



jaarverslag
2023


woonborg

Inhoudsopgave

- 4 Hoofdstuk 1**
Voorwoord | Esther Borstlap

- 6** Woonborg in het kort

- 8 Hoofdstuk 2**
Thuis | leefbaar en inclusief

- 11** Projecten leefbaarheid

- 18** Interview Gerben Krewinkel | Zorggroep Drenthe

- 21** Interview Jan Emmens | AH WOON

- 23 Hoofdstuk 3**
Dorpen | beschikbaar en keuzevrijheid

- 26** Interview Ivo Berghuis | Aa en Hunze

- 29 Hoofdstuk 4**
Maatwerk | dienstverlening en samenwerking

- 31** Interview Kirsten Ipema - Noordenveld

- 36 Hoofdstuk 5**
Wonen | betaalbaarheid en kwaliteit

- 39** Interview Eddy Lagro - Fundament

- 43** Interview de heer en mevrouw Staat

- 46** Interview mevrouw Gerding

- 50 Hoofdstuk 6**
Organisatie

- 53** Interview Myrthe Sijtsema - trainee

- 55 Hoofdstuk 7**
Financiën



64 Hoofdstuk 8
Risico en beheersing

69 Interview Greet Vriezema

70 Hoofdstuk 9
Jaarverslag Raad van Commissarissen

71 Interview Emme Groot

79 Hoofdstuk 10
Jaarrekening

136 Hoofdstuk 11
Overige gegevens

Bijlagen

- Winst- en verliesrekening categoriaal
- Kengetallen over de afgelopen twee jaren
- Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB
- Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB



01 Voorwoord

Esther Borstlap

directeur-bestuurder



Thuis in je dorp

Wij zetten ons met elkaar in om van een huis een thuis te maken. Want woonplezier is meer dan een goed en betaalbaar huis. In dit jaarverslag leest u hoe we dit afgelopen jaar met elkaar en met onze huurders, huurdersorganisatie, gemeenten, zorgpartijen en andere belanghouders hebben gedaan. En wat we hebben gerealiseerd.

Wij maken ons sterk voor comfortabele en gezonde woningen in een prettige woonomgeving, met een huurprijs die past bij de portemonnee van onze huurders. We startten het jaar 2023 met 'de dag van de dorpen'. We hebben veel informatie opgehaald over de 32 dorpen in 4 gemeenten waar we woningen hebben. Kijken naar wat de buurt en bewoners nodig hebben. Onmisbaar om visies te maken op deze dorpen. En wat we doen, doen we in overleg en samen met onze belanghouders.

Wij ervaren ook dat in onze huurwoningen het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Dit heeft invloed op de leefbaarheid van onze wijken. Om deze reden zijn we meer zichtbaar in onze dorpen. Naoberschap is een van de speerpunten van ons leefbaarheidsbeleid. We maakten op het gebied van leefbaarheid een omslag van reactief naar proactief werken.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod

Niet iedereen heeft voldoende inkomen om een woning te kopen of tegen marktprijzen te huren. De boodschappen zijn duur, de energielasten zijn hoog en het inkomen beweegt maar beperkt mee. Wij hebben alleen invloed op een betaalbaar leven via de huren en energielasten. We hebben inmiddels bij meer dan 650 woningen labelstappen gerealiseerd. We verduurzamen in 2024 ook woningen die we op termijn gaan verkopen. En in 2023 leverden we 34 nieuwe woningen op. Ondanks dat de kosten ook voor Woonborg veel hoger zijn geworden. De investeringen op betaalbaar leven en het verbeteren van onze woningen geven we voorrang. Dit heeft invloed op het tempo waarin we meer sociale huurwoningen kunnen realiseren. We kijken ondertussen ook naar mogelijkheden zoals flexwoningen. Want we willen en moeten ook urgente woningzoekenden zoals nieuwe Nederlanders en kwetsbare huurders huisvesten. Zo hebben we de leegstaande woningen in woonzorgcomplex De Noorderkroon in Roden opgeknapt. Een plek waar nieuwe Nederlanders eerst tijdelijk kunnen wonen waardoor de druk op de wachtlijsten niet groter wordt dan die al was.

In 2023 heeft de visitatiecommissie onze prestaties beoordeeld

De visitatiecommissie geeft aan dat ze Woonborg leerde kennen als een betrokken en lokaal verankerde organisatie. Een organisatie met hart voor haar huurders. Dit kwam naar voren in de gesprekken met onze partners. We nemen onze verantwoordelijkheid bij bijvoorbeeld de verzakkingsproblematiek in Roden, gemeente Noordenveld. De commissie vindt dat de werkwijze rond deze problematiek verantwoordelijkheidsgevoel, wendbaarheid, creativiteit en ondernemerschap zien. We zijn trots op de uitkomsten van de visitatie. Voor ons een bevestiging dat we klaar zijn om onze nieuwe koers waar te maken in een steeds veranderende wereld. We werken voortdurend aan een wendbare en daadkrachtige organisatie. En met elkaar geven we invulling aan onze nieuwe kernwaarden 'samen, betrokken en doen'.

Onze dienstverlening in beweging

Onze bewoners zijn tevreden over onze dienstverlening. We kijken voortdurend hoe we dit verder kunnen verbeteren. We maken gebruik van kennis van huurders en partners waarmee we samenwerken. En komen we er achter wat goed gaat en wat niet. Zo maken we keuzes die beter afgestemd zijn op de behoeften van onze huurders. We herijken in 2024 onze klantstrategie. We verbeteren continu onze processen en leverden in 2023 onze nieuwe website en huurdersportaal op. We kijken welke ontwikkelingen effect hebben op onze huurders. Dat kan gaan om beleid van Woonborg, een nieuwe wet of een gebeurtenis in de wereld. Altijd zijn er veranderingen waar we op in moeten spelen. Zo blijft onze dienstverlening in beweging.

Samenwerken is essentieel om onze doelen te behalen

In dit jaarverslag staan interviews met huurders, medewerkers en belanghouders. Want veel van onze maatschappelijke opgaven krijgen we alleen samen voor elkaar. Ook de komende periode pakken we door om samen met onze huurders en partners goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken.



Woonborg

in het kort

Thuis in je dorp

Woonplezier is meer dan een goed en betaalbaar huis. Het gaat ook om verbinding en mogelijkheden buitenshuis. Met huurders in 32 dorpen is dit voor iedereen anders. Daarom denken en werken we zoveel mogelijk vanuit en mét onze huurders. Zij kennen hun eigen huis en dorp immers het best. Wij zijn trots als wij bijdragen aan hun thuisgevoel.

Dit doen we door aan te pakken, te denken in mogelijkheden en oplossingsgericht te werken. En natuurlijk door te putten uit meer dan 100 jaar ervaring. Maar vooral door samen de schouders eronder te zetten. Of je nu bij ons werkt, huurt of aan ons levert; van elkaar leren we het meest. Zo doen we het morgen beter dan vandaag. Bij Woonborg weten we wat thuis voelen betekent. Thuis in je huis, thuis in je dorp, thuis in je werk.

Onze missie

Thuis door maatwerk in wonen

		realisatie	doelstelling
Thuis			
leefbaar	leefbaarheidsuitgaven (in euro's)	126.000	125.000
en	huisvesting nieuwe Nederlanders	112	128
inclusief			
Dorpen			
beschikbaar	aantal opgeleverde nieuwbouw	34	69
en	aantallen aangekocht	15	-
keuzevrijheid	aantal gesloopt	-	18
	aantal verkocht	19	20
	uitgaande kasstroom in verband met investeringen (in euro's)	19.212.000	28.710.000
	gerealiseerde investeringen in %	67%	100%
	bezit per 31-12-2023	4.910	4.879
Maatwerk			
dienstverlening	waardering nieuwe huurders	7,6	7,4
en	waardering reparaties	8,4	8,3
samenwerking	waardering vertrokken huurders	6,6	7,3

		realisatie	doelstelling
Wonen			
betaalbaarheid	aantal woningen planmatig onderhoud		
	uitgevoerd	629	629
en			
kwaliteit	aantal woningen tussenbeurt uitgevoerd	588	506
	aantal woningen voorzien van nieuwe keuken	161	200
	aantal woningen voorzien van nieuwe badkamer en/of toilet	95	125
	aantal woningen verduurzaamd	173	154
	passend toewijzen	98,0%	95,0%
	toewijzen sociaal volgens EU-norm	99,2%	92,5%
	% huurachterstand zittende huurders	0,43%	0,50%
	% huurachterstand vertrokken huurders	0,33%	0,30%
	aantal ontruiming - huurachterstand	2	-

Organisatie			
	aantal fte bezetting (einde jaar)	58,6	58,0
	ziekteverzuim percentage	4,64%	4,00%
	opleiding (in euro's)	123.000	137.000

Financiële kaders		interne norm	externe norm Aw/WSW
	Interest Coverage Ratio (ICR)	3,4	> 1,8
	Loan to value (LTV)	42,6	< 73%
	Solvabiliteitsratio	50,2	> 28%
			> 15%



02

Thuis

leefbaar en inclusief

Leefbare dorpen

'Naoberschap' één van de speerpunten van ons leefbaarheidsbeleid

Wij zijn een sociale volkshuisvester. Voor ons is 'naoberschap' één van de speerpunten van ons leefbaarheidsbeleid, naast communicatie en samenwerken. Wij zien dit als een deel van het antwoord op de vraag hoe om te gaan met bijvoorbeeld de toename van het aantal kwetsbare mensen dat we huisvesten.

Het is dringen geblazen op de woningmarkt. Uitstroom beschermd wonen, plaatsing van nieuwe Nederlanders bij hogere taakstellingen en mensen die om andere redenen bijzondere aandacht vragen. Problemen komen vaak aan het licht via overlastmeldingen. Dit is voor zowel bewoners als omwonenden onwenselijk. Wij proberen de balans tussen vragers en dragers in onze wijken en dorpen te bewaken. Het heeft onze aandacht bij de toewijzing van onze woningen. Ook sturen we op ontmoeting tussen mensen onderling. Dit pakken we vaak ook met behulp van onze maatschappelijke partners op.

In sommige gevallen maken we als Woonborg echt het verschil. Tegelijkertijd zijn overlastzaken vaker intensief of complex. In 2023 startte het team sociaal beheer met periodieke intervisie. We delen met elkaar ervaringen en onderzoeken (complexe) vraagstukken of casuïstiek. Dit heeft als doel om zowel het persoonlijke als gemeenschappelijke professionele kompas goed afgesteld te houden.

Visie op leefbaarheid

Communicatie, naoberschap en samenwerking vormen de drie hoofdbestanddelen van onze visie op leefbaarheid. Samen met AH WOON ronden we de totstandkoming van onze visie op leefbaarheid in 2022 af. Het aantal kwetsbare mensen dat we huisvesten neemt toe. Dat heeft gevolgen voor onze wijken en daarmee voor ons werk. Dat wordt complexer. Dit vraagt van ons meer dan 'gewoon' samenwerken met netwerkpartners. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van bewoners, gemeenten, maatschappelijke organisaties en van ons zelf als corporatie. We namen in 2023 deel in diverse overleggen met huurders en andere partners. Bijvoorbeeld bewonerscommissies, OGGZ-overleggen, sociale teams en dorpsbelangen. We willen ook het eigen potentieel van wijken zien te benutten en zo mogelijk stimuleren.

In 2024 gaan we ons leefbaarheidsbeleid tussentijds evalueren. Dit doen we - uiteraard - samen met AH WOON en onze maatschappelijke samenwerkingspartners.

We maken de omslag van reactief naar proactief werken. Dat betekent dat we niet pas in actie komen als er sprake is van een overlastsituatie. Het team gaat wekelijks zonder agenda de wijk in. Even bijpraten met bijvoorbeeld buurtbewoners.

Voordat we de wijk in gaan, zijn we op de hoogte van mogelijke problemen door deskresearch en ander onderzoek zoals de in 2023 geïmplementeerde overlastmonitor. Samen met de input van collega's en de informatie uit wijkshouwen kunnen we ons optimaal inzetten in de buurten.



“Mensen helpen om hun woonomgeving nog fijner te maken”

Daar maakt Marieke Kuiper zich sterk voor. Als medewerker van de politie deed ze dat vooral via handhaving. De schat aan ervaring en mensenkennis die dat haar bracht, zet ze nu in als consulent leefbaarheid bij Woonborg.

Samen met huurders hun straat of buurt verbeteren

‘Wij vinden het belangrijk om te weten wat onze huurders bezig houdt. En welke ideeën zij hebben om hun straat of buurt te verbeteren. Wij brengen mensen en instanties bij elkaar om ideeën ook echt uit te kunnen voeren. Woonborg heeft ook geld gereserveerd om bewonersinitiatieven te ondersteunen. ‘Verwacht geen grote zak geld hoor!’, lacht ze.

Burendag september 2023

Bewoners van de Tynaarlosestraat in Vries kwamen met een idee voor een straatbarbecue. De straat is heel erg divers en veranderd. Er zijn net nieuwe woningen van Woonborg opgeleverd, er staan koopwoningen en De Eikenhof zit er met begeleid wonen. ‘Het is goed voor de leefbaarheid en voor naoberschap dat mensen in een straat elkaar beter leren kennen, dus brachten we mensen die wilden meehelpen met elkaar in contact. Wij zorgden voor partytenten en biertafels.’ En natuurlijk was Marieke er zelf ook die dag.

Wij helpen huurders ook bij minder leuke dingen

Bijvoorbeeld bij overlast. ‘Je gaat altijd met alle partijen in gesprek om ieders verhaal te horen. Je probeert samen tot een leefbare oplossing te komen. Wij zijn er ook om mee te denken bij schulden, armoede, eenzaamheid.’ De wijkbeheerders pikken signalen meestal als eerste op. Marieke gaat er dan naar toe. ‘Hoe gaat het met u’, wil ik dan weten. ‘Mijn insteek is dat mensen eerst zelf hun problemen aanpakken. Ik ondersteun, maar neem het niet over. Als het nodig is, ga ik bijvoorbeeld in gesprek met naasten of met de hulpverlening. Daar hebben we korte lijntjes mee.’

“Wij komen graag bij de huurder op de koffie”

We luisteren naar bewoners

‘Wij maken zelf ook plannen om de leefbaarheid te verbeteren, maar die moeten natuurlijk wel aansluiten bij wat er leeft en speelt. Dat begint met luisteren naar bewoners. We organiseren bijvoorbeeld tuindagen. En we gaan op pad met de ‘koffiekar’. We komen bij de huurder op de koffie in plaats van andersom. Want een goed contact is heel belangrijk!’



Projecten leefbaarheid

Tuin

Een nette tuin draagt op een positieve manier bij aan de leefbaarheid in een wijk. Maar ontmoetingen zijn net zo belangrijk. Elkaar ontmoeten terwijl je je eigen tuin en straat opknapt. Dat doen we samen met bewoners tijdens onze tuindagen.

In 2023 organiseerden we een tuindag in Haren en in Glimmen. Bewoners konden tuingereedschap lenen. En ze konden een tegel uit de tuin ruilen voor een bloeiende plant. Want minder steen en meer groen is hard nodig.

Een tuindag organiseren we niet alleen. Dit doen we samen met bewoners en bijvoorbeeld de gemeente en welzijnsorganisaties. We starten de dag altijd met een kop koffie. Om daarna elkaar te helpen in de tuinen. Ook een mooi moment om met elkaar in gesprek te gaan over hoe bewoners het wonen in de straat ervaren. Zo verzamelen we niet alleen veel groenafval maar ook goede ideeën.

TUP - Roden | Haren

Bewoners kunnen bij Woonborg tuingereedschap lenen. Dit kunnen ze bij een TUP (Tuingereedschap Uitleen Punt). Huurders vinden hier niet alleen het 'gewone' gereedschap maar ook groter materiaal zoals een bladblazer of een takkenzaag.



Roden Centraal

Samen, verbinding en inclusie. Deze woorden kwamen regelmatig voorbij tijdens de feestelijke opening van de nieuwe bibliotheek en ov-hub op 8 september. Het gebouw kreeg de toepasselijke nieuwe naam 'Roden Centraal'. Het is een prachtige ontmoetingsplaats. Je kunt er - terwijl je wacht op de bus - terecht voor een kopje koffie van de Konditorei en er zijn inloospreekuren van diverse organisaties.

Ook Woonborg is iedere donderdagmiddag aanwezig. Team leefbaarheid houdt spreekuur samen met de wijkagent en de gebiedsverbinders van gemeente Noordenveld.



Buren

Burendag wordt ieder jaar in september gevierd. Een dag waarop de buurt gezellig samenkomt. Want goede buren doen ertoe. Meedoen in de samenleving begint in je eigen buurt. Burendag is dan ook ontstaan vanuit de gedachte dat buurten gezelliger, socialer en veiliger worden als buren elkaar kennen. Door op Burendag een activiteit te organiseren wordt het gemakkelijker om buurtgenoten te leren kennen die je normaal niet zo snel spreekt. Voor een aantal buurten hebben wij een (actieve) bijdrage geleverd aan burendag. Dit deden we onder andere in Vries aan de Tynaarlosestraat, met daarbij inbegrepen Geesjes hof/Eikenhof.



Buren in het zonnetje

We vroegen bewoners via social media welke buren ze graag in het zonnetje zouden willen zetten. In het kader van burendag leverden wij de taart.

Een aantal huurders verraste op deze manier haar of zijn buren met taart. Bijvoorbeeld omdat de buurman altijd de heg snoeit of de container na het legen bij haar achter het huis zet. Of omdat ze altijd bij hun buren kunnen aankloppen als er iets is.

Ook dit deden we in 2023

- afronding project Glimmen Brinkt
- deelname Housing First met een respijtwoning in Haren
- eerste huisvesting vanuit WeerThuis
- opknappen van de algemene ruimte in de Zonnehof in Peize
- opknappen schilderwerk en vloer (binnen) aan de Rijksstraatweg in Haren (Gorechthoeve)
- start project brandveiligheid in onze 55+ complexen
- pilot klachtenkoffer van BurenLawaaï

Ontmoetingen in dorpen

- op bezoek in Eext: koffiemiddag aan de Eshof in Eext
- koffie-uurtjes in onder andere de Esborg en Anjerplein



- kerstverlichting gesponsord en opgehangen in onder andere Scheepstra school in Roden
- kerstmarkt in de Esborg
- kerstmarkt in Peize
- kerstpakketten -en kaarten uitgedeeld aan onze vrijwilligers in de wijken

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Elke gemeente moet een bepaald aantal nieuwe Nederlanders huisvesten. Zij krijgen deze opgaven van het Rijk. Omdat nieuwe Nederlanders veelal aangewezen zijn op een sociale huurwoning faciliteren wij de gemeenten bij deze huisvestingstaakstelling. Wij mogen - als gevolg van gemaakte afspraken over woonruimteverdeling - een beperkt deel van onze vrijgekomen woningen bemiddelen. We hebben in 2023 in totaal 112 nieuwe Nederlanders gehuisvest in 38 woningen (inclusief de woningen in De Noorderkroon). Dat is 10,7% van het aantal vrijgekomen woningen.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen veroorzaakt extra druk op de woningmarkt. Prettig wonen in straten, buurten en dorpen doen bewoners zelf. Wij kunnen ondersteunen door gesprek en ontmoeting te organiseren. We willen graag dat nieuwe bewoners een goede start in hun nieuwe buurt krijgen. Niet alleen voor henzelf. Ook voor de buren om hen heen.

Nieuwe Nederlanders

In 2023 kregen alle gemeenten op het gebied van nieuwe Nederlanders een forse verruiming van de taakstelling voor de kiezen. We huisvesten nieuwe Nederlanders in nauw overleg met onze gemeenten. We proberen zoveel mogelijk rekening te houden met de draagkracht van de wijk. Die afweging schuift wel eens, onder druk van de toegenomen taakstelling.

We zijn met al onze gemeenten voortdurend in gesprek over dit thema. Zowel bestuurlijk als ambtelijk en operationeel. De worsteling zoals wij die voelen, herkennen we soms ook bij onze gemeenten en hun bestuurders. Wij kunnen het niet vanuit onze mutatiegraad oplossen. Er zijn daarom aanvullende oplossingen nodig, zoals flexibel bouwen of gebouwtransformatie. De Noorderkroon in Roden kan daarbij als inspiratie dienen.

We bekijken hoe we deze groep bewoners goed kunnen laten 'landen'. Kunnen of moeten we iets extra's doen? Of moeten we onze processen iets anders organiseren. Nu vervult Vluchtelingenwerk in de meeste gevallen een belangrijke rol. Maar kunnen wij meer op dit punt doen en betekenen? Onder andere door bijvoorbeeld woontrainingen voor deze nieuwkomers te organiseren (eventueel ook voor andere doelgroepen). Of dat we langs gaan bij bewoners die er nog maar net wonen. Gaat alles goed of kunnen we extra (noodzakelijke) ondersteuning bieden?

Woonborg huisvest sinds oktober 2023 nieuwe Nederlanders in De Noorderkroon

Woonzorgcentrum De Noorderkroon wordt op termijn vervangen door nieuwbouw. Woonborg verhuurt een deel van het appartementencomplex aan Zorggroep Drenthe, waar 40 ouderen gebruik van maken die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Een gedeelte van De Noorderkroon stond leeg. En dat voelde niet goed in een periode waarin de woningnood hoog is. Het idee ontstond om leegstaande woningen op te knappen voor tijdelijke verhuur. Woonborg, gemeente Noordenveld en Zorggroep Drenthe zijn in gesprek gegaan met bewoners en omwonenden over het plan om nieuwe Nederlanders tijdelijk te huisvesten. Dit zorgde in eerste instantie voor veel onrust. Er waren zorgen over de continuïteit van de zorg, praktische vragen over het gebouw en vragen over bijvoorbeeld opvang en begeleiding.

We hebben daarna met het stichtingsbestuur van De Noorderkroon gesproken over de technische staat van het gebouw, het aantal nieuwe Nederlanders, de samenstelling van de huishoudens, een gefaseerde instroom en de locatie. Daarna zijn we gestart met de verbouwing van het pand.

Er zijn 11 appartementen verbouwd. Deze zijn allemaal op dezelfde verdieping. Het gaat om 10 appartementen voor maximaal 18 nieuwe Nederlanders. We plaatsen het liefst 55+ echtparen. De bewoners wonen tijdelijk in De Noorderkroon; tot uiterlijk 1 oktober 2025.

Eind 2023 verwelkomde Stichting De Noorderkroon alle nieuwe buren (de statushouders) met een Kerstster. Ook werden zij door bewoners en personeel van Zorggroep Drenthe verrast met een zakje heerlijk zelfgebakken 'knieperties' en een welkomstboodschap. Een warm welkom.



Joran Otter (25) uit Roden woont sinds november 2023 in De Noorderkroon

Joran is het aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden van De Noorderkroon. Hij woont sinds november als 'superbuur' in het complex. Joran heet de opleiding biomedisch analist gevolgd en dat was ook een tijdje zijn baan. Hij had ontslag genomen en stond ingeschreven als werkzoekende. Hij stond al vanaf zijn 18e ingeschreven voor een woning in Roden.

Wat doe je in De Noorderkroon?

"Ik zie mezelf als een buurmanplus, een hulppunt. Ik ben er om vragen te beantwoorden of onzekerheden van mensen weg te nemen. Ze kunnen me altijd een appje sturen of me aanspreken."

Waar had je het zoal druk mee?

"Vooral met de verhuizingen in het gebouw, dat is voor jezelf eigenlijk altijd al een stressvolle periode. Het brengt een extra moeilijkheid met zich mee, omdat ik in alle verhuizingen wordt meegenomen. Ik moet ook zorgen dat de deuren open zijn en de lift gebruikt kan worden. Als ik thuis ben, dan bellen ze natuurlijk gewoon aan. Nu zorgde ik dat ik tussen bepaalde tijden thuis was om de nieuwe bewoners te helpen. Precies plannen wanneer mijn hulp verwacht werd, bleek best lastig. Soms stonden ze al bij de lift te wachten met alle grote spullen. De taalbarrière speelde hier soms een rol in. Dan dacht ik dat ik goede en duidelijke afspraken had gemaakt, maar het ging soms toch net iets anders. Met hier en daar wat improviseren is het allemaal prima gelukt en zit iedereen op z'n plek."

'Ik zie mezelf als
buurman plus'

Hoe ben je superbuur geworden?

"Ik ben opgeleid als biomedisch analist en werkte op de afdeling kwaliteitscontrole bij een kaasfabriek in Hoogeveen. Dit heb ik een tijdje gedaan, ik vond het een leuk vak. Ik ben analytisch aangelegd dus het paste goed bij mij. Door een chronische ziekte en andere problemen bij de fabriek (een heel verhaal op zich) ben ik daar gestopt. Toen ben ik in gesprek geraakt met de gemeente. Die wisten van mijn situatie en kwamen met deze 'baan'. De gemeente zei: 'Het is niet waar je voor gestudeerd hebt, maar we hebben wat voor je'. Ze vonden mij geschikt want ze kennen mij en weten hoe ik in elkaar zit. Dat klopt ook, dit past goed bij me. In de toekomst, als hier alles rustig en gezeteld is, wil ik er wel weer een baan naast."

Waarom heb je ja gezegd tegen deze taak?

"Toen de man van de gemeente erover vertelde, heb ik een tijdje nagedacht hoe ik er zelf instaat. Ik vond het natuurlijk ook spannend, maar het trok me wel. Ik weet niet precies waarom, het was meer een onderbuikgevoel. Het leek me een goede ontwikkeling voor mezelf. Ik woonde nog thuis en was wel op zoek naar een eigen plek. Toen dit voorbijkwam was het natuurlijk mooi meegenomen. Om zoiets nieuws te ondernemen is natuurlijk erg spannend."

Ik heb mezelf afgevraagd of ik de nieuwe bewoners goed kan begeleiden. Dat was voor mij een twijfel. Maar ik heb een heel positief gevoel over mijn keuze en het wonen hier. Ik ben trots op mezelf. Ik help waar ik kan, maar weet ook hoe ik mijn eigen grenzen moet aangeven. Ik verwijs door naar anderen als dat nodig is. Ik heb gelukkig goed contact met de oorspronkelijke bewoners, het zorgpersoneel van De Noorderkroon en de gemeente. Vooral met Vluchtelingenwerk heb ik veel contact. Als er wat is dan kan ik bij ze terecht, daar ben ik heel positief over."

Kun je nog iets vertellen over de mensen die hier zijn komen wonen en hoe is het contact?

"Er zijn mensen van over de hele wereld komen wonen: Venezuela, Iran, Soedan, Jordanië en Afghanistan. Het contact is goed. Ik probeer mijn rol als superbuur goed en duidelijk uit te leggen en biedt ze mijn steun aan. Ik ben hier niet als conciërge of bemoeial, meer als contactpersoon voor vragen. De ene buur heeft meer behoefte aan contact dan de andere, maar dat is goed. Ik geef ze daar ook de ruimte voor. We zijn burens en ze weten waar ze me kunnen vinden. Er staan geregeld burens voor de deur hoor."



