat zijn om de grote lijnen te zien zonder de belangrijke details uit het oog te verliezen.

Om open van gedachten te kunnen wisselen moeten we, individueel en als geheel, in staat zijn de bestuurder waar nodig een spiegel voor te houden. We geven adviezen en functioneren als klankbord. Maar we vragen ook kritisch dóór. Zo dagen we de bestuurder uit om niet alleen zorgvuldig en rechtmatig te presteren, maar ook om optimaal maatschappelijk rendement te halen uit de corporatie. Alle commissarissen hebben de verantwoordelijkheid bij te dragen aan de besluitvorming, zodat we als raad de belangen op evenwichtige wijze kunnen afwegen. De bestuurder gebruikte de RvC in 2021 bewust als klankbord voor onder andere het opstellen van het Koersplan. Thema's waar o.a. van gedachte over is gewisseld, zijn het dossier 'Verzakkingen woningen Roden' en de communicatiestrategie en de juridische strategie, het vormgeven van een duurzaam businessmodel en de positionering c.q. samenwerking in het sociaal domein.

Tijdens een tweedaagse bijeenkomst in juni, is naast de zelfevaluatie van de raad, ook met de bestuurder intensief gesproken over de sparringpartnerrol, waar zowel de bestuurder als de leden van de RvC samen invulling aan geven.

## 6.5 RvC als werkgever

### Structuur

Woonborg is een stichting met een bestuurder en een RvC. De bestuurder is volgens de Woningwet-bepalingen in 2020 herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

We zijn niet alleen toezichthouder, maar ook werkgever. We benoemen de bestuurder en bepalen de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. In ons Reglement Bestuur Stichting Woonborg zijn afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld taken en bevoegdheden, informatievoorziening en relatie met de RvC, samenstelling, werving, selectie en (her)benoeming.

### Beoordelingskader en beoordeling

De raad heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. Deze commissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. Zie verder paragraaf 6.8.

De commissie heeft de werkgeversrol goed opgepakt. Er is aandacht voor het welzijn en de ontwikkeling van de bestuurder. De bestuurder stelt jaarlijks zelf de resultaatverplichtingen in een ontwikkelingsplan op.

### Beloningskader

#### *Bestuurder*

De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelden we het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. De beloning van de bestuurder voldoet hieraan. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.

Persoonlijke gegevens directeur-bestuurder:

- Esther Borstlap (1979)
- Werkzaam in huidige functie bij de organisatie sinds 14 maart 2016
- Benoeming voor bepaalde tijd
- Aantal behaalde PE-punten over 2021: 38 punten  
Minimaal aantal te behalen punten in 2022/2023: 70 punten

Nevenfuncties:

- Voorzitter Deelnemersraad WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Lid Klankbordgroep Handboek Marktwaardering
- Lid Aanjaagteam Collegiale Financiering
- Lid Strategische Klankbordgroep Sociaal Domein
- Lid Strategische Klankbordgroep Betaalbaarheid (Aedes)

## *RvC*

Woonborg is een organisatie met een maatschappelijk doel. De beloning van (top)-functionarissen moet daarmee in overeenstemming zijn. Voor 2021 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC-leden vastgesteld. Als grondslag voor de vergoedingen wordt de VTW-Beroepsregel honorering commissarissen gevolgd. De indexering van de bezoldigingsmaxima voor 2021 in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft geleid tot een verruiming van de bezoldigingsmaxima in de beroepsregel 2021 voor commissarissen. Woonborg valt in bezoldigingsklasse E. Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is opgenomen onder paragraaf 7.12 als onderdeel van de jaarrekening.

## 6.6 Samenstelling en functioneren

### Vijf leden, twee huurderscommissarissen

De RvC bestaat uit vijf leden. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd en mogen maximaal acht jaar in de RvC zitting hebben. Twee leden zijn op voordracht van de Algemene Huurdersvereniging WOON benoemd.

### Samenstelling van de RvC

Naam	Geboortejaar	Functie in RvC en commissies	Jaar eerste benoeming	Benoemd tot	Profiel
Emme Groot	1956	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	14-02-2018	14-02-2022 *	Volkshuisvesting, governance, maatschappelijke, politieke en bestuurlijke context
Frits Nicolai	1966	Lid, huurder commissaris Voorzitter auditcommissie	16-07-2016	16-07-2024	Financiën en control
René Hoving	1969	Lid, huurder commissaris Voorzitter remuneratiecommissie	01-02-2017	01-02-2025	Vastgoedontwikkeling en -beheer
Erik Drenth	1960	Lid Lid auditcommissie	01-10-2018	01-10-2022 *	Volkshuisvesting en financieel economisch
Esther Liefers	1963	Lid en vicevoorzitter	14-02-2020	14-02-2024 *	Wonen, Zorg & Welzijn en governance

### Expertise en competenties

In het document 'profiel en competenties en normen Raad van Commissarissen' hebben we expertises, competenties en normen beschreven waar onze commissarissen aan moeten voldoen. Ook is opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen.

We hebben ervoor gekozen om vanuit diverse disciplines kennis in huis te halen. We hebben profielen opgesteld voor:

- Volkshuisvesting en governance
- Vastgoedontwikkeling en beheer
- Financiën en control
- Wonen, zorg en welzijn

De raad is van mening dat de profielschetsen en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. Het document is in 2021 geactualiseerd en door de RvC vastgesteld.



## Deskundigheidsbevordering

Wij zijn alert op de juiste kennis en ervaring binnen de RvC. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. We maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om onze vakkennis op peil te houden. We noemen dat permanente educatie (PE). De PE-punten staan in het overzicht in hoofdstuk 6.7.

## Werving en selectie

We hebben geen vaste selectiecommissie voor de werving- en selectieprocedure van RvC-leden. Afhankelijk van de situatie spreken we rollen en taken af. Zodra er een benoembare c.q. geschikte kandidaat of kandidaten zijn én het betreft niet een huurderscommissaris, dan volgt als onderdeel van het proces ook een gesprek met de ondernemingsraad en AH WOON. Pas na het advies van de ondernemingsraad en AH WOON wordt definitief iemand aan de raad voorgedragen voor benoeming.

## Wijzigingen in 2021

Op 14 februari 2022 loopt de eerste zittingstermijn van vier jaar af voor de voorzitter van de raad, Emme Groot. Voorafgaand aan het starten van de herbenoemingsprocedure is ook AH WOON geconsulteerd. Zij hebben een positief advies gegeven op de beoogde herbenoeming. De Autoriteit Woningcorporaties heeft eind 2021 een positieve zienswijze afgegeven.

De raad is van mening dat de samenstelling zowel in termen van deskundigheid en ervaring als qua diversiteit (op basis van de Wet Bestuur en Toezicht) met de herbenoeming goed op orde is.

## Informatievoorziening

Zonder tijdige, betrouwbare en volledige informatie hebben we als interne toezichthouder onvoldoende zicht op de gang van zaken om het bestuur adequaat te controleren en te adviseren en kunnen we onze taak niet naar behoren uitoefenen. We zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur, externe toezichthouders, externe accountant en/of derden dat wij alle informatie krijgen die nodig is voor onze taak. Ter borging hebben wij een informatieprotocol vastgesteld. De benodigde informatie wordt periodiek proactief en desgevraagd door het bestuur aan de raad van commissarissen aangeboden. Ons informatieprotocol evalueren we elk jaar. Daarnaast spreken wij zonder bestuurder met de ondernemingsraad en eventueel met sleutelfunctionarissen in de organisatie. Ook is de accountant aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening in de RvC-vergadering.

## Integriteit en onafhankelijkheid

Woonborg voert actief beleid op de integriteit van de organisatie en haar medewerkers. Voor de medewerkers van Woonborg is een gedragscode opgesteld en is er een meldingsregeling geschreven. Zowel de gedragscode als de meldingsregeling zijn gepubliceerd op de website van Woonborg om anderen inzicht te geven in hoe wij met meldingen over integriteit of onverantwoord handelen omgaan. Het bestuur van Woonborg en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie en hebben een voorbeeldfunctie in gewenst gedrag. Commissarissen melden tijdens hun functie-uitoefening (mogelijk) tegenstrijdige belangen direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC.

In 2021 is een inventarisatie uitgevoerd van frauderisico's en de beheersing daarvan. De meldingsregeling hebben we herijkt en deze is begin 2021 vastgesteld. Er zijn in 2021 geen integriteitsschendingen gemeld. Wel is een drietal keer gebruik gemaakt van de meldingsregeling voor andere zaken. Deze meldingen zijn onderzocht en de raad is ook geïnformeerd over de opvolging die de bestuurder heeft gegeven. Zij is van mening dat de organisatie onder leiding van het bestuur de melding op een proportionele en adequate manier heeft opgepakt.

RvC-lid René Hoving is voorzitter van een commissie die de kwaliteit beoordeelt van de taxaties die worden verricht in het kader van de claims die ontstaan bij verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed; de RvC heeft met hem afspraken gemaakt om belangenverstremming te voorkomen. In 2021 is er geen situatie geweest waarin dit heeft gespeeld. Vanuit zijn professie werkt René Hoving samen met meerdere taxatiebureaus. De samenwerking met BaseValue wordt – voorafgaand aan een samenwerkingsopdracht – altijd getoetst, waardoor gewaarborgd is dat er geen verstremming van belangen kan plaatsvinden.

## 6.7 Zelfevaluatie en educatie

### Zelfevaluatie

Het is niet alleen een voorwaarde, maar ook gewenst om met enige regelmaat een zelfevaluatie te organiseren. Onze zelfevaluatie was een onderdeel van de tweedaagse bijeenkomst op 24 en 25 juni. Tijdens deze tweedaagse zijn we ondersteund door twee externe begeleiders van respectievelijk Atrivé en de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdens het evaluatiegesprek hebben we ons functioneren, de onderlinge samenwerking, de interactie tijdens de vergaderingen en de samenwerking met de bestuurder besproken. Ook zijn wij op interactieve wijze meegenomen in een verkenning naar groepsdynamiek en organisatiegedrag, waarbij specifiek is ingegaan op boardroom dynamics. De bestuurder heeft de hele zelfevaluatie bijgewoond.

### Educatie

De leden van de raad van commissarissen zorgen ervoor dat zij de kennis en vaardigheden behouden en ontwikkelen om op goed niveau inhoud te geven aan hun taak onder andere via permanente educatie (PE).

Alle leden van de RvC haalden het benodigde puntenaantal in 2021.

### PE punten commissarissen

Naam	2021	2020
Emme Groot	6	7
Frits Nicolai	6	11
René Hoving	6	7
Erik Drenth	9	13
Esther Liefers	6	35

## 6.8 Vergaderingen RvC en commissies

### Vergaderingen Raad van Commissarissen

De RvC kwam negen keer bijeen met de bestuurder en de onafhankelijk controller, dit is inclusief twee ingelaste RvC vergaderingen. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Tijdens een themabijeenkomst van de raad werd gesproken over het nieuwe ondernemingsplan van Woonborg en de risicobereidheid. Afhankelijk van de agendapunten nodigen we MT leden of medewerkers uit om een presentatie te verzorgen. Vanwege de corona-maatregelen zijn de vergaderingen via MS Teams gegaan. Eén bijeenkomst hebben we elkaar live kunnen ontmoeten. Deze bijeenkomst hebben we gecombineerd met een locatiebezoek en een themagesprek over bouwen en de kosten van kwaliteit.

Naast de reguliere vergaderingen spreekt de voorzitter regelmatig met de bestuurder en is er, indien aan de orde, tussentijds contact.