Heb je iets geleerd uit een andere cultuur? Heb je iets wat je is opgevallen? Of een positief verhaal.

"Ik heb geleerd hoe open sommige nieuwe burens zijn en als ik bij de burens kom dan word ik altijd overladen met lekker eten en drinken. Ik word erg warm ontvangen, dat is heel leuk. Ze durven andersom ook mijn hulp te vragen en dat vind ik fijn. Met de kerstdagen werden en door de omwonenden kerststerren uitgedeeld. Rond de jaarwisseling waren bewoners en zorgpersoneel 'kniepertjes' aan het bakken. Deze hebben we ook uitgedeeld onder de nieuwe bewoners. Dat werd echt heel erg goed ontvangen. Dat vonden ze een heel mooi gebaar. Dat hebben ze heel erg gewaardeerd, blije gezichten! Ze gaven aan dat het misschien leuk is om straks wat gezamenlijks te organiseren. Daar is wel belangstelling voor."

Wat zou je nog graag willen voor dit project? Of iets wat beter zou kunnen?

"Waar ik nu het meeste op hoop is, dat we gewoon iets gezamenlijks kunnen doen. Het is nu te veel 'zij' en 'wij'. Dat is eigenlijk een beetje het laatste wat de samenhang blokkeert. Het liefst per direct als je het mij vraagt."

Klankbordgroep De Noorderkroon

Er hebben zich vijf enthousiaste en kritisch, meedenkende deelnemers gemeld voor de klankbordgroep. Samen met superbuurman Joran, Vluchtelingenwerk, Woonborg en de gemeente zijn er al twee zinvolle bijeenkomsten geweest.

De klankbordgroep praat over verschillende onderwerpen. Die kunnen gaan over een praktisch calamiteitenplan of over de bedrijfshulpverlening. Maar even zo goed over de sfeer en beleving bij bewoners en omwonenden. Ook wordt gesproken over de inhoud van het sociaal beheerplan.



In 2023 hebben we 38 woningen toegewezen aan nieuwe Nederlanders (gezinnen):
5 in Aa en Hunze, 8 in Tynaarlo, 22 in Noordenveld en 3 in Groningen.

In Groningen moeten nieuwe Nederlanders zelf reageren op woningadvertenties via Woningnet.

gemeente	taakstelling 2023	opgave Woonborg 2023	gerealiseerd 2023	taakstelling 2024	opgave Woonborg 2024
Groningen	319	24	11	249	14
Aa en Hunze	45	17	15	27	7
Noordenveld	40	55	59	33	32
Tynaarlo	53	32	27	37	19

Visie wonen en zorg

In 2023 bereidden we onze visie op wonen en zorg in concept voor. Dit beleidsdocument geeft richting aan onze taakopvatting als het gaat om ouderen en mensen met een beperking. Wij willen op zoek naar mogelijkheden voor mensen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Ook bekijken we of we doorstroming kunnen bevorderen. We zijn er nog niet tevreden over. We gaan hiermee in 2024 aan de slag om tot een beter resultaat te komen. Om niet nog meer tijd te verliezen, leveren we dit inclusief een concreet actieplan op. Ondertussen nemen we deel aan allerlei overleggen in de gemeenten waar we actief zijn. Dit doen we om de vraag naar wonen en zorg goed in beeld te krijgen. We kijken met onze partners naar mogelijkheden waar we meer kunnen realiseren.

Weer Thuis

Woonborg werkt in de regio Assen samen met zorgaanbieders, gemeenten en andere woningcorporaties in een uitstroomconvenant beschermd wonen 'Weer Thuis'. Weer Thuis wil mensen vanuit intramurale zorginstellingen, op een geschikte plek met passende ondersteuning, zelfstandig laten wonen. We hebben met vier zorginstellingen een samenwerkingsovereenkomst getekend. We zijn in gesprek met nog twee andere partijen.

- Cosis
- Farm Residence
- Gewoon Anders
- Leger des Heils

We leverden tot nu toe vier aanmeldingen en drie plaatsingen. We verwachten dat dit zich in 2024 in een vergelijkbaar tempo doorontwikkelt. De samenwerking met de zorginstanties is nog niet optimaal. Dit bespreken we met kerngroep Weer Thuis.

Housing First

We draaien in Groningen samen met LIMOR, gemeente(n) en andere woningcorporaties een proefproject van Housing First. LIMOR is de Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie. Zij zijn er voor mensen die om welke reden dan ook diep in de problemen zijn geraakt en nergens anders terecht kunnen. Housing First is een project gefinancierd door het ministerie van VWS. We willen met elkaar mensen die tussen wal en schip zijn gevallen en op straat leven een nieuwe start bieden.

In 2023 stelden we hiervoor een zogenaamde 'respjtwoning' beschikbaar. Deze is direct beschikbaar voor deelnemers aan het project, als het op de plek waar iemand woont even niet meer gaat. Met Housing First biedt LIMOR woonruimte als beginpunt in plaats van als einddoel. Een woning stelt mensen in staat om meteen een leven op te bouwen zoals ze dat zelf willen. Met deze onvoorwaardelijke manier van ondersteunen wordt de jarenlange traditie doorbroken waarbij dakloze mensen eerst aan allerlei voorwaarden moeten voldoen, voordat zij een eigen plek krijgen. Er zijn successen met dit project geboekt in ander delen van het land.

Ook doet de woning dienst als basis voor verdere hulpverlening. Tot nu toe is er nog maar één keer van de woning gebruik gemaakt. Begin 2024 evalueren we deze samenwerking en faciliteit samen met Limor. Met het oog op de woningnood en het gegeven dat er weinig gebruik wordt gemaakt van de woning, staat de vraag centraal of we de woning voor Limor gereserveerd kunnen houden.



"Ik zou willen dat er meer organisaties zijn met zo'n sterke visie als Woonborg"

Zorggroep Drenthe huurt appartementen van Woonborg. Toch gaat de samenwerking tussen beide organisaties verder dan alleen een huurovereenkomst: ze delen een visie op wonen en zorg. Gerben Krewinkel, bestuurder van Zorggroep Drenthe, gaat in op de ontwikkelingen rond deze thema's.

Gerben Krewinkel (54) is sinds het voorjaar van 2023 bestuurder van Zorggroep Drenthe, een zorgorganisatie die met acht locaties zorg levert aan ruim 400 bewoners. Zorggroep Drenthe is ook een grote speler in wijkzorg. "Hiervóór werkte ik ook in de ouderenzorg, bij een andere organisatie", vertelt Gerben. "Dit werk spreekt mij aan. Ouderen zijn kwetsbaar, en vanuit mijn ziel zet ik me graag voor hen in. Bovendien zijn zij de mensen die hard gewerkt hebben voor datgene waar onze generatie van geniet. Daar mogen ze best wat voor terugkrijgen, vind ik. Ik zie het als mijn persoonlijke missie om daar aan bij te dragen."



Warm en gezellig

Kenmerkend voor Zorggroep Drenthe is de open en gastvrije sfeer in de organisatie. Een goed voorbeeld is het zorgconcept Bij de Buren. "Daarmee stellen we onze organisatie letterlijk open voor iedereen", zegt Gerben. "Wil je een hapje eten? Dat kan bij ons. Zoek je een vergaderruimte of wil je naar de kapper? Welkom. We willen voor de omgeving echt de drempel verlagen, we leggen als het ware de rode loper uit. De ouderenzorg is warm en gezellig en iedereen mag daarvan meegenieten."

Bij de hand

Als Gerben terugkijkt op 2023 denkt hij direct aan de huisvesting van statushouders in De Noorderkroon, een appartementencomplex dat Zorggroep Drenthe huurt van Woonborg. "Bij zowel medewerkers van onze organisatie als bewoners was er eerst wel weerstand", zegt hij. "Toch zijn Esther Borstlap en ik steeds rustig gebleven en hebben we de dialoog open gehouden. Uiteindelijk is de huisvesting gladjes verlopen. Er wonen nu geweldige families en de integratie met de ouderen gaat veel beter dan verwacht. Ik vind het mooi dat Esther en ik elkaar zo makkelijk vonden in een oplossing en de emoties in een realistisch perspectief konden plaatsen. Figuurlijk gesproken hebben we elkaar steeds bij de hand gehouden, ook al waren we het best weleens oneens. Dat geeft vertrouwen."

"Zorg en wonen moeten een organisch geheel worden"

Meer zorg thuis

Als het gaat om wonen en zorg herkent Gerben een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling. "We zien al een tijdje de trend dat mensen steeds meer zorg in de thuissituatie ontvangen. De verschillen tussen zorg thuis en zorg in een instelling worden steeds meer fluïde. Zorgorganisaties moeten straks elke vorm van zorg – ook zware zorg – kunnen bieden, ongeacht de woonvorm."

Een andere trend is dat de factor 'welzijn' in de zorg een steeds belangrijkere rol speelt. "Een mooie ontwikkeling en een grote verandering in het zorglandschap. We kunnen die transitie als zorginstelling niet alleen op gang brengen. Dat betekent voor ons meer samenwerking met welzijnspartners, omwonenden, gemeenten, huisartsen en woningcorporaties. In mijn ultieme droom bestaan er straks geen merken meer, maar spreken we van 'De Zorg Nederland BV'."

Organisch geheel

De samenwerking met Woonborg is er al. En de rol van de corporatie is belangrijk, weet Gerben. "Prettig en toegankelijk wonen leidt tot betere zorg en tot het minder inzetten van zorgpersoneel." Ook Woonborg heeft aandacht voor zorg en welzijn, merkt Gerben op. "Onder de naam Project Wijk 2040 werken onze beide organisaties aan een visie op de wijk van de toekomst, samen met andere partijen. Hoe ziet een leven lang wonen en zorg eruit? Zorg en wonen moeten een organisch geheel worden. Esther Borstlap en ik zijn er heel enthousiast over en delen elkaars visie. Best uniek; we hebben als zorginstelling en woningcorporatie tenslotte andere achtergronden."

Hoe kijkt Gerben naar 2024? "Ik zou wel willen dat er meer organisaties zijn als Woonborg, met zo'n sterke visie op zorg en wonen. Ik gun het Woonborg dat het gedachtengoed van het bestuur in de haarvaten van de organisatie gaat zitten. Dat vraagt doorzettingsvermogen en communicatie. En een paar mooie succesverhalen. Daarmee verbind je mensen. Kijk maar naar de huisvesting van de statushouders!"

Participatie

Wij betrekken onze bewoners en AH WOON in een vroeg stadium bij (beleids)wijzigingen die van invloed zijn op hun leven. Zoals bij renovatie of sloop & nieuwbouw. Dat vinden we vanzelfsprekend. Onze ervaring leert namelijk dat we samen tot een beter en gedragen plan komen. Voor nu en de toekomst. Zo zijn er meer onderwerpen die we niet alleen, maar samen met belanghouders uitwerken. Willen we effectief zijn, dan moeten we weten wat er speelt én hebben we draagvlak nodig.

We organiseren in 2024 huurderspanels. We vragen bewoners hun mening over onderwerpen die voor de huurders van belang zijn: over wonen, wijken en buurten, ervaringen met Woonborg of wensen voor nieuwe producten of diensten.

We informeren onze huurders (en stakeholders) via social media kanalen. We kunnen nieuws snel bij onze volgers brengen, maar niet bij een groot deel van onze huurders. We experimenteren daarom met een digitale nieuwsbrief. Daarnaast geven we 2x per jaar ons woonblad uit.

Huurdersvertegenwoordiging in projecten

Grote onderhoudsprojecten en de verduurzaming van woningen hebben gevolgen voor onze huurders. Voordat we starten met een project zijn we met betrokken bewoners in gesprek. Samen bespreken we wat we gaan doen en hoe. Deze werkwijze zorgt ervoor dat deelname aan onze projecten hoog is. Bovendien leveren bewoners actief een bijdrage.



“Woonborg kijkt goed naar de belangen van de huurders”

Opkomen voor de belangen van de huurders. Dat is in een notendop de taak van AH WOON, de belangenvereniging van de huurders van Woonborg. Voorzitter Jan Emmens blikt terug op 2023 en gaat in op de uitdagingen van 2024.

Jan Emmens (65) is sinds drie jaar voorzitter van de huurdersvereniging. Een vrijwillige rol die hij enthousiast en gedreven vervult. ‘Ik ben er eigenlijk een beetje ingerold’, vertelt hij. ‘Het zit in me om betrokken te zijn. We zijn immers niet alleen voor onszelf op deze wereld. Als je wilt dat er iets gebeurt, moet je ook iets doen.’



Advies- en instemmingsrecht

En dat doet AH WOON. De huurdersvereniging ziet erop toe dat huurders voorop staan bij Woonborg en de gemeenten waarin Woonborg actief is. De rol van de huurdersvereniging is breed. Jan: “We zitten aan tafel bij alle grote beleidsonderwerpen van Woonborg en adviseren de corporatie gevraagd en ongevraagd. Zo hebben we adviesrecht over zaken als de jaarlijkse huuraanpassing. En we hebben instemmingsrecht – een belangrijke stem dus – over wijzigingen in de algemene voorwaarden. Bijvoorbeeld over het bepalen van de manier waarop de servicekosten worden berekend. Ook zijn we, naast Woonborg en de gemeenten, één van de ondertekenende partijen bij de prestatieafspraken over het woningbeleid. Verder zijn we er voor de belangenbehartiging van onze leden. Zo nodig bemiddelen we tussen huurders en de corporatie.”

Goed overleg

Over de samenwerking met Woonborg is Jan kort en krachtig: “Die is gewoon goed. Punt. Maar er zijn natuurlijk wel thema’s waarbij ons advies niet zonder meer wordt opgevolgd. Gelukkig is onze relatie met Woonborg zo dat we er met elkaar over in gesprek gaan. Vaak leidt dat tot een goed resultaat.” Dat bleek ook in 2023. Bijvoorbeeld rond de huurverhoging, waaraan het Rijk een (maximum) percentage koppelde. “Het lukte ons om Woonborg ervan te overtuigen dat de verhoging, óók de inkomensafhankelijke, beperkt moest blijven tot maximaal 25 euro. Daar ben ik trots op; zo’n succes is het resultaat van goed overleg”, licht Jan toe. “Het is geen onderhandeling, wél leggen we onze argumenten uit. We zoeken naar de balans. Veel huurders hebben het financieel moeilijk, maar we snappen ook dat Woonborg geld moet hebben voor verduurzaming en nieuwbouw. We staan dus achter een beperkte huurverhoging, als het maar niet doorslaat.”

“De plannen voor woningbouw zijn mooi, nu de uitvoering nog!”

Overtuigen

Ander positief nieuws in 2023 was dat er nieuwe woningen zijn opgeleverd en dat de verbeterplannen zijn uitgebreid. Jan: ‘Woningen met de laagste energielabels worden eerder verduurzaamd. Aan woningen die op de verkooplijst staan, zou Woonborg eerst niets doen, maar we hebben Woonborg ervan kunnen overtuigen dat dat niet van deze tijd is. Ze worden nu dus wél verbeterd. Mooi dat dat gelukt is.’

Invloed op leefomgeving

Voor de komende tijd ziet AH WOON interessante uitdagingen voor de huurdersvereniging. Met 850 leden op zo’n 5.000 huurders is er nog wel ruimte voor meer leden. ‘Met meer vrijwilligers kunnen we nóg meer voor de huurders doen. Als je lid wordt, heb je directe invloed op de eigen woonomgeving. Ons idee voor dit jaar is om meer naar de huurders toe te gaan, de wijken in. We willen vooral horen wat zij willen.’ ‘Woonborg doet het als woningcorporatie erg goed’, stelt Jan. ‘Bestuurder Esther Borstlap kijkt naar het belang van de huurders en vraagt dat ook van de hele organisatie. Ga zo door, zou ik zeggen.’ Welke kansen en uitdagingen ziet AH WOON in 2024 voor Woonborg? ‘Een belangrijke vraag is: hoe zorgen we voor een goede leefbaarheid in wijken met relatief veel sociale huurwoningen? In onze ogen is diversiteit wenselijk; met een gemengde wijk blijft de draagkracht op peil. Daar dringen wij ook bij de gemeente op aan. Verder hopen we dat we in 2024 concrete resultaten kunnen zien van de plannen voor woningbouw. Sociale huurwoningen zijn hard nodig. De ideeën zijn mooi, nu de uitvoering nog!’”

AH WOON vertegenwoordigt onze huurders bij diverse beleidsonderwerpen

Dat doen we zoveel mogelijk in co-creatie. We hebben regelmatig overleg met AH WOON. In 2023 spraken we elkaar onder andere over de jaarlijkse huuraanpassing, tuinbeleid, algemene huurvoorwaarden, verkoopbeleid en natuurlijk de lokale prestatieafspraken met onze vier gemeentes. Ook evalueerden we met elkaar het sociaal plan. Verder draagt AH WOON bijvoorbeeld actief bij in de ontwikkeling van Groningen Huurt en het Drents Woonlastenonderzoek. Niet alleen onze huurders, maar ook Woonborg is blij met zo'n betrokken en actieve huurdersvertegenwoordigin

Jaarlijkse ledenvergadering

Op 9 november kwamen circa twintig mensen naar de jaarvergadering in Nieuw-Roden. Ook Woonborg was vertegenwoordigd. De huurdersvereniging telt momenteel circa 925 leden. Tijdens de vergadering werden eerst de formele stukken besproken zoals het jaarverslag 2022, het financiële jaarverslag 2022, de begroting en de nieuwe statuten. AH WOON werkt nog aan een nieuw huishoudelijk reglement.

Woonborg liet met woonblokken zien hoe de huurprijs van een woning is opgebouwd. Kosten hebben te maken met wet- en regelgeving, belasting, personele kosten, rente, bouwen van woningen, onderhoud etc. Aanwezigen konden 4 blokjes inzetten voor nieuwe woningen, verduurzaming, leefbaarheid, huurverlaging en onderhoud. Conclusie van de avond was dat nieuwbouw op nummer 1 staat en huurverlaging onderaan. Het belang van verduurzaming kwam steeds naar voren.





03

Dorpen

beschikbaar en keuzevrijheid

Portefeuillestrategie

Portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie geeft richting aan wat we willen doen en wat nodig is voor onze doelgroep. De portefeuillestrategie gaat over het aantal nieuwe woningen en woningtypen, verduurzamen, verkoop en ook over de huurprijs. Onze ambitie is groot en vraagt om grote investeringen. Uit onze doorrekeningen blijkt dat de ambitie groter is dan we kunnen realiseren. Als sector sloten we in 2022 de Nationale Prestatieafspraken af. De verhuurderheffing is afgeschaft. Het geld dat door de afschaffing van de verhuurderheffing vrijkomt, zetten we in op thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming van woningen en leefbaarheid in de wijken.

Gebiedsvisies voor alle dorpen

Woonborg heeft woningen in 32 dorpen. Elk dorp is uniek en heeft zijn eigen karakter. Wat maakt een dorp sterk en wat heeft het nodig? We haalden in 2023 kennis op en beantwoorden voor elk dorp deze vragen. We stelden voor elk dorp een 'dorpenatlas' op. Deze basis gebruiken we in 2024 om ons portefeuilleplan aan te scherpen. We stellen voor elk dorp vast op welke manier we wel of niet investeren. Dit noemen we onze 'dorpenaanpak'.

Beschikbaarheid - geschikte woningen voor verschillende doelgroepen en levensfasen

De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. We werken in 2024 mee aan twee woningmarktonderzoeken. We onderzoeken de behoefte aan sociale- en middenhuur in de regio Groningen Assen. In de provincie Groningen richten we ons specifiek op de omvang van de bijzondere doelgroepen zoals deze worden benoemd in het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. We willen inzichtelijk krijgen hoe groot de behoefte aan sociale huurwoningen is. En welke woningen (type, prijsklasse) de komende jaren toegevoegd zouden moeten worden om in de woningbehoefte te voorzien. Zo proberen we een goede balans te vinden tussen de drie pijlers onder onze portefeuillestrategie (beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid). De uitkomsten van de onderzoeken vertalen we in onze portefeuillestrategie: we willen onze woningvoorraad zo goed mogelijk laten aanpassen op onze (huidige en) toekomstige huurders.

Het type woningen dat we nodig hebben, hangt af van de omvang en levensfase van de (toekomstige) huishoudens. Woonborg heeft verschillende woningtypen beschreven. Deze woningtypen noemen we PMC's (Product Markt Combinaties). We gebruiken de PMC's als uitgangspunt voor ons investeringsprogramma (sloop/) nieuwbouw en renovatie. In 2023 zijn we gaan onderzoeken op welke manieren wij onze nieuwbouw meer kunnen standaardiseren. Doel hiervan is het stroomlijnen van het nieuwbouwproces, zowel in tijd als in geld. Dit werken we in 2024 in de praktijk uit.

Verkoop

We hebben in 2023 18 (daeb)woningen verkocht en 1 bedrijfspand niet-daeb. Vanaf 1 januari 2024 verandert onze verkooplijst. Er komen 12 woningen bij. Als de bewoners gaan verhuizen, verkopen we deze woningen. En we halen 16 woningen van de verkooplijst. Bij mutatie verkopen we deze niet meer, maar we blijven ze verhuren. Er staan nu in totaal 255 woningen op de verkooplijst.



De essentie van onze portefeuillestrategie:
focus op beschikbaarheid

We willen de komende 15 jaar 100 woningen extra bouwen. We zoeken investeringsruimte door het optimaliseren van de kasstromen. Als in de komende periode deze extra investeringsruimte ontstaat, gaat het toevoegen van woningen vóór het verder aanscherpen van ons verbeterprogramma of de betaalbaarheid van de woningen. Dit is in lijn met onze strategische koers 2023-2038. We verkennen nieuwe producten zoals flexwoningen. Ook onderzoeken we wat we voor de doelgroep 'middenhuur' kunnen betekenen.

We houden onze woningen liever beschikbaar voor onze woningzoekenden. Maar we hebben de opbrengsten ook nodig. Daarom verkopen we alleen die woningen die niet goed bij onze portefeuille passen. Dit geldt voor woningen die al versnipperd zijn (huur en koop in een blok). En voor de vrijstaande woningen.

In Aa & Hunze stoppen we tijdelijk met het verkopen van 35 woningen. In deze gemeente voegen we geen woningen toe door bijvoorbeeld sloop/nieuwbouw. Als we daar veel woningen verkopen, dan blijven er te weinig woningen beschikbaar voor verhuur. Voor 8 woningen in Aa & Hunze geldt deze verkoopstop niet. Dit zijn de vrijstaande woningen of echt de laatste woningen in een complex. Als deze woningen muteren, dan verkopen we ze alsnog.

Betaalbaarheid

We willen toe naar een robuust huurbeleid dat verduurzaming van woningen mogelijk maakt. We willen een goede balans vinden tussen betaalbaarheid en blijven investeren. In 2024 werken we aan een nieuw huurbeleid voor de komende jaren. Als tussenstap zijn we in 2023 samen met de huurdersbelangenvereniging AH WOON een nieuw huurbeleid voor 2024 overeengekomen. Dit huurbeleid geeft meer ruimte voor investeringen in verduurzaming en de bouw van nieuwe woningen.

Verduurzaming woningen verkooplijst

We gaan de woningen die op de verkooplijst staan verbeteren. AH WOON maakte zich er al jaren sterk voor. We gaan het nu ook doen. We verbeteren de woningen naar (ongeveer) label C. En we doen wat extra's (zoals mechanische ventilatie of vervangen van glas). Ook het vervangen van badkamer, keuken en toilet kan hierbij horen.

Circulair (ver)bouwen

Naast fossiele brandstof raken ook andere grondstoffen uitgeput. We zijn ons daarvan bewust, maar zien ook dat het circulair slopen, bouwen en renoveren nog onvoldoende tot ontwikkeling komt. We werkten samen met acht andere Drentse woningcorporaties en de provincie Drenthe aan pilots rond het thema circulariteit. 'Leren en doen' stond centraal. De pilots zijn allemaal afgerond. Vanuit deze Drentse samenwerking op gebied van circulariteit hebben we veel geleerd. Maar het concreet en structureel toepassen van circulariteit in onze projecten blijft een uitdaging. We willen onze visie met het oog op de laatste ontwikkelingen op dit gebied vastleggen in een position paper voor 2024. Van daaruit bepalen we onze vervolgstappen.

“Als gemeente hebben we de corporaties hard nodig”

Gemeente Aa en Hunze heeft een forse ambitie voor wat betreft nieuwbouwwoningen in de gemeente. Om die ambitie waar te maken, is samenwerking cruciaal. Ook met Woonborg. Hoe staat het met die samenwerking? En welke uitdagingen brengt 2024? Wethouder Ivo Berghuis vertelt.

Ivo Berghuis (47) is sinds 2022 wethouder bij de gemeente Aa en Hunze. Eerder was hij er gemeenteraadslid, naast zijn werk voor lokale overheden. Ivo was daarnaast lange tijd actief in allerlei vrijwilligersorganisaties. Onder meer als bestuurder van een toerfietsclub en als voorzitter van de organisator van een grote veldrit in Gieten.

“Ik wil graag iets bijdragen aan de maatschappij”, zo licht hij zijn keuzes voor werk en vrijwilligersfuncties toe. “Niet aan de zijlijn blijven, maar actief deelnemen. Aa en Hunze is een prachtige gemeente, maar dat is niet vanzelfsprekend. Als je iets in stand wilt houden en verbeteren, moet je er samen aan werken.” Die gedachte drijft Ivo nu ook in zijn rol als wethouder. “We willen als gemeente het beste voor onze inwoners. Daar moeten we met elkaar de schouders onder zetten.”

Leefbaarheid

De noodzaak van samenwerken is er ook als het gaat om wonen. Als wethouder heeft Ivo onder meer de portefeuilles Volkshuisvesting en Woningbouw. “Belangrijke thema’s, want ze dragen bij aan de leefbaarheid. We zien op dit moment dat jongeren wegtrekken uit onze dorpen, omdat er geen woningen zijn. Als je de jongeren verliest, heeft dat impact op de hele leefomgeving en op voorzieningen; denk aan sport, onderwijs en het vrijwilligersleven. Dat is doodzonde.”

835 woningen

De gemeente heeft een forse ambitie. “We willen tot en met 2032 835 woningen toevoegen. En niet alleen koopwoningen. Daarnaast zijn ook duurzaamheid, betaalbaarheid, klimaatadaptatie en doorstroming thema’s waar we ons mee bezighouden. Ook hebben we opgaven rond het huisvesten van statushouders.” De gemeente kan niet alles zelf doen, zo geeft Ivo aan. “We hebben de corporaties en de huurdersverenigingen hard nodig om huurwoningen te bouwen. Een uitdaging is om samen op één lijn te komen als het gaat om de vraag welke woningen we moeten bouwen en waar.”

Elke kern telt

Positief is dat de samenwerking tussen Woonborg en de gemeente Aa en Hunze goed is. Ivo: “We weten elkaar beter te vinden – ook als dingen minder soepel lopen – en er zijn korte lijnen. Nu de praktijk nog: wat gaat Woonborg doen in Aa en Hunze? Terugkijkend op 2023 zien we dat het woningbestand van Woonborg in onze gemeente krimpt. Dat maakt het wel moeilijk om onze doelstellingen te halen. Woonborg heeft er nu voor gekozen om tijdelijk geen woningen te verkopen en dat is goed. Een belangrijk gespreksonderwerp voor 2024 is de vraag welke plannen Woonborg heeft voor het toevoegen van woningen in onze gemeente. In het vernieuwde beleid van Woonborg telt elke kern. Een mooie gedachte waar ik volledig achter sta, en we willen het ook graag in de praktijk zien.”

Gezien de stevige nieuwbouwambitie van de gemeente moet er worden uitgekeken naar grotere locaties. “De vraag is waar we die vinden en of we daar kunnen ontwikkelen. De corporaties, waaronder Woonborg, moeten daarin ook hun rol pakken. Zijn zij bereid om te investeren in onze kernen?” De wethouder geeft Woonborg twee dingen mee voor 2024. “Ten eerste: we zijn tevreden over de ingeslagen weg van samenwerking. Die willen we voortzetten en verder verbeteren. Het tweede en belangrijkste: we zien de ambities van Woonborg heel graag terug in de vorm van nieuwe woningen in Aa en Hunze.”



“We zien de ambities van Woonborg graag terug in de vorm van nieuwe woningen in Aa en Hunze”

Samenwerking met gemeenten

Wij werken nauw samen met de 4 gemeenten in ons werkgebied. We hebben elkaar immers over en weer nodig. Niet alleen om te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen maar bijvoorbeeld ook als het gaat om leefbaarheid. Om dit te realiseren hebben we ambtelijk en bestuurlijk overleg en zijn de lijnen meestal kort.

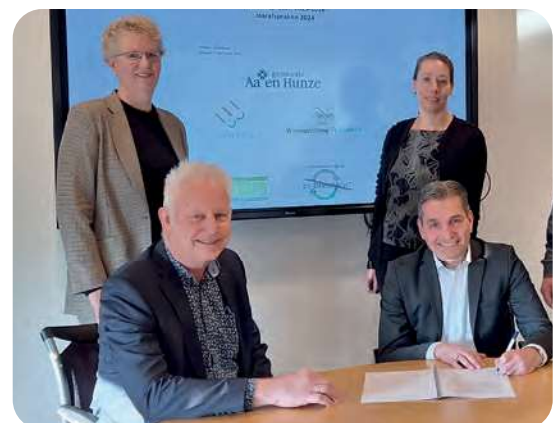
Prestatieafspraken

In Aa en Hunze en Groningen hebben we een actueel ambitiekader op basis van de gemeentelijke woonvisie. In Aa en Hunze hebben we samen met De Volmacht bijgedragen aan een informerende raadsbijeenkomst hierover en over de Prestatieafspraken. Ook namen we deel aan door de gemeente georganiseerde dorpsgesprekken in onze dorpen. In Groningen hebben we samen met alle betrokken partijen een jaarplanning gemaakt met als doel meer gezamenlijke focus. Daarnaast zijn op meerdere thema's bijeenkomsten georganiseerd voor alle huurdersorganisaties.

In Noordenveld en Tynaarlo werden nieuwe Woonvisies vastgesteld in de gemeenteraad. Bij de totstandkoming waren we betrokken en de woonvisies vormden een goede basis voor meerjarige Prestatieafspraken. Hier hebben we in het najaar aan gewerkt. Deze meerjarige Prestatieafspraken actualiseren we jaarlijks in het najaar met 'jaarafspraken'. We brengen echter niet jaarlijks een bod uit. Een mooie ontwikkeling want zo kunnen we ons meer focussen op het evalueren van de Prestatieafspraken in het voorgaande jaar en het realiseren van de lopende.

Belangrijke thema's in de Prestatieafspraken in al onze gemeenten zijn:

- **Beschikbaarheid:** samen op zoek naar mogelijkheden voor uitbreiding van nieuwbouwlocaties en het realiseren van gemêleerde wijken
- **Betaalbaarheid:** energiearmoede maar ook gemeentelijke heffingen. Zo is de heffingssystematiek in Noordenveld van eigenaar naar gebruiker gegaan. Hierdoor kunnen onze bewoners zo nodig gebruik maken van de kwijtscheldingsregeling en kunnen wij het geld dat we anders niet konden verrekenen nu aan bijvoorbeeld nieuwbouw besteden.
- **Duurzaamheid:** hier hebben we bijvoorbeeld ook als aandachtspunt opgenomen dat als er middelen beschikbaar komen vanuit Nij Begun, deze ook besteed kunnen worden aan huurwoningen.
- **Wonen en zorg:** we richten ons tot nu vooral op ouder wordende bewoners
- **Huisvesting bijzondere doelgroepen:** bijvoorbeeld urgent woningzoekenden en statushouders
- **Leefbaarheid:** stimuleren van ontmoeting en voorkomen escalatie overlast



woonbeleid van de gemeenten en onze partners

(naast uiteraard AH WOON)

Gemeente	Woonbeleid	Partners
Aa en Hunze	Woonvisie 2020+, Buitengewoon wonen in Aa en Hunze, mei 2021 (+ Ambitiekader Samen aan de slag voor wonen) + Addendum (maart 2023)	De Volmacht en De Deelmacht
Groningen	Woonvisie Een thuis voor iedereen, juni 2020 (+ Ambitiekader 'Samenwerken aan een thuis voor iedereen')	Nijestee en Huurdersraad Lefier en Grobos en KAR De Huismeesters en Huurdersraad Patrimonium en HPPG Wierden en Borgen en Huurdersvereniging Hoogkerk/ Noorddijk en Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen
Noordenveld	Woonvisie Samen lukt het, september 2023	Actium en MEVM
Tynaarlo	Woonvisie 2023-2027, december 2023	SEW en HBV



04

Maatwerk

dienstverlening en samenwerking

Gebiedsgericht werken

In 2023 hebben we gebiedsgericht werken vorm gegeven. In het belang van onze huurders nu en in het belang van een blijvend leefbaar dorp in de toekomst. Een aantal teams binnen Woonborg werken gebiedsgericht. Denk daarbij aan de vakmannen of projectleiders. Projectleiders werken nauw samen met projectconsulenten. Met elkaar zorgen zij er voor dat huurders en omwonenden goed geïnformeerd worden en blijven over de verschillende projecten. Of dit nu groot onderhoud, het verduurzamen van woningen of nieuwbouw betreft. Regelmatig evalueren we het gebiedsgericht werken om te bekijken of het nog toegevoegde waarde heeft of niet.

Samen met onze partners

We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met gemeenten, zorgpartijen, leveranciers en andere partners. Als we goede afspraken maken én nakomen, bereiken we samen zoveel meer. We streven daarbij naar inclusiviteit. Een samenleving waar plek is voor iedereen, mensen kunnen meedoen en zich thuis voelen. Om dit te bereiken zetten we in op organisatie overstijgende samenwerking.

Visitatie

Eens in de vier jaar beoordeelt een onafhankelijk bureau ons maatschappelijk presteren. In dit geval Ecorys. We wilden vooral graag weten hoe onze huurders, gemeenten en andere partners over onze maatschappelijke inzet denken en oordelen. Deze feedback is van belang voor de groei en doorontwikkeling van onze inzet op een goed thuis voor onze huurders in alle 32 dorpen.

Resultaten:

Maatschappelijke waarde	goed
Maatschappelijke verankering	goed
Besturing	naar behoren
Maatschappelijke capaciteit	goed

We liggen op koers

De visitatiecommissie geeft aan dat zij door de vele gesprekken Woonborg heeft leren kennen als een betrokken en lokaal verankerde organisatie die haar maatschappelijke verantwoordelijkheid voelt en neemt. Een organisatie die staat voor haar huurders, zeker als huurders de dupe dreigen te worden van externe factoren zoals woningverzakking of de extreme stijging van energieprijzen. Ook onze realisatiekracht op het gebied van het verbeteren van de woningkwaliteit wordt als uitstekend gezien. In de afgelopen vier jaar kregen huurders van meer dan 650 woningen een beter geïsoleerde woning! Ook zag de commissie dat we al het planmatig onderhoud realiseerden. Ondanks corona. De koers van verduurzamen zetten we door. Woonborg verbeterd versneld E, F en G labels en woningen met het verkooplabel. Met een gematigd huurbeleid en meer duurzame woningen maken we wonen voor onze huurders beter betaalbaar. De woningnood is groot, daarom zetten we de komende jaren ook in op het toevoegen van woningen. Daarbij verkennen we onder andere flexwonen, het toevoegen van meer woningen bij sloop en het verkrijgen van meer grondposities.

De commissie bevestigt dat de koerswijziging en organisatie-ontwikkeling passen in de huidige context en de daarin verwachte ontwikkelingen. Met aandacht voor alle dorpen en de leefwereld van de huurder. De commissie ziet duidelijke voorbeelden hoe Woonborg zich wendbaar, creatief en ondernemend opstelt bij veranderende omstandigheden, zoals het agenderen van de veranderende woningmarkt bij gemeenten. Dat is een belangrijke bevestiging en steun in de rug voor onze inzet.

We zitten niet stil. Ook de komende jaren kijken we waar we kunnen verbeteren.

Op de foto:
Maarten Nieland (voorzitter) en
Robert Kievit (projectleider)



“Woonborg heeft dezelfde belangen als wij: het huisvesten van onze inwoners”

Samen de verantwoordelijkheid delen. Zo kijkt de gemeente Noordenveld naar de samenwerking met Woonborg. Wethouder Kirsten Ipema ziet positieve ontwikkelingen bij de corporatie, met name als het gaat om maatschappelijke impact.

Kirsten Ipema (42) is sinds 2018 wethouder bij de gemeente Noordenveld. Daarvóór werkte ze als manager en adviseur bij een ingenieursbureau. “Mijn focus lag onder meer op duurzaam bouwen. Ik hield me de laatste jaren bezig met aanbestedingen voor woningverbetering, onder andere voor woningcorporaties. Dat werk maakte me toen al bewust van de gigantische opgaven die woningcorporaties hebben. En de urgentie voor nieuwbouw en verduurzaming is nu groter dan ooit.” Juist dat feit maakte dat Kirsten wethouder werd. “Het was nieuwsgierigheid en ‘willen leren’ in combinatie met een drang om iets te doen. Duurzaamheid was in 2018 nog geen nadrukkelijk agendapunt, maar als – letterlijk – groene gemeente wilden we stappen zetten en zelfs voorop lopen.”



Grote woningbehoefte

Naast verduurzaming is er ook een grote nieuwbouwopgave, zo blijkt uit de Woonvisie die de gemeente Noordenveld eind 2023 heeft vastgesteld. “We hebben een grote woningbehoefte. In aantallen, maar ook qua specifieke doelgroepen en kwaliteit. De huidige woningvoorraad is niet helemaal meer passend, maar er is weinig doorstroming. We zien een groeiende behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor ouderen. Liefst gemixt met andere woningtypes, om te voorkomen dat in de toekomst complete wijken vergrijzen.” Als wethouder onderhoudt Kirsten de contacten met de woningcorporaties die in Noordenveld woningen aanbieden, waaronder Woonborg. “Mijn streven is om ervoor te zorgen dat we ons samen verantwoordelijk voelen voor al deze opgaven. Woonborg heeft dezelfde belangen als wij: het huisvesten van onze inwoners. En ze pakken ook nog eens een belangrijke maatschappelijke rol. Dat zorgt voor een complex investeringsvraagstuk: ze moeten bouwen, verduurzamen én wijken verbeteren.”

Ogen en oren in de wijk

Op alle niveaus zijn de contacten met Woonborg en de gemeente Noordenveld goed, ervaart Kirsten. Het valt haar op dat Woonborg steeds vaker verder kijkt dan de woning, bijvoorbeeld naar het welzijn van de huurder en naar de vraag of die zich thuis voelt in de omgeving. “Dat de corporatie zich afvraagt hoe ze buurten beter kunnen maken, vind ik positief. Het is een behoorlijke taak, maar wel nodig om het goed te houden.” Een mooi aspect van de samenwerking tussen corporatie en gemeente is dat Woonborg ogen en oren in de wijken heeft. “Als huurders tegen problemen aanlopen waarbij de gemeente iets kan of moet betekenen, trekt Woonborg bij ons aan de bel. Dat Woonborg dat gewoon doet, laat zien hoe we met elkaar omgaan.”

Vruchtbare samenwerking

Interessant in 2023 was de manier waarop de gemeente Noordenveld en Woonborg samenwerkten om statushouders te huisvesten. “We zijn met elkaar in overleg gegaan wat de beste locatie was en kwamen uit op De Noorderkroon in Roden. Nu de statushouders er wonen, merken we hoe goed de buurt zich om ze bekommert. Dat hadden we verwacht, Noordenveld is van het ‘warme welkom’. Wel hebben we ons een beetje verkeken op het proces naar de huisvesting toe. Bij de bekendmaking was er veel onbegrip en onrust. Daaruit hebben we een belangrijke les getrokken: een volgende keer moeten we betrokkenen beter informeren en ze betrekken bij de plannen.” Kirsten kijkt evengoed terug op een vruchtbare samenwerking. “De bestuurder, Esther Borstlap, en ik hebben dit project echt met elkaar gedaan, als gezamenlijk project van Woonborg en de gemeente. Op de bewonersavond kregen we allebei best kritische vragen, maar we wezen niet naar elkaar. Dat gaf vertrouwen.” Dat vertrouwen, er samen voor staan, hoopt de gemeente ook in 2024 vast te houden. Samen met Woonborg. “Er is veel te doen en het zal niet altijd makkelijk zijn”, besluit Kirsten. “Laten we er ook in de toekomst aan blijven vasthouden dat we gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de opgaven. Dat heeft z’n waarde al bewezen!”

“Dat de corporatie zich afvraagt hoe ze buurten beter kunnen maken, vind ik positief”

Dienstverlening

Klantstrategie

In 2020 stelden we een klantstrategie op. Een voornemen vanuit het ondernemingsplan 2018 - 2021. We zijn inmiddels drie jaar verder, waarvan twee jaar corona. Ook hebben we een nieuw koersplan. We herijken in 2024 de klantstrategie aan de kernwaarden. Dit leidt niet tot een nieuwe klantstrategie maar wel tot een actualisatie. In 2024 gaan we aan de slag met de concrete acties en plannen die daaruit voortvloeien om onze dienstverlening mee te verbeteren.




De klantstrategie moet een bijdrage leveren aan de verbetering van de klantwaardering. Deze waardering meten we via de Aedes benchmark. Ons doel is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Wij doen daarom continu onderzoek naar de tevredenheid onder onze huurders, zodat wij onze dienstverlening kunnen verbeteren.

We willen een A scoren in de Aedes benchmark voor huurderswaardering

Daar hebben we gemiddeld een 8,0 voor nodig. Dit lukte in 2021 voor het eerst, maar we slaagden er niet in dit vast te houden. Zowel in 2022 en in 2023 kwamen we uit op een B in plaats van een A. Het proces reparatieverzoeken scoort bovengemiddeld goed. Het werk zit in ons verhuurmutatieproces. Het gaat hierbij om de onderdelen 'woning verlaten' en 'nieuwe woning betrekken'. Informatie van en contact met de corporatie maakt daar het verschil. Daar zijn we nu dan ook volop mee aan de slag om te verbeteren. Met ingang van 2024 doen we het merendeel van de contract- en sleuteluitgiften weer in de woning, om maar een voorbeeld te noemen. Daar gaan we ongetwijfeld een positief effect van zien in de waardering van onze huurders op dat betreffende onderdeel (woning betrekken).



tevredenheid bewoners (Aedes benchmark)

	2023	2022
 nieuwe huurder	7,6	7,4
 reparatieverzoek	8,4	8,3
 vertrokken huurder	6,6	7,3

Een benchmark is een mooi instrument om als corporaties onderling van elkaar te leren. Een van de belangrijkste thema's vinden wij het huurdersoordeel. Nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek gaven ons een iets hogere waardering dan vorig jaar. We scoorden op het onderdeel reparatieverzoeken zelfs een 8,4 en daar zijn we best wel trots op. Tegelijk staan we voor de nodige uitdagingen. Op het onderdeel vertrokken huurders scoren we een halve punt lager dan vorig jaar. We hebben geluisterd en gekeken wat er aan de hand is. Ook hebben we al een paar acties uitgezet voor verbetering. Afgelopen jaar lanceerden we onze nieuwe website en een nieuw huurdersportaal. In januari 2024 implementeren we de nieuwe verhuringen app. Als deze live staat gaan we aan de slag met het opzeggingen- en leegstandsdeel van het proces. Omdat we weten dat het hier vooral over communicatie en informatie gaat (juist, tijdig, volledig etc.) zijn we positief over het verbeterpotentieel. Het verloop binnen het team verhuur was groot (50%).

Klachten

De onafhankelijke Regionale Geschillencommissie (RGC) behandelt klachten van alle Drentse corporaties. De commissie ontving in totaal 94 klachten. 4 klachten gingen over Woonborg.

Soort klacht	aantal
klachten burens	2
schimmelproblematiek	1
overig (inschrijving)	1
Totaal	4

Klachten behandeld door Huurcommissie: 1 (schimmelproblematiek)

Klachten waren niet te wijten aan gebreken aan woningen of tekortkomingen in communicatie.

Procesoptimalisatie

In 2023 beschreven we de belangrijkste bedrijfsprocessen en legden we deze vast. Dit helpt ons in hoe we ons werk doen. Het helpt ook in het bieden van een continue kwaliteit dienstverlening aan onze huurders. We blijven onze processen verbeteren.

In 2024 testen we al die procesbeschrijvingen, gewoon in het dagelijkse werk. We verfijnen, schaven bij en vullen aan met relevante werkinstructies. Voor onze medewerkers moet het een vanzelfsprekendheid worden om zich tot procesbeschrijving en werkinstructie te verhouden. En om deze voortdurend te onderhouden en actueel te houden. Dat helpt niet alleen onze huurders maar het helpt ook bij het inwerken van nieuwe medewerkers.

Maatwerk

Soms doen we meer, omdat de situatie daarom vraagt. Of omdat het werk niet gedaan kon worden binnen de bestaande regels of standaarddienstverlening. Dan is een stap extra nodig om een schrijnende situatie of een probleem goed op te lossen. In die gevallen is er ruimte voor weloverwogen maatwerk. Woonborg stimuleert haar medewerkers om het zicht op de persoon niet door regels te laten ontnemen.



Digitale veerkracht

In 2022 stelden we samen met Wold & Waard een visie opgesteld voor onze digitale ontwikkeling. Op basis hiervan hebben we een aantal projecten geselecteerd. Deze helpen ons om onze bedrijfsprocessen digitaal verder te ontwikkelen en te ondersteunen. Ook willen we onze informatievoorziening verder automatiseren. Hierdoor kunnen we goed en snel bijsturen. Om deze projecten te kunnen uitvoeren, werken we nauw samen met onze IT-leveranciers.

We hebben vanaf oktober 2023 een nieuwe website met huurdersportaal en kennisbank

Onze ICT-visie helpt ons bijvoorbeeld om onze online dienstverlening aan huurders uit te breiden en te verbeteren. Hiertoe hebben we een volledige nieuwe bedrijfswebsite gemaakt en onze huurdersportaal vernieuwd. Deze beide producten zijn onderling geïntegreerd en werken daardoor naadloos met elkaar samen. Dat doen ze ook met ons primair systeem. Onze huurders krijgen hierdoor meer online functionaliteit tot hun beschikking. We verwachten onze online dienstverlening de komende jaren verder uit te breiden. We kiezen daarbij bewust voor een twee-sporen benadering. Want hoewel steeds meer van onze huurders digitaal zaken met ons willen doen, is dat niet automatisch ieders voorkeur. Er zijn ook veel huurders die het liefst telefonisch contact met ons blijven opnemen voor hun zaken.

Digitale ontwikkelingen

- Website

We willen actiever communiceren met onze bewoners via het huurdersportaal in plaats van post of e-mail. We onderzoeken in 2024 of we onze digitale archiefsysteem moeten vervangen of opnieuw in moeten richten.

- Verhuurapp

Met de verhuurapp kunnen nieuwe bewoners digitaal het nieuwe huurcontract in hun woning afsluiten. Niet-digitale huurders kunnen nog steeds een papieren contract ondertekenen op het moment dat het hen uitkomt.

- Bevoorrading magazijn en werkbussen

We digitaliseren de bevoorrading van ons magazijn en werkbussen. Dit doen we door een zogenaamd logistiek partnerschap met één leverancier. Het gaat hierbij om een pilot. We verwachten zo onze service met betere condities en minder administratieve handelingen - en daarmee gepaard gaande kosten - te optimaliseren.

- Leefbaarheids - en verhuurmonitor

We zien dat leefbaarheid in de buurten meer en meer onder druk komt te staan. Ook krijgen we meer overlastmeldingen. In 2023 implementeerden we daarom de leefbaarheids en verhuurmonitor van Itris ViewPoint. Hiermee organiseert het team sociaal beheer hun werk en alle sociale meldingen waaronder overlast. Deze monitor is gebaseerd op zaakgericht werken. Daardoor kan het werk vloeiend tussen verschillende processen en verantwoordelijkheden aan elkaar worden overgedragen. Ditzelfde organiseren we in 2024 voor ons verhuurproces. Woonborg heeft haar contract met Itris duurzaam verlengd. Daardoor kunnen we dit soort investeringen en inspanningen doen.

- Informatiebeveiliging en privacy

Om de belangen van onze huurders, medewerkers en stakeholders te beschermen op het gebied van privacy en de bedrijfscontinuïteit te waarborgen, blijven wij stappen zetten op het gebied van informatiebeveiliging en privacy. Onderdelen hiervan zijn risicoanalyses, bewustwordingsacties en technische audits op onze leveranciers.

“Ik kreeg de kans om niet voor één maar voor twee corporaties te werken! ”

In juni 2023 ging de nieuwe ICT-organisatie voor Wold & Waard én Woonborg van start. José Kremers (rechts op de foto) is ICT-coördinator. Hij startte samen met collega's Anton van Veen (midden van de foto en projectleider) en Paulus Sarfaty (links op de foto en medewerker servicedesk).

José Kremers:

Ik kreeg de kans om niet voor één maar voor twee corporaties te werken. Voor zowel Wold & Waard als Woonborg vul ik de functie van ICT-coördinator in. Tijdens mijn introductieweek ben ik heel hartelijk ontvangen, dat geeft een goed gevoel. Hiervoor was ik ruim 20 jaar in dienst bij Lefier, waarin ik diverse ICT-rollen en functies heb gehad. Voordat ik in de corporatiesector actief was, heb ik zes jaar bij Getronics en 13 jaar bij Enka/Akzo Nobel gewerkt. Ik heb informatica gestudeerd en zit ongeveer 30 jaar in de ICT.

Als ICT-coördinator ben ik verantwoordelijk voor de functionele aansturing van de ICT-organisatie. Ook ben ik verantwoordelijk voor de projectenkalender en de realisatie hiervan, zowel inhoudelijk als financieel. Ook de ICT-begroting en realisatie hiervan behoort tot mijn werkzaamheden. Cybersecurity en leveranciersmanagement zijn ook onderdelen die vallen onder het resultaatgebied van mijn functie.





05

Wonen

betaalbaarheid en kwaliteit

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is belangrijk

Uit het Drentse woonlastenonderzoek van 2023 komt naar voren dat de totale woonlasten van huurders met gemiddeld € 100 per maand stijgen. Dit komt door de stijgende energielasten, hoge inflatie en lage inkomens. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de maatregelen van woningcorporaties in voorgaande jaren effect hebben. We verduurzamen woningen en voeren een gematigd huurbeleid.

We zorgen ervoor dat:

- 80% van onze woningen onder de 1e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag blijft (€ 647,19 in 2023)
- 10% onder de 2e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag blijft (€ 693,60 in 2023)
- 10% altijd goedkoper is dan de sociale huurprijsgrens (€ 808,06 in 2023)

De gestegen rentelasten en (onderhouds)kosten hakken ook stevig in op onze financiële mogelijkheden. De Drentse corporaties doen dan ook een dringend beroep op andere partijen zoals de overheid om het maximale te doen om de woonlasten te beperken.

Ons huurbeleid is gericht op het 'niet veel maar toereikend' budget van NIBUD. Ondanks dit uitgangspunt is de huurprijs van bijna een derde van onze huurwoningen, op basis van de nationale prestatieafspraken, verlaagd naar € 575. We zien dat een lagere huurprijs alleen niet voldoende is betaallbare woonlasten te garanderen. De hoogte van het inkomen speelt ook een belangrijke rol. Dit is voor ons de opmaat naar een nieuw huurbeleid. Ook bij het vaststellen van een nieuw huurbeleid staat betaalbaarheid voorop. We overwegen om de verhouding tussen prijs en kwaliteit niet langer als uitgangspunt voor de huurprijzen te kiezen. Maar uit te gaan van een huurprijs die past bij het inkomen. Het is de bedoeling dat we een herijkt huurbeleid invoeren per 1 januari 2025.

Huuraanpassing

Om goede, comfortabele woningen te kunnen bieden, investeren wij in onderhoud, renovatie en verduurzaming van onze woningen. Om dit mogelijk te (blijven) maken passen wij jaarlijks - per 1 juli - de huurprijs aan. Naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken kwam dit voor maar liefst een kwart van onze huurders neer op een huurverlaging, of op een lagere huurverhoging. Ongeveer 2.830 van onze huurders kregen een huurverhoging van 3,1% en 204 van onze huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. In de praktijk werd zo per 1 juli een huursomstijging van ca. €11.156 bereikt, lager dan oorspronkelijk was begroot.

Sociaal incassobeleid

De oplopende energiekosten en kosten levensonderhoud hebben ook impact op het betalen van de huur voor onze woningen. Het is ons doel om de huurachterstand van onze zittende huurders te beperken tot 0,5% van de jaarhuur. We willen - waar dat kan - betalingsachterstanden, ontruiming en extra kosten voorkomen. Dat doen we door verdere optimalisatie van ons incassoproces en werkwijze. Door er 'dicht bovenop' te zitten, korte onderlinge lijntjes en goede communicatie met huurders slaagden we er ook in 2023 onder meer in het aantal ontruiming als gevolg van huurachterstand tot een minimum te beperken. We werken daarbij intensief samen met externe ketenpartners zoals gemeenten en (schuld) hulpverleners.