Verder hebben we een themavergadering met AH WOON georganiseerd over het herijken van het ondernemingsplan, is een afvaardiging van ons als gast aanwezig geweest bij een Overlegvergadering (artikel 24) en hebben we met de Ondernemingsraad gesproken zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

### Auditcommissie

De auditcommissie richt zich in het bijzonder op advies over de interne beheersing, financiële informatievoorziening, het controleproces met de accountant, compliance en het treasurybeleid. De RvC blijft verantwoordelijk voor de besluiten die door de commissie zijn voorbereid. In 2021 vormden Frits Nicolai (voorzitter) en Erik Drenth samen de auditcommissie.

De commissie kwam in 2021 driemaal bijeen. Daarbij zijn doorgaans de bestuurder, manager Financiën en Ondersteuning en controller aanwezig. Daarnaast is de externe accountant bij specifieke agendapunten aangesloten bij deze vergaderingen. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van haar beraadslagingen en bevindingen aan de voltallige RvC.

### Overzicht vergaderingen auditcommissie en bespreekpunten:

Datum	Onderwerp	Mededeling
26-05-2021	Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2020	Positief advies aan raad
	Checklist Compliance BDO	Ter bespreking en accordering
	Jaarlijks gesprek accountant en auditcommissie	Ter bespreking
	Ervaring relatie met accountant BDO	Ter bespreking
	Brief WSW inz. implementatie strategisch programma	Ter bespreking/toelichting
27-09-2021	Fiscaliteit	Ter bespreking
	Relatie RvC en accountant	Ter bespreking
	Strategisch programma WSW	Ter bespreking
08-11-2021	Managementletter 2021	Ter bespreking
	Intern normenkader	Positief advies aan raad
	Van normenkader naar duurzaam bedrijfsmodel	Toelichting door manager F&O
	Meerjarenbegroting 2022-2031	Positief advies aan raad
	Frauderisicobeheersing	Ter bespreking
Intern Auditplan	Ter bespreking	

## Remuneratiecommissie

De raad heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie benoemd. De commissie zorgt voor het werkgeverschap voor de bestuurder en de personele continuïteit van de RvC. Deze commissie voert het jaarlijks beoordelingsgesprek en adviseert de raad over de beloning van bestuur en raad. De remuneratiecommissie consulteert voorafgaand aan het jaargesprek met de bestuurder, de andere RvC leden over het functioneren van de bestuurder. De commissie rapporteert aan de raad en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. De remuneratiecommissie bestaat uit René Hoving (voorzitter) en Emme Groot.

De remuneratiecommissie heeft in januari 2022 een eindejaarsgesprek met de bestuurder, Esther Borstlap, over o.a. de voortgang van de jaardoelen en de doelen voor 2022. De commissie stelt de voltallige RvC vooraf in de gelegenheid om hiervoor inbreng te leveren (Art. 3.8 Governancecode).

Van het remuneratiegesprek wordt door de commissie een verslag opgesteld en zij informeert de raad mondeling over het gesprek.

## 6.9 Besluiten en gespreksonderwerpen

Hieronder volgt een overzicht van de besluiten en de gespreksonderwerpen van de RvC in 2021.

Datum	Onderwerp	Mededeling
20 januari: RvC vergadering	Meldingsregeling	Goedgekeurd
	Bezoldiging RvC 2021	Vastgesteld
	Herbenoeming R. Hoving	Besluit
	Verkenning samenwerking	Ter informatie
	Evaluatie informatieprotocol	Ter bespreking
	Voorstel Aedes over Vestia	Ter bespreking
	Juridische strategie verzakkingen woningen Roden - route IMG	Ter bespreking
	Brief AW inz. beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019	Ter informatie
	Brief WSW inz. beoordeling risicoprofiel	Ter informatie
17 februari: RvC vergadering	Verzakkingen woningen Roden	Ter bespreking
	Haalbaarheidsbesluit verbeteren en funderingsherstel 81 woningen Dorth en Den Dam Roden	Goedgekeurd
	Haalbaarheidsbesluit 31 woningen Dorth en Den Dam in Roden	Goedgekeurd
	Jaaroverzicht klachtenbehandeling	Ter informatie
	Vormgeven programma zelfevaluatie op 24 en 25 juni	Ter bespreking
	Terugkoppeling jaargesprek bestuurder	Ter informatie
12 maart: RvC vergadering	Stopzetten haalbaarheidsfase hoek Kanaalstraat/Wilhelminastraat Roden	Goedgekeurd
	Haalbaarheidsbesluit Vrijetijdsboulevard Roden	Goedgekeurd
	Knoppensessie 2021	Ter informatie
14 april: RvC vergadering	Kaderbrief begroting 2022-2031	Goedgekeurd
	Ontwikkelbesluit Molenkampsteeg in Haren	Goedgekeurd
	Ontwikkelbesluit Tipkampen-Sprikkenveen in Vries	Goedgekeurd
	Rooster van aftreden, commissies en vicevoorzitterschap	Ter informatie
14 april: RvC en AH WOON	Themavergadering: Nieuwe ondernemingsplan	Ter bespreking
21 mei: RvC thema	Ondernemingsplan	Ter bespreking
	Risicobereidheid	Ter bespreking
16 juni: RvC vergadering	Jaarrekening en jaarverslag 2020	Vastgesteld
	Activiteitenoverzichten gemeenten 2022 - bod	Goedgekeurd
	Inkoopbeleid	Goedgekeurd
	Eerste trimesterrapportage 2021	Ter bespreking
	Herbenoeming E. Groot	Voorgenomen besluit
	Ervaring relatie met accountant BDO	Ter bespreking
	Brief WSW inz. toekenning borgingsruimte in prognosejaren	Ter informatie
	Brief WSW inz. implementatie strategisch programma	Ter informatie
24 en 25 juni: zelfevaluatie	Zelfevaluatie	Ter bespreking
6 juli: extra RvC vergadering	Ontwikkelbesluit Dorth/Den Dam in Roden	Goedgekeurd
	Ontwikkelbesluit Oranjelaan en Margrietlaan Zuidlaren	Goedgekeurd
	Ontwikkelbesluit Thedema Nietap	Goedgekeurd
15 september: RvC vergadering	Thema: bouwen/kosten kwaliteit	Ter bespreking
	Modelinvesteringen en normen 2021	Goedgekeurd
	Governance	Ter bespreking
	Commissies en vicevoorzitterschap	Besluit

26 november: RvC vergadering	Profiel voor de raad van commissarissen van Woonborg	Vastgesteld
	Stand van zaken/hoofdelementen Ondernemingsplan	Ter bespreking
	Voorstel vergaderdata RvC en commissies 2022	Vastgesteld
	Brief WSW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse	Ter informatie
	Intern normenkader	Goedgekeurd
	Van normenkader naar duurzaam bedrijfsmodel	Ter bespreking
	Meerjarenbegroting 2022-2031	Goedgekeurd
	Nieuwe Koersplan 2022-2025	Goedgekeurd
	Haalbaarheidsbesluit Groenkamp Zuidlaren	Goedgekeurd
	Intern Auditplan 2022	Goedgekeurd
	Frauderisicobeheersing	Ter bespreking
	Beoordeling van het functioneren van de accountant en de evaluatie van de wederzijdse samenwerking	Ter bespreking
	Managementletter 2021	Ter bespreking
16 december: Extra RvC vergadering	Tweede trimesterrapportage 2021	Ter bespreking
	Prestatieafspraken 2022	Ter informatie
	Bouwvoorbereidingsbesluit Het Erf in Vries	Goedgekeurd
	Uitvoeringsbesluit opstarten Tipkampen-Sprikkerveen in Vries	Goedgekeurd
	Uitvoeringsbesluit verbeterproject 31 woningen Dorth en Den Dam in Roden	Goedgekeurd
Stand van zaken juridisch dossier Roden	Ter bespreking/informatie	

## 6.10 Hoofd- en nevenfuncties RvC-leden

### Functies commissarissen

Naam	Hoofdfunctie(s)	Nevenfunctie(s)
Emme Groot	N.v.t.	Voorzitter RvT Stichting Openbaar Onderwijs Marenland Lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Delfzijl, Appingedam, Loppersum Voorzitter RvT Het Groninger Landschap (per 01-03-2021) Huurdercommissaris Dynhus, Lemmer (per 01-09-2021) Lid Bestuur Stichting Boek Blauwestad Bestuurlijk adviseur herontwikkeling NAM locaties
Frits Nicolai	Concern controller Trajectum	Lid RvC Rabobank Het Drentse Land, tot 1 juli 2021 Lid RvT ICO Kunstcentrum Assen
René Hoving	Directeur-eigenaar Hoving Taxaties B.V.	Geen nevenfuncties
Erik Drenth	Directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs	Lid RvT Opron, Veendam  Lid RvT Oosterlengte Lid RvC Zorg Innovatie Forum Lid bestuur Stichting Theater over de Noord Examinator RU Groningen Toezichthouder praktijkopleidingen NBA Lid Werkveld adviescommissie Hanzehogeschool Lid RvT SO Fryslân
Esther Liefers	Directeur-bestuurder Stichting De Baalderborggroep	Kiescommissie D66 Midden Groningen  Lid bestuurlijk netwerk jeugd VGN Lid Raad van Advies WVG



## 6.11 Jaarrekening 2021

De volledige jaarrekening 2021 is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag. Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke voorschriften. De jaarrekening voldoet aan Rj645.

Vries, 13 juni 2022

Stichting Woonborg

Directeur-bestuurder, E.A. Borstlap



## 7.1 Balans

Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2021	2020
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.10.1	<b>2.161</b>	<b>2.160</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	7.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	670.620	592.645
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	7.10.2.1	2.667	2.876
		<hr/>	<hr/>
		673.287	595.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.10.3	5.151	1.642
		<hr/>	<hr/>
		<b>678.438</b>	<b>597.163</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	7.10.4	2.841	2.351
		<hr/>	<hr/>
		<b>2.841</b>	<b>2.351</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		<b>683.440</b>	<b>601.674</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden</b>	7.10.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.311	580
Overige voorraden		93	71
		<hr/>	<hr/>
		<b>1.404</b>	<b>651</b>
<b>Vorderingen</b>	7.10.6		
Huurdebiteuren	7.10.6.1	59	58
Overige vorderingen en overlopende activa		1.330	190
		<hr/>	<hr/>
		<b>1.389</b>	<b>248</b>
<b>Liquide middelen</b>	7.10.7	<b>3.663</b>	<b>3.751</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		<b>6.456</b>	<b>4.650</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		<b>689.896</b>	<b>606.324</b>

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2021	2020
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	7.10.8		
Herwaarderingsreserve	7.10.8.1	285.801	257.143
Overige reserves	7.10.8.2	192.698	177.396
Onverdeeld resultaat	7.10.8.3	73.793	43.960
		<b>552.292</b>	<b>478.499</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	7.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.10.9.1	8.033	6.327
Overige voorzieningen	7.10.9.2	279	260
		<b>8.312</b>	<b>6.587</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	7.10.10		
Schulden/leningen overheid		2	3
Schulden/leningen kredietinstellingen		117.482	114.453
		<b>117.484</b>	<b>114.456</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	7.10.11		
Schulden aan overheid		17	196
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.690	662
Schulden aan leveranciers		2.321	1.343
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.230	1.958
Schulden terzake van pensioenen		1	0
Overlopende passiva	7.10.11.1	2.549	2.623
		<b>11.808</b>	<b>6.782</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>689.896</b>	<b>606.324</b>

## 7.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2021	2020
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	7.11.1	30.053	29.808
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	669	638
Lasten servicecontracten	7.11.3	-570	-546
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.698	-1.580
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-8.800	-7.813
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-5.976	-5.736
		<b>13.678</b>	<b>14.771</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	4.795	3.139
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-77	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.641	-2.065
		<b>2.077</b>	<b>994</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-14.165	-8.718
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	81.121	45.273
		<b>66.956</b>	<b>36.555</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>			
	7.11.13	<b>-3.914</b>	<b>-1.549</b>
<b>Leefbaarheid</b>			
	7.11.14	<b>-580</b>	<b>-521</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	255	160
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.315	-3.331
		<b>-3.060</b>	<b>-3.171</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>75.157</b>	<b>47.079</b>
Belastingen	7.11.17	<b>-1.364</b>	<b>-3.119</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>73.793</b>	<b>43.960</b>