"Bij betalingsachterstanden nemen we zo snel mogelijk contact op met onze huurders"

We maken met de huurder een betaalafpraak op maat die ook financieel haalbaar is. Als de huurachterstand nog niet te hoog is opgelopen, is de kans van slagen van een regeling groter. Dat scheelt veel stress bij onze huurders en het voorkomt dat er extra kosten bij komen.

Marieken Oost, coördinator huurincasso

huurachterstanden

	2023	2022
Zittende huurders	142.984	€ 151.925
Vertrokken huurders	110.906	€ 112.881
ontruimingen	2	0

Betalingsachterstanden op 31 december 2023

aantal zittende huurders	aantal vertrokken huurders
186	71

gemiddeld bedrag (in euro's) zittende huurders	gemiddeld bedrag (in euro's) vertrokken huurders
769	1.562

verhuringen

We verdelen in Drenthe (Thuis Kompas) en in Groningen (Woningnet) onze woningen via een regionaal woonruimteverdeelsysteem. In 2023 hebben we 356 huurovereenkomsten afgesloten voor sociale huurwoningen. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB).

Gemiddeld 102 mensen reageerden via Woningnet op een woningadvertentie van Woonborg

Gemiddeld 145 mensen reageerden via Thuis Kompas op een woningadvertentie van Woonborg

Inkomensgroepen woningtoewijzingen

	huishoudtype	inkomen	norm	toewijzen
Doelgroep	eenpersoonshuishoudens meerpersoonshuishoudens	tot en met € 44.035 tot en met € 48.625	minimaal 92,5%	99,2%
Geen doelgroep	alle huishoudtypes	hoger dan doelgroepgrenzen	maximaal 7,5%	0,8%

Leegstand per opgezegde woning

	2023	2022
> 25 dagen	40%	40%

Gemiddelde leegstand:
25 dagen (2022: 29 dagen)

Oorzaken leegstand:
onderhoud, weigering kandidaat-huurders

“Woonborg straalt betrokkenheid uit”

Fundament Haren is een woonvorm voor (jong) volwassenen met een verstandelijke beperking. De woonvorm is ontstaan op initiatief van ouders. Eind 2023 werd Woonborg eigenaar van het pand waarin Fundament is gevestigd. Eddy Lagro en Koos Koning – allebei hebben ze een dochter in de woonvorm wonen – zijn blij met de samenwerking met Woonborg.

Eddy, vader van Wendy (37), en Koos, vader van Karin (33), kennen elkaar al heel lang. “Toen onze kinderen jonger waren, zaten ze op de Van Lieflandschool, een school voor speciaal onderwijs in Groningen”, vertelt Eddy. “In die tijd ontstond bij ons en andere ouders het plan om zelf een woonvorm voor onze kinderen te starten. Ons doel was om een huis te creëren, geen instelling. Een huis waar alles zo normaal mogelijk gaat en kan. Waar bijvoorbeeld ook ruimte is voor begeleiding naar sport en recreatie. In reguliere woonvormen is daar vaak geen mogelijkheid voor. Ook gezonde voeding vinden we belangrijk.”

Huiselijke sfeer

Acht jaar geleden opende Fundament de deuren. Er wonen nu veertien jonge mensen, waaronder de dochters van Koos en Eddy. Eddy: “Onze slogan is: Normaal waar dat kan, speciaal waar dat moet. Fundament is een zo gewoon mogelijk huis met een huiselijke sfeer, je voelt je hier welkom. Er is aandacht en nabijheid van de zorgverleners waar dat nodig is. Zij zitten niet ergens apart in een kantoor, maar gewoon in de huiskamer met hun laptopje op schoot.” Koos: “We streven hier naar regelarme zorg. Onze begeleidingsplannen zijn geen grote lappen tekst, maar beslaan één A4'tje. Zo houden we de aandachtspunten concreet. Als ouders hebben we invloed op de zorg. We schuiven bijvoorbeeld ook aan bij sollicitatiegesprekken van medewerkers. Iedereen is erg betrokken.”

Warme ontvangst

Het wooncomplex waarin Fundament gevestigd is, is sinds eind 2023 in handen van Woonborg. “Onze vorige verhuurder zette het gebouw in 2022 te koop”, zegt Eddy. “We waren een beetje overdonderd. Wat moesten we nu? Zelf hadden we de middelen niet om het te kopen. We kregen toen het idee om Woonborg te benaderen. Daarmee hadden we al eerder contact gehad. We zagen het als groot voordeel dat Woonborg een corporatie is met een eigen technische dienst. Als er wat was, zou een telefoontje genoeg zijn. Woonborg ontving ons warm en reageerde positief.”

Goed gevoel

In december 2023 was de kogel door de kerk, tot grote opluchting van Fundament. “Dat Woonborg ons gebouw kocht, zorgde voor een goed kerstgevoel”, glimlacht Eddy. Koos: “Woonborg straalt betrokkenheid uit. Het zijn geen losse kreten, maar je ziet het gebeuren. De inkt was nog niet droog toen er al mensen van Woonborg kwamen kijken hoe de kozijnen eruitzagen en wat er geschilderd moest worden. De corporatie wil investeren in duurzaamheid en dat voelt hartstikke goed.”



“Bij Woonborg is het sociale aspect van groot belang”

Groot onderhoud

De eerste bevindingen met Woonborg zijn dan ook positief. "We zijn er blij mee dat Woonborg aan de slag gaat met het huis", geeft Eddy aan. "Als eerste komt dus het schilderwerk aan de beurt. Ook kijken ze naar de isolatie en energiebesparende maatregelen. Het is tijd voor groot onderhoud en dat gaat Woonborg uitvoeren. Woonborg heeft veel kennis van zaken en dat geeft vertrouwen. Onze kinderen krijgen een omgeving waarin ze comfortabel en met zo min mogelijk onrust kunnen wonen."

Burendag

Het goede gevoel wordt versterkt door het feit dat Woonborg meer doet dan alleen woningverbetering. "Bij Woonborg is het sociale aspect van groot belang", merkt Eddy op. "Ze komen niet alleen om een lekkage op te lossen, maar willen ook met ons projecten opzetten. In september is het Burendag en daar gaan we samen iets voor organiseren. De uitnodiging om daar met elkaar over te brainstormen hebben we al binnen. Dat komt dus wel goed!"

Voor Karin, Wendy en de andere bewoners vormt Fundament letterlijk en figuurlijk een stevige en veilige basis. Koos: "Karin logeert weleens in haar ouderlijk huis. Als we haar na zo'n weekend terugbrengen en ze de omgeving herkent, verzucht ze vaak: 'Hè, eindelijk weer thuis'. Dat zegt genoeg. We hopen dat onze kinderen hier een mooie toekomst

Fundament | Haren

Ook jongeren met een beperking willen op een gegeven moment graag zelfstandig wonen. En hun eigen leven opbouwen. Fundament Haren maakt dit mogelijk onder het motto 'normaal waar dat kan en speciaal waar dat moet'. 14 mensen in Fundament krijgen wonen en zorg. Een bestuur van ouders regelt en beheert dat allemaal waaronder de inkoop van zorg.

Eind december 2023 nam Woonborg het gebouw over van Koninklijke Visio. Tijdens de nieuwjaarsreceptie op donderdag 18 januari maakten Woonborg, ouders/verwanten en bewoners kennis met elkaar. De corporatie kwam niet met lege handen. Kunstenaar Robin Akudaman Bisschop geeft kleur in het gebouw met muurschilderingen.



Goede huizen

Woningverbetering

Den Dam, Dorth | Roden

verbetering 31 woningen

oplevering juli 2023

verbetering 67 woningen

oplevering 2024 | 2025

In 2017 en 2018 zijn in verschillende wijken in Roden – waarvan het grootste deel in de wijk Roderveld - woningen beschadigd door verzakkingen. Deze beschadigingen zijn veroorzaakt door rioleringswerkzaamheden uitgevoerd in opdracht van gemeente Noordenveld. De schade is fors; het gaat in totaal om circa 400 woningen. De schade is niet overal gelijk. 1 woning moest worden gesloopt. Woonborg vraagt al geruime tijd om een redelijke vergoeding voor deze schade. En stelde eind 2018 gemeente Noordenveld formeel aansprakelijk.

Het dossier ligt onder de rechter. Eventuele toekomstige risico's, herstel mogelijkheden en het voorkomen of verergeren van de schade zijn en worden waar mogelijk onderzocht.

Vanuit deze benadering hebben we een plan van aanpak gemaakt; het aanvalsplan. Op basis van dit aanvalsplan verwachten we in meer of mindere mate herstelwerkzaamheden uit te moeten voeren aan een groot aantal woningen. Ook verwachten we meerjarig diverse kosten voor onder andere aanvullende (bodem)onderzoeken, beheermaatregelen en kleinere herstelwerkzaamheden.

We leverden in 2023 31 herstelde en verbeterde woningen op in Roden (Den Dam). In het vierde kwartaal van 2023 startte Woonborg met de eerste fase van het herstel 67 (deels verzakte) woningen aan de Dorth in Roden (project "81 Roden").

Op 11 juli 2023 vroegen we met een open huis aan Den Dam met een expositie + film aandacht voor de situatie in Roden. Hierbij waren een paar vertegenwoordigers van de gemeente Noordenveld. Het leidde tot veel aandacht van onder andere de pers maar niet tot erkenning van de veroorzaakte schade door de gemeente.

Heerdelaan | Zuidlaren

verbetering 12 woningen

oplevering: december 2023

De verbeterwerkzaamheden bestonden uit isolatiewerkzaamheden en ventilatiemogelijkheden. Ook plaatsten we zonnepanelen. Daarnaast betrokken we het balkon bij de woning. Hierdoor ontstond meer ruimte in de woning. Gevolg was dat de woning praktischer ingedeeld kon worden. Er was nu ruimte voor de wasmachine en ook voor de CV. Behalve een gunstige plattegrond was het grote voordeel dat het balkon geen koufront meer veroorzaakt in de woning. Bij een aantal woningen kon hierdoor de badkamer van beneden naar boven worden verplaatst. Voor de andere woningen werd de bestaande badkamer aanpast. Na de werkzaamheden hebben de woning label A.



**Paalslagen en Kromkampen | Annen
Dalweg | Eexterzandvoort
verbetering 14 woningen**

oplevering: 2022/2023

De woningen hebben nieuw HR++ glas gekregen en een goed ventilatiesysteem door een combinatie van roosters in de ramen en een mechanische afzuiging. De bergingen zijn geïsoleerd en de woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Daarmee hebben de woningen na afronding van de werkzaamheden energielabel A.



**Jozef Israelstraat | Nietap
verbetering 4 woningen**

oplevering: december 2023

De verbeteringen betreffen planmatig onderhoud. Denk aan schilderwerk, aanpak goten, buitengevel en de balkons. Daarnaast kunnen huurders kiezen voor verbetermaatregelen. Hieronder valt onder andere het isoleren van het dak, spouw en de vloer, nieuw glas (met roosters) en het plaatsen van mechanische ventilatie. Ook kunnen ze kiezen voor zonnepanelen en een kleine aanbouw. De geïsoleerde aanbouw kan worden gebruikt als bijkeuken. Daar komt een aansluiting voor de wasmachine en/of droger. Hierdoor ontstaat meer ruimte in de woning.



Roden Centraal

Op 8 september 2023 was de feestelijke opening van 'Roden Centraal'. Een prachtige ontmoetingsplaats in het centrum van Roden. Je kunt er - terwijl je bijvoorbeeld wacht op de bus - terecht voor een kopje koffie van de Konditorei en er zijn inlooptsprekuren van diverse organisaties. Er zijn werkplekken en is er een Doe-mee-plein. Ook woningzoekenden kunnen in het gebouw terecht voor vragen over Thuis Kompas. Wij werkten - als eigenaar van het gebouw - dan ook graag mee aan dit project.

De nieuwe naam van het pand werd onthuld door gedeputeerde Henk Jumelet, samen met Jeroen Bezu, de winnaar van de prijsvraag voor de nieuwe naam. Esther Borstlap overhandigde daarna symbolisch de sleutel van het gebouw aan Coen van Meerten, regiomanager bibliotheek. Na het vraaggesprek met de diverse bestuurders, ondertekenden we de huurovereenkomst met Annelies Bakelaar van Biblionet.

De totstandkoming van Roden Centraal werd mede mogelijk gemaakt door de provincie Drenthe, de gemeente Noordenveld, Woonborg en Biblionet Drenthe.



Met plezier wonen aan de Heerdelaan

De heer en mevrouw Staats wonen sinds 1977 aan de Heerdelaan in Zuidlaren. Een mooi ingerichte woning met een prachtige diepe achtertuin. Meneer is nu met pensioen maar werkte als hovenier bij de gemeente Groningen. Zijn werk was ook zijn hobby; hij heeft een volkstuin aan de overkant van de straat. Behalve kennis wisselen tuinierders ook groenten met elkaar uit.

Twee jaar geleden kwam een medewerker van Woonborg langs om te vertellen dat hun woning verbeterd zou worden. En daar waren ze eerst niet zo blij mee. De wanden van hun woning waren nog niet zo lang geleden opnieuw geschilderd. Bovendien brengt een verbouwing onrust en troep met zich mee. En ze wilden geen nieuwe keuken. Ze hebben zelf 30 jaar geleden een hoekkeuken geplaatst en zijn daar nog steeds blij mee.

Achteraf zijn ze wel blij met de verbeteringen. De afwerking van de oude badkamer - nu gangkast - had beter gekund. En ook hadden ze het fijn gevonden als de verf was vergoed. Zij kunnen dit betalen, maar niet iedereen heeft het geld hiervoor. Bovendien is niet iedereen in staat om alles opnieuw te verven. Ze spraken met de aannemer af dat ze zelf na iedere werkdag de stofzuiger door de woning haalden. Want ondanks dat alles goed werd afgedekt met speciale folie, komt het stof overal.

De heer en mevrouw Staats hadden zelf al eerder dubbel glas laten plaatsen. Woonborg heeft de vloeren, muren en het dak geïsoleerd. De badkamer is verplaatst naar boven en ook het toilet is aangepakt; deze had nog een oude stortbak. En de woning heeft zonnepanelen.

De communicatie ging niet niet altijd goed. Ondanks dat alles goed was vastgelegd op papier, ging er nog wel eens iets mis. Gelukkig konden ze dit direct met de aannemer bespreken. En werd het opgepakt. Ook hadden ze gedacht dat de badkamer groter zou zijn. 'We redden ons er wel mee, maar het is niet royaal.' En bij sommige dingen moest je goed opletten, anders ging het niet goed. Mevrouw haalt als voorbeeld het gebruik van zwarte kit bij de ramen aan en het schuifraam in de keuken.

De woning is nu sneller warm, met name boven. De aannemer kwam met het idee voor een afstandsbediening. Als ze het hout van de kachel laten uitgaan, zetten ze de verwarming boven aan. 'Als we willen, zetten we alleen de verwarming van de badkamer aan. Dat kan nu. We stoken nu ook veel minder hout. Het is in de slaapkamers 18,5 graden; daarvoor was het 14 á 15 graden. Het tocht ook veel minder.' Omdat de woningindeling boven werd veranderd, had dit gevolgen voor het laminaat. Ze konden na overleg laminaat uitzoeken voor alle slaapkamers en dit werd vervangen door de aannemer.

Meneer en mevrouw Staats wonen met veel plezier aan de Heerdelaan. Ze zagen de buurt in de loop van de jaren wel veranderen; het verloop is groot. Gelukkig wordt het nu weer wat rustiger.



Nieuwbouw

Geesjes Hof | Vries nieuwbouw 15 woningen

oplevering: juli 2023

Op vrijdag 7 juli vierden we met de nieuwe bewoners, omwonenden en betrokken organisaties de afronding van een mooi project. En de start van een mooie woonvorm in Vries. De woningen zijn allemaal voorzien van een badkamer en slaapkamer op de begane grond. De woningen zijn energieneutraal gebouwd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

De woningen staan 'op het erf'. Het is een bijzondere manier van samenleven voor de nieuwe bewoners. De woningen hebben een inpandige veranda en een grote algemene tuin. Oftewel veel ruimte voor ontmoeting!

Het project kent een lang verleden

Woonborg kocht het 'ACM-terrein' in 2005 met de leegstaande melkfabriek met woonhuis. In 2008 presenteerde de corporatie haar eerste plannen. In eerste instantie zou Woonborg 2 wooncomplexen bouwen met sociale huur en koopappartementen. Na de sloop in 2010 zou eind 2011 de bouw starten. Door de financiële crisis en aangescherpte overheidsmaatregelen besloot Woonborg het originele plan te laten varen en te bouwen voor een bredere doelgroep.



Tipkampen & Sprikkenveen | Vries

sloop/nieuwbouw 19 woningen oplevering: juli 2023

Op donderdag 16 november was de feestelijke oplevering van het project aan de Tipkampen en Sprikkenveen in Vries samen met bewoners, omwonenden en betrokken organisaties. Wethouder Jurryt Vellinga van de gemeente Tynaarlo, Esther Borstlap van Woonborg en bewoner Hennie Gerding plantten met elkaar een boom om de buurt nog een stukje groener te maken. Na het officiële gedeelte konden de aanwezigen elkaar onder het genot van een drankje en lekkere poffertjes beter leren kennen.

Eind 2017 gingen we in gesprek met de bewoners. Hoe beleefden zij hun woning? We kwamen met elkaar al snel tot de conclusie dat sloop en nieuwbouw de beste optie was. We werkten daarna met elkaar aan een nieuwbouwplan. En hoewel bewoners enthousiast waren over de nieuwbouw, kozen de meeste bewoners ervoor te verhuizen naar een andere plek. Natuurlijk hebben we ook de burens in de straat laten kijken naar het nieuwbouwplan wat we hadden bedacht. Hier en daar hebben we een kleine aanpassing gedaan, maar er werd vooral enthousiast gereageerd op onze plannen.

Na de sloop van 18 woningen en een rij garageboxen, is Hunebouw B.V. in 2022 gestart met de bouw. We zijn trots op het resultaat: 19 prachtige levensloopbestendige woningen die bovendien zeer energiezuinig zijn. Ideaal om een leven lang in te wonen. 10 woningen zijn toegewezen aan huurders vanaf 55 jaar en ouder en 9 woningen aan huurders aan huurders van 23 jaar en ouder.



Oosterhaar | Haren

Aan de Ridderspoorweg, Anjerlaan en Windeweg in Haren heeft Woonborg 32 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. De keuze om de woningen die er stonden niet te renoveren, maar te vervangen voor nieuwbouw, hebben we samen met de bewoners gemaakt. Zij hebben actief meegedacht wat goede woningen zijn om terug te bouwen. De woningen passen bij de visie van Woonborg op dit gebied. De bewoners ontvingen begin 2024 de sleutel van hun nieuwe woning.

Vervangende nieuwbouw

Het nieuwbouwplan bestaat uit 26 levensloopbestendige woningen en 6 gezinswoningen. De levensloopbestendige woningen kenmerken zich door een slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee kleinere slaapkamers op de 1e verdieping. Ideaal om een leven lang in te wonen. Ook bouwden we zes gezinswoningen. Deze hebben drie slaapkamers op de 1e verdieping en een vaste trap naar zolder.

Bouwperiode

De eerste 16 woningen zijn in het voorjaar van 2022 opgeleverd. De andere 16 woningen zijn begin 2024 opgeleverd.

De vernieuwing in de wijk Oosterhaar kent een lange geschiedenis. Er is veel vernieuwd in de wijk waaronder het Anjerplein met haar winkels, de woontorens ervoor en de realisatie van het Medisch Centrum. Ook zijn veel huurwoningen opgeknapt.

Het plan bestond uit de volgende fases:

Fase 1: Renovatie Windeweg 23 t/m 31

Fase 2: Bouw Anjerplein

Fase 3: Appartementencomplex Hopweg en Irisweg

Fase 4: 16 woningen; sloopnieuwbouw Windeweg + Ridderspoorweg

Fase 5: 16 woningen; sloopnieuwbouw Windeweg + Ridderspoorweg + Anjerlaan



“Wat fijn dat je weer terug bent!”

Mevrouw Gerding woont al 50 jaar (sinds 1974) aan de Tipkampen & Sprikkenveen in Vries. Haar man solliciteerde met een mooie handgeschreven brief naar de functie van timmerman bij Woonborg, destijds Gemeenschappelijk Administratief en Technisch Beheer (GATB). De heer Gerding werkte 17 jaar voor onze organisatie. In 1990 is hij overleden. Ze woonden aan de Sprikkenveen 9, gebouwd in 1965.

In 2017 werd mevrouw Gerding uitgenodigd voor een eerste gesprek over de woningen. Woonborg ging met alle bewoners in gesprek. Valt de keuze op groot onderhoud of sloop/nieuwbouw. De keuze viel uiteindelijk op sloop/nieuwbouw, want de kwaliteit van de woningen was niet optimaal. Daarna volgden gesprekken over onder andere de plattegrond en hoe het proces verder ging.

“Alle lof! de verhuiskostenvergoeding, de begeleiding... Ik had best veel vragen en elke keer werd ik weer goed geholpen. Ik vond een tijdelijke woning aan de Dingspil in Vries. Ik mocht laminaat uitzoeken en raambekleding. Zelfs het badkamermeubel van de Sprikkenveen is meegegaan naar Dingspil. Er stonden allemaal hele oude schuttingen bij de wisselwoning. De middenschutting heeft Woonborg neergezet, omdat die er niet meer was. Mijn zoon heeft plantjes weggehaald bij de oude woning en bij de nieuwe woning gepoot. Ik heb ook wat tegels van de oude woning gebruikt bij de wisselwoning om paadjes te leggen in de tuin. Zo zag het er heel mooi uit. Goed genoeg voor een paar jaar. Want ik heb er uiteindelijk 2,5 jaar gewoond; dat was ook de afspraak.

Bij het café in de buurt mochten we de kleuren etc. kiezen voor de badkamer en keuken. Dat was fijn. Ook heb ik vaak even gekeken hoe snel de bouw ging. Je kon natuurlijk eerst niet naar binnen, later wel. Ik heb gekozen voor een uitgebreide

keuken. Daar moest ik ook zelf wat voor betalen. Ik had er wat geld voor opzij gelegd. De keuken is nog maar net klaar. Het is mooi dat bewoners betrokken werden bij de keuze en het proces. Het heeft al met al wel even geduurd. In totaal zo'n 7 jaar. De tweede keer dat ik moest verhuizen, stond opnieuw de verhuishwagen klaar. En de dozen werden gebracht. Ik heb ze zelf ingepakt, maar als dat niet lukte, deden ze ook dat voor je. Moet je natuurlijk wel betalen. Ook kreeg ik toen een verhuiskostenvergoeding, zodat ik mijn nieuwe woning kon inrichten.

Ik heb aan beide kanten fijne burens. De mensen aan de ene kant ken ik al 40 jaar. Die woonden eerder in een huis hier verder op. Ik ben 1 van de 2 terugkeerders. En aan de andere kant heb ik zo'n fijne buurvrouw. Die huurde eerder hier in de buurt particulier. Ik ga heel vaak met haar mee ergens naartoe. En al die mensen die hier een praatje kwamen maken. En zeiden: oh, wat fijn dat je weer terug bent.

Ik ben dik en dik tevreden zoals het gegaan is!”



In uitvoering

Oranjelaan | Zuidlaren

start nieuwbouw 14 gezinswoningen oplevering 1e fase: 2024

Woonborg vervangt in de Oranjelaan en Margrietlaan in Zuidlaren in totaal 48 gezinswoningen voor 48 nieuwe en energiezuinige huurwoningen voor jong en oud. Het nieuwbouwplan bestaat uit 30 gezinswoningen met twee slaapkamers, 8 gezinswoningen met drie slaapkamers en 10 levensloopbestendige woningen.

Woonborg startte in 2017 met gesprekken met de voormalige bewoners van de woningen aan de Oranjelaan en Margrietlaan. Samen met deze groep bewoners hebben we een plan gemaakt. Uiteindelijk is besloten om over te gaan tot sloop/nieuwbouw. Dit doen we in 3 fases. In fase 1 worden 14 nieuwe woningen aan de Oranjelaan gebouwd. Fase 2 en 3 met de overige 34 woningen volgen in de jaren daarop.



Op 22 maart was de feestelijke start van de eerste fase! Deze woningen zijn begin 2024 klaar. 12 bewoners uit de Oranjelaan keren terug. Dit geeft aan dat bewoners blij zijn met hun plek in Zuidlaren. De nieuwbouw past qua uitstraling ook goed in deze mooie omgeving.

Hiermee starten we in 2024

Vries-Zuid | Vries

nieuwbouw 12 gezinswoningen

In Vries-Zuid komt een nieuwe woonwijk van maximaal 75 woningen. De wijk is bouwrijp gemaakt. Er is al een start gemaakt met de bouw van de eerste koopwoningen. Woonborg wil 12 sociale huurwoningen laten bouwen. Dit zijn levensloopbestendige woningen met drie slaapkamers. Dat wil zeggen één slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de 1e verdieping. Ideaal om een leven lang in te wonen.

Vrijtijdsboulevard | Roden

nieuwbouw 20 woningen

Woonborg wil 20 woningen bouwen aan de Vrijtijdsboulevard in Roden. De Vrijtijdsboulevard ligt tussen de Kanaalstraat, Ceintuurbaan Noord en de Zulthereschweg. Het nieuwbouwplan van Woonborg bestaat uit totaal 20 woningen. Hiervan zijn 16 woningen bestemd voor één- tot driepersoonshuishoudens. De andere 4 woningen zijn bestemd voor driepersoonshuishoudens of meer. De voorlopige planning is om halverwege 2024 te starten met de bouw.

Molenpad | Peize

sloop 2 woningen - nieuwbouw 5 gezinswoningen

Aan het Molenpad in Peize, dichtbij de winkels, heeft Woonborg twee woningen. Het plan is om de twee woningen aan het Molenpad te slopen. Op die plek willen we vijf gezinswoningen bouwen voor één- tot driepersoonshuishoudens (twee slaapkamers). In de voorbereiding op nieuwbouw moet er altijd veel geregeld worden. De planning is daarom nog erg onzeker. De voorlopige planning is om de woningen in de loop van 2025 te slopen.

Thedemaborg | Nietap **nieuwbouw 7 gezinswoningen**

In Nietap, vlakbij het centrum van Leek heeft Woonborg een stuk grond in eigendom waarvoor een nieuwbouwproject in voorbereiding is. Het betreft 7 levensloopgeschikte sociale huurwoningen van Woonborg die onderdeel uitmaken van een plan van 43 woningen in totaal. De overige woningen zijn koopwoningen van Heijmans. Samen met Heijmans en de gemeente Noordenveld werken we aan een ontwerp-bestemmingsplan. Het plan is om nieuwe woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen.