## 7.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	30.018	29.817
Vergoedingen	629	642
Overige bedrijfsontvangsten	111	83
Renteontvangsten	0	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>30.758</u>	<u>30.551</u>
Personeelsuitgaven	-3.999	-4.023
Onderhoudsuitgaven	-6.926	-6.314
Overige bedrijfsuitgaven	-4.938	-5.166
Rente uitgaven	-3.507	-3.900
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-85	-25
Verhuurderheffing	-3.937	-3.559
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-47	-37
Vennootschapsbelasting	-3.684	-3.409
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-27.123</u>	<u>-26.433</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.635</b>	<b>4.118</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.798	3.158
Verkoopontvangsten grond	86	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>4.884</u>	<u>3.158</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.851	-1.850
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.448	-3.145
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-142	-240
Aankoop grond	-1.772	-743
Investerings overig	-208	-155
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-14.421</u>	<u>-6.133</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.537</b>	<b>-2.975</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	6.476	5.000
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<u>6.476</u>	<u>5.000</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-662	-7.629
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-662</u>	<u>-7.629</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>5.814</b>	<b>-2.629</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-88</b>	<b>-1.486</b>
Liquide middelen per 01-01	3.751	5.237
Liquide middelen per 31-12	<u>3.663</u>	<u>3.751</u>
Mutatie liquide middelen	<b>-88</b>	<b>-1.486</b>

## 7.4 Algemene toelichting

### 7.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Grootegast, Hogezaand-Sappemeer, Leek, Marum, Midden- Drenthe, Noordenveld, Slochteren, Zuidhorn en Tynaarlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Woonborg is actief in de gemeenten Aa en Hunze, Groningen, Noordenveld en Tynaarlo. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries. Woonborg is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 04031749. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

### 7.4.2 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is onderstaande stelselwijziging doorgevoerd.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is in richtlijnen RJ 645.212 en 217 een verduidelijking doorgevoerd ten behoeve van een eenduidige verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Hierdoor is nu voorgeschreven dat ook bij investeringen in vastgoed in exploitatie voorzieningen voor onrendabele investeringen getroffen moeten worden.

In de jaarrekening 2021 is deze stelselwijziging verwerkt. Woonborg verwerkte in het verleden ook reeds voorzieningen voor onrendabele investeringen op vastgoed in exploitatie. De stelselwijziging heeft daarmee geen effect op het totale eigen vermogen.

### 7.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

#### **Waardering DAEB vastgoed in exploitatie**

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie is een schattingswijziging doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen gezet zijn in paragraaf 7.5.3, 7.8.1.1 en 7.10.2. Het betreft de bepaling van de hoogte van de positie achterstallig onderhoud in de full-versie marktwaardering van complexen in Roden met verzakkingsproblematiek. Naar aanleiding van de geconstateerde schades in eerdere jaren zijn onderzoeken gestart naar meerdere factoren. In 2021 zijn de resultaten daarvan bekend geworden en is de samenhang geanalyseerd. De uitkomst daarvan is dat er een beter inzicht is ontstaan in het schadebeeld. Ook is verbeterd inzicht gekomen in de methodes van herstel en de hiermee gepaard gaande herstelkosten. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van het ingerekende achterstallig onderhoud van € 3,5 miljoen ultimo 2020 naar € 17,7 miljoen ultimo 2021. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van enkele parameters binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

## 7.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2021 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van het kasstroomoverzicht en de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de directe verkoopkosten die verantwoord worden onder de verkoopopbrengsten, en niet meer onder toegerekende organisatiekosten. Verder worden sectorspecifieke heffingen onder overige organisatiekosten en niet meer onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit verantwoord. Dit is in overeenstemming met de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, 2021". De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast. De impact van voornoemde wijzigingen op 2020 laat onderstaande tabel zien.

Daarnaast zijn de uitgaven voor asbestwerkzaamheden bij planmatig onderhoud in 2021 volledig verantwoord als verbeteruitgaven, waar dat in 2020 nog niet als zodanig was verwerkt. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hier niet op aangepast. Het betrof in 2020 een bedrag van circa € 118 duizend wat op de totale onderhoudspost van € 7,8 miljoen een beperkte impact heeft.

Tenslotte is het eigen vermogen in het boekjaar op de balans gepresenteerd vóór resultaatbestemming, waar dat in 2020 nog na resultaatbestemming was. Dit is ook verwerkt in de vergelijkende cijfers.

De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat (voor belasting).



## Winst- en verliesrekening (functioneel) 2020 presentatiewijziging

(bedragen x € 1.000)	Ref.	Voor presentatie wijziging	Na presentatie wijziging	Vershil
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	7.11.1	29.808	29.808	0
Opbrengsten servicecontracten	7.11.2	638	638	0
Lasten servicecontracten	7.11.3	-546	-546	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.11.4	-1.580	-1.580	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.11.5	-7.813	-7.813	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.11.6	-5.761	-5.736	25
		<b>14.746</b>	<b>14.771</b>	<b>25</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	7.11.7	0	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.11.8	3.253	3.139	-114
Toegerekende organisatiekosten	7.11.9	-194	-80	114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.11.10	-2.065	-2.065	0
		<b>994</b>	<b>994</b>	<b>0</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	7.11.11	-8.718	-8.718	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.11.12	45.273	45.273	0
		<b>36.555</b>	<b>36.555</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>				
	7.11.13	<b>-1.524</b>	<b>-1.549</b>	<b>-25</b>
<b>Leefbaarheid</b>				
	7.11.14	<b>-521</b>	<b>-521</b>	<b>0</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.11.15	160	160	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.11.16	-3.331	-3.331	0
		<b>-3.171</b>	<b>-3.171</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>				
		<b>47.079</b>	<b>47.079</b>	<b>0</b>
<b>Belastingen</b>				
Belastingen	7.11.17	<b>-3.119</b>	<b>-3.119</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>				
		<b>43.960</b>	<b>43.960</b>	<b>0</b>

## Kasstroomoverzicht 2020 presentatiewijziging

<b>(directe methode: x € 1.000)</b>	<b>Voor presentatie wijziging</b>	<b>Na presentatie wijziging</b>	<b>Vershil</b>
<b>Operationele activiteiten</b>			
Huren	29.817	29.817	0
Vergoedingen	642	642	0
Overige bedrijfsontvangsten	83	83	0
Renteontvangsten	9	9	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>30.551</i>	<i>30.551</i>	<i>0</i>
Personeelsuitgaven	-4.023	-4.023	0
Onderhoudsuitgaven	-6.314	-6.314	0
Overige bedrijfsuitgaven	-5.166	-5.166	0
Rente uitgaven	-3.900	-3.900	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-25	-25	0
Verhuurderheffing	-3.559	-3.559	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-37	-37	0
Vennootschapsbelasting	-3.409	-3.409	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-26.433</i>	<i>-26.433</i>	<i>0</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.118</b>	<b>4.118</b>	<b>0</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.253	3.158	-95
Verkoopontvangsten grond	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>3.253</i>	<i>3.158</i>	<i>-95</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.850	-1.850	0
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.145	-3.145	0
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-240	-240	0
Aankoop grond	-743	-743	0
Investerings overig	-155	-155	0
Externe kosten bij verkoop	-95	0	95
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-6.228</i>	<i>-6.133</i>	<i>95</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-2.975</b>	<b>-2.975</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000	5.000	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>0</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.629	-7.629	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-7.629</i>	<i>-7.629</i>	<i>0</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.629</b>	<b>-2.629</b>	<b>0</b>
Mutatie liquide middelen	<b>-1.486</b>	<b>-1.486</b>	<b>0</b>
Liquide middelen per 01-01	5.237	5.237	0
Liquide middelen per 31-12	3.751	3.751	0
Mutatie liquide middelen	<b>-1.486</b>	<b>-1.486</b>	<b>0</b>

## 7.4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonborg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## 7.4.6 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Vanaf 1 januari 2019 zijn medewerkers van Woonborg uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel waar het de VvE's betreft van Zetstee, Mellenssteeg, Zonnehof, Wevershof en Eikenhof. In plaats daarvan staat Stichting Woonborg als entiteit bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bij deze VvE's. Dit geldt ook voor de VvE's Plan Berkenbos, Anjerplein en Stationsweg. Vanaf 1 januari 2019 is het beheer, in de geest van de Woningwet 2015, overgedragen naar een externe beheerder, behalve voor VvE's Plan Berkenbos en Noorderkroon. Als VvE is bij Plan Berkenbos een lokaal bestuur opgezet, Woonborg vervult hierin de bestuursrol van voorzitter. In deze rol worden minimale inspanningen verricht voor de andere eigenaren binnen de vereniging.

Op 23 december 2020 vond de opheffing van de splitsing VvE Noorderkroon plaats en is de VvE Noorderkroon als rechtsvorm opgeheven. De resterende gelden zijn in 2021 verrekend. Het liquideren is nog niet geheel afgerond, omdat er nog beslagen zijn door te halen.

## 7.4.7 Impact COVID-19

Het COVID-19-virus was ook in 2021 ontwrichtend voor de samenleving, onze huurders en onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast op de richtlijnen van het RIVM en de Rijksoverheid. En we volgden de ontwikkelingen natuurlijk op de voet. Onze maatregelen waren er in de eerste plaats op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen. We hebben onze uiterste best gedaan om de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De COVID-19-pandemie heeft de grootste impact op onze projecten: vertraging van bouw- en verbetertrajecten en uitstel van onderhoud. Dit wordt veroorzaakt door uitval van vakmensen en olopende levertijden van schaarsere bouwmaterialen. De schaarste zorgt ook voor hogere prijzen. De impact is niet zo groot dat het leidt tot een bedreiging van onze continuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien nog geen opmerkelijke achterstanden bij het betalen van de huur;

- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Zo nodig kunnen we onderhouds- en investeringsuitgaven iets uitstellen om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar nodig zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid biedt om de economische gevolgen te beperken.

## 7.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 7.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (*BTIV*) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 7.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragrafen 7.4.2 t/m 7.4.4.

### 7.5.3 Materiële vaste activa

#### 7.5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

#### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 7.6.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### **Verwerking van verbeteronderhoud en overige na-investeringen**

Woonborg verwerkt de kosten van verbeteronderhoud en overige na-investeringen aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

## **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

### **7.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

#### **Typering**

*DAEB* vastgoed omvat:

- Woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst
- Geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens
- Maatschappelijk vastgoed
- Overig sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-*DAEB* vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van *DAEB* vastgoed.

#### **Kwalificatie**

Woonborg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen ook genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de *marktwaarde in verhuurde staat*. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de *marktwaarde in verhuurde staat*. De waardering tegen *marktwaarde in verhuurde staat* vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daardoor heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat* voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed
- Het a-typisch woning vastgoed, te weten woningen in het verzakingsgebied in Roden

### **Complexindeling**

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplexniveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonborg maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

### **Waarderingsmethode**

De *marktwaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

1. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
3. Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een *marktwaarde in verhuurde staat* op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de *marktwaarde in verhuurde staat* voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.
4. In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de *marktwaarde in verhuurde staat*. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en de verzakte woningen in Roden.
5. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
6. Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
7. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

### **Mutatie marktwaarde in verhuurde staat**

Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen en waardeverminderingen berekend per 31 december. Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* als gevolg van verbeterinvesteringen of na-investeringen worden verwerkt via de 'overige waardeveranderingen'.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de *markthuur* geschiedt bij *mutatie*. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij *mutatie* tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", dus de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de *markthuur*, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging prov. Groningen	14,90%	8,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	15,30%	8,70%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexploiteren	2021	2020
EGW	€ 1.278 - € 1.806	€ 1.254 - € 1.928
MGW	€ 1.104 - € 1.918	€ 1.091 - € 1.761
Zorgeenheid (extra muraal)	€ 1.052 - € 1.976	€ 1.039 - € 1.803

Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden	2021	2020
EGW	€ 757 - € 1.083	€ 519 - € 971
MGW	€ 661 - € 1.182	€ 434 - € 772
Zorgeenheid (extra muraal)	€ 574 - € 1.227	€ 424 - € 810



<b>Beheerkosten per vhe</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
EGW	€ 467	€ 458
MGW	€ 459	€ 450
Zorgeneheid (extra muraal)	€ 423	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,10-0,17%	0,11-0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,07%	0,08%

<b>Verhuurderheffing</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 e.v.</b>
% van de WOZ	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%

<b>Huurderving</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
% van de huursom	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,30%
Disconteringsvoet	5,25%-12,47%	4,18-11,30%

<b>Huurstijging</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 e.v.</b>
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	1,00%	0,50%
Boven prijsinflatie voorgaand jaar, onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG	€ 7,26	€ 7,02
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG	€ 7,30	€ 7,00
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG	€ 9,70	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo BOG	€ 12,20	€ 11,74
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo MOG	€ 12,20	€ 11,80
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo ZOG	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG	0,11-0,53%	0,12-0,34%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% van de WOZ)	0,12%	0,12%
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,33%	0,34%
Disconteringsvoet	5,25-10,34%	5,47-10,59%

### **Achterstallig onderhoud**

Tevens heeft Woonborg voor de verzakte woningen in Roden een post achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde. Naar aanleiding van de geconstateerde schades in eerdere jaren zijn onderzoeken gestart naar meerdere factoren. In 2021 zijn de resultaten daarvan bekend geworden en is de samenhang geanalyseerd. De uitkomst daarvan is dat er een beter inzicht is ontstaan in het schadebeeld. Ook is verbeterd inzicht gekomen in de methodes van herstel en de hiermee gepaard gaande herstelkosten. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van het ingerekende achterstallig onderhoud van € 3,5 miljoen ultimo 2020 naar € 17,7 miljoen ultimo 2021.

### **Impact hantering vrijheidsgraden niet-DAEB vastgoed**

#### *Markthuur:*

Bij de getaxeerde objecten is een *markthuur* ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De *markthuur* ligt tussen de € 80-160 per m<sup>2</sup> VVO. Deze ligt 1,9% hoger door inflatie voor jaar 1 tot 2% hoger in jaar 6.

#### *Mutatiekans:*

Er wordt niet gewerkt met een mutatiekans, maar met contractduur. Als een einddatum ontbreekt wordt uitgegaan van een contractduur van 5 kalenderjaren.

#### *Disconteringsvoet:*

De disconteringsvoet is marktconform toegepast.

#### *Exit yield:*

De exit yield is onderbouwd per taxatiecomplex.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

### **Gehanteerde werkwijze taxaties**

Voor de waardering eind 2021 is door een externe onafhankelijke taxateur de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerendgoed (BOG) gevalideerd door middel van een markttechnische update.

### **Herwaardering**

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het (positieve) verschil tussen de *marktwaarde in verhuurde staat* en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

### **Mutatie marktwaarde in verhuurde staat**

Mutaties in de *marktwaarde in verhuurde staat* van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiervan uitgezonderd zijn na-investeringen nieuwbouw en verbeterinvesteringen, die onder de overige waardeveranderingen worden verantwoord.

## Grondslagen voor de bepaling van de 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. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Daar waar voor de marktwaarde full-versie is toegepast, wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de *markthuur*, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)*mutatie*. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij *mutatie* in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonborg hanteert in haar beleid een streefhuur van 63 tot 72% van de *maximaal redelijke huur*.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonborg gaat uit van een gemiddelde onderhoudslast van € 2.439 (2020: € 2.101). Voor de bepaling van de *marktwaarde in verhuurde staat* is gemiddeld € 1.547 (2020: € 1.554) per verhuureenheid ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonborg gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 824 per verhuureenheid (2020: € 803).

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

Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde	2021	2020
Streefhuur (..% van de maximaal redelijke huur)	63%-72%	63%-72%
Onderhoudsnorm	€ 2.439	€ 2.101
Beheerlasten	€ 824	€ 803
Disconteringsvoet	6,09%	6,59%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de *marktwaarde in verhuurde staat* gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur,

onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonborg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

### 7.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### **Typering**

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## 7.5.4 Financiële vaste activa

#### **Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,72% (2,02% na VPB effect) (2020: 2,77% na VPB effect 2,08%).

## 7.5.5 Voorraden

### 7.5.5.1 Grondposities bestemd voor de verkoop

Grondposities beschikbaar en bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, evenals gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling, interne logistiek en de in overeenstemming met paragraaf 7.6.3.8 toegerekende rente.

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

### 7.5.5.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde op balansdatum.

### 7.5.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

### 7.5.5.4 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

### 7.5.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 7.5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 7.5.8 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een

waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie al ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## 7.5.9 Voorzieningen

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 de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. 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.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### 7.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### 7.5.9.2 Voorziening pensioenen

Woonborg heeft één pensioenregeling: Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonborg heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31 december 2021 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 119% (31 december 2020: 103%). Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### 7.5.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Woonborg onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 2,72% (2020: 2,77%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is voor het eerst in 2018 volledig gevormd, op basis van de vigerende CAO Woondiensten.
- Loondoorbetaling bij ziekte. De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden, die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In genoemde voorziening is ook de eventueel aan deze personeelsleden te betalen ontslagvergoedingen opgenomen. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband en is verantwoord in de balans onder de vlottende passiva.

### 7.5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 7.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument *hedge accounting* wordt toegepast. Indien geen kostprijs *hedge accounting* wordt toegepast, wordt door Woonborg een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonborg past waar mogelijk kostprijs *hedge accounting* toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonborg gedocumenteerd. Woonborg stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonborg derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.



## 7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 7.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonborg naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonborg. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### 7.6.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 7.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 7.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. In 2021 was het niet toegestaan om huurverhogingen door te voeren.

De jaarlijkse huurverhoging over 2021 is daarom niet op basis van de huursombenadering bepaald (2020: 2,58%).

### **7.6.2.3 Opbrengsten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **7.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

## 7.6.3 Bedrijfslasten

### 7.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonborg hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Verdeelsleutels toerekening indirecte kosten	2020	2020
Verhuur en beheeractiviteiten	26,34%	24,34%
Beheerkosten onderhoud	21,83%	26,18%
Beheerkosten verkopen	1,45%	1,47%
Leefbaarheid	10,22%	7,20%
Nieuwbouw en verbeteren	19,42%	19,51%
Overige organisatiekosten	20,73%	21,31%

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de inventarisatie van alle door medewerkers bestede uren per activiteitengroep in 2021.

### 7.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de overige organisatiekosten.

Afschrijvingen worden via de verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### 7.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord, voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, net als de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van verbeteronderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

#### **7.6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

#### **7.6.3.5 Pensioenlasten**

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

#### **7.6.3.6 Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonborg, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### **7.6.3.7 Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

#### **7.6.3.8 Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

## **7.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **7.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### **7.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

### **7.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

## **7.6.5 Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonborg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. 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.

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) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## 7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings-positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasury statuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting". Woonborg is na 1 augustus 2013 geen nieuwe derivaten aangegaan.

De marktwaarde van de derivatenportefeuille is te allen tijde inzichtelijk te maken. Voor lopende derivaten wordt ten behoeve van het treasury overleg (drie maal per jaar) een treasury- en derivatenrapportage opgesteld, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:

- de marktwaarde per tegenpartij;
- de kredietbeoordeling van de tegenpartij waarmee derivatentransacties lopen;
- het liquiditeitsscenario bij 1% en 2% rentedaling.

### **Prijrisico**

Woonborg loopt geen prijrisico.

### **Valutarisico**

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Renterisico**

Woonborg loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonborg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonborg *renteswaps* gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonborg een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten, indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

### Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Woonborg loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
Banktegoeden	3.663	3.751
Kredietlimiet	2.300	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	24.441	20.708
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	4.000	4.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, verstrekt Woonborg nadere zekerheden aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

### Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonborg heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonborg voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Waar wenselijk hanteert Woonborg een scherpere norm.

Woonborg hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

In de jaren 2015 tot en met 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

### **Interne organisatie**

Woonborg kent een onafhankelijke treasurycommissie. Deze bestaat uit de bestuurder, de manager financiën & ondersteuning en een van de medewerkers planning en control. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau. De onafhankelijk controller toetst de treasury activiteiten.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut wordt jaarlijks herijkt en wanneer nodig door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen. Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, voordat ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Woonborg borgt de onafhankelijkheid van de leden van de treasurycommissie door het actuele integriteitsbeleid. Dit houdt onder meer in dat medewerkers voor nevenfuncties en nevenwerkzaamheden vooraf toestemming moeten hebben. De onafhankelijkheid van het treasury-adviesbureau wordt jaarlijks getoetst door een externe partij.



## 7.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het bestuur dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### 7.8.1 Waardering vaste activa

#### 7.8.1.1 Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het *DAEB* en niet-*DAEB* vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 7.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgerekend:

	Aanpassing	Totale marktwaarde	Afwijking marktwaarde	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Basisscenario *)		€ 676.283.210		
Huurverhoging	1%	€ 696.564.165	€ 20.280.955	3,00%
	-1%	€ 658.835.380	€ -17.447.830	-2,58%
Leegwaarde	1%	€ 681.306.369	€ 5.023.159	0,74%
	-1%	€ 671.286.006	€ -4.997.204	-0,74%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 724.758.544	€ 48.475.334	7,17%
	-1%	€ 637.992.068	€ -38.291.142	-5,66%
Mutatiegraad	1%	€ 690.736.581	€ 14.453.371	2,14%
	-1%	€ 663.000.283	€ -13.282.927	-1,96%
Disconteringsvoet	1%	€ 620.498.948	€ -55.784.262	-8,25%
	-1%	€ 775.109.450	€ 98.826.240	14,61%

De marktwaarde per 31-12-2021 is inclusief 7 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden en 14 woningen met bestemming sloop. De verkoopwoningen zijn op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 1.000.732 en de sloopwoningen zijn op de balans als MVA in ontwikkeling opgenomen voor een waarde van € 1.995.183.

#### Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, de precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woonborg heeft hiervoor de parameters vanuit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gevolgd.

#### Achterstallig onderhoud

Bij het bepalen van het ingerekende achterstallig onderhoud in de full-versie marktwaardering van complexen in Roden met verzakkingsproblematiek hebben we een schattingswijziging doorgevoerd, zoals toegelicht in de paragrafen 7.4.3, 7.5.3.2. en 7.10.2. De schade aan deze woningen betreft een unieke situatie, waarbij we door uitvoerig onderzoek een steeds beter beeld hebben gekregen van de omvang van deze schade. Op balansdatum constateren en/of vermoeden wij schade aan ruim 300 woningen. Hiervan is bij 165 woningen naar onze inschatting de schade van zodanige omvang en dusdanig dat deze een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties op de lange termijn. Het is voor ons onvermijdelijk dat

er herstel gepleegd moet gaan worden aan deze woningen ten behoeve van langdurige exploitatie. Om te komen tot het achterstallig onderhoud hebben wij de woningen verdeeld in verschillende categorieën met elk een verschillend kostenniveau. Aangezien het een unieke situatie betreft, komen we door onderzoeken en eigen ervaringen tot een steeds beter inzicht. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van de positie achterstallig onderhoud. We zien echter in deze bepaling van de woningen met achterstallig onderhoud conform de hiervoor geldende definities onzekerheid. Deze onzekerheid zien we zowel in het daadwerkelijke aantal woningen met achterstallig onderhoud als in de hoogte van het daadwerkelijke achterstallig onderhoud.