Oranjelaan, Margrietlaan | Zuidlaren **fase 2 - nieuwbouw 18 gezinswoningen**

Zodra de woningen van fase 1 opgeleverd zijn, gaan we over naar fase 2 van het project Oranjelaan/Margrietlaan. Het betreft hier de woningen Oranjelaan 26 t/m 36 en de Margrietlaan 8 t/m 30. De bouw gaat in mei 2024 van start. We verwachten een jaar later de bouw af te ronden zodat de bewoners voor de zomer van 2025 de sleutel van hun nieuwe woning in ontvangst kunnen nemen. Het blijft een voorlopig planning, omdat er altijd risico's zijn die vertragend werken. Fase 3 volgt hierna.

Molenkampsteeg | Haren **nieuwbouw 4 gezinswoningen**

De woningen aan de Molenkampsteeg 16 tot en met 22 zijn begin 2023 gesloopt. De bouw start in mei. Als alles volgens planning verloopt, worden de woningen begin 2025 opgeleverd. Het ontwerp van de woningen is gebaseerd op de bestaande architectuur in de straat. We hebben intensief overleg gehad met de bewoners van de gesloopte woningen. Sloop/nieuwbouw had de voorkeur van de corporatie ten opzichte van renovatie. Met nieuwbouw kunnen we betere woningen realiseren die voldoen aan alle kwaliteitseisen.



Duurzaamheid

Met ons huidige investeringsprogramma koersen we op het verbeteren van ongeveer 1.100 woningen in de komende 10 jaar. Deze woningen brengen we naar minimaal label A. We werken toe naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Ook al is dat met de huidige prijzen en technieken nog niet mogelijk. Met onze aanpak zorgen we ervoor dat de woningen zo goed zijn geïsoleerd, dat de volgende stap relatief eenvoudig kan worden gezet (aanpassing installaties en/of aardgasvrij maken).

Energielabels

klasse		stand per 1 januari 2023	stand per 1 januari 2024	verschil
A+++	NTA	3,5%	4,3%	0,8%
A++	< 0,61	0,2%	0,7%	0,5%
A+	0,61 - 0,80	3,1%	3,9%	0,8%
A	0,81 - 1,20	24,3%	26,1%	1,8%
B	1,21 - 1,40	23,5%	23,6%	0,1%
C	1,41 - 1,80	26,0%	24,1%	-1,9%
D	1,81 - 2,10	8,2%	7,3%	-0,9%
E	2,11 - 2,40	5,2%	4,9%	-0,3%
F	2,41 - 2,70	2,9%	2,8%	-0,1%
G	> 2,70	3,1%	1,0%	-2,1%

Planmatig onderhoud

planmatig onderhoud	629 woningen
tussenbeurt	588 woningen

We voeren planmatig onderhoud uit in een cyclus van acht jaar.

Contractonderhoud

vervanging CV-ketels	193
WTW ventilatie	15
MV boxen	39

Onder contract onderhoud valt naast al de periodieke installatiewerkzaamheden ook werken als: groenonderhoud, schoonmaakdiensten, boomonderhoud, rioleringswerkzaamheden, liftonderhoud en energiecontracten

In 2023 zijn diverse contracten weer aanbesteed en/of verlengd. Twee meest in het oogspringende contracten zijn die met onze twee installatiebedrijven voor al het onderhoud. En die met de energieleverancier.

Binnenonderhoud

95 douches	
161 keukens	
62 toiletten	
62 woningen	PKVW-maatregelen (politiekeurmerk veilig wonen)

Binnenonderhoud betekent het vervangen van keukens, badkamers en toiletten. De klant geeft aan of hij/zij van de mogelijkheid gebruik maakt. Gemiddeld zegt ruim 65% "ja". Past het de huurder niet, dan vervangen we later of bij leegstand van de woning tijdens mutatie.

Verbeteronderhoud

30 woningen	-> label A
16 verkoopwoningen	-> basiskwaliteit (label C)
127 woningen	-> basiskwaliteit bij mutatie of geriefaan- vraag

We hebben in 2023 een aantal woningen die we op termijn zouden willen verkopen verbeterd en daarmee duurzamer gemaakt. De woningen hadden energielabel E,F of G en hebben na verbetering energielabel C. We hebben in 2023 173 woningen verbeterd, planning was 154.



06 Organisatie

Organisatie

Wij zijn trots op onze medewerkers! En vinden dat zij een waardevolle bijdrage leveren aan de doelstellingen van Woonborg. Wij breidden in 2023 de vaste formatie in de organisatie uit met een kleine 2 fte. Dit deden we vanwege een grotere maatschappelijke opgave en de doorontwikkeling van een aantal afdelingen. Bovendien willen we zorgen voor een gezonde werkbelasting. Na een pilot van een jaar nemen we de nieuwe functie van intern projectleider op in onze vaste formatie (in plaats van uitbesteden aan externen).

Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukt het om leuke talentvolle medewerkers aan te trekken. Met name onze schaalgrootte en de ruimte die we medewerkers bieden worden als aantrekkelijk benoemd door kandidaten. Vacatures op het gebied van Financiën en ICT waren lastig in te vullen. Ook in 2023 is het gelukt om medewerkers intern te laten doorstromen, daar worden we blij van!

Lerende organisatie

Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen gaan snel. Ook op het gebied van digitalisering volgen ontwikkelingen elkaar in een rap tempo op. Wij stimuleren medewerkers daarom om zich te blijven ontwikkelen en bieden ruime mogelijkheden. Je bent immers nooit uitgeleerd! Dit doen we vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt aan mooi werk voor onze huurders én bijdraagt aan het werkplezier van medewerkers.

Hybride werken

Het hybride werken is volledig ingeburgerd. Medewerkers en hun werk verschillen van elkaar. Daar houden we rekening mee. We zorgen ervoor dat medewerkers goed thuis kunnen werken. Het gaat hierbij om ICT- benodigdheden en kantoor-meubilair.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad had in 2023 regelmatig overleg met de directeur-bestuurder. Zowel formeel als informeel. Gespreksonderwerpen waren onder andere de reparatie van een fout in de reiskosten woon-/werkverkeer, het aanpassen van onze meldingsregeling, de CAO -onderhandelingen, de keuze van een bureau voor het MTO (Medewerkers Tevredenheidsonderzoek), het kernwaardenproject, ontwikkelingen binnen de afdelingen en de rapportage exitgesprekken.

De directeur-bestuurder en P&O adviseur namen een halve dag deel aan een cursus voor de OR. Wij zijn blij met deze kritische en betrokken ondernemingsraad waar het bestuur regelmatig mee kan klankborden.

Vanwege de uitstroom (aanvaarden van een andere baan) van twee medewerkers, zijn er momenteel twee vacatures bij de OR. Hoewel er al wel gesprekken met potentiële geïnteresseerden zijn geweest, is het nog niet gelukt om ze in te vullen.

Meldingen (agressie, ongewenste omgangsvormen en (bijna)ongevallen)

Woonborg heeft een gedragscode met bijbehorende meldingsregeling. De interne en externe vertrouwenspersonen ontvingen in 2023 geen meldingen. Ook uit het in het najaar gehouden Medewerkers Tevredenheids Onderzoek kwamen geen signalen op dit gebied. Omdat de leidinggevenden een grote rol spelen in het creëren van een sociaal veilige werkomgeving organiseren we eens per anderhalf jaar een workshop over integriteit o.l.v. een externe deskundige.

In 2023 is er één melding van agressie geweest (verbaal/intimidatie) vanuit een huurder richting een onderaannemer. In 2024 organiseren we weer de periodieke opfriscursussen omgaan met agressie, waarin ook aandacht besteed wordt aan wat we wel/niet acceptabel gedrag vinden en hoe we er binnen Woonborg vervolgens mee omgaan.

Er was het afgelopen jaar ook één melding van een bedrijfsongeval (onderaannemer is van een eigen trapje gevallen, op terrein van Woonborg). In verband met het letsel heeft de arbeidsinspectie onderzoek gedaan en bleek het ongeval veroorzaakt te zijn door menselijk gedrag.

Strategische Personeelsplanning (SPP)

We werkten vanuit onder meer SPP aan de doorontwikkeling van onze vakdienst en projectleiders. In 2024 plannen we sessies met het MT om extra grondig naar de kwantitatieve kant van SPP te kijken. Hoeveel formatie hebben we nodig en waarom? We benutten daarbij de Benchmark van Aedes en de gedetailleerdere gegevens van een aantal collega corporaties.

Exitgesprekken

De P&O adviseur voert exitgesprekken met alle medewerkers die uit dienst gaan. En met vertrekkende inleners langer dan 3 maanden werkzaam voor Woonborg. Uit de jaarlijkse analyse blijkt, dat er geen rode lijn zit in de vertrekredenen van medewerkers. Naast de afloop van een tijdelijk contract en het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd heeft het bijvoorbeeld met gewijzigde privéomstandigheden te maken. Of omdat mensen op zoek zijn naar een nieuwe omgeving dan wel een ander takenpakket. We konden de vacatures bijna allemaal weer invullen. De gesprekken leverden een mooi inzichtje in wat deze medewerkers als positief ervaren bij Woonborg. Genoemd werd: de informele sfeer, behulpzame collega's, afwisseling en de geboden kansen om je te ontwikkelen. Verbeterpunt voor de leidinggevenden is het nóg meer stimuleren van ontwikkeling en scholing (en met name géén genoeg nemen met medewerkers die aangeven het er te druk voor te hebben). En organisatiebreed dat we zaken eerst moeten afmaken, voordat we aan iets nieuws beginnen.

Medewerkers Tevredenheids Onderzoek

Samen met de OR hebben we een partij geselecteerd die een MTO nieuwe stijl voor ons heeft uitgevoerd. De methodiek prikkelt de medewerker om ook zelf aan de slag te gaan met de gesignaleerde verbeterpunten én het uitnutten van de sterke kanten. 81% van de medewerkers heeft de vragenlijst ingevuld. We scoren op de belangrijkste cijfers als baan in zijn totaliteit, het werk, de werkgever en het aanbevelen, boven het gemiddelde. Ook op de onderliggende 7 thema's scoren we hoger dan de benchmark. Een prachtig resultaat om te koesteren! Verbeterpunten liggen op het gebied van informatieverstrekking vanuit de organisatie, op sommige afdelingen het inwerken van nieuwe medewerkers en het nagaan waar medewerkers last hebben van regels/procedures.

Kernwaarden

In 2023 werkte een projectgroep aan het vaststellen en "laden" van kernwaarden. Woonborg had wel kernwaarden, maar niemand kende ze. En het waren er ook veel te veel. Samen met een groot deel van de organisatie kwamen we tot de nieuwe kernwaarden **Samen, Betrokken en Doen**.

In alle jaargesprekken zijn de kernwaarden vervolgens besproken (wat betekenen ze voor jou, hoe vul je ze in, wat heb je daarvoor nodig). In 2024 zetten we de kernwaarden ook in bij de werving en selectie van nieuwe medewerkers. De projectgroep monitort de implementatie om te voorkomen dat ze toch weer uit beeld raken.



'Dit is nou echt iets voor jou!'

Myrthe Sijtsema, heeft afgelopen twee jaar als trainee gewerkt bij drie organisaties. Vroeger zwom ze op hoog niveau, waardoor gezondheid al vroeg naar voren kwam. Uiteindelijk één van haar redenen om gezondheidswetenschappen te studeren in Enschede en Maastricht.

"Ik was niet specifiek op zoek naar een traineeship. Ik werd op deze vacature geattendeerd door mijn schoonzus. Ze zei: 'Dit is nou echt iets voor jou Myrthe. Je mag op verschillende plekken kijken én jezelf ontwikkelen'. Ik heb toen naar de vacature gekeken en eigenlijk was ik het wel heel erg met haar eens. Op die manier kwam ik in contact met Talent van het Noorden.

Ik ben begonnen bij Dynhus in Balk. In mijn tweede periode werkte ik bij Woonconcept in Meppel. Tijdens mijn laatste periode voerde ik opdrachten uit bij Woonborg. Het leuke aan het traineeship is dat je hele verschillende opdrachten mag uitvoeren. En dat je hier (vaak) invloed op hebt. In mijn eerste periode ben ik begonnen op het gebied van leefbaarheid. Dat was voor mij bekend terrein omdat ik daarvoor bij de GGD Fryslân had gewerkt en bezig was geweest met gezonde wijken. Om het vanuit het perspectief van de Woningcorporaties te ervaren, was weer heel anders. Eén van de opdrachten was om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Hierbij mocht ik onderzoek doen om te kijken hoe wij huurders meer konden betrekken bij de organisatie. Daarna ging ik naar Woonconcept en wilde ik graag totaal wat anders doen. Ik heb een gezondheidachtergrond en vroeg of ik ook iets op het gebied van personeel kon doen. Dat mocht en ben daar aan de slag gegaan op de HR-afdeling. Hierbij kreeg ik de opdracht om met gezonde werkvloer aan de slag te gaan. Denk aan werkfruit, rondjes wandelen in de pauze en activiteiten organiseren. De hoofdpdracht was om het proces van 'onboarding' van nieuw personeel te optimaliseren. Het leuke aan de opdracht was, was dat je met alle afdelingen te maken had en daardoor een heel mooi beeld kreeg van alle werkzaamheden binnen het bedrijf.

De laatste opdracht mocht ik afsluiten bij Woonborg. Ik had al veel praktische opdrachten gehad en wilde heel graag naar beleid toe met aandachtsgebied leefbaarheid. Ik kreeg de kans om het tuinbeleid te schrijven en de algemene huurvoorwaarden te implementeren. Hierbij had je heel nauw contact met de afdeling leefbaarheid en had je echt het gevoel dat je ze kon ondersteunen met het stuk beleid. Daarbij was het interessant dat ik ook samen mocht werken met de huurdersorganisatie. Dit geeft een hele andere dimensie en kom je ook dicht bij de huurders te staan.

Ik kijk heel erg positief naar de afgelopen twee jaar. Het is heel bijzonder om bij drie bedrijven binnen te komen die eigenlijk allemaal hetzelfde doel hebben, maar zo anders in elkaar zitten. Ik heb geleerd om elke keer weer mijn eigen plekje te vinden. Ik heb geleerd wat een woningcorporatie doet. Daarnaast zorgt het traineeship er voor dat je jezelf beter leert kennen. Wat heb ik precies nodig? Wat vind ik heel erg leuk om te doen en wat vind ik nou niet echt leuk om te doen? Daarnaast leer je zoveel mensen kennen, die je ook weer heel veel inzichten en kennis geven. Al met al, een hele leuke tijd dus.

Ik heb na het traineeship gekozen om een maandje vrij te nemen om te verhuizen en te reizen. Het is de bedoeling om verder met mijn avontuur te gaan. En naar de gemeente te gaan op het gebied van wonen of gezondheid. Daar komen de thema's van mijn vorige baan en mijn traineeship heel mooi samen.



Traineesprogramma (Talent van het Noorden)

Woonborg neemt al vanaf 2022 deel aan het tweejarige traineesprogramma 'Talent van het Noorden'. In deze periode verwelkomden we drie keer een trainee.

Vanwege de positieve ervaringen doen we ook mee aan de volgende editie (2024-2025). We zien dat het voor corporaties lastiger wordt om vacatures in te vullen. Het idee is om de vijver én de vissen te vergroten. Veel jonge, hoogopgeleide mensen uit het Noorden trekken naar het westen. Zij weten de corporaties in het noorden niet te vinden. Bovendien spelen er inhoudelijke thema's waar corporaties zelf niet aan toe komen. Door deel te nemen aan dit programma creëren we een win-win situatie.

Naast trainees begeleiden we ook twee stagiaires (vastgoedkunde en Social Work) en twee BBL-leerlingen (gericht op facilitair en op de financiële administratie).

Opleiding

In 2023 gaven we bijna €123.000 uit aan onder andere:

- Office 365 trainingen (organisatiebreed)
- security awareness workshops
- schijftrainingen B-1 nieuwe medewerkers
- teamontwikkeling
- MD-traject MT
- reanimatiecursussen (voor geïnteresseerde medewerkers)
- coachgesprekken



Gemiddeld aantal fte bezetting

55,1

deeltijd

voltijds

58,5%

41,5%

Gemiddeld percentage fte

0,8

44%

vrouw

56%

man

4,6%

verzuimpercentage
meldingsfrequentie schommelt rond
onze norm van 1,0

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

8,2

(alles rondom het werk, de werkzaamheden,
de organisatie, collega's, sfeer, werktijden etc.)

47 gemiddelde leeftijd

< 25 jaar	4%
25 - 35 jaar	10%
35 - 45 jaar	29%
45 - 55 jaar	31%
> 55 jaar	26%

8,5

gemiddeld aantal
dienstjaren

< 5 jaar	61,5%
5 - 10 jaar	6,0%
10 - 15 jaar	12,0%
15 - 20 jaar	6,0%
> 25 jaar	14,5%



07 Financiën

7.1 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. Ook zien we dat de afgelopen jaren de economische verwachtingen onzekerder zijn geworden. Dit maakt dat we, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 en mede door de aan de afschaffing gekoppelde nationale prestatieafspraken, blijvende druk en onzekerheid zien in onze investeringsopgave. Bouwkosten nemen nog steeds toe, evenals de kosten voor de verduurzamingsopgave. En we zien dit niet in alle gevallen terug in een toename van de huurinkomsten. Dat maakt dat investeringen nog steeds onrendabel zijn.

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 ervoor zorgen dat we blijvend kunnen investeren. Dit doen we onder meer door ook te sturen op de terugverdientijd van onze leningen. Deze kunnen we beïnvloeden door aanpassingen aan te brengen in onze investering portefeuille, maar ook door het verbeteren van onze operationele kasstromen. In 2023 hebben we hier verder invulling aan gegeven.

7.2 Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2023.

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	2023	2022
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,80	3,37	1,04
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 73%	42,6	40,4
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 28%	50,2	55,2
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	24,2	21,9
Onderpandratio	< 70%	< 70%	22,8	20,6

De ICR is ten opzichte van 2022 fors gestegen. Dit komt met name door een lage ICR in 2022 als gevolg van een hogere voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2022 en door forse teruggaven vennootschapsbelasting in 2023 betreffende belastingjaren 2021 en 2022.

In de LTV en Solvabiliteit zien we een lichte verslechtering ten opzichte van vorig jaar. Dit komt door de toename in de leningportefeuille en door een lichte daling van de markt- en beleidswaarde van ons bezit. Ook op de discontinuïteitsratio's voldoen we ruimschoots aan het normenkader.

7.3 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.

7.4 Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

7.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waarde van ons bezit bleef nagenoeg gelijk

Op grond van de 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."

In 2023 was sprake van onzekerheid in de huurmarkt. De interesse in de koopmarkt herstelde echter weer. Voor de woningportefeuille van Woonborg betekent dit dat de waarde nagenoeg hetzelfde is gebleven. Hierbij merken we op dat deze waardebepaling deels is gebaseerd op het fictieve verkoopscenario. Wij zijn niet voornemens al ons bezit te verkopen. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 2 miljoen gedaald naar een waarde van € 633 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 0,4%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2023 en de waarde daarvan.

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 10.3.
2. Bedrijfsnonroerendgoed gekwalificeerd als niet-DAEB.

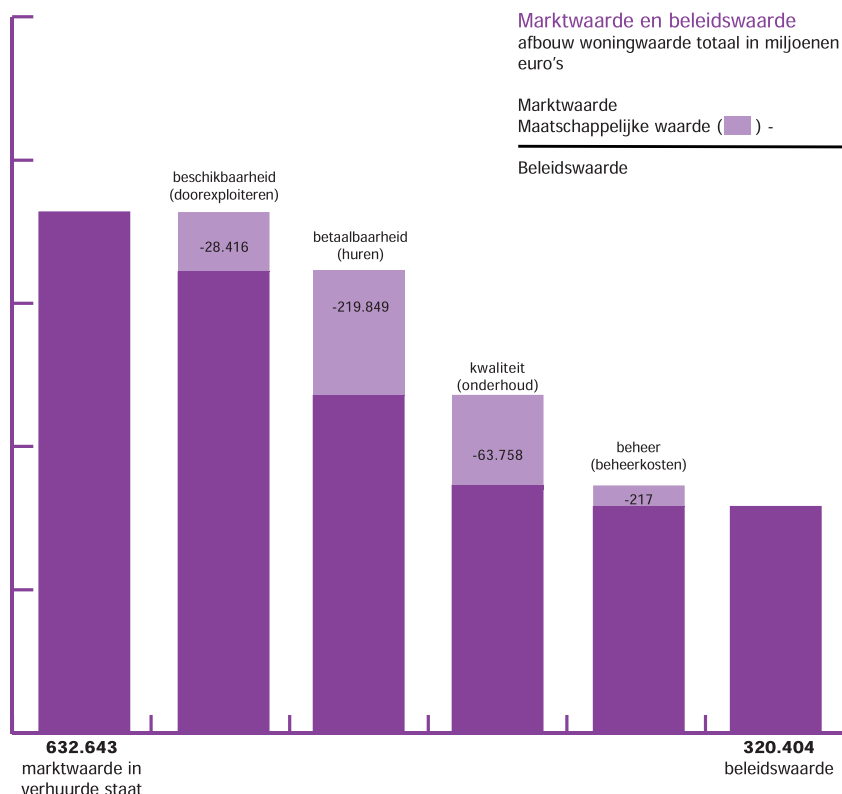
Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing 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.

7.4.2 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 markthuur gezet en worden woningen uitgepand 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 € 219,8 miljoen (betaalbaarheid). Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Dit geeft een daling van de marktwaarde van € 28,4 miljoen. 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 € 0,2 miljoen en voor onze onderhoudskosten bedraagt dit € 63,7 miljoen. Daarmee komt onze beleidswaarde uit op € 320,4 miljoen. De waterval met de afslagen om te komen van marktwaarde in verhuurde staat tot de beleidswaarde ziet er grafisch als volgt uit:



De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel 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 toezichtsmodel van de Aw en WSW. In paragraaf 10.2 hebben we de normen vanuit dit toezichtsmodel 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 marktwaarde naar beleidswaarde per ultimo 2023 met die per ultimo 2022.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)	2023	2022	Vershil
Marktwaarde verhuurde staat	632.643	635.252	-2.609
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-28.416	45.498	-73.914
Betaalbaarheid (huren)	-219.849	-253.460	33.611
Kwaliteit (onderhoud)	-63.758	-99.012	35.254
Beheer (beheerkosten)	-217	-6.006	5.789
Subtotaal	-312.240	-312.980	740
Beleidswaarde	320.404	322.272	-1.869

We zien hierbij dat de marktwaarde met € 2,7 miljoen is afgenomen en de beleidswaarde met € 1,9 miljoen. De afname in de beleidswaarde afslagen bedraagt dus € 0,8 miljoen. In onderstaande tabel staan per afslag de belangrijkste redenen van de mutaties vermeld.

Betreft	Mutatie 2023 t.o.v. 2022 (x € 1.000)	Toelichting
Marktwaarde verhuurde staat	-2.609	
Beschikbaarheid	-73.914	Als gevolg van de verhoogde overdrachtsbelasting per 1 januari 2023.
Betaalbaarheid	33.611	Als gevolg van een wijziging in de streefhuren een lager afslag.
Kwaliteit	35.254	Er is een beleidswijziging geweest om scherper op onderhoudskosten te sturen welke is ingerekend in de onderhoudsnorm. Hierdoor een lagere afslag.
Beheer	5.789	Als gevolg van een wijziging van de rioolheffing in gemeente Noordenveld is sprake van lagere beheerkosten.
Beleidswaarde	-1.869	

7.4.3 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 € 312 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% 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.

7.4.4 Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2023 is ons eigen vermogen totaal € 480 miljoen (2022: € 498 miljoen). De afname in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2023 ter hoogte van € -18 miljoen. Dit resultaat zal in 2024 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.

7.5 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 2023 zijn:

Totale kasstroom (x € 1.000)	Realisatie	Begroting	Vershil	Vershil in %
Operationele kasstroom (voor aflossingsfictie)	7.241	7.323	82	-1%
(Des)investeringskastroom	-15.083	-23.270	8.187	-35%
Mutatie liquide middelen	1.227	0	1.227	
Financieringskastroom	-6.615	-15.947	9.332	-59%

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom is met 1% verschil in lijn met begroting. Op de onderliggende posten zitten wel een aantal grotere verschillen. Zo zijn de uitgaven ten behoeve van onderhoud ca € 1,3 hoger en zijn uitgaven vennootschapsbelasting juist € 1,2 lager. Andere opvallende posten zijn de lagere rentelasten (€ 0,4 miljoen) en de hogere overige bedrijfslasten (€ 0,3 miljoen).

Toelichting investeringskastroom

De investeringskastroom is fors lager dan de begroting (-35%). De uitgaves aan nieuwbouw + aankoop zijn ruim € 2,5 miljoen lager dan begroot en voor woningverbetering is € 6,3 miljoen minder uitgegeven. Ook hebben we € 0,2 minder uitgegeven voor overige investeringen. De verkoopopbrengsten zijn € 0,8 miljoen lager dan begroot. Dit komt door te hoog begrote opbrengsten per woning, en door minder verkochte woningen.

7.6 Financiering en renterisicobeheer

Voor onze ambities zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De operationele kasstroom staat onder druk. Dit heeft een negatieve invloed op onze financieringsruimte, inclusief bijbehorende rente-, krediet- en liquiditeitsrisico's, en daardoor ook op onze investeringscapaciteit. We beheersen deze risico's door het inhuren van expertise op het gebied van treasury. We bewaken zowel op korte als op lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan en we toetsen onze treasury activiteiten aan ons Treasurystatuut en de financieringsstrategie.

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 beeld en verantwoorden deze in het treasuryjaarplan. In dit plan is het mandaat van de bestuurder opgenomen. De RvC heeft het jaarplan 2023 goedgekeurd. In het treasuryjaarplan 2023 was aangekondigd dat onze financieringsbehoefte 18,8 miljoen zou zijn (inclusief liquiditeitsbuffer van € 3,0 miljoen). Ons borgingsplafond is aangepast naar € 146,2 miljoen eind 2023. Voor 2024 hebben wij een borgingsplafond van € 168,7 miljoen. Wij hebben in 2023 voor € 14 miljoen aan reguliere financieringsbehoefte ingevuld. Eind 2023 bedroeg onze post liquide middelen € 0,9 miljoen.

Onze leningenportefeuille (langlopend) is gestegen van € 130,2 miljoen tot € 136,5 miljoen eind 2023 (exclusief agio). Voor 2024 wordt een financieringsbehoefte voorzien van € 15,5 miljoen voor de realisatie van de nieuwbouw- en renovatieplannen. Er staat in 2024 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 2024 een percentage van 13,4%. 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. 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 miljoen 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.

7.7 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.

In 2023 hielden we rekening met:

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 is beperkt, waardoor de sector fors wordt aangeslagen.

VSO2

Per 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst de VSO2 eenzijdig opgezegd. In het kader van een zorgvuldige afwikkeling na het niet verlengen van de vaststellingsovereenkomsten zijn deze onderwerpen door branchevereniging Aedes geïnventariseerd.

Door Aedes is aangegeven, dat in dit verband voor de volgende onderwerpen onduidelijkheid vanaf 2023 kan ontstaan:

1. De verwerking van negatieve verkoopresultaten bij de vervreemding van tussenvormwoningen;
2. Het toerekenen van (dis)agio na verwerking op de openingsbalans;
3. Na afwaarderingen van bedrijfsmiddel-vastgoed moeten waardestijgingen als opwaardering worden verwerkt;
4. De toerekening van grondkosten bij een gemengd project (gemengde projectenregeling).

De onderdelen 1, 2 en 4 raken Woonborg niet. Onderdeel 3 is wel van toepassing. In de jaarrekening 2022 hebben we de volledige terugname van de eerder genomen afwaarderingen verwerkt. Dit is vervolgens ook verwerkt in een herziening op aangifte Vpb 2021.

7.8 Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

[Voor de berekening van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten in het najaar van 2023 bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2024-2038]

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 2024-2025	Woonborg norm 2026-2028	2024	2025	2026	2027	2028
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,80	> 1,85	2,84	2,84	2,73	2,45	2,59
Loan to Value (LTV)	< 85%	< 73%	< 75%	37,1	40,0	42,2	43,3	49,0
Solvabiliteitsratio	> 15%	> 28%	> 26%	58,6	58,3	55,5	51,5	47,2
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%	22,5	24,3	25,6	25,9	28,4
Onderpandratio	< 70%	< 70%	< 70%	20,1	21,7	23,4	24,2	26,8

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 herstellkosten 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 2028 rond de 250 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 is gerekend met verwachte ontwikkelingen in de macro-economische parameters. We zien hierin echter ook de nodige onzekerheid. Daarnaast zien we ook onzekerheid in andere niet direct beïnvloedbare factoren. Mede daarom hebben we in de meerjarenbegroting een aantal what-if scenario's doorgerekend. Mochten deze zich voor doen, dan zien we nog ruimte om dit op te vangen zonder het direct doorvoeren van beleidswijzigingen en/of het schrappen van investeringen.

7.9 Onbebouwde gronden

In onderstaande tabel staat een overzicht van onze onbebouwde gronden per 31 december 2023. De waardering ultimo 2023 is gebaseerd op eind 2021 uitgevoerde taxaties.

Project code	Omschrijving	Type grond	Waarde ultimo 2023
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
Subtotaal grond te koop			€ 310.400
6055	Zulthereschweg Roden	Grond te bebouwen	€ 88.000
Subtotaal grond te bebouwen			€ 88.000
Totaal onbebouwde grond			€ 398.400

7.10 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 2023 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. Tevens hebben we nog één niet-DAEB woning, die op de verkooplijst staat en bij mutatie wordt 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. Ultimo 2023 hebben we 91 parkeergelegenheden in bezit.



08 Risiko en beheersing

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. Hierbij maken we onderscheid naar strategische, operationele en financiële risico's. We hebben speciale aandacht voor frauderisico's. Deze brengen we jaarlijks met behulp van een fraudescan in beeld.

In 2023 zetten we mooie stappen in het in kaart brengen van onze processen. Hierdoor kunnen we goed inschatten op welke processtappen we risico's zien. En hebben we ook in beeld hoe we door middel van functiescheiding, 4-ogenprincipe en interne controles deze risico's mitigeren. Op basis van deze processen hebben we een meerjarig auditprogramma opgesteld. Zo kunnen we structureel de meest relevante processen door een audit monitoren en bijstellen. In het auditjaarplan hebben we naast deze audits ook interne controles benoemd. Deze interne controles worden structureel uitgevoerd. We rapporteren over de resultaten naar bestuur en toezichthouders. Met deze werkwijze hebben we meer structuur gegeven aan het 3Lines principe uit het risicomanagementbeleid. De onafhankelijke controller brengt op basis van eigen waarnemingen verslag uit over het in control zijn van de organisatie aan bestuur en RvC.

Risicobereidheid

Woonborg zoekt niet de risico's op. De risicobereidheid kan per doelstelling verschillen. Voorbeelden daarvan zijn verduurzaming en financiën. 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 zijn we voorzichtiger. We brengen risico's in kaart en rekenen daarvoor meerdere scenario's door. Door deze scenario-analyses krijgen we inzicht in wat er gebeurt als bijvoorbeeld de inflatie hoger of lager is. Op basis van een gemiddeld risicobereidheidsprofiel bepalen we wat we aan financiële buffer hanteren. Door middel van de ORT monitor houden we vinger aan de pols bij onze projectontwikkeling, als het gaat om onze financiële investeringsruimte.

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.

Belangrijkste risico's en gebeurtenissen

Strategische risico's

Politieke onvoorspelbaarheid

We zien dat de landelijke politiek veel invloed heeft op de ontwikkelingen in onze sector. Met het vaststellen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn er ook aanvullende eisen gekomen over ons onderhoudsbeleid en investeringsbeleid. Hier staat ook een afspraak tegenover gericht op de ontwikkeling van de huren (huursomstijging).

We lopen het risico dat door overheidsbeleid onze financiële ontwikkeling negatief beïnvloed wordt. Bijvoorbeeld door dat er toch gekozen wordt voor een (gedeeltelijke) huurbevrozing. Ook is het onduidelijk wat de gevolgen zijn als de sector niet in staat is om in het gewenste tempo te investeren in verduurzaming en nieuwbouw. Dit kan betekenen dat de overheid ook voor gaat schrijven waar we onze investeringen (eerst) op moeten richten. Dit kan anders zijn, dan wij nodig of verstandig vinden.

Beheersmaatregel

We zorgen dat we door middel van verschillende scenario's in kaart brengen in hoeverre we de gevolgen van wijzigend overheidsbeleid kunnen opvangen. Ook houden we de vinger aan de pols door dicht op de bal te zitten. De bestuurder van Woonborg is in 2023 lid geworden van het Aedes bestuur. We hebben nu snel toegang tot relevante informatie over ontwikkelingen. We zetten in onze programmering in op het zo goed mogelijk verduurzamen van onze voorraad en hebben een versnelling ingezet op het gebied van nieuwbouw, zodat we compliant blijven aan de NPA.

Beschikbaarheid woningvoorraad

Wij willen ervoor zorgen dat er ook in de (verre) toekomst voldoende goede en betaalbare woningen zijn voor onze doelgroepen. De belangrijkste strategische risico's liggen op het vlak van de woningmarkt. Hoe ontwikkelt die zich? De druk om meer statushouders te plaatsen is toegenomen. Ook door de extramuralisering in de zorg komt er meer vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. De huishoudensamenstelling verandert ook, waardoor niet alle woningen meer passend zijn voor onze woningzoekenden of niet meer voor een passende huurprijs kunnen worden aangeboden. Het gevolg kan zijn dat onze voorraad niet meer past bij de doelgroepen.

Beheersmaatregel

Wij willen dit risico zo goed mogelijk beperken. Dit doen wij door regelmatig de woningmarkt te onderzoeken. In onze portefeuillestrategie nemen wij de uitkomsten van deze onderzoeken mee. Verder oriënteren we ons op andere vormen van wonen, zoals flexwonen, kijken we bij herstructurering en nieuwbouw naar de meest geschikte PMC's en zoeken we de samenwerking met de gemeente op als het gaat om het huisvesten van statushouders. Afgelopen jaar hebben we dat concreet gedaan met het realiseren van woningen voor statushouders in de Noorderkroon.

Operationele risico's

Veiligheid en leefbaarheid

Als gevolg van de verharding in de maatschappij, extramuralisering van de zorg, vergrijzing en toename kwetsbare bewoners zien we de leefbaarheidsvraagstukken in onze wijken toenemen. We hebben steeds meer kwetsbare doelgroepen. Hebben te maken met verwarde personen en komen vaker in situaties waar sprake is van agressie. We zien een toegenomen veiligheidsrisico voor zowel onze huurders als onze medewerkers.

Beheersmaatregel

We zetten in op goede scholing en ondersteuning van onze medewerkers, zodat ze bij incidenten weten hoe ze moeten handelen. We hebben onze vakmannen geschoold om signalen van ondermijning te herkennen, zodat problemen zo snel mogelijk aan het licht gebracht worden. Verder werken we nauw samen met gemeente, politie en overige partners om eventuele risico's tijdig met elkaar te onderkennen en escalatie zoveel mogelijk te voorkomen.

Arbeidsmarkt

We merken dat het lastig is om goed gekwalificeerd personeel aan te trekken. Vooral op enkele specifieke functies, zoals momenteel IT. De mobiliteit op de arbeidsmarkt neemt toe. Dit geldt in zijn algemeenheid in Nederland en ook voor Woonborg. We hebben een paar kwetsbare functies waarvan het lastig kan zijn om vervanging te vinden. Worden vacatures niet ingevuld, dan heeft dat waarschijnlijk tot gevolg dat we bepaalde doelen niet, niet op tijd of tegen hogere kosten halen.

Beheersmaatregel

Wij willen ons als goed werkgever gedragen. In bijvoorbeeld jaargesprekken stemmen we met elkaar af hoe het gaat. Signalen van medewerkers nemen we serieus. We investeren veel tijd en energie in opleiding, ontwikkeling en coaching van onze medewerkers. Op die manier proberen wij medewerkers langere tijd aan ons te verbinden. Mocht een medewerker besluiten de organisatie te verlaten, dan voeren wij exit-gesprekken. Op die manier gaan we na waarom medewerkers de organisatie verlaten. We nemen zo nodig maatregelen. Daarnaast zetten wij ons in om het werken bij woningcorporaties onder de aandacht te brengen. Dit doen we bijvoorbeeld door stageplekken en interessante opdrachten te bieden voor trainees. In geval van tijdelijke onderbezetting schakelen we interim professionals in om ons te ondersteunen.

Cybersecurity en beveiliging van informatie

Woonborg werkt met geautomatiseerde systemen om haar processen te kunnen uitvoeren. Dat maakt dat we kwetsbaar zijn voor cyberaanvallen. We lopen het risico dat een dergelijke aanval ervoor zorgt dat we onze dienstverlening (tijdelijk) stop moeten zetten.

Beheersmaatregel

We zetten in op een goede beveiliging van de gegevens in onze systemen, samen met onze leveranciers. Ook werken we collectief aan de bewustwording van personeel als het gaat om hacking, phishing en datalekken.

Financiële risico's

Financiering en renteontwikkeling

Om te kunnen investeren in het woningbezit, zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De renteontwikkeling heeft daarom grote invloed op onze investeringsruimte. Ook de stijging van bouwkosten en andere kosten maakt dat onze kasstromen onder druk komen te staan. Onze leningportefeuille stijgt de komende jaren, waardoor ook het renterisico toeneemt.

Beheersmaatregel

Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. In ons treasurystatuut hebben we eisen en normen opgenomen waarop we toetsen. Daarnaast werken we met een financieringsstrategie. Hierin hebben we opgenomen hoe wij onze bedrijfsvoering op langere termijn willen financieren. De treasurycommissie bewaakt op korte en op lange termijn de financieringsbehoefte en de invulling daarvan.

Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen. Om de veiligheid van de bewoners te garanderen, is Woonborg inmiddels bezig met een groot renovatieproject. De kosten hiervan schieten wij voor, omdat de gemeente aansprakelijk is gesteld voor deze schade. We wachten de rechtszaak, welke in 2024 echt van start gaat, met vertrouwen af. Desondanks is er het risico dat we (alle) kosten niet kunnen verhalen op de gemeente.

Beheersmaatregel

We bereiden de rechtszaak grondig voor en betrekken daarbij diverse specialisten. Als de gemeente haar verantwoordelijkheid niet neemt en Woonborg voor (een groot deel van) de kosten opdraait, kunnen toekomstige projecten in de gemeente Noordenveld niet doorgaan. Deze projecten zijn ook in de prestatieafspraken voor 2024 en volgende jaren concreet benoemd.

Impact op financiële continuïteit

Met het oog op ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. Redenen hiervoor zijn:

- 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. 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 verdere 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 verzwaring van de financieringslast te beperken.

Frauderisicobeheersing

Als woningcorporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. Wij zorgen er voor dat we dit maatschappelijk kapitaal efficiënt, effectief en rechtmatig besteden én verantwoorden. Om die reden staan wij uitgebreid stil bij fraude. Ook in 2023 hebben we gekeken naar welke mogelijke frauderisico's we lopen. Deze risico's hebben we meegenomen bij het opstellen van het interne controleplan voor 2024. Op deze manier houden we de vinger aan de pols bij de meest fraudegevoelige processen. Een aantal lichten we hieronder nog nader toe:

Woonfraude

We deden onderzoek naar de wijzigingen in de inschrijfduur van woningzoekenden. Hierbij hebben we gecontroleerd op een juiste onderbouwing. Hierin zijn geen afwijkingen aangetroffen.

Factuurafhandeling en betalingsverkeer

We hebben in 2023 steekproeven gedaan op de facturen < € 500. We checken steekproefsgewijs of datgene wat op de factuur staat, ook daadwerkelijk daar is aangebracht of uitgevoerd. Ook hebben we onze systemen zo ingericht, dat we de functiescheiding en het gebruik van de procuratieregeling kunnen waarborgen. Deze inrichting wordt ook in de interne controles regelmatig gecontroleerd.

Prestatielevering

We investeren in een goede lange termijn relatie met onze aannemers en leveranciers. In het kader van de rechtmatigheid van de binnengekomen facturen laten we onze huurders bellen om te vragen of de klacht of het onderhoud naar tevredenheid is uitgevoerd. Ook controleren we ter plaatse de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en kijken we bij grote mutaties naar de kwaliteit van de uitvoering. De vastlegging van deze controles vraagt nog meer aandacht in 2024.

Inkoop en aanbesteding

Een belangrijk frauderisico is het risico op inkoopfraude. Er worden veel opdrachten in de markt gezet en veel gunningen gedaan. Hierbij lopen we het risico dat we niet marktconforme prijzen betalen of opdrachten te makkelijk gunnen. In 2023 is er een audit gedaan op de uitvoering van het aanbestedingsbeleid. Hierbij kwamen nog enkele aandachtspunten naar voren. Deze worden intern opgepakt. Ook besteden we aandacht aan de aanbestedingsprocedure in het kader van een mogelijke toekomstige Europese aanbestedingswet.

"Ik wilde eigenlijk mijn woning niet verlaten"

Woonborg heeft de gemeente Noordenveld aansprakelijk gesteld voor verzakingschade aan woningen in Roden als gevolg van rioolwerkzaamheden. In 2023 zocht Woonborg de publiciteit met de oproep aan de gemeente om snel tot een oplossing te komen. Greet Vriezema, huurder van Woonborg, werkte mee aan deze oproep door haar verhaal te vertellen. Zij is één van de bewoners die in december 2018 van de ene op de andere dag haar woning aan Den Dam moest verlaten vanwege ernstige schade.



'Het was niet te bevatten hoe snel dat ging. Ik wilde eigenlijk mijn woning niet verlaten, want aan Den Dam woonde ik fijn. Een stil plekje aan het einde van een rij woningen met prachtig groen om mij heen. Een levensloopbestendige woning waar ik een tijd naar had gezocht vanwege mijn spierziekte. Ik had verwacht hier nog jaren te wonen. Maar de woning was ernstig beschadigd, ik had geen keuze.'

En zo werd Greet samen met haar buurvrouw een aantal weken kind aan huis in hotel Langewold in afwachting van een andere huurwoning. 'We moesten er het beste van maken. In het hotel leerden we de medewerkers natuurlijk een beetje kennen. Ze zagen ons bij het ontbijt en avondeten. Na wat overleg met de kok kregen we 's avonds de daghap geserveerd. Aardappels, groente, vlees. Daar hadden we zin in'.

Net voor de Kerst verhuisde Greet naar een huurwoning aan de Statenlaan in Roden die met spoed aan haar was toegewezen. 'Toen ik de sleutel in ontvangst nam was de woning klaar om te betrekken. Dezelfde middag stond de verhuishwagen op te stoep. Gelukkig voelde ik me al snel thuis in deze woning. Opnieuw een hoekwoning met groen om het huis. En tegenover de woning zaten mijn kleinkinderen op school. Hier wilde ik wel permanent blijven wonen. Maar helaas was deze woning niet levensloopbestendig. En wilde de gemeente niet op termijn investeren in een traplift, omdat ik uit een levensloopbestendige woning kwam. Ik moest daarom opnieuw verhuizen'.

Inmiddels woont Greet alweer een aantal jaren aan de Koerskamp. Een levensloopbestendige woning die erg in trek is bij woningzoekenden. Maar voor Greet niet haar thuis. 'Het is een prachtige woning voor over 20 jaar. Maar ik voel me hier nu nog te jong voor. En ik mis het groen om mij heen. Ik kijk uit naar andere woonruimte'.

Greet heeft meegewerkt aan de oproep aan de gemeente om snel tot een oplossing te komen met Woonborg. 'Ik vond het zo oneerlijk hoe er maar naar Woonborg wordt gekeken om het probleem op te lossen. Terwijl als je naar de feiten kijkt de gemeente aansprakelijk is. Ik vond het belangrijk om mijn verhaal als huurder te doen. Nu zijn huurders de dupe.'

De reacties na de publiciteit waren niet mals. 'Dat klopt. Ik ben verrast door mensen die mij verweten betaald te zijn door Woonborg om mijn zegje te doen. Maar ik zou het een volgende keer zo weer doen. En tegen deze mensen zou ik willen zeggen: kijk naar de feiten voordat je een oordeel vormt. Het is zo makkelijk om zomaar iets te roepen.'



09

jaarverslag

raad van commissarissen

"Mijn wens voor de organisatie? Passie en doorzettingsvermogen"

Als toezichthoudend en adviserend orgaan heeft de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonborg een belangrijke rol. Hoe heeft Woonborg het in 2023 gedaan volgens de Raad? En op welke manier vervult de organisatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid? Emme Groot, voorzitter van de RvC, aan het woord.

Emme Groot (67) is gepensioneerd en sinds februari 2018 voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonborg. Naast zijn werk voor de RvC is Emme betrokken bij diverse andere raden en stichtingen in de provincie Groningen. Emmes achtergrond ligt in de zorg – hij werkte twintig jaar in het ziekenhuis – en in het openbaar bestuur. Emme was zowel wethouder als burgemeester. Dat laatste ambt bekleedde hij onder meer in zijn geboorteplaats Delfzijl. "Ik heb altijd met mijn poten in de blubber gestaan", vat hij lachend zijn brede loopbaan samen. "Ik voel me nu eenmaal betrokken bij mijn omgeving."



Maximale inzet

En nu dus alweer zes jaar de RvC. De Raad heeft drie concrete rollen. 'We zijn toezichthouder en controleren wat er in de organisatie gebeurt. Ook geeft de Raad als sparringpartner van de bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. En de Raad is de werkgever van de bestuurder.' Belangrijke rollen, en uiteindelijk draait het allemaal om wonen. Een thema dat Emme aan het hart gaat. 'Wonen is een primaire levensbehoefte en belangrijk voor het geluk van mensen. Er is veel vraag naar kwalitatief goede woningen, passend bij de diverse levensfasen. We willen verschillende doelgroepen bedienen, ook kwetsbare. Sommigen hebben een woning én zorg of begeleiding nodig. Ook hebben statushouders woningen nodig. Die opgave is de laatste jaren dringender geworden. Het vraagt maximale inzet van alle partijen.'

Brede maatschappelijke rol

Die inzet en vooral de wil om iets te doen, heeft Woonborg in 2023 zeker laten zien. Een goed voorbeeld is de huisvesting van statushouders in De Noorderkroon in Roden. Emme: 'Het gaat misschien niet om grote aantallen, maar het is wel heel wezenlijk. Woonborg laat hiermee zien dat ze een brede maatschappelijke rol ziet en er ook echt iets mee doet.' Denkend aan 2023 komt bij Emme ook de term 'energiewaard' naar boven. 'Het energievraagstuk legt een belangrijke verantwoordelijkheid bij corporaties. Bijvoorbeeld om goed te kijken naar passend toewijzen, zodat inkomen, huur en energielasten in balans zijn. En om te verduurzamen. Woonborg heeft die verantwoordelijkheid goed opgepakt. Er is een investeringsprogramma rond verduurzamen. Ook zijn huurders geïnformeerd over manieren om energie te besparen. Bovendien heeft Woonborg ervoor gekozen om woningen die in de verkoop staan alsnog te verduurzamen.'

"Woonborg laat zien dat ze een brede maatschappelijke rol oppakt"

Medeverantwoordelijkheid voor een leefbare woonomgeving

De taak van woningcorporaties is steeds meer een maatschappelijke taak geworden, concludeert Emme. Vooruitkijkend naar de toekomst is het vooral de uitdaging om als corporatie te voldoen aan de grote vraag van de woningmarkt. 'Dat wordt nog heel spannend. De investeringsmogelijkheden zijn niet onuitputtelijk.' Andere uitdagingen zijn de eerder genoemde extramuralisering van de zorg en de vraag naar huisvesting van migranten. 'Het gaat niet alleen om een dak boven het hoofd. De corporatie moet ook medeverantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid', stelt Emme. 'Volks-huisvesting is een nationaal vraagstuk. In de jaren negentig zijn woningcorporaties verzelfstandigd, maar met alles wat nu op ons afkomt, moeten we het toch weer zien als een nationale opgave. Dat vereist samenwerking en solidariteit.'

Scherp zijn naar elkaar

De RvC van Woonborg is erg tevreden over het functioneren van de bestuurder. 'We gaan voor een derde periode en dat zegt iets over het vertrouwen. Onder leiding van Esther Borstlap is de organisatie het afgelopen jaar intern op orde gebracht. En nu de basis op orde is, kunnen we als organisatie en Raad op belangrijke vlakken scherp naar elkaar zijn. Over ethisch-morele dilemma's bijvoorbeeld, over de kwaliteit van samenwerking en over de vraag hoe we vanuit onze eigen rollen waarde kunnen toevoegen. Dat is een groot goed. Ruimte voor groei is er altijd, vooral omdat de omgeving voortdurend verandert. De vraag is: hoe kun je meebewegen in een dynamische omgeving?'

Veel passie en doorzettingsvermogen. Dat is wat Emme de organisatie voor 2024 toewenst. 'Als je passie hebt voor wat je doet, levert dat tevredenheid op. Het zorgt ervoor dat je de goede dingen op het juiste moment doet. De maatschappelijke processen waar Woonborg zich mee bezighoudt, zijn complex. Dat vraagt om vasthoudendheid om de doelen te bereiken. En vergeet vooral het plezier niet; dat hoort er zeker bij!'

Samenstelling Raad van Commissarissen (RvC)

Hieronder volgt een overzicht van de samenstelling, zittingstermijnen en (neven)functies van de leden van de raad in 2023. Alle leden van de raad zijn onafhankelijk en voldoen aan de criteria zoals gesteld in principe 3 van de Governancecode. Er was in 2023 geen sprake van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode en er zijn in 2023 geen integriteitsschendingen gemeld.

Emme Groot (1956)	voorzitter Raad van Commissarissen lid remuneratiecommissie	benoeming herbenoembaar aftreden
Deskundigheden	volkshuisvesting, governance, maatschappelijke – politieke en bestuurlijke context	14-02-2018 14-02-2022 14-02-2026
Hoofdfunctie	niet van toepassing	
Nevenfuncties	voorzitter RvT Stichting Openbaar Onderwijs Marenland lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Eemsdelta huurdercommissaris RvC Dynhus, Lemmer voorzitter RvT Stichting Groninger Landschap (t/m mei 2023) bestuurslid Stichting Boek Blauwestad voorzitter RvC Stichting Roemte	

Frits Nicolai (1966)	lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris voorzitter auditcommissie	benoeming herbenoembaar aftreden
Deskundigheden	financiën en control	16-07-2016 16-07-2020 16-07-2024
Hoofdfunctie	directeur financiën en informatisering Trajectum	
Nevenfuncties	lid RvT Fier lid RvT Stichting Cultuurzaam mede-eigenaar Projectgroothandel	

René Hoving (1969)	lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris voorzitter remuneratiecommissie	benoeming herbenoembaar aftreden
Deskundigheden	vastgoedontwikkeling en - beheer	01-02-2017 01-02-2021 01-02-2025
Hoofdfunctie	directeur Hoving Taxaties B.V. directeur-eigenaar RHO B.V.	afgetreden op 31-12-2023
Nevenfuncties	niet van toepassing	

Erik Drenth (1960)	lid Raad van Commissarissen lid Auditcommissie	benoeming herbenoembaar aftreden
Deskundigheden	volkshuisvesting en financieel economisch	01-10-2018 01-10-2022 01-10-2026
Hoofdfunctie	directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs	
Nevenfuncties	voorzitter RvT Opron lid RvT het Oversticht lid RvC Zorg innovatie Forum lid bestuur Stichting Theater over de Noord lid RvT SO Fryslân examinator RU Groningen toezichthouder praktijkopleidingen NBA lid Werkveld adviescommissie Hanzehogeschool penningmeester Veenkoloniaal Museum	

Esther Liefers (1963)	lid Raad van Commissarissen vice-voorzitter	benoeming herbenoembaar aftreden
Deskundigheden	wonen, zorg & welzijn, governance	14-02-2020 14-02-2024 14-02-2028
Hoofdfunctie	directeur-bestuurder stichting De Baalderborggroep	
Nevenfuncties	lid bestuurlijk netwerk jeugd VGN lid van de redactiecommissie tijdschrift Markant kiescommissie D66 Midden Groningen	

PE punten (peildatum 31 december 2023)

Naam	PE-norm 2023	PE-behaald 2023	Overschot/tekort 2022	Volstaan?	2023
Emme Groot	5	8	+5	Ja	+5
Frits Nicolai	5	3	+5	Ja	+3
René Hoving	5	0	+5	Ja	0
Erik Drenth	5	3	+5	Ja	+3
Esther Liefers	5	70,5	+5	Ja	+5

Als in een kalenderjaar meer PE-punten zijn behaald dan de voor het RvC lid geldende PE-norm, kunnen de overige punten - tot een maximum van 5 – worden meegenomen naar het volgend jaar.