### **7.8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitieve uitvoeringsbesluit en het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

## **7.8.2 Verwerking fiscaliteit**

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld.

De belangrijkste standpunten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde met 30% of meer ten opzichte van de beginbalans en de afwaardering is duurzaam. Dit is conform gewijzigde vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst eind 2020;
- gemiddelde restwaarde van 40% van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd conform vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst. De looptijd is 33,3 jaar voor het bestaande bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008 50 jaar.

Woonborg volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten en die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## 7.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 7.10 Toelichting op de balans

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

### ACTIVA

#### 7.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>2.161</b>	<b>2.160</b>

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Gebouwen en terreinen	Transport middelen	Overige activa	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>				
Verkrijgingsprijzen	3.424	361	1.544	5.329
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.884	-266	-1.019	-3.169
<i>Boekwaarden</i>	<b>1.540</b>	<b>95</b>	<b>525</b>	<b>2.160</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>				
Investerings	0	5	223	228
Desinvesterings	0	0	0	0
Afschrijvingen	-77	-34	-116	-227
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesterings en herclassificatie	0	0	0	0
	-77	-29	107	1
<b>Stand per 31 december</b>				
Verkrijgingsprijzen	3.424	366	1.767	5.556
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.961	-300	-1.135	-3.396
<i>Boekwaarden</i>	<b>1.463</b>	<b>66</b>	<b>632</b>	<b>2.161</b>

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 40 jaar
- Verbouwingen: lineair 10 jaar
- Inventaris: lineair 5 tot 10 jaar
- Automatisering: lineair 3 tot 5 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 tot 8 jaar

#### Verzekering en zekerheden

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De verzekerde waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 5 miljoen en de WOZ-waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 3.800.000 respectievelijk € 1.317.000.

## 7.10.2 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Vastgoedbeleggingen		2021	2020
7.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	670.620	592.645
7.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	2.667	2.876
	<i>Totaal in exploitatie</i>	673.287	595.521
7.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.151	1.642
	<i>Stand per 31 december</i>	<b>678.438</b>	<b>597.163</b>

7.10.2.1	In exploitatie DAEB vastgoed 2021	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed 2021
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	321.445	2.724
Herwaarderingen	292.987	516
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.787	-364
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<b>592.645</b>	<b>2.876</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>		
<b>Investerings:</b>		
Investerings	3.363	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-1.870	0
Desinvesteringen verkoop en overig	-2.441	-200
Desinvesteringen sloop	-5.728	-38
Mutatie naar voorraad grond/woningen	-678	0
<b>Waarderingen:</b>		
Herwaarderingen hogere marktwaarde	72.541	41
Waardevermindering	-2.585	-37
Terugname waardeverandering	11.136	25
<b>Overboekingen etc.:</b>		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa)	5.787	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa)	-1.978	0
Overboeking saldo verbeteren vorig boekjaar	428	0
<i>Totaal mutaties</i>	<b>77.975</b>	<b>-209</b>
<b>Saldo per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	328.797	2.580
Herwaarderingen	357.219	463
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-15.396	-376
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<b>670.620</b>	<b>2.667</b>

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 780 miljoen (grondslag aanslagen 2021).

### Toelichting Marktwaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en de verzakte woningen in Roden.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het bedrijfsonroerendgoed (5%-criterium) en bovenstaande rapport, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 2,1 miljoen BOG en € 30,8 miljoen woningen Roden. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden *Markthuur*, *Exit yield*, *Leegwaarde*, *Disconteringsvoet* en *Mutatie*- en verkoopkans.

Bij de verzakte woningen in Roden is in de marktwaardering een positie achterstallig onderhoud ingerekend. Zoals in paragrafen 7.4.3 en 7.5.3.2 aangegeven hebben we hier een schattingswijziging doorgevoerd, waarbij de ingerekende positie achterstallig onderhoud € 14,4 miljoen hoger is ingerekend dan ultimo 2020. De doorgevoerde wijziging komt door verbeterd inzicht in het schadebeeld en in de wijze van herstel. We hebben de woningen met schade verdeeld in verschillende categorieën, met elk een verschillend kostenniveau. Aangezien het een unieke situatie betreft, komen we door onderzoeken en eigen ervaringen tot een steeds beter inzicht. Dit heeft geresulteerd in een verhoging van de positie achterstallig onderhoud. We zien echter in deze bepaling van de woningen met achterstallig onderhoud conform de hiervoor geldende definities onzekerheid. Deze onzekerheid zien we zowel in het daadwerkelijke aantal woningen met achterstallig onderhoud als in de hoogte van het daadwerkelijke achterstallig onderhoud.

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2020*)	592.968	2.876	595.844
Per 31-12-2021*)	673.616	2.668	675.421
Toename	<b>80.648</b>	<b>-208</b>	<b>79.577</b>
<b>Gevolgen voorraad mutaties:</b>	<b>-567</b>	<b>-238</b>	<b>-805</b>
<b>Gevolgen Methodische wijzigingen handboek en software:</b>			
- Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	22.250	9	22.259
- Overdrachtskosten	-33.684	-57	-33741
- Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	298	0	298
	<b>-11.136</b>	<b>-48</b>	<b>-11.184</b>
Gevolgen Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
<b>-Markthuur na validatie</b>	281	0	281
-Disconteringsvoet na validatie	10.631	5	10.636
	<b>10.912</b>	<b>5</b>	<b>10.917</b>
<b>Gevolgen Mutatie Objectgegevens:</b>			
-Contracthuur en leegstand	931	19	950
-WOZ-waarde	17.173	6	17.179
-Achterstallig onderhoud	-13.855	0	-13.855
-Complexdefinitie en verkooprestricties	-120	0	-120
-Overig	110	-30	80
	<b>4.239</b>	<b>-5</b>	<b>4.234</b>
<b>Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters</b>			
-Macro-economische parameters	3.039	29	3.068
-Disconteringsvoet	16.192	73	16.265
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	45.676	11	45.687
-Markthuurstijging	1.617	-42	1.575
-Exit Yield	6.416	25	6.441
-Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.152	-13	-7.165
-Verhuurderheffing	13.813	0	13.813
-Mutatie- en verkoopkans	-1.706	-6	-1.712
-Overig	-695	1	-694
	<b>77.200</b>	<b>78</b>	<b>77.278</b>
<b>Totale toename totaal bezit</b>	<b>80.648</b>	<b>-208</b>	<b>80.440</b>

*De marktwaarde per 31-12-2021 is inclusief 7 leegstaande woningen die ter verkoop zijn aangeboden (2020: 2 woningen) en op de balans als voorraad opgenomen tegen een marktwaarde van € 1.000.732 (2020: € 323.000). Tevens zijn er in de marktwaarde 14 sloopwoningen opgenomen die op de balans verantwoord zijn onder MVA in ontwikkeling (2020: 0 woningen) tegen een marktwaarde van € 1.995.000 (2020: € 0).*

De totale waardeverandering bedraagt 13,50%. De stijging van het DAEB bezit bedraagt 13,60% en daling van het niet-DAEB bezit bedraagt 7,23%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.8.1.1.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2021 weer.

Soort verhuureenheid	Waardering	Aantal VHO's 2021	Waarde (in €) 2021	Aantal VHO's 2020	Waarde (in €) 2020
Eengezinswoning (EGW)	Full	325	30.797.947	921	125.364.118
Eengezinswoning (EGW)	Basis	3.160	471.640.419	2.592	315.645.157
Meergezinswoning (MGW)	Full	4	178.399	337	44.024.115
Meergezinswoning (MGW)	Basis	1.085	161.794.372	751	97.907.698
Zorg Extramuraal	Full	0	0	17	1.393.953
Zorg Extramuraal	Basis	74	4.284.631	57	3.496.202
Zorg Intramuraal	Basis	100	3.350.293	100	3.505.735
MOG	Full	0	0	5	547.206
MOG	Basis	24	1.792.625	19	1.481.060
BOG	Full	11	2.142.609	11	2.147.365
Parkeerplaats	Basis	61	169.631	61	157.616
Garage	Basis	30	132.284	39	173.601
<b>Totaal</b>		<b>4.874</b>	<b>676.283.210</b>	<b>4.910</b>	<b>595.843.826</b>

### Toelichting Beleidswaarde: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaardering 2021 en bedraagt ultimo 2021 € 261 miljoen, dit is incl. de leegstaande verkoopwoningen en de sloopwoningen die overgeboekt zijn naar MVA in ontwikkeling. Voor de toelichting op de Beleidswaarde verwijzen wij u naar hoofdstuk 7.5.3.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de geformuleerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Totale beleidswaarde (in €)	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (in €)
Basisscenario	€ 260.649.926		
Disconteringsvoet	€ 213.526.405	1,0% hoger	€ -47.123.521
Disconteringsvoet	€ 326.396.576	1,0% lager	€ 65.746.650
Streefhuur per maand	€ 284.423.072	€ 25 hoger	€ 23.773.146
Streefhuur per maand	€ 235.776.561	€ 25 lager	€ -24.873.365
Lasten onderhoud	€ 247.009.298	€ 100 hoger	€ -13.640.628
Lasten onderhoud	€ 274.290.553	€ 100 lager	€ 13.640.627
Lasten beheer	€ 247.139.259	€ 100 hoger	€ -13.510.667
Lasten beheer	€ 274.160.590	€ 100 lager	€ 13.510.664



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	<b>673.616</b>	<b>2.667</b>	<b>676.283</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-52.393	-22	-52.415
Betaalbaarheid (huren)	-251.746	21	-251.725
Kwaliteit (onderhoud)	-104.662	-24	-104.686
Beheer (beheerkosten)	-6.809	1	-6.808
<b>Subtotaal</b>	<b>-415.610</b>	<b>-24</b>	<b>-415.634</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2021</b>	<b>258.006</b>	<b>2.643</b>	<b>260.649</b>

### Verzekering en zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen een vaste premie per woning. De polis geeft geen herbouwwaarde aan. Onderverzekering is in de voorwaarden uitgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- cq. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonborg heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

## 7.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties van vastgoed in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	22.846	19.176
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.205	-18.212
<i>Boekwaarde</i>	<b>1.641</b>	<b>964</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>		
<b>Investerings:</b>		
Investerings	11.034	4.955
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-2.787	-1.863
<b>Waarderingen:</b>		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-501	-1.392
<b>Overboekingen etc.:</b>		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	1.978	362
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	0	-36
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa)	-5.786	-1.777
Overboeking saldo verbeteren vorig boekjaar	-428	0
<i>Totaal mutaties</i>	<b>3.510</b>	<b>249</b>
<b>Saldo per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	28.384	22.418
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-23.233	-21.205
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<b>5.151</b>	<b>1.213</b>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 195.000 (2020: € 226.000) aan projecturen geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,72% (2020: 2,77%).

## 7.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

7.10.4 Latente belastingvorderingen	2021	2020
Stand per 1 januari	2.351	1.959
Mutatie boekjaar	490	392
<i>Stand per 31 december</i>	<b>2.841</b>	<b>2.351</b>

Specificatie actieve latentie:	2021	2020
- Latentie afschrijvingspotentieel	2.339	2.121
- Latentie disagio leningen	212	230
- Latentie agio leningruil Vestia	290	0
<i>Stand per 31 december</i>	<b>2.841</b>	<b>2.351</b>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 2,04% (2020: 2,08%) en hebben een gemiddelde looptijd van 13 jaar (2020: 15 jaar). De contante waarde van de disagio bedraagt € 0,212 miljoen, van het afschrijvingspotentieel € 2,339 miljoen en van de agio Leningruil Vestia € 0,29 miljoen. De nominale waarde van de disagio bedraagt circa € 0,248 miljoen, van het afschrijvingspotentieel € 2,713 miljoen en van de agio Leningruil Vestia € 0,296 miljoen.

De mutatie in latentie heeft betrekking op de verrekenbare verliezen uit het verleden en tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2021 € -96,4 miljoen (31 december 2020: € -27,7 miljoen).

### Status aangiften vennootschapsbelasting per ultimo 2020

Boekjaar	Status aangifte	Deadline aangifte	Tijdig ingediend?	Definitieve aanslag opgelegd?
2015	Ingediend	1-7-2017	Ja	Ja
2016	Ingediend	1-7-2018	Ja	Ja
2017	Ingediend	1-7-2019	Ja	Ja
2018	Ingediend	1-7-2020	Ja	Ja
2019	Ingediend	1-7-2021	Ja	Nee
2020	Niet ingediend	1-7-2022	N.v.t.	N.v.t.

### 7.10.5 Voorraden

Vorraden	2021	2020
Grondposities ten behoeve van de verkoop	310	257
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	1.001	323
	<b>1.311</b>	<b>580</b>
Overige voorraden (materialen)	93	71
<i>Stand per 31 december</i>	<b>1.404</b>	<b>651</b>

De voorraad grondposities ultimo 2021 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een drietal percelen (2020: 4 percelen). De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. De post te verkopen huurwoningen bestaat uit 7 woningen (2020: 2 woningen).

De overige voorraden betreffen de voorraden materialen ten behoeve van het onderhoud.

## 7.10.6 Vorderingen

Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	59	58
Overige vorderingen en overlopende activa	1.330	190
<i>Stand per 31 december</i>	<b>1.389</b>	<b>248</b>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde handelsvorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren	2021	2020
Huurdebiteuren	281	301
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-222	-243
<i>Stand per 31 december</i>	<b>59</b>	<b>58</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op basis van ouderdom en een inschatting van ontvangstverwachting (hoe ouder hoe minder te verwachten).

De overige vorderingen en overlopende activa betreffen vooruitbetaalde kosten, rente voor het volgende boekjaar en een onzekere belastingvordering. Deze laatste positie betreft een separate afschrijving op zonnepanelen waarover een geschil met de Belastingdienst loopt. Het betreft een bedrag van € 284 duizend, waarvan € 57 duizend is ontstaan in 2021 en de resterende € 227 duizend in voorgaande jaren. In overleg met onze fiscalist achten wij een kans van >50% op een positieve uitspraak voor de sector en behouden wij het recht om dit bedrag met terugwerkende kracht terug te vorderen volgens nieuw afgesloten VSO met de Belastingdienst.

## 7.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	2021	2020
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	3.568	3.655
Rabobank spaarrekening	88	78
Overige Nederlandse banken	6	18
Kas	1	0
<i>Stand per 31 december</i>	<b>3.663</b>	<b>3.751</b>

Het saldo van de spaarrekening is vrij opneembaar.

## PASSIVA

### 7.10.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is ons eigen vermogen totaal € 552 miljoen (2020: € 478 miljoen). De toename in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2021 ter hoogte van € 74 miljoen. Dit resultaat zal in 2022 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De positie herwaarderingsreserve komt voort uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de *marktwaarde in verhuurde staat* van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 405 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Eigen vermogen	2021	2020
7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	285.801	257.143
7.10.8.2 Overige reserves	192.698	177.396
Onverdeeld resultaat	73.793	43.960
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<b>552.292</b>	<b>478.499</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

7.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2021	2020
<i>Saldo per 1 januari</i>	257.143	214.775
<b>Mutaties boekjaar:</b>		
Realisatie door verkoop	-1.863	-1.328
Realisatie door sloop	-4.384	-2.011
Realisatie door verbeteren	-2.352	0
<b>Totaal gerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>-8.599</b>	<b>-3.339</b>
Ongerealiseerde herwaardering voorgaand boekjaar	37.257	45.662
Correcties voorgaand boekjaar	0	45
<b>Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen</b>	<b>37.257</b>	<b>45.707</b>
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>28.658</b>	<b>42.368</b>
<i>Stand per 31 december</i>	<b>285.801</b>	<b>257.143</b>

De correctie voorgaand boekjaar betreft een herallocatie van overige reserves naar herwaarderingsreserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

7.10.8.2 Overige reserves	2021	2020
<i>Saldo per 1 januari</i>	177.396	163.834
Mutaties boekjaar (naar herwaarderingsreserve)	8.599	3.339
Resultaat voorgaand boekjaar	43.960	55.930
Herclassificatie aandeel resultaat naar herwaardering	-37.257	-45.662
Aandeel resultaat naar herwaardering	0	-45
<i>Stand per 31 december</i>	<b>192.698</b>	<b>177.396</b>

Het verloop van het onverdeelde resultaat is als volgt:

7.10.8.3 Onverdeeld resultaat	2021	2020
<i>Saldo per 1 januari</i>	43.960	55.931
Toevoeging aan overige reserves	-43.960	-55.931
Resultaat boekjaar	73.793	43.960
<i>Stand per 31 december</i>	<b>73.793</b>	<b>43.960</b>

## Voorstel bestemming resultaat

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 conform onderstaand te verdelen. Dit is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31 december 2021.

7.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat (bedagen x € 1.000)	2021
Herwaarderingsreserve	71.110
Overige reserves	2.683
<b>Totaal resultaat</b>	<b>73.793</b>

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt. Daarnaast heeft zich onderstaande gebeurtenis na balansdatum voorgedaan.

- Huurverhoging 2022.

Begin 2022 is bepaald dat er per 1 juli 2022 geen boven inflatoire huurverhoging doorgevoerd mag worden, ook niet op individueel niveau. Dit zal een impact hebben op toekomstige kasstromen, waarbij de verwachting is dat dit zal resulteren in een lagere beleidswaarde. Dit effect is niet verwerkt in de beleidswaarde berekening per ultimo 2021, daarin zit een inflatie volgende huurverhoging verwerkt.

- Gevolgen van de oorlog in Oekraïne.

Op 24 februari 2022 vielen Russische troepen Oekraïne binnen met militaire operaties op meerdere locaties. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties worden voor het kalenderjaar 2021 aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. De gevolgen zijn derhalve niet in de jaarrekening over 2021 verwerkt. De verwachting is echter dat het wel impact zal hebben op toekomstige prijsontwikkelingen, waardoor er meer economische onzekerheid ontstaat. Dit kan resulteren in het verder oplopen van prijzen, zowel in de operationele- als investeringskasstromen. En als gevolg daarvan ook in het oplopen van betalingsachterstanden bij huurders. Deze ontwikkelingen zullen we blijven monitoren.

## 7.10.9 Voorzieningen

Voorzieningen	2021	2020
7.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.033	6.327
7.10.9.2 Overige voorzieningen	279	260
<i>Stand per 31 december</i>	<b>8.312</b>	<b>6.587</b>

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 238.000 (2020: € 233.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en € 41.000 (2020: € 27.000) als kortlopend.

### 7.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten, afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en verbeter projecten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	6.327	5.327
Dotaties	2.399	4.926
Onttrekkingen	-693	-3.926
<i>Stand per 31 december</i>	<b>8.033</b>	<b>6.327</b>

In onderstaande tabel staat de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gespecificeerd.

Project	Locatie	Plaats	Aantal (te bouwen) woningen	2021	2020
3075	Walstroweg / Het Perron	Haren	31	0	1.784
3090	Oosterhaar fase 4	Haren	16	0	1.284
3091	Oosterhaar fase 5	Haren	16	792	1.843
3092	Molenkampsteeg	Haren	4	11	0
6028	Burg. Bloemersstraat	Nieuw Roden	24	0	256
6029	Madelief	Nieuw Roden	12	0	626
7040	Tipkampen Sprikkenveen	Vries	19	1.166	0
7052	Het Erf	Vries	15	470	0
9020	Oranje/Margrietlaan	Zuidlaren	48	4.884	0
	Diverse verbeterprojecten			710	534
<b>Totaal</b>				<b>8.033</b>	<b>6.327</b>



### 7.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel en de voorziening LOB. Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Verloop overige voorzieningen	2021	2020
Stand per 1 januari	260	263
Mutaties	19	-3
Stand per 31 december	<b>279</b>	<b>260</b>

Specificatie overige voorzieningen	2021	2020
Voorziening jubileumuitkering	138	125
Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget	141	135
	<b>279</b>	<b>260</b>

### 7.10.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden	2021	2020
Schulden/leningen overheid	2	3
Schulden/leningen kredietinstellingen	117.482	114.453
Stand per 31 december	<b>117.484</b>	<b>114.456</b>

Het vervalschema van de langlopende schulden naar looptijd is hieronder weergegeven.

	Stand per 31 december 2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3	1	2	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	123.223	5.741	117.482	98.207
	<b>123.226</b>	<b>5.742</b>	<b>117.484</b>	<b>98.207</b>

De marktwaarde van de leningportefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 161,3 miljoen (2020: € 171,2 miljoen). Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maandscurve.
- Basisrentelening: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen. De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Renteconversie: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen.
- Roll-over leningen: wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

In bovenstaande opgave van de marktwaarde is de roll-over voor € 1 miljoen (het opgenomen bedrag) meegerekend, in tegenstelling tot 2020 waarin de totale hoofdsom van € 5 miljoen (dus ook het niet opgenomen deel van € 4 miljoen) is meegerekend.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven.

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar over > 5 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	1	1	0	0	0	2
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.771	5.801	5.834	5.868	98.208	117.482
	<b>1.772</b>	<b>5.802</b>	<b>5.834</b>	<b>5.868</b>	<b>98.208</b>	<b>117.484</b>

### 7.10.10.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2021 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is in onderstaande tabel toegelicht.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	Schuld overheid	Schuld kredietinstelling	Totaal
Schuldrestant einde jaar	4	115.114	115.118
Kortlopend	-1	-661	-662
<i>Stand per 1 januari</i>	<b>3</b>	<b>114.453</b>	<b>114.456</b>
Reclassificatie kortlopend	1	661	662
Bij nieuwe leningen	0	8.770	8.770
Terugplaatsing variabele hoofdsom	0	0	0
Af: aflossingen	-1	-661	-662
Schuldrestant einde jaar	<b>3</b>	<b>123.223</b>	<b>123.226</b>
Afl. volgend verslagjaar	-1	-5.741	-5.742
<i>Stand per 31 december</i>	<b>2</b>	<b>117.482</b>	<b>117.484</b>

### Kenmerken schulden/leningen

De schulden/leningen (x € 1.000) hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen overheid	2021	2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	4	4
Gemiddelde rente	3,57%	3,85%
Gemiddelde looptijd in jaren	1,6	5

Vastrentende leningen overige kredietinstellingen	2021	2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	104.929	99.114
Gemiddelde rente	2,44%	2,51%
Gemiddelde looptijd in jaren	16	18

Leningen met variabele rente overige kredietinstellingen	2021	2020
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	20.000	20.000
Gemiddelde rente	-0,39%	-0,02%
Gemiddelde looptijd in jaren	10,6	12

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen (2020: € 15 miljoen) aan *renteswaps* aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 5 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1 miljoen. Periodiek bestaat de mogelijkheid om de resterende € 4 miljoen op te nemen dan wel terug te storten. In 2021 was € 1 miljoen opgenomen, waarmee er ultimo 2021 nog een opnamemogelijkheid was van € 4 miljoen.

Deze *renteswaps* hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabel rente	Startdat.	Einddat.	Hoofdsom	Marktwaaarde incl. opgelopen rente	Opgelopen rente	Marktwaaarde bij 1,0% rentedaling	Marktwaaarde bij 2,0% rentedaling
BNG	5,08%	EUR 3M	1-4-'10	1-4-'30	€ 5.000.000	€ -2.236.203	€ -197.513	€ -2.768.482	€ -3.350.540
ABN AMRO	5,09%	EUR 3M	1-9-'10	1-9-'25	€ 5.000.000	€ -1.044.717	€ -87.175	€ -1.248.634	€ -1.462.584
BNG	3,99%	EUR 6M	2-5-'11	2-5-'51	€ 5.000.000	€ -5.016.168	€ -136.210	€ -7.441.004	€ -10.660.452

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig effectief. De resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie worden overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect van de renteswap in de winst- en verliesrekening nihil is.

Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 5,26% (2020: 5,53%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningenportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 2,72% (2020: 2,77%).

Er zijn geen hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Het WSW is gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Van alle leningen bij overheid en kredietinstellingen is vanuit WSW borging verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Het vervalschema van de credit spread is hieronder weergegeven:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Credit spread	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€ 5.000.000	3,12%	0,16%	1-11-2011	1-11-2023	1-11-2061
NWB	€ 7.500.000	3,66%	0,16%	15-2-2012	15-12-2024	15-12-2055

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de *renteswaps*) bedraagt 13,6 jaar (2020: 14,6 jaar).

De in 2021 aangegane lening naar aanleiding van de Vestia leningruil is gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de boekwaarde en de aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rentemethode gedurende de looptijd (40 jaar) als interest verwerkt en wordt

aangeduid als agio. Als gevolg hiervan valt het agio gedurende de looptijd geleidelijk vrij tegenover de betaalde rente. De afwikkeling van het agio vindt via amortisatie binnen de post langlopende leningen in de jaarrekening plaats en bedraagt ultimo 2021 € 2,294 miljoen (waarvan € 2,242 miljoen langlopend).

### 7.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	2021	2020
Schulden aan overheid	17	196
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.690	662
Schulden aan leveranciers	2.321	1.343
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.230	1.958
Schulden terzake van pensioenen	1	0
Overlopende passiva	2.549	2.623
<i>Stand per 31 december</i>	<b>11.808</b>	<b>6.782</b>

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen	2021	2020
Loonheffing	0	0
BTW	1.230	903
Vennootschapsbelasting	0	1.055
	<b>1.230</b>	<b>1.958</b>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

#### 7.10.11.1 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2021	2020
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.343	1.997
Overige overlopende passiva	1.206	626
	<b>2.549</b>	<b>2.623</b>

## 7.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Aardbevingsschade

Op basis van de Mijnbouwwet is het de verwachting dat economische voordelen naar Woonborg zullen vloeien samenhangend met de aardbevingsschade. Er zijn parallelle trajecten gevolgd om deze schade te voorkomen (versterken) of te verhalen (dossier waardedaling).

Voor waardedaling betekent het dat wij aan het onderzoeken zijn hoe we de kosten van waardedaling het beste kunnen verhalen. We volgen hiervoor nauwgezet de juridische procedures die onze collega corporaties, die met een groter deel van hun woningbezit in het aardbevingsgebied zitten, voeren. Hier is eind 2021 nog onvoldoende helderheid over.

Wel is er mogelijkheid ontstaan voor corporaties om een compensatie aanvraag bij de IMG in te dienen. Vooral nog wachten we even af hoe de rechtszaak van de G13 corporaties zich ontwikkelt.

De omvang en toekenning van deze nog op balansdatum in te dienen claim wordt ingeschat op vier woningen omdat er aansluiting moet worden gezocht bij de woningen uit het postcode gebied van Atlas van Gemeenten. Daarin zien we dat vier woningen binnen het waardedalingsgebied zouden vallen.

Op het gebied van versterking lopen er geen trajecten bij Woonborg. Ook is met het dichtdraaien van de gaskraan het werkingsgebied van het aardbevingsbestendig bouwen uit ons werkgebied verschoven. Aardbevingsbestendig bouwen is daarmee niet meer geïndiceerd.

### Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt en er zijn vanaf 2019 10 woningen onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan ruim 300 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen.

Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. In 2021 hebben we hiervoor een aanpak ontwikkeld. Eind 2021 zijn voor 165 woningen totaal omstreeks € 18 miljoen aan herstellkosten ingerekend in de marktwaarde.

Woonborg heeft de schade gemeld bij haar verzekeraar en heeft de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden) aansprakelijk gesteld voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg heeft tevens de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk gesteld.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw woningen tot een bedrag van € 17,8 miljoen inclusief BTW en voor verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 6,6 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen gelden niet alleen voor 2022, de nieuwbouwprojecten en een groot verbeterproject kunnen een langere doorlooptijd hebben.

## Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met acht partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan liften, verwarmingsinstallaties en schoonmaak. De looptijd van de contracten varieert. De resterende contractwaarde bedraagt € 3,48 miljoen inclusief BTW.

## Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 199.000 inclusief BTW.

## Heffing saneringsfonds

Woonborg zal als uitwerking van het strategisch programma geen saneringsheffing opgelegd krijgen. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Vanaf 2021 is hiervoor de obligoheffing en -lening van kracht, zie hiervoor de paragraaf WSW Obligo.

## WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonborg een obligo verplichting jegens het WSW. Vanaf 2021 heft WSW bij zijn deelnemers obligo. Dit vloeit voort uit de vanaf 1 juli 2021 geldende afspraken (aangepast Reglement van Deelneming). De obligoheffing in 2022 is 0,08% van het gewogen geborgd schuldrestant per ultimo 2021. Het betreft daarmee een verplichting van ongeveer € 99.000.

Woonborg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonborg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonborg.

## Leaseverplichtingen

Woonborg heeft resterende verplichtingen voor 4 leasecontracten (2020: 3 leasecontracten). De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2021 € 47.000 (per 31 december 2020 € 59.000).

## 7.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1,000)

### 7.11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2021	2020
Zelfstandige woningen DAEB	29.488	29.219
Zelfstandige woningen niet-DAEB	16	29
Onzelfstandige woningen DAEB	117	115
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woonegelegenheden DAEB	277	280
Overige niet woonegelegenheden niet-DAEB	155	165
<i>Totaal huuropbrengsten</i>	<b>30.053</b>	<b>29.808</b>

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2021	2020
Nieuwbouw/aankoop	97	203
Verkoop	-106	-136
Sloop	-74	-78
Huurverhoging per 1 juli	379	606
Harmonisatie bij mutatie	120	60
Geriefsverbetering en woningverbetering	9	38
Voorziening dubieuze debiteuren	4	-42
Overige oorzaken	-45	56
Afname huurderving	-139	-150
<i>Totaal toename</i>	<b>245</b>	<b>557</b>

Totaal huursom	2021	2020
Totale bruto huursom	30.781	30.397
Huurderving	-728	-589
<i>Totaal netto huursom</i>	<b>30.053</b>	<b>29.808</b>
Huurdervingspercentage	2,37%	1,94%

### 7.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Doorberekende vergoedingen	722	691
Vergoedingsderving	-54	-53
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<b>669</b>	<b>638</b>

De doorberekende vergoedingen zijn gestegen met circa € 31.000. Dit komt met name doordat de lasten toenemen, en daarmee ook de afrekening servicekosten.

### 7.11.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2021	2020
Reparatieabonnement	100	122
Kosten energie en water	196	193
Schoonmaakkosten	99	97
Diverse overige kosten	175	134
<i>Totaal lasten servicecontracten</i>	<b>570</b>	<b>546</b>

De lasten servicecontracten zijn ten opzichte van 2020 € 24.000 toegenomen. Deze toename komt met name door een toename in de diverse overige kosten (€ 42.000), met name door een toename in de post verzekeringen.

### 7.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
Kosten gerelateerd aan verhuur- en beheeractiviteiten	1.698	1.580
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	<b>1.698</b>	<b>1.580</b>

De kosten gerelateerd aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

### 7.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 7.6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.801	4.494
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.370	2.476
	8.171	6.970
Doorbelastingen	-618	-626
	7.553	6.344
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.247	1.469
<i>Totaal onderhoud</i>	<b>8.800</b>	<b>7.813</b>



De onderhoudskosten zijn te verdelen in cyclisch onderhoud en niet cyclisch onderhoud.

<b>Cyclisch onderhoud</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planmatig onderhoud	4.799	3.626
Contractonderhoud	1.002	868
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	<b>5.801</b>	<b>4.494</b>

<b>Niet cyclisch onderhoud</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mutatieonderhoud	1.113	1.195
Klachtenonderhoud	1.165	1.147
Overig onderhoud	92	134
<i>Totaal niet cyclisch onderhoud</i>	<b>2.370</b>	<b>2.476</b>

In 2021 ligt de post planmatig onderhoud fors hoger ten opzichte van 2020. In 2020 waren de kosten relatief lager door COVID-19, in 2021 is hier sprake van een inhaalslag.

### 7.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<b>Overige directe exploitatielasten bezit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verhuurderheffing	3.937	3.559
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.718	1.701
Overige directe exploitatielasten bezit	321	476
<i>Totaal overige directe exploitatielasten</i>	<b>5.976</b>	<b>5.736</b>

### 7.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2021 als in 2020 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

### 7.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Voormalig huurwoningen (DAEB)	4.507	2.623
Overige verkopen (Niet-DAEB)	288	516
<i>Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<b>4.795</b>	<b>3.139</b>

Woonborg heeft in 2021 totaal 21 (2020: 17) bestaande woningen verkocht, waarvan 20 DAEB-woningen (2020: 15). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 228.000 (2020: € 181.000).

### 7.11.9 Toegerekende organisatiekosten

<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Toegerekende organisatiekosten	77	80
<i>Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille</i>	<b>77</b>	<b>80</b>

## 7.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2021	2020
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.441	1.682
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	200	383
<i>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	<b>2.641</b>	<b>2.065</b>

## 7.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed

Dit betreft de waardeverandering (afname van de waarde) van het vastgoed in ontwikkeling.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed	2021	2020
Onrendabele top Marktwaaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-377	-4.926
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	129	0
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-13.931	-3.566
	<b>-14.179</b>	<b>-8.492</b>
Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	129	-17
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-115	-209
<i>Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling</i>	<b>-14.165</b>	<b>-8.718</b>

De "overige waardeverandering projecten in ontwikkeling" is toe te schrijven aan het afboeken van de aanloopkosten.

## 7.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	81.092	45.228
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB	29	45
<i>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)</i>	<b>81.121</b>	<b>45.273</b>

*Dit betreft de waardeverandering (toename van de waarde) van het vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat.*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar. Hieronder zijn de niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van Woonborg per gemeente uiteengezet:

Niet gerealiseerde waardeveranderingen per gemeente	2021	2020
Gemeente Aa en Hunze	6.475	3.290
Gemeente Noordenveld	28.962	24.358
Gemeente Tynaarlo	27.934	9.419
Gemeente Groningen	17.750	8.206
<i>Totaal</i>	<b>81.121</b>	<b>45.273</b>

### 7.11.13 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2021	2020
Overige opbrengsten	-17	-41
Overige personeelskosten	0	9
Kosten Raad van Commissarissen	80	85
Agio Vestia leningruil	2.294	0
Algemene kosten	0	113
Beheerkosten overige organisatiekosten	1.472	1.358
Sector specifieke heffingen	85	25
<i>Totaal overige organisatiekosten</i>	<b>3.914</b>	<b>1.549</b>

De stijging van € 2,4 miljoen komt met name door het agio op de Vestia leningruil. Wat betreft sectorspecifieke heffingen zijn deze vanaf 2021 gepresenteerd onder overige organisatiekosten in plaats van onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit (paragraaf 7.11.6). Dit is in overeenstemming met de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, 2021".

### 7.11.14 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2021	2020
Directe kosten leefbaarheid	40	34
Toegerekende organisatiekosten	540	487
<i>Totaal leefbaarheid</i>	<b>580</b>	<b>521</b>

### 7.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	2021	2020
Rente overige vorderingen	0	35
Rente toerekening projecten nieuwbouw	255	125
<i>Totaal rentebaten</i>	<b>255</b>	<b>160</b>

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 2,72% (2020: 2,77%).

### 7.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten	2021	2020
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	2.430	2.436
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	28	27
Kosten borgstelling leningen	31	29
Resultaat swap constructies	789	784
Overige rentelasten	37	55
<i>Totaal rentelasten</i>	<b>3.315</b>	<b>3.331</b>

## 7.11.17 Belastingen

Woonborg volgt de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de VSO 2. Er is overeenstemming met de Belastingdienst over de fiscale strategie. Deze overeenstemming heeft met name betrekking op de fiscale toepassing van de herbestedingsreserve en het afwaarderen van het vastgoed bij een dalende WOZ-waarde. Belangrijke verschillen tussen het commercieel resultaat en het fiscale resultaat ontstaan uit de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, rubricering van onderhoudslasten, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van renteaftrekbeperking (ATAD).

<b>Belastingen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Acute belastingen verslagjaar	1.708	3.085
Acute belastingen voorgaande verslagjaren	145	426
Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering	-218	-385
Latentie agio leningruil Vestia	-290	0
Mutatie latente disagio leningen	18	-7
<i>Totaal belastingen</i>	<b>1.364</b>	<b>3.119</b>

Het fiscaal resultaat over 2021 inclusief de opwaardering van WOZ-waarden bedraagt € 7,157 miljoen en kent een acute belasting van € 1,765 miljoen. Daarnaast is er een onzekere belastingvordering van € 57 duizend ter zake van separate afschrijving op zonnepanelen in 2021.

Ten grondslag aan het fiscale resultaat ligt de WOZ waarde van 2021 met waarde peildatum 1 januari 2020. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Acute belastingen van voorgaande verslagjaren bestaan uit eindafrekeningen vennootschapsbelasting 2017 tot en met 2019, bijstelling van voorlopige vennootschapsbelasting 2020 en een onzekere belastingvordering van € 227 duizend ter zake van separate afschrijving op zonnepanelen. De mutatie van latentie afschrijvingspotentieel, agio leningruil Vestia en disagio leningen is tegen contante waarde gewaardeerd.

De effectieve belastingdruk over 2021 is 2,0% (2020: 6,6%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

## 7.11.18 Lonen en salarissen

<b>Personeelskosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lonen en salarissen	2.962	2.825
Sociale lasten	559	480
Pensioenlasten	381	478
Overige personeelskosten	846	938
<i>Totaal personeelskosten</i>	<b>4.748</b>	<b>4.721</b>

Ultimo 2021 had Woonborg 54,3 fte's in dienst (2020: 53,2 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 7.11.19 Accountantshonoraria controlewerkzaamheden

In het boekjaar zijn onderstaande bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) ten behoeve van controlewerkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht.

Accountantshonoraria	2021	2020
Controle van de jaarrekening BDO	80	35
Controle van de jaarrekening PWC	0	39
Controle van de dVi BDO	9	0
Controle van de dVi PWC	0	9
<i>Totaal accountantshonoraria</i>	<b>89</b>	<b>83</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonborg zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), met betrekking tot controle werkzaamheden.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle) werkzaamheden zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

## 7.12 Overige informatie

### 7.12.1 Beloning bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 en die van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### 7.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

Bij de bepaling van de bezoldiging van bestuurders volgens de definitie van de Wet Normering Topinkomens blijven, ten opzichte van de voorschriften in RJ645, de werkgeverspremies voor verplichte sociale verzekeringen buiten beschouwing, evenals omzetbelasting.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Woonborg is € 153.000 (2020: € 147.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2021 is vastgesteld op € 153.000.

### Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen in €</i>		
<b>E.A. Borstlap</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.798	124.169
Beloningen betaalbaar op termijn	18.202	22.916
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>153.000</b>	<b>147.085</b>
Toepasselijk WNT-maximum	153.000	147.000

## Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in €

	E.A. Groot	E.A. Groot	E. Drenth	E. Drenth	A.F. Nicolai	A.F. Nicolai
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>17.650</b>	<b>16.950</b>	<b>11.800</b>	<b>11.300</b>	<b>11.800</b>	<b>11.300</b>
Toepasselijk WNT-maximum	22.950	22.050	15.300	14.700	15.300	14.700

	R. Hoving	R. Hoving	E.M. Versteeg-Liefers	E.M. Versteeg-Liefers
	2021	2020	2021	2020
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	15/2-31/12
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>11.800</b>	<b>11.300</b>	<b>11.800</b>	<b>9.887</b>
Toepasselijk WNT-maximum	15.300	14.700	15.300	12.893

### 7.12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking in 2021 die een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Woonborg,

Vries, 13 juni 2022

### **Directeur-bestuurder**

E.A. Borstlap

### **Raad van Commissarissen**

E.A. Groot

E. Drenth

A.F. Nicolai

R. Hoving

E.M. Versteeg-Liefers



# 8. Overige gegevens



## 8.1 Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.

## 8.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonborg te Vries gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonborg op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonborg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 102-106. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonborg 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat

wij niet hebben gecontroleerd of er wel of 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.

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

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

- Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de raad van commissarissen;
- Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. 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 getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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

Onze 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 deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring 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 toegelaten instelling 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.

**Groningen, 20 juni 2022**

*BDO Audit & Assurance B.V.*

*namens deze,*

**w.g. W.M. Jacobs RA**



Reparatie-abonnement  
Deelnemers  
Jaarlijkse woningcheck

# 9. Bijlagen

23

Tynaarlo

3

644

82

Aa en Hunze  
2

Roden  
2,301

Peize

Glimmen

Zuidlaren  
14,966

Tynaarlo  
14,023

Yde

Noordenveld  
2,301

Vries

Schipborg

Annen

Tynaarlo

Ferigge

Terijp

Essel

Wierden

Essel

## Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)	2021	2020
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	30.053	29.809
Opbrengsten servicecontracten	669	638
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.154	1.074
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.727	1.407
Overige bedrijfsopbrengsten	86	102
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>34.689</b>	<b>33.030</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	227	229
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	14.165	8.718
Lonen en salarissen	2.962	2.825
Sociale lasten	560	481
Pensioenlasten	381	478
Onderhoudslasten	7.596	6.369
Leefbaarheid	40	34
Lasten servicecontracten	571	546
Overige bedrijfslasten	7.069	4.789
Verhuurderheffing	3.937	3.559
Sectorspecifieke heffingen	86	25
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>37.594</b>	<b>28.053</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-2.905</b>	<b>4.977</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>81.121</b>	<b>45.273</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	160
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.315	-3.331
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-3.059</b>	<b>-3.171</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>75.157</b>	<b>47.079</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.364	-3.119
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>73.793</b>	<b>43.960</b>



## Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

	2021	2020
<b>Gegevens woningbezit</b>		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.627	4.673
- Zorg intramuraal	100	100
- Gemeenschappelijke ruimtes	10	10
- Garages	30	39
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. kantoorpanen)	25	25
<b>Totaal</b>	<b>4.853</b>	<b>4.908</b>
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000)	169	152
<b>Mutaties in het woningbezit</b>		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	0	1
- Verkocht	-21	-17
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	-30	-24
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	24	0
- Mutatie in voorraad t.b.v. verkoop	-5	3
- Overhevelen naar MVA IO t.b.v. sloop	-14	0
<b>Totaal mutaties woningen</b>	<b>-46</b>	<b>-37</b>
<b>Mutaties in het overig bezit</b>		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	-9	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	0	0
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	0	-1
- Mutaties bedrijfspanen	0	0
- Gereedgekomen nieuwbouw voor verkoop	0	0
- Voorraad koopwoningen	0	0
<b>Totaal mutaties overig bezit</b>	<b>-9</b>	<b>-1</b>
<b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>	<b>-55</b>	<b>-38</b>
<b>Verhuur en incasso</b>		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	€ 530	€ 528
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	164	164
-Goedkope woningen	750	670
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.573	3.450
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	186	321
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	115	194
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	24	40
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,42%	0,48%
-Hurderving in % van de bruto huur	2,37%	1,94%
<b>Kwaliteit</b>		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	1,08	0,86
-Aantal verbeterde woningen	403	261
-Investing per verbeterde woning	€ 9.125	€ 6.808
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	€ 725	€ 726
-Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 132	€ 776
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	€ 791	€ 380
-Totaal kosten onderhoud per woning	€ 2.549	€ 1.882

### Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	29.883	170	29.615	193
Opbrengsten servicecontracten	667	2	635	3
Lasten servicecontracten	-561	-9	-537	-9
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.688	-10	-1.570	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.775	-25	-7.800	-13
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.968	-9	-5.724	-12
	<b>13.558</b>	<b>119</b>	<b>14.619</b>	<b>152</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>				
Omzet vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.507	288	2.623	516
Toegerekende organisatiekosten	-77	0	-79	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.441	-200	-1.682	-383
	<b>1.989</b>	<b>88</b>	<b>862</b>	<b>132</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-14.165	0	-8.718	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.092	29	45.228	45
	<b>66.927</b>	<b>29</b>	<b>36.510</b>	<b>45</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.882</b>	<b>-32</b>	<b>-1.529</b>	<b>-19</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-577</b>	<b>-3</b>	<b>-518</b>	<b>-3</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	0	160	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.315	0	-3.309	-22
	<b>-3.059</b>	<b>0</b>	<b>-3.149</b>	<b>-22</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>74.956</b>	<b>201</b>	<b>46.794</b>	<b>285</b>
Belastingen	-1.364	0	-3.099	-20
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>73.592</b>	<b>201</b>	<b>43.695</b>	<b>265</b>

## Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB

(directe methode: x € 1.000)	2021			2020		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>						
Huren	29.847	171	30.018	29.621	196	29.817
Vergoedingen	627	2	629	639	3	642
Overige bedrijfsontvangsten	111	0	111	83	0	83
Renteontvangsten	0	0	0	9	0	9
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>30.585</i>	<i>173</i>	<i>30.758</i>	<i>30.352</i>	<i>199</i>	<i>30.551</i>
Personeelsuitgaven	-3.999	0	-3.999	-4.023	0	-4.023
Onderhoudsuitgaven	-6.908	-18	-6.926	-6.291	-23	-6.314
Overige bedrijfsuitgaven	-4.930	-8	-4.938	-5.154	-12	-5.166
Rente uitgaven	-3.507	0	-3.507	-3.900	0	-3.900
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-85	0	-85	-25	0	-25
Verhuurderheffing	-3.937	0	-3.937	-3.559	0	-3.559
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-47	0	-47	-37	0	-37
Vennootschapsbelasting	-3.684	0	-3.684	-3.409	0	-3.409
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-27.097</i>	<i>-26</i>	<i>-27.123</i>	<i>-26.398</i>	<i>-35</i>	<i>-26.433</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.488</b>	<b>147</b>	<b>3.635</b>	<b>3.954</b>	<b>164</b>	<b>4.118</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.495	303	4.798	2.638	520	3.158
Verkoopontvangsten grond	23	63	86	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>4.518</i>	<i>366</i>	<i>4.884</i>	<i>2.638</i>	<i>520</i>	<i>3.158</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.851	0	-9.851	-1.850	0	-1.850
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.448	0	-2.448	-3.145	0	-3.145
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-142	0	-142	-240	0	-240
Aankoop grond	-1.772	0	-1.772	-743	0	-743
Investerings overig	-208	0	-208	-155	0	-155
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-14.421</i>	<i>0</i>	<i>-14.421</i>	<i>-6.133</i>	<i>0</i>	<i>-6.133</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.903</b>	<b>366</b>	<b>-9.537</b>	<b>-3.495</b>	<b>520</b>	<b>-2.975</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	6.476	0	6.476	5.000	0	5.000
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<i>6.476</i>	<i>0</i>	<i>6.476</i>	<i>5.000</i>	<i>0</i>	<i>5.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-662	0	-662	-7.629	0	-7.629
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-662</i>	<i>0</i>	<i>-662</i>	<i>-7.629</i>	<i>0</i>	<i>-7.629</i>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>5.814</b>	<b>-2.629</b>	<b>0</b>	<b>-2.629</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-601</b>	<b>513</b>	<b>-88</b>	<b>-2.170</b>	<b>684</b>	<b>-1.486</b>