Raad van Commissarissen in het kort

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- In het visiedocument – visie op toezicht - van de RvC is duidelijk beschreven hoe de raad toezicht houdt, zichzelf scherp houdt en hoe de rol van de RvC zo optimaal mogelijk wordt ingevuld.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties 2020 zijn leidend voor de RvC en de bestuurder van Woonborg en zijn toegepast.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De RvC heeft vastgesteld dat de onafhankelijkheid van de commissarissen niet in het geding is geweest.
- De bestuurder heeft 68 PE punten behaald in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 en daarmee voldaan aan het vereiste van minimaal 108 punten in drie jaar (2021 - 2023: 170 PE punten).
- De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelde de raad 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.
- Nevenactiviteiten bestuurder: Voorzitter deelnemersraad WSW, lid Aedes bestuur (per 23 november 2023) en lid DB en AB van het nationaal Programma Groningen.
- Voor 2023 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC-leden vastgesteld.
Voor de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen wordt de VTW-Beroepsregel honorering commissarissen gevolgd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexering van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woonborg valt in bezoldigingsklasse E.
- Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is te vinden in de jaarrekening.
- Vastgoedbezit commissarissen
In verband met de ophef die is ontstaan rondom mogelijk vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders, heeft de RvC onderzoek gedaan naar het eigen vastgoedbezit. De RvC heeft naar aanleiding van de discussie in tern afgesproken op welke wijze ze met dergelijke situaties om wil gaan. Het goede gesprek hierover voeren is daarbij het uitgangspunt.
- Een lid van de Raad van Commissarissen heeft, in verband met een intensieve samenwerking die hij is aangegaan met een organisatie die ook opdrachten doet voor Woonborg, per 1 januari 2024 zijn functie als lid opgezegd.
- De RvC heeft de jaarlijkse gesprekken met de accountant gevoerd.

Toetsings- en toezichtkader

De raad hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. Wij vinden het van groot belang dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd volgens de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep. Wij gebruiken voor de uitvoering van onze taken het toezichts- en toetsingskader met daarbij de belangrijkste documenten waarin concrete criteria en (gedrags-)normen zijn opgenomen.

Toezichtkader	Toetsingskader
Extern	besturingskader
Woningwet Woningwet Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) Governancecode Woningcorporaties Wet Normering Topinkomens VTW-beroepsregels bezoldiging Gezamenlijk beoordelingskader AW WSW	Koersplan 'Thuis in 32 dorpen' Portefeuilleplan Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie
Intern	beheersingskader
Statuten Reglement raad van commissarissen Reglement auditcommissie Reglement remuneratiecommissie Bestuursreglement Visie op toezicht Profielchets RvC	Begroting: Meerjarenbegroting Informatieprotocol Treasurystatuut - Treasuryjaarplan Investeringsstatuut Intern normenkader Procuratieregeling Risicomanagementbeleid Gedragscode en Meldingsregeling Inkoopbeleid Strategisch Personeelsplan Reglement financieel beleid en beheer Compliance statuut



Vergaderingen/activiteiten en besluiten

Raad van Commissarissen

Aantal vergaderingen in 2023

6

Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten

- Honorering en vergoedingen RvC 2023
- Statuten Stichting Woonborg
- Investeringsstatuut 2022
- Samenvatting en conclusies knoppensessie 2023
- Integriteit en Risicomanagement
- Projectbesluiten:
 - ontwikkelbesluit 28 woningen Groenkamp, Zuidlaren
 - uitvoeringsbesluit 81 woningen Dorth, Roden
 - ontwikkelbesluit 20 woningen Vrijetijdsboulevard, Roden
 - ontwikkelbesluit 12 woningen Vries-Zuid
 - haalbaarheidsbesluit 14 appartementen Emmalaan, Haren
- Kwartaalrapportages
- Jaarverslag en jaarrekening 2022 en verlening decharge aan bestuur
- Kaderbrief 2023
- Activiteitenoverzichten gemeenten 2024 (bod)
- Volmacht WSW
- Voorgenomen herbenoeming RvC lid E. Liefers
- Controleplan
- Voorgenomen herbenoeming E. Borstlap – directeur-bestuurder na postief advies OR en AH WOON
- Voorstel jaarplanning 2024
- Actualisatie bijlagen investeringsstatuut
- Rooster van aftreden, functies en samenstelling commissies
- Meerjarenbegroting 2024-2038
- Treasuryjaarplan 2024
- Structuurwijziging Thésor – addendum op het Treasurystatuut
- Aankoop Het Fundament Haren
- Verzakkingendossier Roden
- Evaluatie informatieprotocol
- Visitatierapport
- Jaaroverzicht klachtenbehandeling
- Vastgoedbezit commissarissen
- Auditplan 2023 en issuelijst

Aanvullende overleggen en bijeenkomsten

- Twee themabijeenkomsten met de huurdersorganisatie AH WOON en de directeur-bestuurder
- Een afvaardiging van de raad was aanwezig bij een overleg van de OR (artikel 24 vergadering)
- Een overleg met de OR zonder de directeur-bestuurder
- Zelfevaluatie met een externe deskundige
- Extra vergadering over Het Fundament in Haren
- Extra vergadering over de aanstaande RvC vacatures, de werving- en selectieprocedure en het proces van de herbenoeming van de directeur-bestuurder
- Wijkshow waarbij de thema's leefbaarheid, wijkvernieuwing en langer zelfstandig thuis centraal stonden

Remuneratiecommissie

Belangrijkste onderwerpen die zijn besproken

- Resultaatafspraken bestuurder
- dit gesprek vond plaats op 30 januari 2024
- Herbenoeming commissaris
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- Werving- en selectieprocedure twee nieuwe leden RvC (huurderscommissarissen) per 16-07-2024
- Werving- en selectie van een trainee commissaris (geen statutair lid)
- Bezoldiging bestuurder en commissarissen

Auditcommissie

Aantal vergaderingen in 2023

4

Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten

- Investeringsstatuut
- Auditjaarplan 2023 en issuelijst
- Fiscaliteit
- Jaarstukken 2022
- Evaluatie jaarrekening en jaarverslag 2022
- Accountant: jaarlijkse gesprekken
- WSW Volmacht
- Fraude- en risicobeheersing
- ORT-Monitor
- Meerjarenbegroting 2024-2038
- Treasuryjaarplan 2024
- Beoordeling toevoeging addendum aan Treasurystatuut



10 jaarrekening

10.1 Balans

Balans per 31 december

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2023	2022
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.10.1	1.873	2.064
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.10.2.1	630.520	632.709
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	10.10.2.1	2.123	2.543
		<u>632.643</u>	<u>635.252</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.10.3	6.315	1.357
		<u>638.958</u>	<u>636.609</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	10.10.4	2.233	3.121
		<u>2.233</u>	<u>3.121</u>
Som der vaste activa		<u>643.064</u>	<u>641.794</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.10.5	310	310
Overige voorraden		115	109
		<u>425</u>	<u>419</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.10.6.1	44	65
Overige vorderingen en overlopende activa		1.980	3.401
		<u>2.024</u>	<u>3.466</u>
Liquide middelen	10.10.7	947	2.174
Som der vlottende activa		<u>3.396</u>	<u>6.059</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>646.460</u>	<u>647.853</u>

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
EIGEN VERMOGEN	10.10.8		
Herwaarderingsreserve	10.10.8.1	305.399	350.594
Overige reserves	10.10.8.2	192.363	201.698
Onverdeeld resultaat	10.10.8.3	-17.761	-54.530
		<u>480.001</u>	<u>497.762</u>
VOORZIENINGEN	10.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.10.9.1	18.423	9.679
Overige voorzieningen	10.10.9.2	307	275
		<u>18.730</u>	<u>9.954</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.10.10		
Schulden/leningen overheid		0	1
Schulden/leningen banken		132.909	126.711
		<u>132.909</u>	<u>126.712</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10.11		
Schulden aan overheid		0	3
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.802	5.720
Schulden aan leveranciers		3.246	3.475
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.659	1.559
Overlopende passiva	10.10.11.1	4.113	2.668
		<u>14.820</u>	<u>13.425</u>
		<u>646.460</u>	<u>647.853</u>
TOTAAL PASSIVA			

10.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	10.11.1	31.274	30.476
Opbrengsten servicecontracten	10.11.2	683	610
Lasten servicecontracten	10.11.3	-756	-553
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.11.4	-2.250	-1.912
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.11.5	-12.679	-12.060
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.11.6	-2.308	-4.940
		<u>13.964</u>	<u>11.621</u>
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	10.11.7	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11.8	4.644	4.592
Toegerekende organisatiekosten	10.11.9	-115	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11.10	-2.892	-2.480
		<u>1.637</u>	<u>2.034</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	10.11.11	-15.770	-10.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11.12	-9.610	-50.528
		<u>-25.380</u>	<u>-60.800</u>
Overige organisatiekosten	10.11.13	-2.114	-2.158
Leefbaarheid	10.11.14	-658	-724
Saldo financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.11.15	327	183
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.11.16	-3.582	-3.386
		<u>-3.255</u>	<u>-3.203</u>
Resultaat voor belastingen		-15.806	-53.230
Belastingen	10.11.17	-1.955	-1.300
Resultaat na belastingen		<u><u>-17.761</u></u>	<u><u>-54.530</u></u>

10.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)

	2023	2022	
Operationele activiteiten			
Huren	31.341	30.449	
Vergoedingen	668	653	
Overige bedrijfsontvangsten	190	135	
Renteontvangsten	27	4	
Saldo ingaande kasstromen			31.241
	32.226		
Personeelsuitgaven	-4.023	-3.854	
Onderhoudsuitgaven	-10.305	-11.277	
Overige bedrijfsuitgaven	-6.890	-6.089	
Rente uitgaven	-3.083	-3.400	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-204	-84	
Verhuurderheffing	0	-2.750	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-139	-76	
Vennootschapsbelasting	-341	-3.589	
Saldo uitgaande kasstromen			-31.119
	-24.985		
Kasstroom uit operationele activiteiten			122
	7.241		
(Des) Investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.651	4.607	
Verkoopontvangsten grond	4	24	
Tussentelling ingaande kasstromen MVA			4.631
	4.655		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.862	-8.584	
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.243	-6.577	
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-113	-253	
Aankoop	-1.382	0	
Investerings overig	-138	-198	
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA			-15.612
	-19.738		
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten			-10.981
	-15.083		

(directe methode: x € 1.000)

2023

2022

Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	12.000		12.000
Tussentelling ingaande kasstromen		12.000	12.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.385		-2.630
Tussentelling uitgaande kasstromen		-5.385	-2.630
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.615	9.370
Mutatie liquide middelen		-1.227	-1.489
Liquide middelen per 01-01	2.174		3.663
Liquide middelen per 31-12	947		2.174
Mutatie liquide middelen		-1.227	-1.489

10.4 Algemene toelichting

10.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Midden-Groningen, Midden-Drenthe, Noordenveld, Westerkwartier 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.

10.4.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een stelselwijziging.

10.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is er sprake van één schattingswijziging. Het betreft een beleidswijziging in de bepaling van de onderhoudsnorm die is ingerekend in de beleidswaarde, in de afslag kwaliteit. Gelijk aan voorgaande jaren hanteren we voor de bepaling van onze meerjaren onderhoudslast voor het onderdeel planmatig onderhoud een onderhoudsnorm die gebaseerd is op een aantal VEX-normen behorend bij ons type bezit. In onze vastgestelde meerjarenbegroting hebben we hier een verlaging van 10% in doorgevoerd omdat we zien dat we daadwerkelijk minder op deze post uitgeven. Deze verlaging van 10% op planmatig onderhoud resulteert, ten opzichte van voorgaande jaren, in een daling van circa 6% voor de totale onderhoudslast. Het effect op de beleidswaarde betreft een bedrag van € 16,8 miljoen.

10.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 is er geen sprake van een presentatiewijziging.

10.4.5 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.

10.4.6 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. Woonborg participeert in de VvE's Zetstee, Mellenssteeg, Zonnehof, Wevershof, Eikenhof, Plan Berkenbos, Anjerplein en Stationsweg.

10.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

10.5.1 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.

10.5.2 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 10.4.2 t/m 10.4.4.

10.5.3 Materiële vaste activa

10.5.3.1 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 10.6.3.8. 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.

10.5.3.2 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 2023). 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. Hierbij is er dit jaar voor het eerste voor gekozen om het handboek modelmatig waarderen marktwaarde definitief vaststellen na balansdatum om zodoende de meest recente gegevens hierin te verwerken.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 toe:

- ◆ Bedrijfsmatig onroerend goed;
- ◆ Het atypisch woning vastgoed, te weten woningen in het verzakkingsgebied in Roden.

Complexindeling

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

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 waarderen 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 contractuur, 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 2023 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	6,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexpluiten	2023	2022
EGW	€ 1.441 - € 2.205	€ 1.400 - € 2.066
MGW	€ 1.254 - € 2.315	€ 1.199 - € 2.189
Zorgenheid (extramuraal)	€ 1.199 - € 2.374	€ 1.140 - € 2.253

Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponen	2023	2022
EGW	€ 818 - € 1.150	€ 834 - € 1.155
MGW	€ 726 - € 1.342	€ 712 - € 1.332

Beheerkosten per vhe	2023	2022
EGW	€ 509	€ 481
MGW	€ 499	€ 472
Zorgenheid (extramuraal)	€ 460	€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,09-0,15%	0,10-0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,07%	0,07%

Huurderving	2023	2022
% van de huursom	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%	1,20%
Disconteringsvoet	5,00%-9,39%	5,43%-10,89%

Huurstijging	2024	2025	2026	2027 e.v.
Zelfstandige woonegelegenheden	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%
Onzelfstandige woonegelegenheden	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG:	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 8,32	€ 7,87
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 8,36	€ 7,90
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 13,95	€ 13,19
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 13,97	€ 13,20
Mutatieonderhoud per m ² bvo ZOG	€ 13,97	€ 13,20
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	0,09-0,57%	0,10-0,57%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	5,75-10,63%	5,43-10,89%

Achterstallig onderhoud

Tevens heeft Woonborg voor de verzakte woningen in Roden een post achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde. De hoogte van deze positie is verhoogd van € 13,8 miljoen ultimo 2022 naar € 14,7 miljoen ultimo 2023.

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 € 85-160 per m² VVO. Deze ligt 3,8% 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 2023 is door een externe onafhankelijke taxateur de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerendgoed (BOG) gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. De twee opvolgende jaren kan worden volstaan met een taxatie-update over deze portefeuille.

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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer scenario, 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 streefhuurklassenverdeling waarbij 80% wordt afgetopt op de 1^e aftoppingsgrens, 10% op de 2^e aftoppingsgrens en 10% onder de liberalisatiegrens.
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 € 2.491 (2022: € 2.598). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.852 (2022: € 1.766) per verhuureenheid ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 € 897 per verhuureenheid (2022: € 881).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde	2023	2022
Streefhuur (..% van de maximaal redelijke huur)	gem. 66%	63%-72%
Onderhoudsnorm	€ 2.491	€ 2.598
Beheerlasten	€ 897	€ 881
Disconteringsvoet	7,27%	5,93%

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. De daling in onderhoudsnorm ten opzichte van 2022 komt voort uit een beleidswijziging om scherper op de onderhoudskosten te sturen. Dit is opgenomen in onze meerjarenbegroting. Ondanks dat we dit beeld niet terug zien in de onderhoudskosten in 2023, volgen we wel de meerjarenbegroting. In de beheerlasten zien we een beperkte toename, welke relatief lager is dan de toename die in de marktwaarde is ingerekend. Hierdoor ontstaat een lagere afslag in de beleidswaarde. Onze beheerlast is met name lager omdat er wijzigingen zijn gekomen in de doorbelasting van de rioolheffing.

Aanvullende toelichting bij de bepaling van de marktwaarde

Woonborg heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Overig Groningen bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 8,70% te hoog en in corop regio Noord-Drenthe bedraagt dit validatie-effect circa 2,90% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € -48,1 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Aanvullende toelichting bij de bepaling van de beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderend gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,20%-punt (Corop regio Overig Groningen) en 1,44%-punt (corop regio Noord-Drenthe). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 30 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,32% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 8,52% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

10.5.3.3 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.

10.5.4 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 2,52% (1,87% na VPB effect) (2022: 2,60% na VPB effect 1,93%).

10.5.5 Voorraden

10.5.5.1 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 en de in overeenstemming met paragraaf 10.6.3.8 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.

10.5.5.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

10.5.5.3 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.

10.5.5.4 Voorraden

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

10.5.6 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.

10.5.7 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 banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

10.5.8 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.

10.5.9 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.

10.5.9.1 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.

10.5.9.2 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 2,52% (2022: 2,60%) genomen.
- ♦ Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is 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.

10.5.10 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.

10.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg voert een actief beleid om het risico op wijziging van toekomstige rentekasstroom uit leningen af te dekken. Daarom zijn we in het verleden een aantal rentederivaten als hedge-instrument aangegaan. In 2023 heeft Woonborg geen nieuwe derivaten afgesloten. Het financiële risico van de derivatenportefeuille van Woonborg is door de geleidelijke afbouw inmiddels geminimaliseerd.

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

10.5.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.6.1 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 categoriale 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.

10.6.2 Bedrijfsopbrengsten

10.6.2.1 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.

10.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Dat betekent, dat de huurverhoging per 1 juli 2023 was gemaximeerd op 3,1%. De werkelijk doorgevoerde huurverhoging over 2023 is, op basis van de huursombenadering, gemiddeld 2,7% (2022: gemiddeld 1,7%).

10.6.2.3 Opbrengst 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.

10.6.2.4 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.

10.6.3 Bedrijfslasten

10.6.3.1 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	2023	2022
Verhuur en beheeractiviteiten	25,16%	26,25%
Beheerkosten onderhoud	21,58%	23,63%
Beheerkosten verkopen	1,91%	1,40%
Leefbaarheid	8,83%	11,07%
Nieuwbouw en verbeteren	20,75%	16,73%
Overige organisatiekosten	21,77%	20,92%

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de inventarisatie van alle door medewerkers bestede uren per activiteitengroep in 2023.

10.6.3.2 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.

10.6.3.3 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.

10.6.3.4 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.

10.6.3.5 Pensioenlasten

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

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 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (31 december 2022: 133,7%). 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.

10.6.3.6 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.

10.6.3.7 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.

10.6.3.8 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.

10.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.4.1 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.

10.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

10.6.4.3 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.

10.6.5 Belastingen

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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 renteaftrekbepanking (ATAD).

10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Goede financiële sturing en risicobeheersing zijn van essentieel om de financiële continuïteit van Woonborg voor nu en in de toekomst te kunnen waarborgen.

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.

Herfinancieringsrisico

Het grootste deel van de leningen van Woonborg zijn leningen met een vaste rente. De komende jaren gaan er bij Woonborg (eind-) aflossingen van deze leningen plaatsvinden. De aflossingen kunnen voor het grootste deel vanuit de opbrengsten van verkopen en het beschikbare liquiditeitssaldo worden opgevangen. Het herfinancieringsrisico van Woonborg is dan ook klein.

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 banken) 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 treasurystatuut 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 betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede 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 betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum 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)	2023	2022
Banktegoeden	947	2.173
Kredietlimiet	2.300	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	18.428	12.762
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	2.000	0

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 lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

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 2023 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2024 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.

10.8 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.

10.8.1 Waardering vaste activa

10.8.1.1 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 10.5.3. 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 *)		€ 632.643.346		
Huurverhoging	1%	€ 650.685.149	€ 18.041.804	2,85%
	-1%	€ 616.405.894	€ -16.237.452	-2,57%
Leegwaarde	10%	€ 674.076.078	€ 41.432.732	6,55%
	-10%	€ 596.942.897	€ -35.700.449	-5,64%
Leegwaarde ontwikkeling	1%	€ 678.400.552	€ 45.757.206	7,23%
	-1%	€ 599.702.079	€ -32.941.267	-5,21%
Mutatiegraad	1%	€ 655.606.334	€ 22.962.989	3,63%
	-1%	€ 618.590.391	€ -14.052.955	-2,22%
Disconteringsvoet	1%	€ 582.276.666	€ -50.366.680	-7,96%
	-1%	€ 728.405.221	€ 95.761.875	15,14%

10.8.1.2 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.

10.8.2 Verwerking fiscaliteit

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

De belangrijkste punten 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 ten opzichte van de beginbalans;
- gemiddelde restwaarde van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd bestaande bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008.

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

10.9 Kasstroomoverzicht

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit 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.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

10.10 Toelichting op de balans

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

ACTIVA

10.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van	1.873	2.064

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
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	3.424	232	1.979	5.635
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.036	-211	-1.324	-3.571
Boekwaarden	1.388	21	655	2.064
Mutaties boekjaar				
Investerings	0	0	108	108
Desinvesteringen	0	-208	0	-208
Afschrijvingen	-64	-3	-218	-285
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringen en herclassificatie	0	193	0	193
	-64	-17	-111	-192
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	3.424	24	2.087	5.535
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.100	-20	-1.542	-3.662
Boekwaarden	1.324	4	544	1.873

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 10 jaar
- Automatisering: lineair 3 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 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 2024 bedraagt circa € 5 miljoen en de WOZ- waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 1.349.000.

10.10.2 Vastgoedbeleggingen

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

Vastgoed- beleggingen		2023	2022
10.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	630.520	632.709
10.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	2.123	2.543
	Totaal in exploitatie	632.643	635.252
10.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.315	1.357
	Stand per 31 december	638.958	636.609

10.10.2.1	In exploitatie DAEB vastgoed 2023	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed 2023
Stand per 1 januari		
Verrijingsprijzen	349.015	2.581
Herwaarderingen	311.395	439
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-27.701	-477
Boekwaarde per 1 januari	632.709	2.543
Mutaties boekjaar		
Investerings:		
Investerings	6.137	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-2.773	0
Desinvesteringen verkoop en overig	-2.577	-315
Desinvesteringen sloop	0	0
Mutatie naar voorraad grond/woningen	0	0
Aankoop	1.130	0
Waarderingen:		
Herwaarderingen hogere marktwaarde	-4.490	-67
Terugname waardeverandering	5.014	-38
Overboekingen:		
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa)	9.027	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa)	-3.629	0
Totaal mutaties	-2.189	-420
Saldo per 31 december		
Verrijingsprijzen	365.077	2.248
Herwaarderingen	302.751	373
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-37.308	-498
Boekwaarde per 31 december	630.520	2.123

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 1.042 miljoen (grondslag aanslagen 2023).

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 € 1,7 miljoen BOG en € 9,8 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 ter hoogte van € 14,7 miljoen (2022: € 13,8 miljoen). We hebben de woningen met schade verdeeld in verschillende categorieën, met elk een verschillend kostenniveau. We zien 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 31-12-2022*)	632.709	2.543	635.252
Per 31-12-2023*)	630.520	2.123	632.643
Mutatie	-2.189	-420	-2.609
Gevolgen voorraad mutaties:	4.143	-271	3.872
Gevolgen Methodische wijzigingen handboek en software:			
- Aanpassing indexatie BOG markhuurontwikkeling jaar 1	-173	0	-173
- Aanpassing harde huren BOG Markthuur na einde contract	605	0	605
- Overdrachtskosten	-15.376	-48	-15.424
	-14.944	-48	-14.992
Gevolgen Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
-Markthuur na validatie	-9.518	0	-9.518
-Disconteringsvoet na validatie	-38.589	-28	-38.617
	-48.107	-28	-48.135
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Contractuur en leegstand	3.235	18	3.253
-WOZ-waarde	67.873	36	67.909
-Achterstallig onderhoud	-842	0	-842
-Complexdefinitie en verkooprestricties	2.160	0	2.160
-Mutatiegraad doorexploiteren	-592	-14	-606
-Maximale huur	2.571	0	2.571
-Overig	234	-37	197
	74.639	3	74.642
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters			
-Macro-economische parameters	-2.330	-4	-2.334
-Disconteringsvoet	-14.660	-54	-14.714
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	-11.716	-4	-11.720
-Reguliere huurstijging	10.333	6	10.339
-Exit Yield	-1.623	-5	-1.628
-Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.051	-12	-2.063
-Mutatie- en verkoopkans	434	0	434
-Overig	3.693	-3	3.690
	-17.920	-76	-17.996
Totale mutatie totaal bezit	-2.189	-420	-2.609

De totale waardedaling bedraagt 0,4%. De waarde van het DAEB bezit daalt met 0,3% en de waarde van het niet-DAEB bezit daalt met 16,5%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.8.1.1.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2023 weer.

Soort verhuureenheid	Waardering	Aantal VHO's 2023	Waarde (in €) 2023	Aantal VHO's 2022	Waarde (in €) 2022
Eengezinswoning (EGW)	Full	160	9.680.947	194	14.506.868
Eengezinswoning (EGW)	Basis	3.317	459.482.537	3.267	455.849.408
Meergezinswoning (MGW)	Full	4	149.117	4	125.723
Meergezinswoning (MGW)	Basis	1.117	149.762.705	1.116	152.395.526
Zorg Extramuraal	Basis	72	4.225.718	72	4.357.891
Zorg Intramuraal	Basis	114	5.134.560	100	3.498.321
MOG	Basis	24	2.265.066	24	2.176.943
BOG	Full	11	1.655.385	11	2.051.607
Parkeerplaats	Basis	61	149.985	61	157.472
Garage	Basis	30	137.326	30	132.306
Totaal		4.910	632.643.346	4.879	635.252.065

Toelichting Beleidswaarde: sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaardering 2023 en bedraagt ultimo 2023 € 320 miljoen. Voor de toelichting op de Beleidswaarde verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.5.3.

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	€ 320.403.509		
Disconteringsvoet	€ 268.816.919	1,0% hoger	€ -51.576.590
Disconteringsvoet	€ 394.200.575	1,0% lager	€ 73.796.766
Streefhuur per maand	€ 335.845.609	€ 25 hoger	€ 15.442.100
Streefhuur per maand	€ 305.485.396	€ 25 lager	€ -14.918.113
Lasten onderhoud	€ 292.409.368	10% hoger	€ -27.996.141
Lasten onderhoud	€ 348.399.650	10% lager	€ 27.996.141
Lasten onderhoud	€ 308.761.989	€ 100 hoger	€ -11.641.520
Lasten onderhoud	€ 332.045.029	€ 100 lager	€ 11.641.520
Lasten beheer	€ 310.454.987	10% hoger	€ - 9.948.552
Lasten beheer	€ 330.352.031	10% lager	€ 9.948.552
Lasten beheer	€ 308.761.989	€ 100 hoger	€ -11.641.520
Lasten beheer	€ 332.045.029	€ 100 lager	€ 11.641.520

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Marktwaarde per 31 december 2023	630.520	2.123	632.643
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-28.402	-15	-28.417
Betaalbaarheid (huren)	-219.835	-14	-219.849
Kwaliteit (onderhoud)	-63.744	-13	-63.757
Beheer (beheerkosten)	-219	2	-217
Subtotaal	-312.200	-40	-312.240
Beleidswaarde per 31 december 2023	318.320	2.083	320.403

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.

10.10.3 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	2023	2022
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	10.056	29.436
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.699	-24.285
Boekwaarde	1.357	5.151
Mutaties boekjaar		
Investeringsprijzen:		
Investeringsprijzen	13.714	9.889
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-4.157	-2.968
Waarderingen:		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	0	-52
Terugname waardeveranderingen	800	0
Overboekingen etc.:		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	0	17
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	0	0
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa)	-5.399	-10.679
Overboeking saldo verbeteren vorig boekjaar	0	0
Totaal mutaties	4.958	-3.793
Saldo per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	12.854	10.056
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6.539	-8.699
Boekwaarde per 31 december	6.315	1.357

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 979.000 (2022: € 81.000) aan toegerekende organisatiekosten geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,60% (2022: 2,60%).

10.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

10.10.4 Latente belastingvorderingen	2023	2022
Stand per 1 januari	3.121	2.841
Mutatie boekjaar	-888	280
Stand per 31 december	2.233	3.121
Specificatie actieve latentie:	2023	2022
- Latentie afschrijvingspotentieel	2.047	2.089
- Latentie zonnepanelen	0	832
- Latentie disagio leningen	187	200
Stand per 31 december	2.233	3.121

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 1,87% (2022: 1,93%) en hebben een gemiddelde looptijd van 12 jaar (2022: 15 jaar). De contante waarde per latentie is weergegeven in de tabel hierboven. De nominale waarde van de disagio leningen bedraagt € 0,212 miljoen en van het afschrijvingspotentieel bezit € 2,304 miljoen.

Voor het fiscale afschrijvingspotentieel op zonnepanelen is geen latentie meer gewaardeerd. De latentie was in de jaarrekening 2022 gevormd voor de afschrijvingen op de niet-nagelvaste zonnepanelen. Aangezien Woonborg niet langer separaat afschrijft in de (ingediende) aangiften en daarmee het standpunt van de Belastingdienst volgt, is geen latente belastingvordering voor het afschrijvingspotentieel op de zonnepanelen gewaardeerd. Woonborg blijft bij haar standpunt dat op de zonnepanelen afzonderlijk kan worden afgeschreven, maar het is onzeker of dit ook de uitkomst van de lopende procedure zal zijn.

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 2023 € -100 miljoen (31 december 2022: € -58 miljoen).

Boekjaar	Status aangifte	Deadline aangifte	Tijdig ingediend?	Definitieve aanslag opgelegd?
2017	Ingediend	1-7-2019	Ja	Ja
2018	Ingediend	1-7-2020	Ja	Ja
2019	Ingediend	1-7-2021	Ja	Ja
2020	Ingediend	1-7-2022	Ja	Nee
2021	Ingediend	1-7-2023	Ja	Nee
2022	Ingediend	1-7-2024	Ja	Nee

10.10.5 Voorraden

Voorraden	2023	2022
Grondposities ten behoeve van de verkoop	310	310
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	0	0
	310	310
Overige voorraden (materialen)	115	109
Stand per 31 december	425	419

De voorraad grondposities ultimo 2023 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een drietal percelen (2022: 3 percelen). De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. Leegstaande woningen met bestemming verkoop zijn verantwoord onder MVA in exploitatie.

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

10.10.6 Vorderingen

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.

Vorderingen	2023	2022
Huurdebiteuren	44	65
Overige vorderingen en overlopende activa	1.980	3.401
Stand per 31 december	2.024	3.466

Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	246	282
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-202	-217
Stand per 31 december	44	65

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

De daling van overige vorderingen en overlopende activa komt door de terugbetaling van te veel vooruitbetaalde VPB in 2023. Het betreft hier wijzigingen in de fiscale positie VPB 2023, 2022, 2020 en 2019.

10.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	2023	2022
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	822	2.073
Rabobank spaarrekening	73	75
Overige Nederlandse banken	51	25
Kas	1	1
Stand per 31 december	947	2.174

10.10.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is ons eigen vermogen totaal € 480 miljoen (2022: € 498 miljoen). De afname in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2023 ter hoogte van € -18 miljoen. Dit resultaat zal in 2024 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 € 397 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Eigen vermogen	2023	2022
10.10.8.1 Herwaarderingsreserve	305.399	350.594
10.10.8.2 Overige reserves	192.363	201.698
10.10.8.3 Onverdeeld resultaat	-17.761	-54.530
Totaal eigen vermogen	480.001	497.762

10.10.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

10.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2023	2022
Saldo per 1 januari	350.594	285.801
Mutaties boekjaar:		
Realisatie door verkoop	-2.062	-1.906
Realisatie door sloop	0	-3.908
Realisatie door verbeteren	-2.024	-503
Totaal gerealiseerde waardeveranderingen	-4.086	-6.317
Ongerealiseerde herwaardering voorgaand boekjaar	-41.204	71.110
Correcties herwaardering voorgaand boekjaar	95	0
Totaal ongerealiseerde waardeveranderingen	-41.109	71.110
Totaal mutaties boekjaar	-45.195	64.793
Stand per 31 december	305.399	350.594

10.10.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

10.10.8.2 Overige reserves	2023	2022
Saldo per 1 januari	201.698	192.698
Mutaties boekjaar (naar herwaarderingsreserve)	4.086	6.317
Resultaat voorgaand boekjaar	-54.530	73.793
Herclassificatie aandeel resultaat naar herwaardering	41.109	-71.110
Stand per 31 december	192.363	201.698

10.10.8.3 Onverdeelde resultaat

Het verloop van het onverdeelde resultaat is als volgt:

10.10.8.3 Onverdeeld resultaat	2023	2022
Saldo per 1 januari	-54.530	73.793
Toevoeging aan overige reserves	54.530	-73.793
Resultaat boekjaar	-17.761	-54.530
Stand per 31 december	-17.761	-54.530

10.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 conform onderstaand te verdelen. Dit is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31 december 2023.

10.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat (bedragen x € 1.000)	2023
Herwaarderingsreserve	-5.388
Overige reserves	-12.373
Totaal resultaat	-17.761

10.10.8.5 Gebeurtenissen na balansdatum

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

10.10.9 Voorzieningen

Voorzieningen	2023	2022
10.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.423	9.679
10.10.9.2 Overige voorzieningen	307	275
Stand per 31 december	18.730	9.954

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 266.000 (2022: € 248.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en € 41.000 (2022: € 27.000) als kortlopend.

10.10.9.1 Voorzieningen 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	2023	2022
Stand per 1 januari	9.679	8.032
Dotaties	15.925	5.755
Onttrekkingen	-7.181	-4.108
Stand per 31 december	18.423	9.679

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

Locatie	Plaats	Aantal (te bouwen) woningen	2023	2022
Nieuwbouw Oosterhaar fase 5	Haren	16	0	1.696
Nieuwbouw Molenkampsteeg	Haren	4	391	526
Nieuwbouw Tipkampen Sprikkenveen	Vries	19	0	307
Nieuwbouw Groenkamp	Zuidlaren	14	2.653	0
Nieuwbouw Oranje/Margrietlaan	Zuidlaren	48	4.423	6.998
Verbeteren Dorth en Den Dam	Roden	67	9.220	0
Verbeteren Groenkamp	Zuidlaren	14	1.611	0
Diverse verbeterprojecten			125	152
			<u>18.423</u>	<u>9.679</u>

10.10.9.2 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	2023	2022
Stand per 1 januari	275	279
Mutaties	32	-4
Stand per 31 december	<u>307</u>	<u>275</u>

Specificatie overige voorzieningen	2023	2022
Voorziening jubileumuitkering	160	140
Voorziening LoopbaanOntwikkelingsBudget	147	135
	<u>307</u>	<u>275</u>

10.10.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden	2023	2022
Schulden/leningen overheid	0	1
Schulden/leningen banken	132.909	126.711
Stand per 31 december	<u>132.909</u>	<u>126.712</u>

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

	Stand per 31 december 2023	Aflossingsverplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	0	0	0	0
Schulden/leningen banken	138.711	5.802	132.909	105.564
	<u>138.711</u>	<u>5.802</u>	<u>132.909</u>	<u>105.564</u>

De marktwaarde van de lening portefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 144,4 miljoen (2022: € 125,5 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 € 7 miljoen (het opgenomen bedrag) 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	0	0	0	0	0	0
Schulden/leningen banken	5.834	5.868	7.903	7.740	105.564	132.909
	5.834	5.868	7.903	7.740	105.564	132.909

10.10.10.1 Schulden/leningen overheid en banken

De mutaties in 2023 van de schulden/leningen overheid en banken is in onderstaande tabel toegelicht.

Schulden/leningen overheid en banken	Schuld overheid	Schuld banken	Totaal
Schuldrestant einde jaar	2	132.482	132.484
Kortlopend	-1	-5.771	-5.772
Stand per 1 januari	1	126.711	126.712
Correctie kortlopend	1	5.771	5.772
Bij nieuwe leningen	0	14.000	14.000
Terugplaatsing variabele hoofdsom	0	-2.000	-2.000
Af: aflossingen	-2	-5.771	-5.773
Schuldrestant einde jaar	0	138.711	138.711
Afl. volgend verslagjaar	0	-5.802	-5.802
Stand per 31 december	0	132.909	132.909

Kenmerken schulden/leningen

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

Vastrentende leningen overheid	2023	2022
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	0	3
Gemiddelde rente	0%	3,55%
Gemiddelde looptijd in jaren	0	1,2

Vastrentende leningen overige banken	2023	2022
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	116.521	110.240
Gemiddelde rente	2,45%	1,60%
Gemiddelde looptijd in jaren	17,9	18,0

Leningen met variabele rente overige banken	2023	2022
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	22.000	20.000
Gemiddelde rente	3,41%	-0,36%
Gemiddelde looptijd in jaren	9,6	9,6

Voor de variabel rentende leningen is voor € 15 miljoen (2022: € 15 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 7 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1,4 miljoen. Ultimo 2023 was € 5 miljoen opgenomen.

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	€ -924.636	€ -139.800	€ -1.250.928	€ -1.600.478
ABN AMRO	5,09%	EUR 3M	1-9-'10	1-9-'25	€ 5.000.000	€ -243.963	€ -68.238	€ -319.780	€ -397.726
BNG	3,99%	EUR 6M	2-5-'11	2-5-'51	€ 5.000.000	€ -1.714.397	€ -98.914	€ -3.049.613	€ -4.757.589

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 1,49% (2022: 4,71%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningenportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 2,52% (2022: 2,60%).

Er zijn geen hypotheekverklaringen verstrekt op het onroerend goed. Ook zijn er geen positieve en negatieve 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 banken 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%	0,10%	1-11-2011	1-11-2024	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 bank 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 12,9 jaar (2022: 12,6 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 2023 € 2,190 miljoen (waarvan € 2,138 miljoen langlopend).

10.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	2023	2022
Schulden aan overheid	0	3
Aflossingsverplichting langlopende schulden	5.802	5.720
Schulden aan leveranciers	3.246	3.475
Belastingen en premies sociale verzekeringen *)	1.659	1.559
Schulden terzake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva	4.113	2.668
Stand per 31 december	14.820	13.425

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen	2023	2022
Loonheffing	0	0
BTW	1.594	1.559
Vennootschapsbelasting	65	0
	1.659	1.559

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.

10.10.11.1 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2023	2022
Niet vervallen rente leningen en derivaten	1.677	1.384
Overige overlopende passiva	2.436	1.284
	4.113	2.668

De toename in overige overlopende passiva komt door een toename in nog te betalen kosten, onder meer door een hogere positie onderhanden werk.

10.10.12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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 10 woningen zijn vanaf 2019 onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 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. Per locatie wordt de aanpak verfijnd. Woonborg meldde de schade bij haar verzekeraar en stelde de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de rioolwerkzaamheden) aansprakelijk voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg stelde ook de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw woningen tot een bedrag van € 5,1 miljoen inclusief BTW en voor verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 13,3 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen gelden niet alleen voor 2024, 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 € 0,8 miljoen inclusief BTW.

Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 0,59 miljoen inclusief BTW.

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 verwachte obligoheffing in 2024 is 0,167% van het gewogen geborgd schuldrestant per ultimo 2023. Het betreft daarmee een verplichting van ongeveer € 0,23 miljoen inclusief BTW.

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. De relevante toets voor de obligoheffing dit jaar is de afspraak dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn, Woonborg voldoet ruimschoots aan deze eis. 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 14 leasecontracten van onderhoudsbussen (2022: 14 leasecontracten). De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2023 € 0,5 miljoen inclusief BTW.

10.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

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

10.11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2023	2022
Zelfstandige woningen DAEB	30.711	29.916
Zelfstandige woningen niet-DAEB	12	10
Onzelfstandige woningen DAEB	119	118
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	0	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	307	282
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	125	150
Totaal huuropbrengsten	31.274	30.476

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2023	2022
Nieuwbouw/aankoop	374	371
Verkoop	-127	-127
Sloop	-99	-267
Huuraanpassing	333	277
Harmonisatie bij mutatie	190	135
Geriefsverbetering en woningverbetering	35	10
Voorziening dubieuze debiteuren	40	-6
Overige oorzaken	14	-48
Afname huurderwing	38	78
Totaal toename	798	423

Totaal huursom	2023	2022
Totale bruto huursom	31.886	31.126
Huurderwing	-612	-650
Totaal netto huursom	31.274	30.476

Huurderwingspercentage	1,92%	2,09%
------------------------	-------	-------

10.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Doorberekende vergoedingen	736	665
Vergoedingsderving	-53	-55
Totaal opbrengsten servicecontracten	683	610

De doorberekende vergoedingen zijn gestegen met circa € 73.000. Dit komt met name doordat de lasten stijgen, en daarmee ook de afrekening servicekosten.

10.11.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2023	2022
Reparatieabonnement	185	120
Kosten energie en water	310	201
Schoonmaakkosten	113	94
Diverse overige kosten	148	138
Totaal lasten servicecontracten	756	553

De lasten servicecontracten zijn ten opzichte van 2023 € 203.000 toegenomen. De toename in energiekosten komt voort uit een nieuw energiecontract bij een groot complex.

10.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer	2.250	1.912
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.250	1.912

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.137	7.929
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	3.789	3.232
	11.926	11.161
Doorbelastingen	-923	-661
	11.003	10.500
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	1.676	1.560
Totaal onderhoud	12.679	12.060

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

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

Cyclisch onderhoud	2023	2022
Planmatig onderhoud	7.026	6.991
Contractonderhoud	1.111	938
Totaal cyclisch onderhoud	8.137	7.929

Niet cyclisch onderhoud	2023	2022
Mutatieonderhoud	1.544	1.495
Klachtenonderhoud	2.024	1.587
Overig onderhoud	221	150
Totaal niet cyclisch onderhoud	3.789	3.232

In 2023 is vooral klachtenonderhoud fors hoger dan in 2022. Dit komt met name door meer behandelde klachten en hogere gemiddelde kosten per klacht. De belangrijkste oorzaak in deze toename is wateroverlast met kelderreparaties tot gevolg.

10.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe exploitatielasten bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	0	2.750
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	1.940	1.793
Overige directe exploitatielasten bezit	368	397
Totaal overige directe exploitatielasten	2.308	4.940

De stijging van gemeentelijke heffingen komt met name door gestegen onroerend zaak belasting en waterschapslasten.

10.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2023 als in 2022 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

10.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2023	2022
Voormalig huurwoningen (DAEB)	4.354	4.572
Overige verkopen (Niet-DAEB)	290	20
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.644	4.592

Woonborg heeft in 2023 totaal 19 (2022: 18) bestaande woningen en een bedrijfspand verkocht, waarvan 18 DAEB-woningen (2022: 18). De gemiddelde opbrengst per DAEB woning bedroeg circa € 242.000 (2022: € 254.000).

10.11.9 Toegerekende organisatiekosten aan verkoop

Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop	115	78
Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille	115	78

De toegerekende organisatiekosten aan verkoop zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2023	2022
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.577	2.480
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	315	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.892	2.480

10.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed	2023	2022
Onrendabele top Marktwaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringen	-19.526	-6.959
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	0	0
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	2.946	-3.313
	-16.580	-10.272
Waardeverandering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	0	0
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	810	0
Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-15.770	-10.272

10.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	-9.505	-50.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB	-105	-125
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)	-9.610	-50.528

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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	2023	2022
Gemeente Aa en Hunze	-2.162	-5.545
Gemeente Noordenveld	-337	-28.766
Gemeente Tynaarlo	-6.644	-8.031
Gemeente Groningen	-467	-8.186
Totaal	-9.610	-50.528

10.11.13 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2023	2022
Toegerekende overige opbrengsten	-154	-38
Kosten Raad van Commissarissen	95	89
Sector specifieke heffingen	204	84
Toegerekende organisatiekosten	1.969	2.023
Totaal overige organisatiekosten	2.114	2.158

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.14 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2023	2022
Directe kosten leefbaarheid	126	107
Toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	532	617
Totaal leefbaarheid	658	724

De toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	2023	2022
Rente toerekening investeringsactiviteiten	327	183
Totaal rentebaten	327	183

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 2,60% (2022: 2,60%).

10.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten	2023	2022
Betaalde rente leningen banken	3.306	2.568
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	0	-1
Kosten borgstelling leningen	36	37
Resultaat swap constructies	224	706
Overige rentelasten	16	76
Totaal rentelasten	3.582	3.386

10.11.17 Belastingen

Belastingen	2023	2022
Acute belastingen verslagjaar	1.555	983
Acute belastingen voorgaande verslagjaren	-831	657
Onzekere belastingpositie afschrijving zonnepanelen	345	-60
Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering	41	250
Latentie afschrijvingspotentieel zonnepanelen	832	-832
Latentie agio leningruil Vestia	0	290
Mutatie latente disagio leningen	13	12
Totaal belastingen	1.955	1.300

Het fiscaal resultaat over 2023 bedraagt € 6,080 miljoen en kent een acute belasting van € 1,555 miljoen.

Ten grondslag aan het fiscale resultaat ligt de WOZ waarde van 2023 met waarde peildatum 1 januari 2022. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Acute belastingen voorgaande verslagjaren bestaan uit eindafrekening vennootschapsbelasting 2021, 2022 en bijstelling in definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2019. De mutatie van latentie afschrijvingspotentieel en disagio leningen is tegen contante waarde gewaardeerd.

De effectieve belastingdruk over 2023 is -27,6% (2022: -3,6%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

Voor het fiscale afschrijvingspotentieel op zonnepanelen is geen latentie meer gewaardeerd. De latentie was in de jaarrekening 2022 gevormd voor de afschrijvingen op de niet-nagelvaste zonnepanelen. Aangezien Woonborg niet langer separaat afschrijft in de (ingediende) aangiften en daarmee het standpunt van de Belastingdienst volgt, is geen latente belastingvordering voor het afschrijvingspotentieel op de zonnepanelen gewaardeerd. Woonborg blijft bij haar standpunt dat op de zonnepanelen afzonderlijk kan worden afgeschreven, maar het is onzeker of dit ook de uitkomst van de lopende procedure zal zijn.

10.11.18 Lonen en salarissen

Personeelskosten	2023	2022
Lonen en salarissen	3.084	2.820
Sociale lasten	520	536
Pensioenlasten	380	370
Overige personeelskosten	1.405	1.248
Totaal personeelskosten	5.391	4.974

De gemiddelde personeelsbezetting in FTE per jaar is 55,1 fte's in dienst (2022: 53,2 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.11.19 Accountantshonoraria en controlewerkzaamheden

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

Accountantshonoraria	2023	2022
Controle van de jaarrekening BDO	112	91
Controle van de dVi BDO	11	9
Totaal accountantshonoraria	123	100

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.

10.12 Overige informatie

10.12.1 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).

10.12.2 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 2023 voor Woonborg is € 163.000 (2022: € 158.000). 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 2023 is vastgesteld op € 163.000.

Leidinggevende topfunctionarissen

E.A. Borstlap	2023	2022
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	€ 141.913	€ 139.202
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.076	€ 18.789
Totaal bezoldiging	€ 162.990	€ 157.990
Toepasselijk WNT-maximum	€ 163.000	€ 158.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	E.A. Groot	E.A. Groot	E. Drenth	E. Drenth	A.F. Nicolai	A.F. Nicolai
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
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
Totaal bezoldiging	€ 19.560	€ 18.960	€ 13.040	€ 12.640	€ 13.040	€ 12.640
Toepasselijk WNT-maximum	€ 24.450	€ 23.700	€ 16.300	€ 15.800	€ 16.300	€ 15.800

	R. Hoving	R. Hoving	E.M. Versteeg-Liefers	E.M. Versteeg-Liefers
	2023	2022	2023	2022
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Totaal bezoldiging	€ 13.040	€ 12.640	€ 13.040	€ 12.640
Toepasselijk WNT-maximum	€ 16.300	€ 15.800	€ 16.300	€ 15.800

10.12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Woonborg

Vries, 19 juni 2024

Directeur-bestuurder

E.A. Borstlap

Raad van commissarissen

E.A. Groot

E. Drenth

A.F. Nicolai

E.M. Versteeg – Liefers

G. Oord



11 overige gegevens

11.1 Statutaire resultaatsbestemming

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.



12 bijlagen

Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	31.274	30.477
Opbrengsten servicecontracten	682	610
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.753	2.112
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.603	1.455
Overige bedrijfsopbrengsten	231	91
Totaal bedrijfsopbrengsten	35.543	34.745
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	285	270
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	15.770	10.272
Lonen en salarissen	3.039	2.833
Sociale lasten	515	537
Pensioenlasten	385	370
Onderhoudskosten	11.010	10.533
Leefbaarheid	126	107
Lasten servicecontracten	756	552
Overige bedrijfslasten	6.393	5.936
Verhuurderheffing	0	2.750
Sectorspecifieke heffingen	204	83
Totaal bedrijfslasten	38.484	34.243
Bedrijfsresultaat	-2.941	502
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.610	-50.528
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	244	183
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.499	-3.386
Totaal financiële baten en lasten	-3.255	-3.203
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-15.806	-53.230
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.955	-1.300
Resultaat na belastingen	-17.761	-54.530

Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

Kengetallen	2023	2022
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.670	4.653
- Zorg intramuraal	114	100
- Gemeenschappelijke ruimtes	10	10
- Garages	30	30
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanen (excl. kantoorpanden)	25	25
Totaal	4.910	4.879
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000)	223	184
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	0	0
- Verkocht	-18	-18
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	0	-20
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	34	59
- Mutatie in voorraad t.b.v. verkoop	0	7
- Aankoop	15	0
Totaal mutaties woningen	31	28
Mutaties in het overig bezit		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	0	0
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	0	-2
- Mutaties bedrijfspanen	1	0
- Verkoop bedrijfspanen	-1	0
Totaal mutaties overig bezit	0	-2
Totaal mutaties in het boekjaar	31	26

	2023	2022
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	€ 554	€ 545
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	166	165
-Goedkope woningen	401	658
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.511	3.492
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	455	323
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	287	159
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	16	21
-Huurachterstand huidige huurders in % van de bruto huur	0,80%	0,93%
-Huurderwing in % van de bruto huur	1,92%	2,09%
Kwaliteit		
-Aantal reparatieverzoeken per woning	1,43	1,25
-Aantal verbeterde woningen	363	339
-Investering per verbeterde woning	€ 9.267	€ 25.418
-Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	€ 1.049	€ 896
-Kosten planmatig onderhoud per woning	€ 1.504	€ 1.503
-Uitgaven verbeter investeringen per woning	€ 720	€ 1.852
-Totaal kosten onderhoud per woning	€ 3.273	€ 4.251

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

(bedragen x € 1.000)	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	31.137	137	30.316	160
Opbrengsten servicecontracten	679	4	610	0
Lasten servicecontracten	-752	-4	-553	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.240	-10	-1.902	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.662	-17	-12.042	-18
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.296	-12	-4.930	-10
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.866	98	11.499	122
Omzet vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
	0	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.354	290	4.571	20
Toegerekende organisatiekosten	-115	0	-77	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.577	-315	-2.480	0
	1.662	-25	2.014	20
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-15.770	0	-10.272	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.505	-105	-50.402	-126
	-25.275	-105	-60.674	-126
Overige organisatiekosten	-2.098	-16	-2.136	-22
Leefbaarheid	-656	-2	-721	-3
Saldo financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	327	0	183	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.582	0	-3.386	0
	-3.255	0	-3.203	0
Resultaat voor belastingen	-15.756	-50	-53.221	-9
Belastingen	-1.955	0	-1.300	0
Resultaat na belastingen	-17.711	-50	-54.521	-9

Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB

(directe methode: x € 1.000)

	2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten						
Huren	31.204	137	31.341	30.288	161	30.449
Vergoedingen	664	4	668	650	3	653
Overige bedrijfsontvangsten	190	0	190	135	0	135
Renteontvangsten	27	0	27	4	0	4
Saldo ingaande kasstromen	32.085	141	32.226	31.077	164	31.241
Personeelsuitgaven	-4023	0	-4023	-3.854	0	-3.854
Onderhoudsuitgaven	-10.298	-7	-10.305	-11.267	-10	-11.277
Overige bedrijfsuitgaven	-6.878	-12	-6.890	-6.080	-9	-6.089
Rente uitgaven	-3.083	0	-3.083	-3.400	0	-3.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-204	0	-204	-84	0	-84
Verhuurderheffing	0	0	0	-2.750	0	-2.750
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-139	0	-139	-76	0	-76
Vennootschapsbelasting	-341	0	-341	-3.589	0	-3.589
Saldo uitgaande kasstromen	-24.966	-19	-24.985	-31.100	-19	-31.119
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.120	121	7.241	-23	145	122
(Des) Investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.361	290	4.651	4.607	0	4.607
Verkoopontvangsten grond	4	0	4	0	24	24
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	4.365	290	4.655	4.607	24	4.631
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.862	0	-12.862	-8.584	0	-8.584
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.243	0	-5.243	-6.577	0	-6.577
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-113	0	-113	-253	0	-253
Aankoop	-1.382	0	-1.382	0	0	0
Investeringen overig	-138	0	-138	-198	0	-198
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-19.738	0	-19.738	-15.612	0	-15.612
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-15.373	290	-15.083	-11.005	24	-10.981
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	12.000	0	12.000	12.000	0	12.000
Tussentelling ingaande kasstromen	12.000	0	12.000	12.000	0	12.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.385	0	-5.385	-2.630	0	-2.630
Tussentelling uitgaande kasstromen	-5.385	0	-5.385	-2.630	0	-2.630
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.615	0	6.615	9.370	0	9.370
Mutatie liquide middelen	-1.639	412	-1.227	-1.658	169	-1.489

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. 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 86-92. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de grondslagen op pagina 93. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonborg heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonborg die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar pagina 68 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonborg bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften. Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. 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;
- ▶ 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. 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, het Controleprotocol WNT 2023, 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, 24 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA
