



**Wierden
en Borgen**

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

	Voorwoord	4	6	Social - Mens en organisatie	40
1	Dienstverlening	5	6.1	Inleiding	41
	1.1 Werken aan onze dienstverlening	6	6.2	Organogram	41
	1.2 Klanttevredenheid	7	6.3	Personeel	42
	1.3 Klantcontacten	8	6.4	Ondernemingsraad en medezeggenschap	45
	1.4 Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud	9	6.5	HR-visie	46
	1.5 Klachten	11	6.6	Arbeidsmarkt	46
	1.6 Digitaal huurderspanel	11	6.7	Koers 2025-2028: Dichtbij met Durf en Daadkracht	47
	1.7 Huurderscommunicatie	12			
2	Doelgroep	13	7	Governance	48
	2.1 Betaalbaarheid	14	7.1	Verslag ondernemingsbestuur	49
	2.2 Huurbetaling	15	7.2	Intern toezicht	51
	2.3 Preventie en vroegsignalering	15	7.3	Ondertekening door het bestuur	59
	2.4 Aansluiten vraag en aanbod	16	8	Risicomanagement	60
	2.5 Wonen, zorg en welzijn	19	8.1	Opzet risicomanagement	61
	2.6 Leefbaarheid	20	8.2	Strategische risico's	62
3	Vastgoed	21	8.3	Beheersing frauderisico's	66
	3.1 Woningvoorraad	22	8.4	Rente- en liquiditeitsrisico	67
	3.2 Projecten	23	9	Financiën	68
	3.3 Sloopwerkzaamheden	25	9.1	Jaarresultaat	69
	3.4 Nieuwbouwprojecten	26	9.2	Meerjarenbegroting	69
	3.5 Woningverbetering	26			
	3.6 Planmatig onderhoud	27			
	3.7 Aan- en verkoop woningen	28			
	3.8 Aardbevingsgebied	29			
	3.9 Schadeherstel	30			
4	Tevredenheid netwerk	31			
	4.1 Prestatieafspraken	32			
	4.2 Overleg huurdersorganisaties	32			
	4.3 Bewoners- en projectcommissies	33			
	4.4 Stakeholders	34			
5	Environment	35			

10	Jaarrekening	74
10.1	Balans per 31 december 2025	75
10.2	Winst- en verliesrekening over 2025	77
10.3	Kasstroomoverzicht 2025	78
10.4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	79
10.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	80
10.6	Gebeurtenissen na balansdatum	95
10.7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	96
10.8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	97
10.9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	98
10.10	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	116
10.11	WNT-verantwoording 2025 Woningstichting Wierden en Borgen	123
10.12	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	126
10.13	Ondertekening van de jaarrekening	131
11	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	132
11.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
12	Statutaire regeling winstbestemming	140

Voorwoord

Het jaarverslag over 2025 laat zien dat we in een jaar vol veranderingen belangrijke stappen hebben gezet in onze dienstverlening, vastgoedontwikkeling, leefbaarheid en bedrijfsvoering. We presteren op veel fronten boven verwachting, maar zien ook duidelijke aandachtspunten voor 2026. We werkten in 2025 op basis van onze nieuwe Koers voor de komende jaren: Dichtbij met Durf en Daadkracht.

De omgeving van corporaties blijft dynamisch, vooral op financieel gebied. Wij zijn blij dat er op landelijk niveau Nationale Prestatieafspraken en op gemeentelijk niveau lokale afspraken worden gemaakt. Ook wordt er gewerkt aan een wet die overheden meer regie op de volkshuisvesting moet geven. Op langere termijn staat de financiering van corporaties onder druk doordat de middelen beperkt blijven. We volgen de ontwikkelingen nauwgezet, oefenen waar mogelijk onze invloed uit en houden in onze meerjarenplanning rekening met de ontwikkelingen en stellen waar nodig de plannen bij.



*Matthieu van Olffen, directeur-bestuurder
Wierden en Borgen*

Huurders en woningzoekenden

Woningcorporaties zijn er voor huurders en voor woningzoekenden. De introductie van Groningen Huurt in 2025 markeert een grote mijlpaal: één woonruimteverdeelsysteem voor de hele provincie. Samen met de andere corporaties in Groningen bieden we nu onze woningen aan via dit gezamenlijke platform.

Onze klanttevredenheid blijft hoog met een gewogen KWH-score boven de norm. Nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties scoren sterk. Het onderdeel (planmatig)onderhoud blijft achter met een 7,0 en 83% tevredenheid. Hier werken we aan. Ook zijn we tevreden over de cijfers rondom huurdervering. Verder daalde het aantal klachten over onze dienstverlening. Wel constateren we dat we nog onvoldoende leren van onze klachten. In 2026 gaan we het klachtenproces evalueren.

Voor leefbaarheid hebben we diverse initiatieven uitgevoerd, waaronder milieustraten, herstel van brandgangen, vergroenen van voortuinen en de bestrijding van exoten. We vullen ons verantwoordelijk voor ons aandeel in de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals statushouders en dak- en thuislozen via Housing First. We zien door hogere aantallen wel de druk op de woningmarkt oplopen.

Vastgoed

Binnen het EFG-programma zijn inmiddels 210 woningen in uitvoering en zijn de eerste woningen opgeleverd met positieve reacties van bewoners. De versterkingsopgave vordert: 995 woningen zijn op norm. Voor de resterende 220 woningen loopt de planvorming. De realisatiegraad van vastgoedprojecten blijft wel achter door verschuivingen naar 2026. Voor nieuwbouw was de realisatiegraad 64%, voor sloop 15% en ingrijpende verbeteringen 50%. De vertragingen zitten met name in de projecten in het aardbevingsgebied. Deze zijn vaak complex en vergen veel afstemming met bewoners en samenwerkingspartners.

Financiën

Onze financiële positie blijft stabiel. De ICR komt uit op 2,59, ruim boven de norm. Ook de Loan to Value blijft voorlopig ruim beneden het maximum. Dit geeft ons de komende jaren nog volop ruimte om te investeren in woningen en de woonomgeving.

Matthieu van Olffen,

Directeur-Bestuurder Wierden en Borgen



1 Dienstverlening

1.1 Werken aan onze dienstverlening

In 2025 hebben we mooie stappen gezet op het gebied van onze dienstverlening. Dit zagen we ook terug in de beoordeling van de klanttevredenheid. In de Aedes benchmark scoren we een B.

1.1.1 Waardering kwaliteitskeurmerk verbeterd

In 2024 voldeden we aan de norm van het KWH-kwaliteitskeurmerk. In 2025 hebben we meerdere verbeteringen doorgevoerd. Dit resulteerde in een verhoging van de waardering. Het gemiddelde cijfer is gestegen naar een 8,0. Dit is een stijging van 0,4 ten opzichte van 2024

1.1.2 Aanbod uitgebreid en verbeterd

Onze dienstverlening is verbeterd door het aanbod uit te breiden. We hebben nieuwe Selfservice Scenario's in ons huurdersportaal geïmplementeerd en hebben de planning van onze reparatieverzoeken verbeterd. Ook zijn we gestart met het verkennen van de mogelijkheden die AI biedt in onze dienstverlening.

1.1.3 Aanpassing houding en gedrag

We hebben veel aandacht besteed aan onze houding en ons gedrag. We zijn onder andere gestart met Wiebo aan de deur, waarbij we alle nieuwe huurders thuis bezoeken voor een kennismaking.

Ook hebben we extra aandacht voor de toenemende agressie waar onze medewerkers mee te maken krijgen in hun werk. Verder hebben we een pilot nazorg opgestart. Dit is erop gericht om huurders beter te begeleiden en informeren over het wonen in een gasloze woning na versterking/renovatie of sloop-nieuwbouw.



1.1.4 Data, Denken, Doen

'Data, Denken en Doen' is een structureel team geworden waarin alle resultaten en bevindingen rondom klantprocessen, afdeling overstijgend, met elkaar worden besproken. Datakwaliteit blijft een belangrijk aandachtspunt, ook in 2026. Als wij over de juiste data beschikken, kunnen we beter sturen, beter plannen en onze huurders beter te woord staan. We hebben dit daarom als één van de deelambities opgenomen in onze Koers 2025-2028.

1.2 Klanttevredenheid

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt het hele jaar door de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. In een online overzicht kunnen we de feedback van huurders en woningzoekenden bekijken.

1.2.1 Kwaliteitsmeting van de klanttevredenheid

De scores op de verschillende onderdelen van de KWH-klanttevredenheidsmetingen laten over 2025 het volgende beeld zien.



Op basis van deze scores laat de klantwaardering een mooi gemiddelde zien van een 8,0 in 2025. Hiermee is de doelstelling om minimaal een 7,6 te halen voor 2025 behaald. Het onderdeel 'Onderhoud' is gedaald ten opzichte van 2024. We zijn hier van een 7,4 naar een 7,0 gegaan. Op de andere onderdelen hebben we ruim boven de norm gescoord. Voor het onderdeel 'Algemene waardering' zijn we gestegen van een 6,5 naar een 6,7. Ondanks de stijging laat dit zien dat we nog verder moeten werken aan onze dienstverlening. Dit is opgenomen als ambitie voor de komende jaren in onze Koers 2025-2028.

1.3 Klantcontacten

1.3.1 Aantal klantcontacten

Ons klantcontactcentrum (Woonpunt) is meestal het eerste aanspreekpunt voor onze huurders en woningzoekenden. In 2025 zijn 42.096 klantcontacten (inkomende telefoongesprekken + email) afgehandeld door Woonpunt. Een daling van 16,8% vergeleken met het jaar ervoor. De voornaamste oorzaak van de daling is dat we in 2025 weinig extreme weersomstandigheden hebben gehad. Hierdoor hebben we vrijwel geen piekverkeer ontvangen als gevolg van wateroverlast, vocht en schimmel of schade door storm.



1.3.2 Wachttijden en gemiste gesprekken

In 2025 hebben we de wachttijd en de gemiste gesprekken bijna gehalveerd ten opzichte van 2024. Ons doel is een gemiddelde wachttijd van minder dan 60 seconden en minder dan 5% afgebroken gesprekken. Dit doel hebben we net niet gehaald met een gemiddelde wachttijd van 69 seconden en 5,4% afgebroken gesprekken.

Cijfers en servicenormen Woonpunt

	2025	2024	2023
Aantallen			
Totaal inkomende telefoongesprekken	30.645	39.546	37.829
Totaal aantal e-mail	11.451	11.025	11.523
Totaal aantal klantcontacten	42.096	50.571	49.352
Servicenormen			
Gemiddelde wachttijd (doel: <60 sec)	69	113	61
Gemiddelde gesprekstijd (doel: <240 sec)	267	271	215
Percentage afgebroken gesprekken (doel: <5%)	5,4%	11,6%	8,8%
Aantal afgebroken gesprekken	1.687	5.061	3.434

1.3.3 Online mogelijkheden

De mogelijkheden voor online klantcontact zijn in 2025 verder uitgebreid. In het klantportaal, Mijn Wierden en Borgen, staan steeds meer selfservice-formulieren waar onze huurders gebruik van kunnen maken. We merken dat huurders dit fijn vinden, daarom blijven we hier ook in 2026 in investeren. Voor ons werkt het ook prettig. De ingevulde formulieren komen namelijk direct op de juiste afdeling terecht, waardoor we de verzoeken sneller en beter kunnen oppakken en afhandelen.

Er is ook nog steeds klantcontact mogelijk via WhatsApp. Het gebruik hiervan is stabiel, gemiddeld hebben we via WhatsApp vijf klantgesprekken per dag.

In 2026 gaan we AI inzetten bij inkomende telefoontjes. Met name om reparatieverzoeken en terugbelverzoeken aan te nemen als het druk is. Zo kunnen huurders, in geval van langere wachttijden, ervoor kiezen om teruggebeld te worden en/of een reparatie door te geven via onze Virtuele Assistent.

1.3.4 Analyse klantfeedback

Via het KWH ontvangen we feedback van onze huurders. Deze feedback koppelen we terug naar de betreffende afdeling, zodat zij eventuele vervolgstappen kunnen zetten. Bijvoorbeeld als een reparatie nog niet is opgelost. Iedere maand bespreken we de feedback in de teammeetings en kijken we of we verbeteringen kunnen aanbrengen in het proces.



1.4 Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

1.4.1 Afhandeling van reparatieverzoeken

In 2025 hadden we minder reparatieverzoeken dan in 2024. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn wel gestegen. De gemiddelde kosten per verhuureenheid zijn gedaald.

Overzicht reparatieverzoeken

	2024	2025
Reguliere reparatieverzoeken	7.717	6.018
Overige reparatieverzoeken	2.699	2.906
Totaal aantal reparatieverzoeken	10.416	8.924
Kosten per regulier reparatieverzoek	€526,-	€594,-
Kosten per verhuureenheid	€487,-	€454,-

Volgens de Aedes benchmark van 2024 is het landelijk gemiddelde van kosten voor reparatieonderhoud €700,- per verhuureenheid. Bij Wierden en Borgen is dit €487,-, waarmee we 30% onder het landelijk gemiddelde uitkomen.



Tevredenheid huurders reparaties

- Score Wierden en Borgen: 8,1
- Tevreden huurders: 95%
- Score landelijk: 8,2

Gebaseerd op mening 569 huurders

Uitgaven dagelijks onderhoud

(bedragen x € 1.000,-)

	Realisatie 2025	Begroting 2025
Reparatieonderhoud	3.864	3.198
Mutatieonderhoud	2.234	1.835
Inzet eigen dienst	-872	-880
Totaal	5.226	4.153

1.4.2 Afhandeling mutatieonderhoud

Volgens de Aedes benchmark van 2024 zijn de landelijke gemiddelde mutatiekosten €559,- per verhuureenheid. Bij Wierden en Borgen is dit in 2025 €262,- waarmee we 53% onder het landelijk gemiddelde zitten.

Overzicht mutatieonderhoud

	2024	2025
Mutatieverzoeken	1.011	905
Kosten per verzoek	€1.953,-	€2.221,-
Kosten per verhuureenheid	€262,-	€263,-

1.4.3. Programma 'Goed geregeld, snel gefikst'

In 2025 werkten we binnen het team Dagelijks Onderhoud aan drie projecten vanuit het programma 'Goed geregeld, snel gefikst'. Met dit programma zijn we in 2024 gestart. Hieronder vallen de projecten: Aannemerselectie, Logistieke partner en Procesoptimalisatie.



Project Aannemerselectie

In februari hebben we met aannemers Brands en Boekema een overeenkomst afgesloten voor reparaties en mutaties binnen het dagelijks onderhoud. In december hebben we deze overeenkomst gezamenlijk geëvalueerd. 2025 stond voornamelijk in het teken van verder invulling geven aan deze overeenkomst, zoals het inregelen van KPI's.

Project Logistieke partner

Sinds februari werken we met Kroon vanuit drie hubs: Winsum, Bedum en Groningen. Vanuit deze hubs worden de bussen van de vakmannen dagelijks voorzien van nieuwe materialen. De samenwerking en overeenkomst evalueren we twee keer per jaar met de onderhoudsmedewerkers. In samenwerking met Mobility Service hebben onze vakmannen nieuwe en duurzame bussen gekregen.

Project Procesoptimalisatie

In het project Procesoptimalisatie hebben we in 2024 al belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van de planning. Dit deel van het project is afgerond. In 2025 hebben we de knelpunten binnen processen op een structurele manier opgepakt in samenwerking met de afdeling Financiën en ons klantcontactcentrum Woonpunt.

Aanpassing functies

De functiebeschrijvingen binnen dagelijks onderhoud zijn -op de onderhoudsmedewerker na- geüpdatet. Zo geven we beter sturing aan de operationele processen en onderlinge samenwerking. Om te zorgen voor korte lijnen en optimale samenwerking hebben de twee planners hun eigen werkgebied; West met aannemer Brands en Oost met aannemer Boekema.

Aanpassing ZAV-procedure en vocht- en schimmelklachtenprocedure

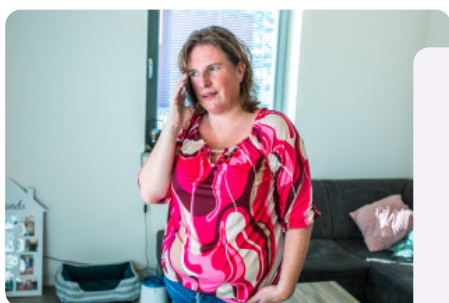
We hebben besloten meer aandacht te besteden aan de ZAV-procedure en de vocht- en schimmelklachtenprocedure. We willen daarmee (technische) gebreken aan onze woning voorkomen en de dienstverlening verbeteren.

1.5 Klachten

1.5.1 Klachtafhandeling

De meeste signalen van ontevredenheid lossen we op via de gewone contactkanalen. Als huurders of woningzoekenden er via die weg niet uitkomen, kunnen zij gebruikmaken van de klachtenprocedure. In 2025 ontvingen we 65 klachten via de klachtenprocedure. Dat zijn er 22 meer dan in 2024. Veel klachten zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de woning, zoals vocht/lekkages of schimmel. Er is ook een toename van klachten die gaan over storingen aan installaties (warmtepompen). We bespreken deze klantsignalen en klachten intern en kijken samen hoe we deze klachten in de toekomst kunnen voorkomen.

Uiteraard is ons doel om klachten zo goed en snel mogelijk op te lossen. Maar we zien ook een kentering in de aard en complexiteit van de klachten. Financieel gewin (het eisen van compensatie) is steeds vaker een drijfveer om een klacht in te dienen. Door deze toename van de complexiteit en aard van de klachten is een nog betere inrichting van het proces noodzakelijk. Daarom gaan we in 2026 aan de slag om dit proces anders en beter in te richten.



1.5.2 Regionale klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de onafhankelijke Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen (KGCG). Bij de KGCG zijn in 2025 twaalf klachten over Wierden en Borgen ingediend. De inhoud van de klachten varieerden van reparaties, communicatie, vocht en schimmel tot burenoverlast. Er zijn acht klachten opgelost. De overige vier worden in 2026 verder behandeld.

We merken dat huurders sneller een klacht bij de KGCG indienen. Met name als ze via ons reguliere klachtenproces niet het antwoord of de oplossing krijgen die ze graag willen. De stap naar de KGCG wordt tegenwoordig snel gemaakt, maar zorgt vaak niet voor een andere uitkomst.

1.5.3 Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijk instantie voor geschillen tussen huurders en verhuurders. De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. In 2025 hebben we vijf cases ontvangen vanuit de Huurcommissie. Dat zijn er zeven minder dan vorig jaar. In vier gevallen betrof het een klacht over onderhoudsgebreken aan de woning. Ook ontvingen we een klacht waarbij een huurder het niet eens was met de huurverhoging.

Ons doel is om samen met de huurder tot een oplossing te komen en we volgen daarbij het onderzoek en de uitspraak van de Huurcommissie. Er is nog één zaak in behandeling. De andere zaken zijn opgelost.

1.6 Digitaal huurderspanel

Dit jaar stuurden we één onderzoek naar de huurders die meedoen aan ons digitale huurderspanel. Het panel heeft 165 actieve leden. Alle huurders van Wierden en Borgen kunnen zich via onze website aanmelden als lid van het huurderspanel. Het onderzoek in 2025 ging over het gebruik van installaties, energieverbruik en schimmel. Veel bewoners geven aan dat de

informatie over nieuwe installaties niet altijd duidelijk is. Ze hebben vooral behoefte aan extra uitleg over ventilatie, verwarming en zonnepanelen. We willen huurders hierover beter gaan informeren. Daarom werken we aan een plan van aanpak voor de nazorg in projecten. Ook maken we nieuwe regels waarin staat hoe we omgaan met schimmel.

1.7 Huurderscommunicatie

1.7.1 Ontwikkeling meertalige middelen

Onze huurderspopulatie anderstaligen is de afgelopen jaren gegroeid. Om ook deze huurders goede en begrijpelijke informatie te bieden zijn we in 2025 gestart met de ontwikkeling van meertalige folders. De folders zijn gemaakt in Engels, Arabisch en Tigrinya. Dit zijn de talen die voor de meeste anderstaligen goed te begrijpen zijn en waar de meeste vraag naar is. In het voorjaar van 2026 kunnen we de meertalige middelen in gebruik nemen.

1.7.2 Digitale nieuwsbrief

De huurders van wie het e-mailadres bij ons bekend is ontvangen zes keer per jaar een digitale nieuwsbrief met actualiteiten, handige weetjes en tips en relevante verhalen.



Nieuwe huurders

- Aantal verzonden digitale nieuwsbrieven: 5
- Gemiddelde klikratio: 12,7%
- Aantal afmeldingen: 35
- Gemiddelde openratio: 50,2%
- Gemiddeld aantal ontvangers per nieuwsbrief: 5.531 personen





2 Doelgroep

2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid blijft belangrijk. We willen dat er in elk dorp en elke wijk voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep; de huurders met de lagere inkomens. Woningen met dezelfde kwaliteit hebben een gelijkwaardige huur, en we willen ook betaalbare woningen voor grote gezinnen, jongeren en ouderen. In 2024 zijn met onze huurdersorganisaties nieuwe afspraken gemaakt over het huurbeleid. Deze afspraken zijn een goede basis om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen.



2.1.1 Aangepast huurbeleid

In ons huurbeleid staat betaalbaarheid centraal. We brengen onze huren naar 75% van de maximaal redelijke huur. Waar nodig stellen we dit nog verder naar beneden bij om voldoende woningen in de betaalbaarheidscategorieën te hebben:

- 70% van onze woningen valt onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag,
- 15% onder de tweede aftoppingsgrens en
- 15% onder de lage huurgrens (voorheen liberalisatiegrens)

2.1.2 Huuraanpassing 2025

Per 1 juli 2025 zijn de huren aangepast. We hebben hierover nauw overleg gehad met de huurdersorganisaties. De gemiddelde huurverhoging was 4,11%. De huren zijn als volgt verhoogd:

- Reguliere huurverhoging 4,1%
- Woningen met een huur lager dan 95% van de streefhuur 5,0%
- EFG woningen met een huur vanaf 90% van de streefhuur 3,1%
- EFG woningen met een huur tussen 80 en 90% van de streefhuur 3,6%
- EFG woningen met een huur lager dan 80% van de streefhuur 4,1%
- Woningen met een huur hoger dan 101% van de streefhuur 0,0%
- Woningen met een huur lager dan € 350,00 + € 25,00
- Garages, bergingen en parkeerplaatsen 4,1%
- Vrije sector woningen (niet-DAEB) 4,1%
- BOG, MOG en ZOG conform contractafspraken

Als de berekende streefhuur hoger is dan de liberalisatiegrens dan verlagen we de streefhuur tot onder de liberalisatiegrens.

2.2 Huurbetaling

Het aantal betalingsregelingen is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Ook het aantal uiteindelijke regelingen is nagenoeg gelijk gebleven. De redenen waarom onze huurders de huur niet kunnen betalen zijn divers; andere rekeningen krijgen soms voorrang, huisraad moet vervangen worden of er is een auto voor het werk nodig. Het is overduidelijk dat er geen buffer is om dit op te vangen. We hebben in deze situaties maatwerkoplossingen voor de huurder geboden. Dit deden we onder andere samen met onze externe samenwerkingspartners.

2.2.1 Mutatiekosten

We zien een toename van woningen waarin de volledige huisraad achterblijft na het overlijden van de huurder. Dit brengt vaak veel en hoge mutatiekosten met zich mee. Deze zijn niet verhaalbaar bij de erfgenamen.

2.2.2 Betalingsachterstand

De betalingsachterstanden voldoen aan onze normen. In 2025 is er gekozen voor een nieuwe deurwaarder, LAVG.

Betalingsachterstand

(bedragen x € 1,-)

	Ultimo 2025		Begroting 2025	
Zittende huurders	201.679	0,39%	258.347	0,50%
Vertrokken huurders	181.193	0,35%	206.678	0,40%
Totalen	382.873	0,74%	465.025	0,90%

2.2.3 Ontruimingen

In 2025 zijn er 8 ontruimingen uitgevoerd:

- 1 ontruiming wegens overlast,
- 1 ontruiming van een gezin dat is teruggekeerd naar het land van herkomst zonder de woning formeel op te zeggen,
- 6 ontruimingen van alleenstaande personen. Zij stonden niet open voor enige vorm van hulpverlening.

2.3 Preventie en vroegsignalering

We hebben een actieve en preventieve aanpak bij betalingsproblemen. Bij de eerste signalen nemen wij direct contact op met de huurder. Dit doen we telefonisch, per mail of door op huisbezoek te gaan. Samen met de huurder, en vaak ook samenwerkingspartners, zoeken we naar passende oplossingen. Daar waar nodig en mogelijk hebben we in 2025 maatwerk ingezet. Om betaalproblemen vroeg te signaleren werken we samen met de gemeenten, de gemeentelijke kredietbanken en hulpverleningsorganisaties. Op deze manier kunnen we huurders begeleiden bij financiële problemen en voorkomen we grotere betaalproblemen.

2.3.1 De VoorzieningenWijzer

Met de inzet van De VoorzieningenWijzer van Zorgweb, ondersteunen we onze huurders om het risico op schulden te verminderen en optimaal gebruik te maken van beschikbare regelingen en toeslagen. Samen met collega-corporaties en gemeenten hebben we het instrument in 2025 aangeboden aan huurders in de gemeenten Groningen, Eemsdelta en Het Hogeland.



2.4 Aansluiten vraag en aanbod

Vanuit het portefeuillebeleid proberen we een goed beeld te krijgen van de mate van passend aanbod. We kijken naar de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden en welke woningen ze willen hebben. Verder bestuderen we de demografische prognoses, woningmarktonderzoeken en woonvisies in onze gemeenten. Daar passen we onze koers op aan.

2.4.1 Groningen Huurt

Na jaren voorbereiding zijn we in november 2025 live gegaan met Groningen Huurt, één woonruimteverdeelsysteem voor de hele provincie Groningen. Voor Wierden en Borgen betekent dit dat er niet langer een onderscheid is tussen de gebieden 'Stad' en 'boven Groningen'. Al onze woningzoekenden kunnen op hetzelfde platform op woningen reageren. Daarnaast is het nu mogelijk om op woningen van andere corporaties te reageren en vice versa. De implementatie is succesvol verlopen en eind 2025 wisten woningzoekenden het platform al goed te vinden.



2.4.2 Beschikbaarheid

De wachtlijsten voor woningzoekenden lopen op. Dit betekent dat we de komende jaren sturen op een verdere groei van de woningvoorraad. Met gemeenten overleggen we over uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast zijn we terughoudend in het verkopen van woningen en verbeteren we bestaand bezit. Te slopen woningen worden zoveel mogelijk tijdelijk verhuurd. Op basis van de samenstelling van onze woningvoorraad en de doelgroepen die we (in de toekomst) huisvesten, zetten we in op uitbreiding van nultreden/seniorenwoningen en meer kleinere woningen.

2.4.3 Toewijzing

We wijzen onze woningen toe op basis van de landelijke wet- en regelgeving. Voor de gemeente Groningen geldt daarnaast de huisvestingsverordening. Sinds november 2025 worden al onze woningen gepubliceerd via Groningen Huurt. Dit is een platform voor de hele provincie Groningen.

In 2025 hebben we 99,66% passend toegewezen. Daarmee voldeden we aan de norm van minimaal 95%. Er zijn 469 toewijzingen gedaan.

Overzicht passend toewijzen

Percentage passend toegewezen	99,66%
Percentage minimaal vereist	95,00%
Passend toegewezen	292
Niet passend toegewezen	1
Boven de inkomensgrens voor passend toewijzen/ andere redenen	176
Totaal toegewezen	469

2.4.4 Staatssteunregeling

We zien dat 98,72% een toewijzing betreft aan de doelgroep en dat 1,28% een toewijzing betreft aan een huishouden met een te hoog inkomen. Voor de gemeente Groningen bedraagt de norm minimaal 92,50%, voor de gemeentes Eemsdelta en Het Hogeland bedraagt de norm minimaal 85%. Bij alledrie de gemeentes zijn we binnen deze normen gebleven.

Overzicht staatssteunregeling

	Aantal	Percentage
Onder de inkomensgrens	441	94,03%
Speciale doelgroep (statushouders)	22	4,69%
Valt buiten staatssteunregeling i.v.m. te hoog inkomen	6	1,28%
Totaal	469	100%

De percentages per gemeente over 2025

Gemeente	Norm	Percentage toewijzingen
Het Hogeland	85,00%	99,56%
Eemsdelta	85,00%	98,10%
Groningen	92,50%	97,90%
Totaal		98,72%

2.4.5 Vrije toewijzing

Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15%, indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Dit geldt voor de gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta.



2.4.6 Mutatiegraad

De mutatiegraad komt in 2025 uit op 5,6% van de sociale huurwoningen. Dit is de mutatiegraad volgens de definitie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit betreft het aantal verhuringen van bestaande wooneenheden uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal wooneenheden (ultimo verslagjaar), exclusief de in het verslagjaar nieuwgebouwde of aangekochte wooneenheden. Voor onze niet-DAEB woningen betreft de mutatiegraad 3,6%.

Aantal dagen leegstand

Onderstaande tabel toont de eenheden die op 31 december 2025 leegstonden. Alle eenheden waarbij sprake is van minimaal één dag leegstand zijn hierin opgenomen.

Leegstandsreden	Eenheidstype	0-15	16-30	31-60	61-90	91-180	>180	Totaal
Frictieleegstand/ Lastig verhuurbaar/markt	Woning						1	1
Frictieleegstand/ Lastig verhuurbaar/markt	Bedrijf					1	4	5
Frictieleegstand/ Lastig verhuurbaar/markt	Parkeergelegenheid						33	33
						1	38	39
Mutatie	Woning	6	11	9	3	5	30	64
Mutatie	Bedrijf						2	2
Mutatie	Parkeergelegenheid			1			4	5
		6	11	10	3	5	36	71
Projectleegstand/ Aardbevingschade	Woning						2	2
Projectleegstand/ Eigen gebruik	Woning		1		1	3		5
Projectleegstand/ Eigen gebruik	Parkeergelegenheid						42	42
			1		1	3	44	49
Renovatie	Woning			1	2	1	19	23
				1	2	1	19	23
Sloop	Woning			3	1	8	64	76
Sloop	Bedrijf						2	2
				3	1	8	66	78
Totalen		6	12	14	7	18	203	260

Verklaring relatief hoge leegstand

We hebben een relatief hoge leegstand. Dit heeft verschillende redenen. Voor een deel komt dit doordat we aardbevingschade vaak tijdens de mutatieperiode herstellen. Hierdoor staat een woning langer leeg voordat we hem opnieuw verhuren. Ook zijn het hoge aantal vastgoedprojecten en de versterkingsopgave een oorzaak. Omdat we hiervoor voldoende wisselwoningen nodig hebben, moeten woningen op tijd leeg en beschikbaar zijn.

Parkeervoorzieningen lastig verhuurbaar

Een groot aantal parkeervoorzieningen is blijvend lastig verhuurbaar. Het gaat voornamelijk om parkeervoorzieningen bij woningen waar je ook gratis kunt parkeren; er is dan geen behoefte om een vaste parkeervoorziening te huren.

2.4.7 Bijzondere doelgroepen

Het passend huisvesten van verschillende doelgroepen die ondersteuning nodig hebben bij het wonen, is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties, gemeente, zorg en welzijn. De druk op de sociale huurmarkt blijft toenemen. Daarnaast is het aantal te huisvesten doelgroepen ook gestegen. We hebben huisvesting geboden aan statushouders, uitstromers uit

beschermd wonen en maatschappelijke opvang en andere mensen met urgentie. Het aardbevingsgebied is hierop een uitzondering. Hier hebben we aparte afspraken en plaatsen we minder doelgroepen vanwege de aardbevingsproblematiek.

Statushouders

In 2025 hebben we in de gemeente Het Hogeland 89 statushouders gehuisvest, inclusief nareizigers en kinderen. De taakstelling voor de gehele gemeente was 121.

In de gemeente Eemsdelta zit de taakstelling op 330 en is de realisatie in 2025 uitgekomen op twee. De gemeente plaatst in verband met de versterkingsopgave geen statushouders. Wij hebben daarom geen opgave. Deze vrijstelling is definitief afgestemd in 2025.

In de gemeente Groningen zijn door de corporaties in totaal 381 statushouders gehuisvest. Hiermee is voldaan aan de taakstelling. In de gemeente Groningen reageren statushouders met een urgentie zelf (of met hulp) op beschikbare woningen.



Bijzondere doelgroepen gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta

We hebben afspraken met gemeenten Het Hogeland en Eemsdelta over het plaatsen van bijzondere doelgroepen. Twee woningen zijn verhuurd aan uitstromers uit maatschappelijke opvang door Limor.

In de gemeente Het Hogeland werken we mee aan een woon-werk-leer-traject voor jongeren (18+). Ons doel was in 2025 om vier jongeren te plaatsen. Dit is gelukt.

Woonkans en proefwonen

In de gemeente Groningen worden Woonkans- en proefwonen- overeenkomsten gesloten. De betreffende groep woningzoekenden reageert met urgentie zelf via Groningen Huurt op een woning van de corporaties in de gemeente Groningen. Dit doen ze onder toezicht van de hulpverlenende instantie. In 2025 zijn tien woningen met een overeenkomst verhuurd (vier Woonkansovereenkomsten en zes Proefwonen).

2.5 Wonen, zorg en welzijn

2.5.1 Langer Thuis

Met kleine aanpassingen in de woning helpen we onze huurders om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Dit bieden we aan in een 'Langer Thuis-pakket'. Dit pakket is beschikbaar voor huurders van 65 jaar en ouder en mensen met een beperking. In 2025 zijn er bij circa 117 adressen aanpassingen gedaan in de woning. Dat is een daling ten opzichte van 2024, toen waren het 190 adressen. In 2023 waren het 70 adressen.

Bij woningen van voor 1994 voeren we geen aanpassingen uit waarbij er in de muren en/of vloer moet worden geboord vanwege mogelijke aanwezigheid van asbest. Het uitvoeren van een inventarisatie en eventuele sanering is voor dit type aanpassing te kostbaar. Voor aanpassingen die we daardoor niet kunnen uitvoeren, bieden we een alternatief als dat mogelijk is.



2.5.2 Overlast en onbegrepen gedrag

We zien een stijging in complexe problematiek bij onze huurders, wat voor overlast en/of tot zorgen leidt. In samenwerking met maatschappelijke organisaties, wijkagenten en de gemeente worden deze meldingen adequaat opgepakt. Het team Gebied- en Wijkbeheer heeft meerdere cursussen gevolgd en bijeenkomsten bijgewoond over de aanpak van complexe problematiek.

Gebiedsbezoeken

We hebben de afgelopen jaar structureel gebiedsbezoeken gedaan, waardoor de zichtbaarheid van problematiek werd vergroot. Tijdens deze gebiedsbezoeken komen we achter de voordeur, wat ervoor zorgt dat we problemen sneller signaleren en deze vervolgens op de juiste manier kunnen doorverwijzen naar hulpverlening of maatschappelijke organisaties. Om de drempel om ons aan te spreken voor onze huurders te verlagen, doen we onze gebiedsbezoeken sinds 2025 ook op de fiets.

2.6 Leefbaarheid

2.6.1 Leefbaarheidsacties in de buurt

In 2025 hebben we verder gewerkt aan de uitvoering van onze leefbaarheidsvisie. Onze wijkbeheerders zijn vaker in de buurt. Zij kennen de bewoners steeds beter. En we hebben een vierde wijkbeheerder aangesteld. Op die manier zorgen we voor goed contact met bewoners en zijn we dichtbij voor hulp en toezicht. Samen met bewoners organiseren we diverse projecten. Ook steunden we veel bewonersinitiatieven, bijvoorbeeld met een bijdrage of door onze aanwezigheid of hulp. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen en buurten.



Georganiseerde acties

Containeracties

- We plaatsten containers bij projecten zodat huurders voorafgaand aan woningverbetering hun woning kunnen opruimen.
- 'Milieustraat on Tour': in een aantal straten hielden we een opruimactie om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren.

Ontmoeting

- In een van onze seniorencomplexen wonen nu ook woonstudenten. Zij brengen leven in het gebouw en helpen bewoners met kleine klusjes en activiteiten.
- Bij een aantal wooncomplexen is de recreatieruimte opgeknapt. Zo hebben de bewoners weer een prettige omgeving om elkaar te ontmoeten.

Woonomgeving

- In Bedum is na overleg met bewoners een muurschildering op de gevel van een wooncomplex gemaakt. Dit geeft het complex meer kleur en de bewoners zijn erg trots op het resultaat.
- De organisatie Straatboer hielp bewoners bij het vergroenen van hun voortuinen met veel tegels of stenen. Op een sociale manier helpt Straatboer de tuinen veranderen in groene plekken en prettige plekken.
- Op een aantal locaties hebben we groenstroken ingericht als bloementuin of ontmoetingsplek. We betrekken huurders actief bij deze projecten.
- Met de regentonnenactie hebben 44 huurders een regenton gekregen.

Uitgaven Leefbaarheid

Gemeente (€)	Totaal	Woonmaat- schappelijk werk	Ontmoeting	Schoon, heel en veilig
Het Hogeland	234.918	32.291	52.425	150.202
Groningen	155.032	17.945	76.739	60.347
Eemsdelta	54.966	2.669	436	51.861
Overstijgend	77.524	3.346	32.971	41.206
Toegerekende organisatiekosten	519.154	55.898	161.549	301.707
Totalen	1.041.593	112.150	324.120	605.324

3 Vastgoed

3.1 Woningvoorraad

Ons bezit bestaat per 31 december 2025 uit 7.401 eenheden. Dit zijn woningen, bedrijven, parkeerplekken en overig vastgoed. Voor de vastgoedtypering sluiten wij aan bij de VERA-codering. Voor de huren gaan we uit van streefhuren volgens het geldende huurbeleid.

Bezit naar type	Tot 1e aft*	Vanaf 1e tot 2e aft	Vanaf 2e aftop tot liberalisatie	Vrije sector	Overig	Totaal
Woningen	4.885	1.079	1.029	34		7.027
Bedrijven					42	42
Parkeerplekken					286	286
Overig					46	46
Totaal	4.885	1.079	1.029	34	374	7.401

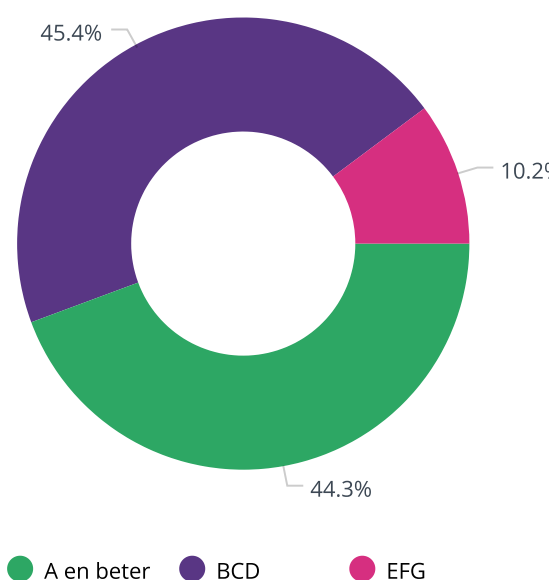
*aft = aftoppingsgrens

3.1.1 Energielabels van onze woningen

De energieprestatie van onze woningvoorraad is in de periode januari-december verder verbeterd. Het aandeel woningen met energielabel A of beter is gestegen met 3,6%. Als we kijken naar de prelabels is de toename zelfs 5,3%. Een prelabel is een inschatting van het energielabel, gebaseerd op de op dat moment beschikbare invoergegevens in de software en de dan geldende rekenmethodiek.

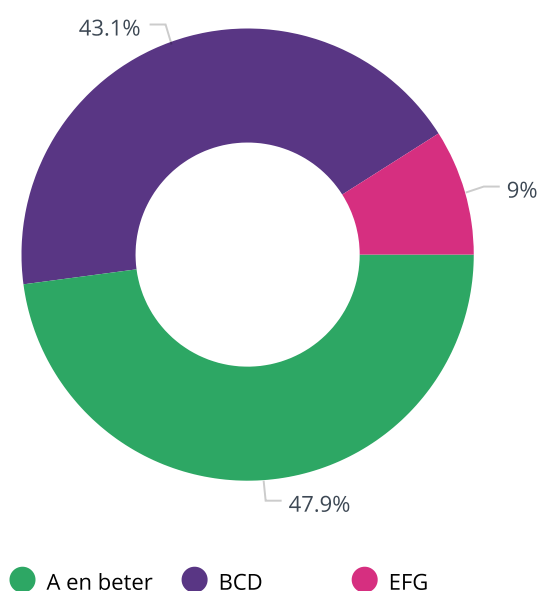
Het registreren van energielabels blijft in een deel van de voorraad uitdagend. Dit komt met name doordat een beperkte groep huurders geen afspraak wil maken voor de opname. Om vertraging te voorkomen, leggen we daarom steeds vaker het label vast terwijl het verbeterproject nog in uitvoering is. De samenwerking met Socotec vraagt daarbij blijvende aandacht; zij hebben aangegeven hun proceskwaliteit verder te verbeteren.

Januari 2025



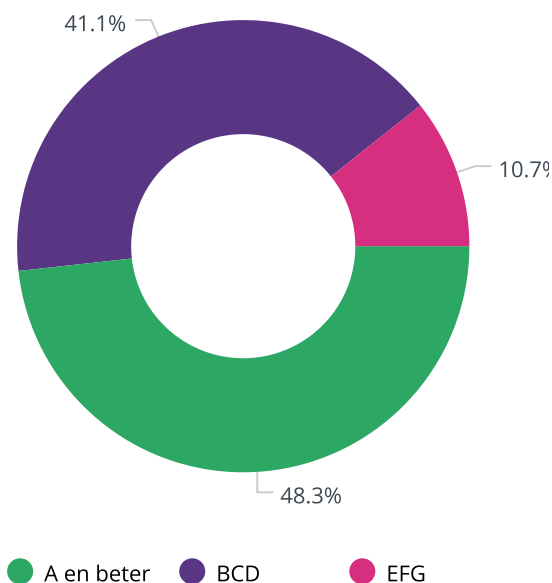
Figuur 1 Geregistreerde energielabels januari 2025

December 2025



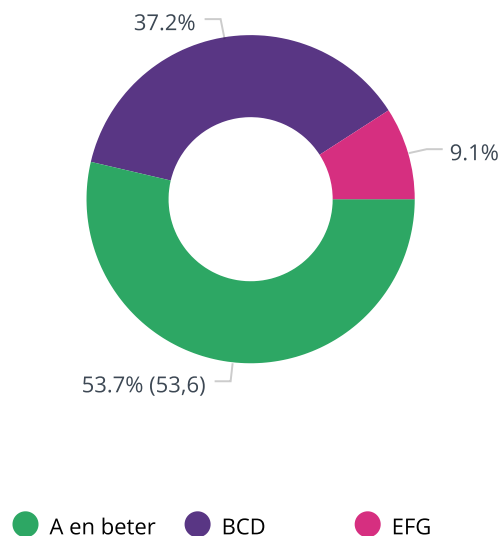
Figuur 2 Geregistreerde energielabels december 2025

Januari 2025



Figuur 3 Prelabels januari 2025

December 2025



Figuur 4 Prelabels december 2025

3.2 Projecten

3.2.1 Samenwerking met partners

We merken een verbetering in de samenwerking met marktpartners. Hoewel er soms stevige gesprekken nodig zijn, worden rollen en verwachtingen steeds duidelijker met verschillende partijen. Dit hoort bij het aangaan van samenwerkingen, en omarmen we. Tegelijkertijd leren we ook van onze samenwerkingen en gesprekken. Het maakt ons, onze partners en samenwerkingen beter.

3.2.2 Project zonnepanelen

In 2023 zijn we gestart met het leggen van zonnepanelen op onze grondgebonden woningen die niet onder de E, F, G energielabel-aanpak vallen of onder handen zijn in het aardbevingsdossier. De inkoop van de zonnepanelen doen we gezamenlijk met vier andere corporaties in het samenwerkingsverband GeWOON Groen waar we onderdeel van zijn.

In 2025 voorzagen we 373 woningen van zonnepanelen via het zonnepanelenproject. We hebben het grootste gedeelte van de voorraad woningen inmiddels benaderd. Deze huurders hebben de gelegenheid gehad een akkoordverklaring in te dienen om deel te nemen aan het project. We zien echter dat de landelijke berichtgeving over terugleverkosten en de afbouw van de salderingsregeling bij een deel van de huurders leidt tot terughoudendheid bij het geven van een akkoord. Om de voortgang te borgen, plaatsen we daarom bij mutaties standaard zonnepanelen voordat we de woning opnieuw verhuren.



Resultaat in cijfers (in 2025)

Woningen voorzien van zonnepanelen

373

Zonnepanelen gelegd

2.825



Gemiddeld aantal zonnepanelen per woning

7,56



In aantal dorpen en steden

23



Uitgegeven aan zonnepanelen via het zonnepanelenproject in euro's

1.407.821



Gemiddeld per woning uitgegeven in euro's

3.774



3.2.3 Aanpak woningen met E, F, G energielabels

Onder de noemer Duurzaam Thuis verbeteren en verduurzamen we 670 woningen. Dit is zo'n 10% van ons woningbezit. De woningen, met overwegend een energielabel E, F of G, brengen we naar minimaal label A. In 2023 is hiervoor de bouwteamovereenkomst getekend met twee partijen, Wits Noord en Jorritsma Bouw. In 2024 deden we de engineering voor de eerste fase. In het tweede kwartaal 2025 zijn we gestart met de werkzaamheden bij de eerste woningen. We verwachten het project eind 2027 af te ronden. De eerste inloopbijeenkomsten zijn geweest en de huurders zijn positief over de geplande werkzaamheden. Wat betreft installaties zoals zonnepanelen en een hybride warmtepomp zijn huurders afwachtend. Ze vragen zich af of het voor hen wel rendabel is en of een hybride warmtepomp niet te veel geluid maakt.

Beide aannemers zijn in 2025 gestart met de uitvoering van Duurzaam Thuis. De eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd, waardoor deze bewoners nu profiteren van een goed geïsoleerde woning met vernieuwde installaties. Daarnaast zijn alle flora en faunaonderzoeken afgerond en zijn in het gehele bezit tijdelijke verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen aangebracht.

Binnen dit project werken we met beide aannemers in een bouwteam. In dit team worden de plannen opgesteld en getoetst met Socotec om te verzekeren dat aan de gestelde normen wordt voldaan. Vervolgens werkt hetzelfde team de planning uit. De samenwerking verloopt constructief en is verder versterkt doordat we inmiddels langere tijd in dezelfde samenstelling werken.

Extra aandacht voor bewoners

Tijdens de uitvoering merken we dat een groeiende groep bewoners extra aandacht behoeft. We treffen steeds vaker vervuilde woningen aan en bewoners met onbegrepen gedrag of een complexe persoonlijke situatie. Door intensieve samenwerking tussen de aannemers, hulpverleners en Wierden en Borgen zoeken we steeds naar passende oplossingen om de voortgang te behouden en waar nodig ondersteuning te bieden.



MEER-subsidie

De woningen waarin we hybride warmtepompen en biobased daken toepassen, kunnen we onderbrengen binnen de MEER-subsidie. De MEER-subsidie staat voor Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen-subsidie. Voor de toekenning van deze subsidie moet per woning minimaal 50% CO₂-reductie worden behaald. Vanuit GeWOON Groen is in 2024 een werkgroep opgericht om mee te dingen naar de MEER-subsidie. Begin 2025 is de MEER-subsidie toegekend aan GeWOON Groen. Het bedrag van elf miljoen euro wordt verdeeld onder de vijf aangesloten corporaties (Acantus, Groninger Huis, Lefier, Wold & Waard en Wierden en Borgen). De subsidie is bedoeld voor grootschalige, langjarige renovatieprogramma's met een hoog verduurzamingsniveau die woningeigenaren en aanbieders gezamenlijk opzetten en uitvoeren. Onze woningen die vallen onder het EFG-project hebben we hierin ondergebracht.

3.2.4 Oplossen opleverpunten

Afgelopen jaar hebben we veel aandacht gegeven aan het afhandelen van opleverpunten door onze partners. Los van de bouwtechnische aandachtspunten zien we dat met name in gebruik van een woning we extra aandacht nodig hebben voor onze huurder. De installatietechniek in een woning is sterk veranderd in de afgelopen jaren, wat voor veel huurders lastig is. Komend jaar gaan we meer aandacht besteden aan het goed informeren van onze huurders. Ook gaan we installatiearm(er) bouwen.

3.3 Sloopwerkzaamheden

De planning was om in 2025 180 woningen te slopen. In werkelijkheid zijn er 27 woningen gesloopt. Om diverse redenen zijn een aantal projecten opgeschoven. Vooral in het aardbevingsdossier, waar projecten elkaar direct opvolgen, schuiven sommige projecten door.

Gesloopte woning	Aantal VHE
VGO0132 Herepad en Groene Zoom, Ten Boer	9
VGO0140 Ockingeheemlaan, Garrelsweer	14
VGO0109 Florastraat, Middelstum	4
Totaal	27

3.4 Nieuwbouwprojecten

Het doel was om in 2025 143 woningen op te leveren en in gebruik te nemen. In werkelijkheid zijn er in 2025 92 woningen opgeleverd en in gebruik genomen. Net als bij slooppjecten zorgt onder andere de onvoorspelbare planning in het aardbevingsdossier ook hier voor vertraging.

Opgeleverde nieuwbouw	Aantal
VGO0154 Korenlaan, Middelstum	14
VGO0001 Polmanstraat, Hoogkerk (Groningen)	21
VGO0019 Fruitlaan, Middelstum	18
VGO0023 Nij Nittersum, Stedum	14
VGO0130 Marskramer, Ten Boer	15
VGO0149 Munster 2e & 3e fase, Winsum	10
Totaal	92

3.5 Woningverbetering

In 2025 is in totaal € 30,6 miljoen geïnvesteerd in woningverbetering. Dit bedrag omvat alle projecten gericht op renovatie, kwaliteitsverbetering, versterking en verduurzaming binnen het bestaande bezit. Binnen deze investeringen is € 4,6 miljoen aan subsidies verantwoord die specifiek betrekking hebben op verbeteringsprojecten. Zonder deze subsidies zou de investering in woningverbetering uitkomen op € 35,2 miljoen. Een belangrijk onderdeel van de investeringen wordt gevormd door de EFG projecten, gericht op het verbeteren van de energieprestatie van woningen. In 2025 is hierin € 10,7 miljoen geïnvesteerd, waarvan € 1,3 miljoen is gesubsidieerd. Met deze investeringen zijn in 2025 in totaal 239 woningen toekomstbestendig gemaakt.

Ontvangen subsidies

Wij ontvangen subsidies ter ondersteuning van onze maatschappelijke opgave. Deze subsidies hebben betrekking op het herstel van aardbevingsschade in het aardbevingsgebied, waarvoor middelen worden ontvangen via de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), en op verduurzamingsmaatregelen aan de woningvoorraad. In 2025 is een bedrag van € 7,8 miljoen aan subsidies verantwoord die direct zijn toe te rekenen aan vastgoedprojecten. Het grootste deel hiervan ziet op verbeteringen aan bestaande woningen, met een duidelijke nadruk op verduurzaming (€ 3,5 miljoen). Daarnaast zijn subsidies ingezet voor nieuwbouw (€ 3,1 miljoen) en in beperkte mate voor slooppactviteiten (€ 0,1 miljoen).

Maatregel 29

Naar aanleiding van de gevolgen van de gaswinning in Groningen heeft het Rijk het programma Nij Begun vastgesteld. Dit programma is gericht op herstel, versterking en toekomstbestendig wonen in Groningen en Noord Drenthe. Onderdeel hiervan is de regeling maatregel 29, die zich richt op het verbeteren van de isolatie en ventilatie van woningen. Maatregel 29 heeft tot doel woningen versneld te laten voldoen aan de landelijke isolatiestandaard, waarmee zowel de woonkwaliteit als de energieprestaties worden verbeterd. De regeling richt zich op zowel eigenaar bewoners als huurwoningen en vormt een belangrijke impuls voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in de regio.

In het kader van maatregel 29 is aan ons een bedrag van € 17,8 miljoen toegekend. Aan deze regeling is een inspanningsverplichting verbonden om woningen binnen ons bezit te laten voldoen aan de landelijke isolatiestandaard. De voortgang hiervan wordt verantwoord via de Staat van Groningen, op basis van het aantal door ons verduurzaamde woningen. In 2025 hebben wij reeds een gedeelte van het toegekende bedrag ontvangen; de resterende uitkeringen volgen conform de regeling. Het uitgangspunt is dat wij woningen met ingang van 2026 stapsgewijs naar een hoger energielabel brengen. In 2025 waren deze concrete projecten nog niet begonnen. Om die reden is het in dat jaar ontvangen deel van het toegekende bedrag op de balans gepresenteerd en nog niet toegerekend aan specifieke projecten of labelstappen. Met ingang van 2026 verwachten wij de ontvangen bedragen wel toe te kunnen wijzen aan concrete investeringen in woningen.

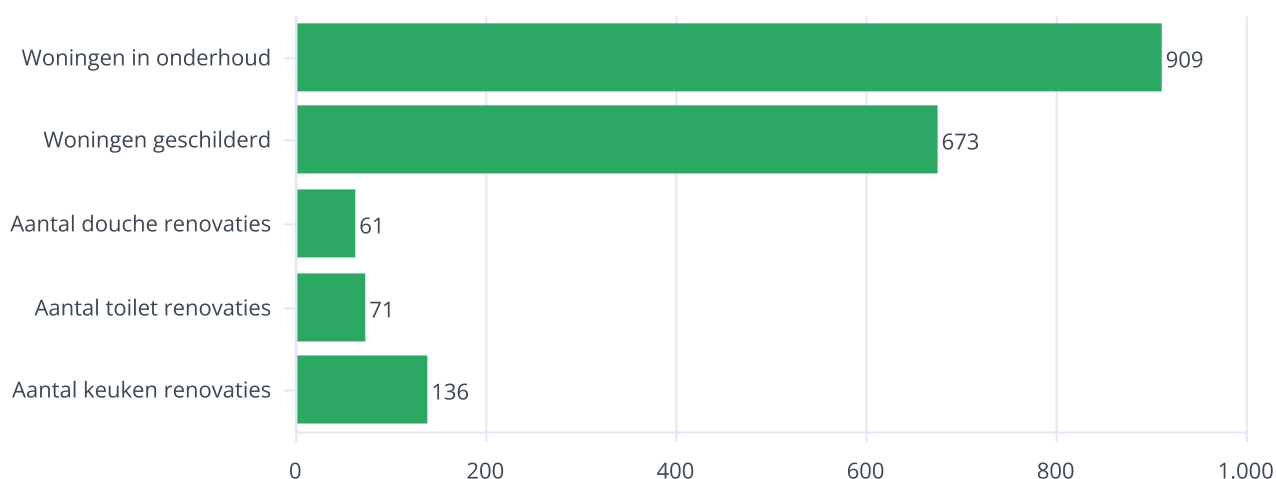
3.6 Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud aan het casco van woningen en ander vastgoed. Denk daarbij bijvoorbeeld aan schilderwerkzaamheden, houtrotreparaties, het vervangen van dakbedekking en douche-, toilet- en keukenvervanging.

Het onderhoud van woning- en gebouwinstallaties zoals verwarmingsketels, mechanische ventilatie-units en liften, valt ook onder planmatig onderhoud. In 2025 hebben we bij 909 woningen onderhoud uitgevoerd. Bij 673 woningen is geschilderd en verder zijn 61 douches, 71 toiletten en 136 keukens vervangen.



Overzicht uitgevoerd planmatig onderhoud



3.6.1 RGS-Contracten

In 2025 zijn langlopende Resultaatgericht samenwerken(RSG)-contracten afgesloten voor het uitvoeren van schilderwerk en bijhorende werkzaamheden zoals houtrotreparatie, vervangen van ramen, deuren en beglazing. We werken voor een lange periode samen met vaste partijen met duidelijke afspraken. We stemmen de werkzaamheden beter af waardoor we slimmer, beter en efficiënter onderhoud uitvoeren. We monitoren gezamenlijk, maar ook per contract de samenwerking. Dit zowel op operationeel als tactisch en strategisch vlak.

Planmatig onderhoud

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
Planmatig onderhoud	6.383	6.436
Contractonderhoud	4.379	4.187
Totaal	10.762	10.623

3.7 Aan- en verkoop woningen

3.7.1 Verkoop van woningen

Onze uitgangspunten voor verkoop zijn niet gewijzigd. We verkopen in principe alleen vrijstaande woningen of woningen die onderdeel zijn van een blok waarvan we in het verleden de meeste woningen hebben verkocht. In onze 'visie op kleine kernen' benoemen we het verkopen van woningen als maatwerkstrategie. Daarmee kunnen we betaalbare koopwoningen aanbieden aan koopstarters die vaak weinig kansen hebben in deze kernen. Door daarnaast nieuwe huurwoningen te bouwen in zo'n kleine kern, bijvoorbeeld geschikt voor ouderen, kunnen we meer variatie bieden.



Verkochte woningen

In 2025 verkochten we twaalf huurwoningen. In de begroting voor 2025 gingen we uit van de verkoop van zeventien woningen. Ook hebben we in 2025 drie percelen verkocht. Hiervan zijn er twee verkocht aan de gemeente en één aan een aangrenzende particuliere eigenaar. Voor deze drie percelen is geen taxatie uitgevoerd. Het betrof in alle gevallen reststukjes van kleine omvang waardoor de kosten voor taxatie onevenredig hoog zouden zijn.

Overzicht verkopen

(bedragen x €1.000,-)

	2025	2024
Opbrengsten	2.711	3.770
Toegerekende organisatiekosten	-54	-40
Boekwaarde verkopen	-1.489	-2.354
Nettoresultaat	1.169	1.375

3.8 Aardbevingsgebied

Het heeft gevolgen voor ons dat we woningen hebben in een gebied met aardbevingen. Dit heeft effect op onder meer onze bedrijfsvoering. We worden hiervoor gecompenseerd door de Rijksoverheid. Dit zijn vergoedingen voor het versterken van woningen en meer algemene subsidies die de aanwezige risico's compenseren. Dit staat beschreven in eerdere jaarverslagen. We zijn via de samenwerkingen Kr8-corporaties en G13 ook betrokken bij Nij Begun, het programma vanuit Rijk en regio over de toekomst van Groningen.

3.8.1 Stand van zaken versterking

In 2025 heeft Nationaal Coördinator Groningen (NCG) zich intensief ingezet om invulling te geven aan 'de bewonersbelofte'. Dit hield in dat er voor alle adressen duidelijkheid moest komen over de mogelijke versterking. Voor een groot deel is dit gelukt en zijn er vele versterkingsadviezen gedeeld. Deze adviezen beoordelen wij. Daarna kiezen we met een scenarioafweging het meest geschikte scenario. Daarnaast zijn er veel adressen toegevoegd aan de zogenoemde praktijkpak. Hiermee wordt vastgesteld welke versterkingen nodig zijn. Bij twaalf adressen zijn we nog in afwachting van het versterkingsadvies. We verwachten dat we in 2026 een versterkingsadvies hebben voor deze woningen en dat we een scenarioafweging hebben kunnen maken.

Overzicht woningen in versterkingsopgave

Eenheden met relatie met versterking	Status versterking	Toelichting status versterking
In scope NCG (1.727 eenheden)	Woning is gesloopt en is nieuw gebouwd (310 eenheden)	Woning is of wordt vervangen door nieuwbouw (310 eenheden)
	Woning is niet op norm (422 eenheden)	Woning valt onder sloopprogramma (190 eenheden) Woning wordt versterkt (220 eenheden)
Woning is op norm (995 eenheden)		Woning valt onder scope NCG, maar nog geen beoordeling of kostenraming (12 eenheden)
		Woning is versterkt volgens versterkingsadvies (412 eenheden)
		Woning voldoet zonder ingreep aan veiligheidsnorm (583 eenheden)

3.9 Schadeherstel

3.9.1 Schade aan onroerend goed

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade handelden we zelf af. We krijgen hiervoor een marktconforme vergoeding van het Instituut Mijnbouw Schade (IMG). Onderstaande tabellen geven inzicht in de huidige stand van zaken. In 2025 zijn er in totaal 414 dossiers afgerond. Dat betekent hersteld en financieel afgerond door de aannemer. We hebben minder dossiers dan in 2024 hersteld. Echter, het aantal nieuw ontvangen dossiers is bijna gelijk aan het aantal afgeronde dossiers. Daarnaast is er in 2024 een na-rooi actie geweest van mutatie dossiers, wat er voor gezorgd heeft dat er een piek in afgeronde dossiers is geweest. Er is een verschil tussen de eindstand 2024 in het jaarverslag van 2024 en de hier opgenomen beginstand van 2025. De oorzaak zit hier in het telmoment in combinatie met het moment van bijwerken van het administratief bestand. Het werkproces is echter sluitend; na ontvangst van een schaderapport wordt de opdracht verstrekt aan onze uitvoerende partners voor de herstelwerkzaamheden. De waarde van deze opdracht staat omschreven in het schaderapport en wordt grotendeels direct opgevolgd. Na voltooiing van de opdracht wordt deze gefactureerd en uitbetaald. De administratie hiervan kent een aantal stappen die direct volgend zijn op het werkproces: ontvangst schaderapport, verstrekken opdracht en afronden opdracht. Deze administratie wordt gezamenlijk door de afdelingen vastgoed en financiën bijgehouden. Hier is een verschil ontstaan in de verwerking van de processtappen en het telmoment. Hoewel het risico hierbij nihil is zullen we de constatering van deze mistelling gebruiken om dit administratieve proces extra te evalueren en te verbeteren.

Reguliere herstellingen - Verloopoverzicht 2025

Beginstand 2025	224
Nieuwe ontvangen rapporten	249
Afgeronde dossiers	236
Eindstand	237

Mutatie herstellingen - Verloopoverzicht 2025

Beginstand 2025	79
Nieuwe ontvangen rapporten	138
Afgeronde dossiers	178
Eindstand	39

Regulier en mutatie herstellingen samen Verloopoverzicht 2025

Beginstand 2025	303
Nieuwe ontvangen rapporten	387
Afgeronde dossiers	414
Eindstand	276

4 Tevredenheid netwerk

4.1 Prestatieafspraken

Onze huurders en toekomstige huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Voor hen bouwen en onderhouden we woningen. Het wooncomfort en de tevredenheid van onze huurders staan voorop. We kunnen dit alleen waarmaken als we een goede relatie hebben met onze andere stakeholders, onze partners. Dit zijn onder andere de huurderorganisaties die de huurders vertegenwoordigen en de gemeenten met wie we afspraken maken. Maar ook de aannemers die voor ons bouwen, zorg- en welzijnsinstellingen die zorg verlenen aan onze huurders, leveranciers die ons producten leveren en niet te vergeten onze collega-corporaties.

We hebben voor 2025 prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Groningen, Eemsdelta en Het Hogeland. Deze afspraken zijn het kader voor onze samenwerking voor goed wonen. De afspraken gaan over de thema's die ook in dit jaarverslag centraal staan. We zijn tevreden over de uitvoering van de afspraken in 2025. Het merendeel van de afspraken is voltooid of in uitvoering.



4.1.1 Realisatie nieuwe woningen loopt achter

Een zorg die alle corporaties en gemeenten delen, is de realisatie van meer huurwoningen. Dit loopt achter op onze ambitie. In 2025 is veel gesproken over betere afstemming, versnelling van procedures en ontwikkelmogelijkheden. We gaan ervan uit dat deze overleggen in de komende jaren leiden tot het realiseren van onze nieuwbouwambitie.

4.2 Overleg huurdersorganisaties

In 2025 hadden we zes keer een bestuurlijk overleg met de drie huurdersorganisaties; Huurdersvereniging De Marne-De Terpen, Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk en Huurdersorganisatie Hogeland Eemsdelta Groningen (HEG). Tijdens deze overleggen spraken we over beleid, externe en interne ontwikkelingen en over de kwaliteit van dienstverlening, onderhoud en beheer.

Naast de bestuurlijke overleggen waren er inhoudelijke bijeenkomsten over actuele onderwerpen met (beleids-)medewerkers en managers uit de organisatie. Ook sprak een afvaardiging vanuit de Raad van Commissarissen tweemaal met de huurdersorganisaties. We agendeerden onderwerpen uit de Overlegwet. Bij alle ontwikkelingen streven we ernaar om de huurdersorganisaties zo vroeg mogelijk te betrekken. Zo werken we steeds meer in gezamenlijke werkgroepen, lokale werkgroepen of in co-creatie.

Wij waarderen de betrokkenheid waarmee de huurdersorganisaties de belangen van huurders behartigen en de actieve en constructieve bijdrage die ze leveren. Twee keer per jaar is er informeel overleg tussen de individuele huurdersorganisaties en Wierden en Borgen zonder agenda. Van beide kanten ervaren we deze momenten als prettig en belangrijk.



De jaarlijkse excursiemiddag van de raad van commissarissen, huurdersorganisaties en het managementteam stond in 2025 in het teken van de gerealiseerde projecten in Hoogkerk.

4.2.1 Gespreksonderwerpen bestuurlijke overleggen

Dit zijn de belangrijkste onderwerpen waarover we in 2025 met elkaar spraken:

- Kaderbrief en begroting
- Portefeuilleplan
- Biedingen en prestatieafspraken
- Huuraanpassing 2025
- Huurbeleid (positief advies huurdersorganisaties)
- Planmatig onderhoud
- Groningen Huurt
- Zonnepanelenbeleid
- KWH

Verder is regelmatig gesproken over:

- Diverse thema's in relatie tot aardbevingsproblematiek
- Nationale prestatieafspraken
- Knelpunten in projecten, onderhoud en dienstverlening

4.2.2 Bijdrages aan huurdersorganisaties

Onze bijdrages aan de huurdersorganisaties (naar rato van het aantal verhuureenheden) waren in 2025:

- Huurdersvereniging Hoogkerk-Noorddijk € 28.405,-
- Huurdersorganisatie Hogeland, Eemsdelta, Groningen (HEG) € 41.163,-
- Huurdersvereniging De Marne – De Terpen € 28.175,-

4.3 Bewoners- en projectcommissies

Naast de huurdersorganisaties zijn er enkele bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn vooral actief in en om hun eigen gebouw of straat. Er is af en toe overleg. We hebben vooral informeel contact met de commissies.

4.4 Stakeholders

We hebben een stakeholdersoverzicht waarin de status van de relaties met onze stakeholders te vinden is. We hebben stakeholders ingedeeld op basis van hun belang bij Wierden en Borgen en hun invloed op Wierden en Borgen. We onderscheiden vier groepen: gebruikers, beslissers, uitvoerders en beïnvloeders. Één keer per jaar bespreekt het managementteam het overzicht en stelt het bij waar nodig.



Stakeholdersmatrix

5 Environment

5.1 CO₂-uitstoot bedrijfsvoering

In het jaar 2025 kwam de totale CO₂-uitstoot van Wierden en Borgen uit op 162 ton. Dit betekent ten opzichte van 2024 en 2023 een daling van 60,7 ton (-27%) en 65,43 ton (-29%). Deze daling is volledig toe te schrijven aan de elektrificatie van ons wagenpark. Op vijf bussen na is ons wagenpark nu volledig elektrisch. Dit leidde tot een afname van 79,5 ton CO₂-uitstoot (-67%) uit zakelijk verkeer en goederenvervoer (CO₂-uitstoot van bussen van de allround onderhoudsmedewerkers in 2025 ten opzichte van 2024).

CO₂-uitstoot Woningstichting Wierden en Borgen

Ton CO₂

	2025	2024	2023
Brandstof en warmte	41,5	33,8	34,2
Water en afvalwater	0,2	0,1	0,1
Bedrijfsafval	12,7	13,2	24,2
Woon-werkverkeer	67,5	55,9	72,1
Zakelijk verkeer	16,8	119,2	96,4
Goederenvervoer*	22,9	Onbekend**	Onbekend**
Scope 3 uitbreiding	0,4	0,4	
Totaal	162	222,7	227,3

* CO₂-uitstoot bedrijfsbussen van de allround onderhoudsmedewerkers

** In 2023 en 2024 maakte 'Goederenvervoer' onderdeel uit van 'Zakelijk verkeer'

Bron: Milieubarometer Wierden en Borgen 2025

Toename 'Brandstof en warmte' en 'woon-werkverkeer'

We zien de CO₂-uitstoot van 'Brandstof en warmte' in 2025 met 7,7 ton (+23%) toenemen ten opzichte van 2024. De verklaring hiervoor is dat er 32 meer vorstdagen (minimum temperatuur lager dan 0,0 °C) en 3 meer ijsdagen (maximum temperatuur lager dan 0,0 °C) in 2025 waren dan in 2024 (bron: KNMI). Hierdoor verbruikten we meer aardgas om het kantoor en de werkplaats te verwarmen. Ook zien we een toename van 11,6 ton CO₂-uitstoot (+21%) in woon-werkverkeer ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door een toename van 63.158 aan gedeclareerde woon-werkkilometers. Waarschijnlijk doordat onze medewerkers in 2025 vaker op kantoor werkten dan in 2024.



Onze grootste uitstoters van CO₂ op dit moment zijn 'Brandstof en warmte' (41,5 ton per jaar) en 'Woon-werkverkeer' (67,5 ton per jaar). De komende tijd onderzoeken we hoe we op ons kantoor en op onze werkplaats het aardgasverbruik, en hiermee de CO₂-uitstoot, terug kunnen dringen. Op de uitstoot uit woon-werkverkeer hebben we minder directe invloed. We bieden op dit moment medewerkers een hogere kilometervergoeding als zij het woon-werkverkeer met de fiets afleggen. Op deze manier proberen we medewerkers te stimuleren de auto te laten staan en de fiets te pakken. Toch leidde dit niet direct tot een afname van gedeclareerde woon-werkkilometers met privé-auto's.

CO₂-uitstoot Zakelijk verkeer en Goederenvervoer

Ton CO₂

	2025	2024	2023
Zakelijk verkeer			
Bestelwagen (in liters) diesel	0	91,4	71
Gedeclareerde km privé auto's	16	15,1	13,4
Personenwagen (in liters) benzine	0	12,8	12
Elektrische auto's (laden op de zaak)	13,7	0	0
Elektrische auto's laadpas (gridmix stroom)	0,8	0	0
Subtotaal Zakelijk verkeer	30,5	119,2	96,4
Laden op de zaak waarvan op groen stroom	-13,7	0	0
Netto Zakelijk verkeer	16,8	119,2	96,4

* In 2023 en 2024 maakte 'Goederenvervoer' onderdeel uit van 'Zakelijk verkeer', zie: 'Bestelwagen (in liters) diesel'

Bron: Milieubarometer Wierden en Borgen 2025

Afname CO₂ uitstoot zakelijk verkeer

Door de elektrificatie van ons wagenpark nam de CO₂-uitstoot van het zakelijk en goederen verkeer van 119,2 ton CO₂ in 2024 af naar 39,7 ton CO₂ (-67%). De grootste winst zien we in de afname van getankte diesel voor de werkbussen van de allround onderhoudsmedewerkers. Deze liep terug van 91,4 ton CO₂-uitstoot in 2024 naar 17,9 ton CO₂-uitstoot in 2025 (-80%). Door de elektrische poolauto's drongen we de uitstoot uit onze personenwagens terug van 12,8 ton CO₂ in 2024 naar 0,8 ton CO₂ in 2025.

Gebruik elektrische poolauto's

Ondanks de beschikbaarheid van de elektrische poolauto's voor alle collega's zien we een lichte stijging in de gedeclareerde kilometers door privé auto's. Hierdoor zien we hier ook een toename van CO₂-uitstoot van 15,1 ton CO₂ in 2024 naar 16 ton CO₂ in 2025 (6%). Door de beschikbaarheid van elektrische poolauto's verwachtten we hier een daling. Maar medewerkers krijgen de vrijheid om zelf te bepalen of ze de zakelijke kilometers met hun privé auto of poolauto afleggen. Het komende jaar zetten we ons in collega's te stimuleren vaker voor een poolauto te kiezen voor hun zakelijke kilometers. Om ook hier de CO₂-uitstoot terug te dringen.



Overzicht CO₂-uitstoot uit onze bedrijfsactiviteiten

Thema			CO ₂ - emissiefactor	CO ₂ - equivalent
Scope 1				
Aardgas	Brandstof & warmte	19.441 m ³	2,13 kg CO ₂ / m ³	41,5 ton CO ₂
Bestelwagen (in liters) diesel	Zakelijk verkeer	5.506 liter	3,25 kg CO ₂ / liter	17,9 ton CO ₂
Subtotaal				59,4 ton CO₂
Scope 2 market-based				
Zelf opgewekte zonnestroom (PV)	Elektriciteit	11.863 kWh	0 kg CO ₂ / kWh	0 ton CO ₂
Teruggeleverde stroom (uit PV of Wind)	Elektriciteit	3.178 kWh	0 kg CO ₂ / teruggeleverde kWh	0 ton CO ₂
Ingekochte elektriciteit	Elektriciteit	81.154 kWh	0,497 kg CO ₂ / kWh	40,3 ton CO ₂
Waarvan groene stroom uit windkracht	Elektriciteit	81.154 kWh	-0,497 kg CO ₂ / kWh	-40,3 ton CO ₂
Waarvan voor opladen voertuigen (intern en derden)	Elektriciteit	37.794 kWh	0 kg CO ₂ / kWh	0 ton CO ₂
... waarvan voor opladen voertuigen derden	Elektriciteit	7.426 kWh	0 kg CO ₂ / kWh	0 ton CO ₂
Elektrische auto's laadpas (gridmix stroom)	Zakelijk verkeer	2.858 kWh	0,268 kg CO ₂ / kWh	0,77 ton CO ₂
Elektrische auto's (laden op de zaak)	Zakelijk verkeer	27.618 kWh	0,497 kg CO ₂ / kWh	13,7 ton CO ₂
... waarvan op groene stroom uit zon of wind (NL)	Zakelijk verkeer	27.618 kWh	-0,497 kg CO ₂ / kWh	-13,7 ton CO ₂
Elektrische voertuigen laadpas (gridmix stroom)	Goederenvervoer	18.806 kWh	0,286 kg CO ₂ / kWh	5,0 ton CO ₂
Elektrisch wegvervoer (laden op de zaak)	Goederenvervoer	2.750 kWh	0,497 kg CO ₂ / kWh	1,4 ton CO ₂
... waarvan groene stroom uit zon of wind (NL)	Goederenvervoer	2.750 kWh	-0,497 kg CO ₂ / kWh	-1,4 ton CO ₂
Subtotaal				5,81 ton CO₂
Zakelijk verkeer in scope 3				
Gedeclareerde km privé auto's	Zakelijk verkeer	83.760 km	0,191 kg CO ₂ / km	16,0 ton CO ₂
Subtotaal				16,0 ton CO₂
CO₂-uitstoot				81,2 ton CO₂
Overige scope 3				
Drinkwater	Water & afvalwater	231 m ³	0,298 kg CO ₂ / m ³	0,0688 ton CO ₂

Thema			CO ₂ - emissiefactor	CO ₂ - equivalent
Afvalwater	Water & afvalwater	231 m ³ huishoudelijk	kg CO ₂ / m ³ 0,613 huishoudelijk	ton 0,142 CO ₂
Papier en karton	Bedrijfsafval	785 kg	kg CO ₂ / kg 0,223	ton 0,175 CO ₂
Papier - Vertrouwelijk	Bedrijfsafval	1.596 kg	kg CO ₂ / kg 0,151	ton 0,241 CO ₂
Hout - B	Bedrijfsafval	720 kg	kg CO ₂ / kg 0,0680	ton 0,0490 CO ₂
Ongesorteerd bouw- en sloopafval	Bedrijfsafval	2.040 kg	kg CO ₂ / kg 0,155	ton 0,316 CO ₂
Restafval	Bedrijfsafval	21.842 kg	kg CO ₂ / kg 0,546	ton 11,9 CO ₂
Openbaar vervoer mix	Woon-werkverkeer	8.250 personenkm	kg CO ₂ / personenkm 0,0140	ton 0,116 CO ₂
Fiets en lopen	Woon-werkverkeer	16.372 km	kg CO ₂ / km 0	ton 0 CO ₂
Personenwagen (km)	Woon-werkverkeer	353.054 km	kg CO ₂ / km 0,191	ton 67,4 CO ₂
Papier - standaard	Scope 3 uitbreiding	58.144 A4 vel (80grams)	kg CO ₂ / A4 vel (80grams) 0,00604	ton 0,351 CO ₂
			Subtotaal	ton 80,8 CO₂

Bron: Milieubarometer Wierden en Borgen 2025

6 Social - Mens en organisatie

6.1 Inleiding

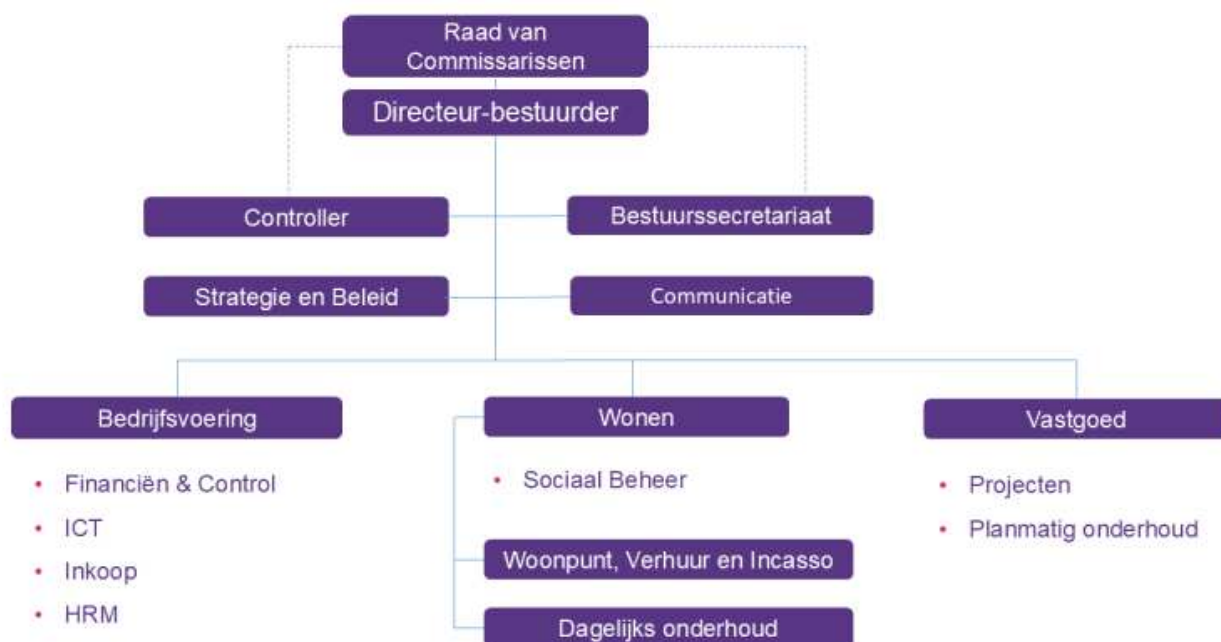
De maatschappelijke opgave van Wierden en Borgen vraagt om een organisatie waarin medewerkers professioneel, betrokken en met plezier kunnen werken. In 2025 stond de verdere ontwikkeling van mens en organisatie in het teken van samenwerking, duurzame inzetbaarheid en het versterken van vakmanschap. Daarbij hadden we aandacht voor een veilige werkomgeving, ontwikkelmogelijkheden en een goede balans tussen werkdruk en werkplezier.



De inzet op mens en organisatie is nauw verbonden met onze Koers 2025-2028. De Koers vormt het uitgangspunt voor hoe wij samenwerken, leren en verantwoordelijkheid nemen. Ontwikkelingen op het gebied van werkgeluk, leiderschap en professionalisering dragen bij aan het realiseren van onze maatschappelijke opgave.

6.2 Organogram

De organisatiestructuur van Wierden en Borgen is ingericht om de maatschappelijke opgave integraal en effectief te kunnen uitvoeren. Het organogram laat zien hoe verantwoordelijkheden zijn belegd en hoe afdelingen met elkaar samenwerken. In 2025 is binnen deze structuur gewerkt aan het versterken van samenwerking en onderlinge afstemming.

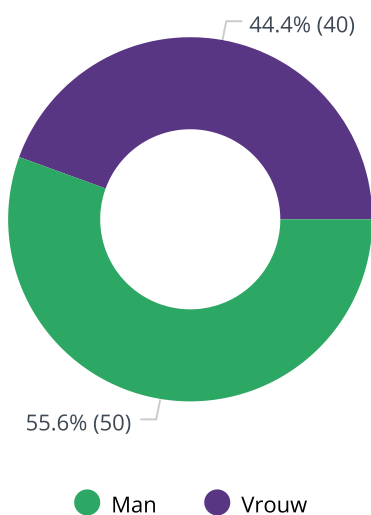


6.3 Personeel

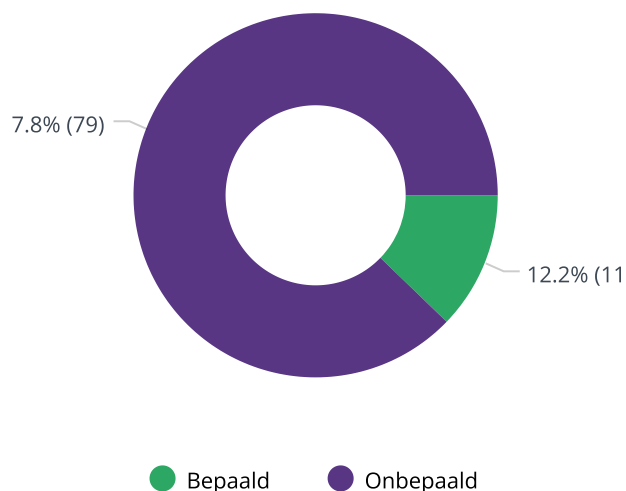
6.3.1 Personele samenstelling

De samenstelling van het personeelsbestand laat een evenwichtige verdeling zien naar geslacht, leeftijd en diensttijd. Deze spreiding draagt bij aan een goede balans tussen ervaring en vernieuwing binnen de organisatie. Daarnaast werkt een aanzienlijk deel van de medewerkers parttime. Op deze manier is er ruimte voor verschillende levensfasen en persoonlijke situaties. Dit draagt bij aan duurzame inzetbaarheid en een gezonde werk-privébalans.

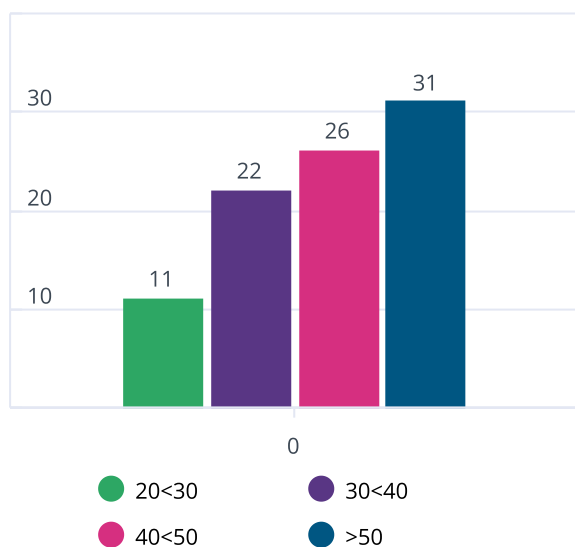
Verdeling man/vrouw



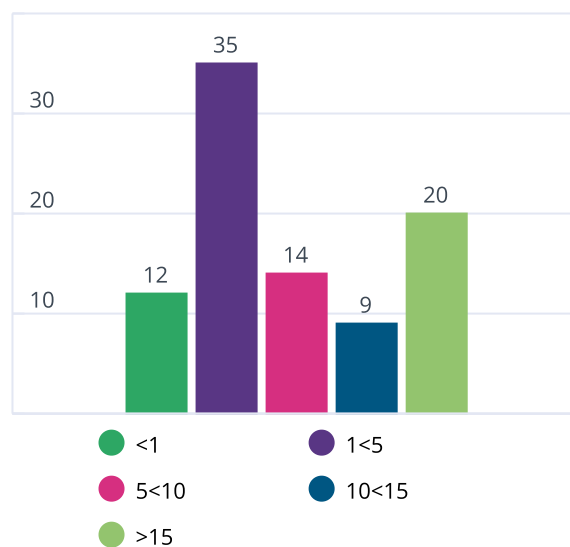
Bepaalde/onbepaalde tijd



Leeftijdsopbouw



Diensttijd



6.3.2 Formatie en inzet

De gemiddelde personele bezetting in 2025 bestond voornamelijk uit medewerkers in vaste dienst. Daarnaast maakten we in beperkte mate gebruik van inhuur voor projecten en incidentele vervanging bij ziekte. Met deze samenstelling is gestuurd op continuïteit in de uitvoering van werkzaamheden, met voldoende flexibiliteit om tijdelijke pieken en specifieke opgaven op te vangen.

Formatie en inzet per afdeling

Bezetting in FTE	Vaste formatie						Projecten			Ziektevervanging			Totaal			Begroting 2025
	T1 in dienst	T2 in dienst	T3 in dienst	T1 inhuur	T2 inhuur	T3 inhuur	T1 inhuur	T2 inhuur	T3 inhuur	T1 inhuur	T2 inhuur	T3 inhuur	T1	T2	T3	
Directeur en S&B	5,78	5,78	6,20	0,60	0,60	0,60							6,38	6,38	6,80	6,20
Bedrijfsvoering	9,26	10,76	10,72	2,92	1,90	2,28				0,75	1,00	1,00	12,93	13,66	14,00	13,60
Staf	3,31	3,23	3,35									0,35	3,31	3,23	3,70	3,30
Vastgoed	17,56	17,56	17,59				2,20	1,25	1,21				19,76	18,81	18,80	20,40
Wonen	43,21	43,24	42,96	2,72	1,97	0,85	0,89	0,89	0,89	0,89	0,67		47,71	46,77	44,70	45,00
Eindtotaal	79,12	80,57	80,82	6,24	4,47	3,73	3,09	2,14	2,10	1,64	1,67	1,35	90,09	88,85	88,00	88,50

6.3.3 In- en uitstroom

In 2025 zijn binnen de organisatie vacatures ontstaan door het vertrek van een aantal medewerkers. Deze vacatures vulden we in door een combinatie van nieuwe instroom en interne doorstroom. Door medewerkers de mogelijkheid te bieden door te groeien of van functie te veranderen, wordt bijgedragen aan kennisbehoud, ontwikkeling en continuïteit binnen de organisatie.

De interne doorstroom laat zien dat medewerkers zich binnen Wierden en Borgen kunnen ontwikkelen en dat talent waar mogelijk intern wordt benut. Tegelijkertijd is via externe instroom gericht geworven om nieuwe kennis en ervaring aan de organisatie toe te voegen. Met deze balans tussen in- en doorstroom wordt gewerkt aan een toekomstbestendige personeelsbezetting.

In 2025 zijn onder andere vacatures vervuld binnen de domeinen bedrijfsvoering, wonen en onderhoud.

6.3.4 Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het totale verzuimpercentage in 2025 bedroeg 6,7%. Verzuim is structureel gemonitord en besproken met leidinggevendenden. Waar nodig is ingezet op begeleiding en preventieve maatregelen. Bij dit verzuimpercentage merken we op dat het verzuim grotendeels niet werkgerelateerd was. Een deel had een andere oorzaak en lag buiten onze invloed.

Naast aandacht voor verzuimreductie is blijvend focus geweest op duurzame inzetbaarheid. Door het tijdig voeren van gesprekken over werkdruk, belastbaarheid en vitaliteit wordt gestreefd naar het behouden van gezonde en gemotiveerde medewerkers, ook op de langere termijn.

Verzuim per afdeling

Cumulatief per afdeling	Cumulatief				Cumulatief 2025
	2024	In T1 2025	In T2 2025	In T3 2025	
Directie en S&B	2,8%	13,0%	6,9%	1,5%	7,1%
Staf	11,2%	7,9%	3,5%	24,9%	12,1%
Bedrijfsvoering	7,5%	11,8%	15,5%	8,8%	12,0%
Wonen	9,1%	10,5%	4,1%	5,6%	6,7%
Vastgoed	7,5%	1,8%	0,4%	4,1%	2,1%
Totaal	8,2%	8,9%	5,1%	6,2%	6,7%

6.3.5 Werkgeluk, werkstress en medewerkersbetrokkenheid

In 2025 hebben we met behulp van Everybody Frank het hele jaar het werkgeluk en de werkstress van medewerkers gemeten. De resultaten zijn besproken binnen teams en vormden de basis voor concrete verbeterafspraken. Door deze aanpak is het gesprek over werkdruk, samenwerking en werkplezier structureel onderdeel geworden van het dagelijks werk.

Everybody Frank scores

Everybody Frank	Werkgeluk			Werkstress		
	T1	T2	T3	T1	T2	T3
Wierden en Borgen	7,1	7,1	7,1	4,1	4,0	4,0
S&B, Staf en Communicatie	7,6	7,7	7,7	3,8	3,8	3,7
Bedrijfsvoering	7,0	7,1	7,3	4,0	3,7	3,6
Gebiedsconsulenten, Wijkbeheerders, Projectconsulenten	7,1	7,2	7,1	4,3	4,2	4,3
Woonpunt, Verhuurmakelaars en Incasso	6,6	6,6	6,4	4,4	4,3	4,4
Dagelijks onderhoud	6,9	7,0	7,0	3,8	3,8	3,9
Vastgoed	7,0	7,0	7,2	4,3	4,2	4,2
Norm 2025:		Minimaal: 7		Maximaal: 4		

In september 2025 is daarnaast de Employee Net Promoter Score (eNPS) gemeten. De organisatiescore bedroeg 60,9, wat valt in de categorie uitstekend. Deze score geeft aan dat medewerkers Wierden en Borgen in hoge mate aanbevelen als werkgever en biedt inzicht in betrokkenheid en loyaliteit.

6.3.6 Opleiding en ontwikkeling

We willen een lerende organisatie zijn. In 2025 investeerden we daarom structureel in opleiding en ontwikkeling. Voor medewerkers is een opleidingsbudget beschikbaar gesteld voor functiegebonden opleidingen. Daarnaast hebben medewerkers recht op een een Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget (ILOB). Om het bewustzijn hierover te vergroten, is het beschikbare budget inzichtelijk gemaakt op de loonstrook.

De totale opleidingskosten in 2025 bedroegen € 153.600. Naast individuele opleidingen organiseerden we collectieve trainingen, waaronder het zomerpodium met lezingen en workshops. Nieuwe medewerkers hebben de basistraining Sociale Veiligheid gevolgd en er zijn trainingen verzorgd in het kader van het project Ken je doelgroep. Met deze inzet is gewerkt aan vakmanschap, kennisdeling en organisatiebrede ontwikkeling.



6.3.7 Arbeidsvoorwaarden, vitaliteit en welzijn

In 2025 zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden uitgebreid met Reflexo (cafetariseren 2.0). In totaal hebben 49 medewerkers voor het eerst gebruikgemaakt van deze regeling. Medewerkers hebben hierbij onder andere bruto maandsalaris en de eindejaarsuitkering uitgeruild. De uitruil is veelal ingezet voor duurzame doelen en vitaliteit, zoals sportabonnementen en sportmiddelen.

Met deze uitbreiding bieden we medewerkers meer regie over hun arbeidsvoorwaarden en dragen we bij aan een gezonde en toekomstgerichte werkomgeving.

6.3.8 Leiderschap en samenwerking

In 2025 hadden we aandacht voor leiderschap en samenwerking binnen de organisatie. Door gezamenlijke sessies, afstemming binnen het management en het werken vanuit de Koers werkten we aan duidelijke rolverdeling, onderlinge verbinding en een open aanspreekcultuur.

Deze aandacht voor samenwerking draagt bij aan het versterken van teams en het vergroten van onderling begrip tussen afdelingen, wat de kwaliteit van het werk en de dienstverlening ten goede komt.



6.3.9 Sociale veiligheid en gezondheid

Een sociaal veilige werkomgeving is een belangrijke basisvoorwaarde voor goed functioneren. In 2025 hadden we aandacht voor sociale veiligheid, integriteit en gewenst gedrag binnen de organisatie.

De externe vertrouwenspersoon ontving in 2025 twee meldingen. Op basis van dit beperkte aantal meldingen kunnen geen algemene conclusies worden getrokken over de beleving van sociale veiligheid binnen de organisatie. Het belang van meldingsbereidheid en het bespreekbaar maken van ongewenst gedrag blijft onverminderd groot.

Sociale veiligheid maakt onderdeel uit van een bredere inzet op gezond en veilig werken, waarbij aandacht is voor preventie, welzijn en het tijdig signaleren en bespreken van knelpunten in het werk.

6.4 Ondernemingsraad en medezeggenschap

De ondernemingsraad (OR) heeft in 2025 op constructieve wijze bijgedragen aan de ontwikkeling van de organisatie. De OR was betrokken bij onder andere de uitrol van Reflexo en de totstandkoming van de HR-visie. Verder heeft de OR gewerkt aan hun professionalisering. Ze volgde training, vernieuwde het reglement en stelde een beleidsplan op.

De samenwerking tussen bestuur, management en ondernemingsraad ervaren we als positief. De ondernemingsraad vervult daarmee een belangrijke rol in de medezeggenschap en de verdere ontwikkeling van Wierden en Borgen. In 2025 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Samenstelling ondernemingsraad

Naam	Rol	Afdeling
Annelies Denninger	Lid (t/m oktober 2025) en Voorzitter a.i. (vanaf november 2025)	Wonen
Michiel Dost	Voorzitter (t/m oktober 2025)	Bedrijfsvoering
Jan Willem Germs	Secretaris	Vastgoed
Wouter Jan Tobbe	Lid	Vastgoed
Arnout Vogelzang	Lid	Bedrijfsvoering

6.5 HR-visie

In 2025 is samen met HR, het managementteam en de ondernemingsraad een meerjarige HR-visie ontwikkeld. Deze visie geeft invulling aan ambitie 4 van onze Koers 'Samen werken aan ontwikkeling' en beschrijft wat we van medewerkers, leidinggevendenden, HR en OR verwachten om bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van de organisatie.



De inzet op mens en organisatie ondersteunt direct de maatschappelijke opgave. Een professionele, betrokken en stabiele organisatie is noodzakelijk om huurders goed te ondersteunen, projecten zorgvuldig uit te voeren en duurzaam samen te werken met partners.

6.6 Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt blijft een belangrijk aandachtspunt voor Wierden en Borgen. In 2025 hebben we gewerkt aan onze zichtbaarheid, samenwerking en het aantrekken van nieuwe medewerkers. Het doel was zorgen voor voldoende en gekwalificeerde instroom op de langere termijn.

Samenwerking met andere corporaties

In maart 2025 namen we deel aan de Noordelijke Banenbeurs in MartiniPlaza. Dit deden we samen met vijf collega-corporaties uit Noord-Nederland. Door deze gezamenlijke inzet vergroten we de zichtbaarheid van de corporatiesector als werkgever in de regio.

Verder participeren we in het programma Vakman/Vakvrouw van het Noorden. In samenwerking met het Alfa-college werken we samen met andere corporaties aan het opleiden van vakmensen voor de sector. In 2025 is binnen dit programma een vakvrouw in opleiding bij ons gestart.

Via het samenwerkingsverband Loopbaaninitiatief werkten we samen met 23 corporaties aan een gezamenlijke arbeidsmarktbenadering in Noord-Nederland. Het uitgangspunt hierbij is het werven voor de corporatiesector als geheel. We delen kennis en ervaringen en trekken gezamenlijk op in een krappe arbeidsmarkt. Met een campagne maken we de corporatiesector meer zichtbaar als aantrekkelijke werkgever.

6.7 Koers 2025-2028: Dichtbij met Durf en Daadkracht

Begin 2025 zijn we gestart met de implementatie van onze Koers 2025-2028: Dichtbij met Durf en Daadkracht. Om hier binnen de organisatie betekenis en uitvoering aan te geven, hebben we een werkgroep opgericht. Samen met een organisatieadviseur werkte deze werkgroep aan een samenhangend programma over de ambities en kernwaarden in onze Koers. Onze Koers vormt daarmee niet alleen een strategisch document, maar is in 2025 onderdeel geworden van het dagelijks werk.



Activiteiten

Een belangrijk moment in dit proces was het Koersfestival, dat we aan het begin van de zomer organiseerden. Tijdens deze bijeenkomst stond onze Koers centraal en werkten we met medewerkers aan de kernwaarden Dichtbij, Durf en Daadkracht. Met interactieve werkvormen hebben we gezamenlijk verkend wat deze waarden betekenen in de praktijk. Ook leren, ontwikkelen en samenwerken staan centraal in onze Koers. We organiseerden in dit kader verschillende activiteiten op het gebied van kennisdeling en organisatieontwikkeling.

Jaarplan

In september 2025 organiseerden we een gezamenlijke jaarplansessie. In de jaarplannen is onze Koers concreet vertaald naar afdelingsplannen voor 2026. Managers presenteerden hun conceptplannen aan collega's, waarna in interactieve sessies ruimte was voor feedback en afstemming. De opgehaalde input is verwerkt in de definitieve afdelingsplannen en samengebracht in één integraal jaarplan voor Wierden en Borgen, dat is opgenomen in de begroting voor 2026.

7 Governance

7.1 Verslag ondernemingsbestuur

Goed bestuur is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving. Als corporatie met een maatschappelijke taak werken wij op een open, zorgvuldige en verantwoorde manier. Ons bestuur handelt daarbij eerlijk en transparant. Ook is er sprake van goed intern toezicht op ons werk en de manier waarop we daarover verantwoording afleggen. Bij de voorbereiding, ontwikkeling, uitvoering en verantwoording van beleid volgen we de principes van goed bestuur. Dit betekent dat we ons houden aan de Governancecode voor woningcorporaties.

7.1.1 Samenstelling bestuur

In 2025 bestond het bestuur van Wierden en Borgen uit Matthieu van Olffen.

7.1.2 Werkwijze en verantwoordelijkheden bestuur

De werkwijze en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in het bestuursreglement. Het bestuur draagt zorg voor het realiseren van de organisatiedoelstellingen, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Wierden en Borgen. Besluitvorming vindt plaats in nauw overleg met het managementteam.

7.1.3 Koers

Onze Koers 2025-2028 is onze leidraad bij het uitvoeren van ons werk. Onze Koers beschrijft wie we zijn, hoe we ons werk doen en wat we willen bieden en bereiken. De koers staat in dienst van onze huidige en toekomstige huurders, met als doel hen een waardevol thuis te bieden. We gaan door met wat al goed gaat, we luisteren naar onze omgeving en we volgen de ontwikkelingen. Daarmee geven we onszelf de ruimte voor slimme samenwerkingen en nieuwe oplossingen.

2025 stond in het teken van beter samenwerken. Door beter samen te werken verbeteren we de service aan onze huidige en toekomstige huurders. We blijven ons onverminderd inzetten voor onze opgave in het versterkingsgebied. Verder is ons uitgangspunt dat we een financieel gezonde bedrijfsvoering hebben. Daarmee borgen we onze continuïteit op de lange termijn.

2025 stond in het teken van beter samenwerken. Door beter samen te werken verbeteren we de service aan onze huidige en toekomstige huurders. We blijven ons onverminderd inzetten voor onze opgave in het versterkingsgebied. Verder is ons uitgangspunt dat we een financieel gezonde bedrijfsvoering hebben. Daarmee borgen we onze continuïteit op de lange termijn.



7.1.3 Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen bestuur

Matthieu van Olffen vervulde in 2025 verschillende nevenfuncties: hij was lid van de raad van toezicht van RENN4, lid van de deelnemersraad van het WSW, bestuurslid van het Nationaal Programma Groningen (vanaf 10 februari) en penningmeester van stichting Meent van der Sluis.

RENN4 is een organisatie voor speciaal onderwijs in Noord-Nederland. Het WSW is het Waarborgfonds Sociale Woningbouw waarvan de deelnemersraad het beleid adviseert. Het Nationaal Programma Groningen richt zich voor de provincie op goed wonen, werken en recreëren. Stichting Meent van der Sluis beheert Het Andere Monument, dat aandacht vraagt voor de nadelige gevolgen van gaswinning. De raad van commissarissen stelde vast dat deze nevenfuncties niet strijdig zijn met zijn rol als bestuurder van Wierden en Borgen.

Melden nevenfuncties

Om belangenverstrengeling te voorkomen, moet het bestuur alle (nieuwe) nevenfuncties melden bij de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Het bestuur moet iedere schijn van belangenverstrengeling vermijden. In 2025 heeft het bestuur geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Ook heeft de bestuurder geen activiteiten ontplooid die concurreren met de belangen van Wierden en Borgen.

7.1.4 Beloning Directeur-bestuurder

De beloning van de bestuurder is vastgesteld met inachtneming van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en blijft binnen de daarvoor geldende normen.

7.1.5 Permanente Educatie Directeur-bestuurder

Volgens de Governancecode Woningcorporaties zijn bestuurders verplicht om PE-punten te behalen. Zij moeten jaarlijks 36 PE-punten halen bij erkende opleiders, of 108 punten binnen een periode van drie jaar. In 2025 behaalde de directeur-bestuurder 174 PE-punten en in de afgelopen drie jaar in totaal 248,5 punten. Daarmee voldoet hij aan de gestelde PE-verplichting.

7.1.6 Opdracht directeur-bestuurder

De raad van commissarissen gaf de bestuurder voor 2025 de volgende doelen:

- Invulling geven aan de koers
- Jaarplan 2026 (begroting)
- Verdere organisatieontwikkeling
- Samenwerking (met andere corporaties en overige stakeholders)

De bestuurder werkte in 2025 samen met de organisatie aan het realiseren van deze doelen.

7.1.7 Huurverhoging

Per 1 juli 2025 zijn de huren verhoogd met gemiddeld 4,11%.

7.1.8 Samenwerkingen

In 2025 gaven we een krachtige impuls aan de samenwerking met andere corporaties. In het aardbevingsgebied zetten we met de Kr8-corporaties verdere stappen in de uitvoering van het woonactieplan als reactie op Nij Begun. Op provinciaal niveau droegen we binnen G13 bij aan gezamenlijke initiatieven, waarbij vooral de introductie van Groningen Huurt van grote betekenis was voor huurders en woningzoekenden. In de gemeente Groningen leverden we als onderdeel van Stad6 een bijdrage aan beter inzicht en betere plannen voor de stad. Daarnaast participeerden we in GeWOON Groen, waar we samen met vier andere corporaties werkten aan het verduurzamen van sociale huurwoningen.

7.1.9 Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van strategische risico's en voor het naleven van wet- en regelgeving. Daarbij staan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van onze organisatie én de belangen van stakeholders centraal. In de statuten en het bestuursreglement staat welke besluiten het bestuur zelfstandig kan nemen en voor welke besluiten goedkeuring van de raad van commissarissen vereist is. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen, geeft alle benodigde informatie en bespreekt hoe de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Sinds 2021 maken wij gebruik van het Three Lines Model om onze risico's te beperken. In 2025 werkten we verder met het Management Control Framework. Dit ondersteunt het bestuur en de raad van commissarissen bij hun interne toetsing en toezicht.

7.1.10 Gesprekken met externe toezichthouders

In 2025 voerde de bestuurder een gesprek met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties(Aw). In de daaropvolgende toezichtbrief werd Wierden en Borgen beoordeeld met een laag risicoprofiel. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kwam in zijn brief tot een laag tot gemiddeld risico. Gezien de complexiteit van onze opgaven, zoals krimp/groei en het bevestigingsdossier, herkennen wij ons in deze beoordeling.

7.2 Intern toezicht

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid en functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Wierden en Borgen. De raad van commissarissen adviseert het bestuur, benoemt en beoordeelt de bestuurder, en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast werkt de raad met een remuneratiecommissie en auditcommissie en geeft de raad opdracht aan de externe accountant.

7.2.1 Verslag Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen kijkt met tevredenheid en trots terug op 2025. De wereld verandert en de complexiteit van vraagstukken wordt groter. De raad constateert dat Wierden en Borgen desondanks op koers blijft om de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren. Door een steeds verdergaande professionalisering van de organisatie en een goede samenwerking met de huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, heeft Wierden en Borgen ook in 2025 een belangrijke bijdrage geleverd aan waardevol wonen van stad tot wad. De ambities van Wierden en Borgen zijn groot. De raad volgt continu of de uitvoering past bij de draagkracht van de organisatie, de financiële situatie en de verwachtingen van de omgeving.

In 2025 werkte de organisatie aan het implementeren van de Koers in de organisatie.

Samenwerking

De raad is trots op de samenwerking van Wierden en Borgen met de andere corporaties in de regio. In 2025 richtten de corporaties in de regio Groningen Huurt op: een gezamenlijk platform waar woningzoekenden zich centraal kunnen inschrijven voor huurwoningen in de provincie Groningen en waar de huurwoningen eerlijk worden verdeeld.

De raad bedankt alle medewerkers van Wierden en Borgen, de huurdersorganisaties, gemeenten en andere betrokkenen voor hun waardevolle bijdrage in 2025. Ook bedankt de raad Jeannette Dekker voor haar waardevolle bijdrage aan de raad en aan Wierden en Borgen. Jeannette besloot per 1 september 2025 voortijdig terug te treden vanwege haar verhuizing.

7.2.2 Taken

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken bij Wierden en Borgen. De raad is klankbord en adviseur voor de directeur-bestuurder en vervult voor hem de rol van werkgever. De raad van commissarissen onderhoudt contacten met interne en externe belanghebbenden. In de statuten en het reglement raad van commissarissen staan regels over samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen. De statuten en het reglement staan op de website van Wierden en Borgen.

7.2.3 Naleving governancecode woningcorporaties

Op 1 januari 2025 trad de aangepaste governancecode voor woningcorporaties in werking. De raad van commissarissen volgt de regels van de governancecode. De raad heeft vastgesteld dat er volgens deze code is gehandeld (pas toe) en gerapporteerd in het jaarverslag.

7.2.4 Vergaderingen van de Raad van Commissarissen

De raad vergaderde in 2025 zeven keer. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de externe controller en de bestuurssecretaris van Wierden en Borgen aanwezig. Daarnaast werd er eenmaal buiten vergadering een besluit genomen.

Vorbereiding vergadering

De voorzitter van de raad bespreekt voor elke vergadering van de raad van commissarissen de conceptagenda met de bestuurder. Wanneer dat nodig is informeert de bestuurder de raad van commissarissen buiten de vergaderingen over belangrijke onderwerpen.



Voor elke reguliere vergadering overlegt de raad van commissarissen een half uur zonder de bestuurder. Tijdens dit overleg wisselt de raad ervaringen en standpunten uit en bepaalt de belangrijke gesprekspunten voor de vergadering met de directeur-bestuurder. Er worden geen beslissingen genomen.

Onderwerpen in 2025

In de volgende tabel is in hoofdlijnen weergegeven over welke onderwerpen in de verschillende vergaderingen gesproken en besloten is.

Vergaderdatum	Onderwerpen	BV/B//TV/T*
11/02/2025 (extra)	Groningen Huurt	BV
	Eén Investeringsvoorstel	BV
19-03-2025	Tertiaalrapportage tertiaal 3 2024	B
	Eén investeringsvoorstel	BV
	Huuraanpassing	BV
	Verslag/afspraken zelfevaluatie	TV
	Verbonden partijen, opleidingen en PE-punten 2024	B
	Actualisatie Opleidingsvisie raad van commissarissen	B
	Doelstellingen en ontwikkeling bestuurder	BV
	Nieuwe Governancecode	B
06-05-2025	Actualisatie portefeuilleplan	BV
	Diverse investeringsvoorstellen	BV
	Huurbevroezing	B
	ICT en cyber security	B
	Integriteit en veiligheid, Jaarverslag vertrouwenspersoon	B
	Voorstel aanvulling opleidingsplan RvC	B
	Kwaliteit dienstverlening	T
19/05/2025 (buiten vergadering)	Vaststellen profiel commissaris	BV
16-06-2025	Jaarstukken incl. jaarrekening 2024 en accountantsverslag KPMG	BV
	Tertiaalrapportage tertiaal 1 2025	B
	Kaderbrief begroting 2026	B
	Eén investeringsvoorstel	BV
	Bod 2026 aan gemeenten Het Hogeland, en Eemsdelta	BV
	Schimmelproblematiek	BV
	Compliance	B
	Werving en selectie nieuwe commissaris	B
	Voorgenomen herbenoeming Groenveld	TV
	Werving en selectie commissaris	BV/TV
	Voorstel aanpassingen Statuten en reglementen	B
	Governance agenda / jaarplanning 2026	TV
	HRM-beleid	T
05/08/2025 (extra)	Twee investeringvoorstellen	BV
19-09-2025	Controleplan KPMG	BV
	Eén investeringsvoorstel	BV
	Jaarverslag Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen	B
	Ontstentenis en belet bestuurder	BV
	Benoeming commissaris Pathuis	TV
	Herbenoeming commissaris Groenveld	TV
	Rooster van aftreden	TV
	Vergaderplanning 2026	TV

Vergaderdatum	Onderwerpen	BV/B//TV/T*
12-11-2025	Stakeholdermanagement	B
	HRM-visie	BV
	Tertiaalrapportage tertiaal 2 2025	B
	Indexatie normbedragen investeringsstatuut	BV
	Handreiking integriteit en fraude	B
	Rapportages interne audits	B
	Strategische en fraude risico-inventarisatie	B
	Prestatieafspraken gemeente Groningen	B
	Aanpassing reglementen	BV
10-12-2025	Management Letter KPMG	B
	Gesprek met de accountant exclusief de bestuurder	B
	Selectie nieuwe accountant	BV
	Compliance	B
	VAR-norm financieringsstrategie	BV
	Begroting inclusief Treasuryjaarplan	BV
	Audit rapportage	B
	Intern auditplan 2026	B
	Management Control Framework	B
	Eén investeringsvoorstel	BV
	Prestatieafspraken gemeenten Groningen, Het Hogeland, Eemsdelta	BV en B
	Aedes benchmark met toelichting bestuurder	B
	Bezoldiging bestuurder	BV
	Honorering raad van commissarissen	BV

*BV = besluit, B = bespreking, T = thema

Brieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kwamen tijdens vergaderingen van de raad aan de orde. De raad van commissarissen is content met het risico oordeel laag door de Autoriteit Woningcorporaties en laag tot gemiddeld risico door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De raad is blij dat de accountant ziet dat verbeteringen worden doorgevoerd en dat er nog maar een paar punten aandacht nodig hebben.

7.2.5 Commissies

Binnen de raad van commissarissen zijn de auditcommissie en de remuneratiecommissie actief. Beide commissies vergaderen ongeveer twee weken voor de vergadering van de raad van commissarissen. De commissies hebben hun eigen reglementen. Naast het voorbereiden van besluiten, geven de commissies ook advies en overleggen ze met de bestuurder vanuit hun eigen expertise.

Financiële- en vastgoedvoorstellen worden door de auditcommissie besproken voor deze aan de raad worden voorgelegd. De remuneratiecommissie is verantwoordelijk voor de werkgeversrol (inclusief de brede werkgeversrol) en vergadert over zaken zoals beloning, het functioneren van het bestuur en de zelfevaluatie.

In de tabel hieronder een overzicht van de samenstelling van beide commissies, het aantal vergaderingen en de besproken onderwerpen.

Commissie	Auditcommissie	Remuneratiecommissie
Aantal vergaderingen	6	3
Samenstelling	Frans Haven (voorzitter)	Jeannette Dekker (voorzitter tot 1 september)
	Jan Postema (lid)	Wieneke Pathuis (voorzitter vanaf 1 september)
	Klaas Groenveld (lid)	Marjolein Sulter (lid)
Onderwerpen vergaderingen	Tertiaalrapportages, jaarstukken inclusief jaarrekening 2024 en accountantsverslag, controleplan accountant, kaderbrief begroting 2026, indexatie normbedragen investeringsstatuut, ICT en cyber security, intern auditplan controller, resultaten audits, voortgang selectie nieuwe accountant, investeringsvoorstellen, decharges afgeronde projecten.	Organisatieontwikkeling, opleidingsvisie, zelfevaluatie, doelstellingen en ontwikkeling bestuurder, honorering commissarissen, inventarisatie verbonden partijen, (neven) functies en PE-punten, brede werkgeversrol, P&O-monitor, HRM-visie, introductieprogramma nieuwe commissaris, herbenoeming Groenveld, audit rapportage, onderdeel social van het jaarverslag, jaarverslag vertrouwenspersoon, programma jaarlijkse excursie raad van commissarissen.

7.2.6 Informatiebronnen en de dialoog met belanghebbenden

Naast de informatie die de raad van commissarissen van de bestuurder ontvangt, verzamelt de raad zelf ook informatie. Dit doet de raad onder andere bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en Aedes, maar ook bij verschillende sectorbijeenkomsten en via de dialoog met zowel interne als externe belanghebbenden.

In 2025 sprak de raad tweemaal met de ondernemingsraad, waarvan één keer zonder de bestuurder. Ook heeft de raad een keer vergaderd met het managementteam, zonder de bestuurder.

Bij vergaderingen van de auditcommissie en remuneratiecommissie sluiten medewerkers op verzoek aan om toelichting te geven, bijvoorbeeld over vastgoedprojecten en ICT en cyber security en human resource management. De bespreking van de thema-onderwerpen kwaliteit dienstverlening en HR-beleid werd tijdens reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen ingeleid door de manager wonen en de manager bedrijfsvoering.



Overleg huurdersorganisaties

Huurderscommissarissen overleggen twee keer per jaar met de huurdersorganisaties. Bij één van deze reguliere overleggen is de bestuurder niet aanwezig. De huurdersorganisaties namen ook deel aan de jaarlijkse excursie van de raad van commissarissen. De aftrap was bij de Gabrielflat in Hoogkerk in het bijzijn van enkele bewoners en de wethouder, waarna een bezoek werd gebracht aan de afgeronde projecten in Hoogkerk. Naast de huurdersorganisaties namen ook de leden van het managementteam en enkele medewerkers deel aan de excursie.

Opdrachtgever accountant

De raad van commissarissen is opdrachtgever van de accountant. Tijdens de vergadering in juni sprak de auditcommissie met de accountant van KPMG over de jaarstukken van het jaar 2024. In december sprak de raad de accountant over de managementletter en had kort overleg met de accountant zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

De commissarissen hebben ook een keer per jaar een regulier overleg met de controller zonder bestuurder.

Naast deze overleggen neemt de raad van commissarissen deel aan de jaarlijkse G13-bijeenkomst voor commissarissen binnen het werkgebied.

7.2.7 Functioneren Raad van Commissarissen en zelfevaluatie

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dit jaarlijks. Op 10 december 2025 vond de zelfevaluatie over 2025 plaats zonder externe begeleiding. De bestuurder nam deel aan een deel van de zelfevaluatie.

7.2.8 Permanente Educatie en ontwikkeling

De leden van de raad van commissarissen voldoen aan de verplichting tot Permanente Educatie, zoals vastgelegd in de governancecode en de Permanente Educatie-systematiek van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De norm is dat jaarlijks minimaal 5 PE-punten moeten worden behaald. Toezichthouders kunnen maximaal 5 PE-punten van het voorgaande jaar meenemen naar het volgende jaar als ze in het voorgaande jaar een overschot hadden.

De leden van de raad van commissarissen hebben via diverse (online) seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten de in de tabel hieronder genoemde PE-punten behaald. Alle leden voldeden in 2025 aan de PE-verplichting.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	2025	2024
Marjolein Sulter	12	27
Frans Haven	6	3
Jan Postema	16	5
Klaas Groenveld	17	6
Jeannette Dekker	3	2
Wieneke Pathuis	12	n.v.t.

7.2.9 Functioneren Directeur-bestuurder

Met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks een beoordelingsgesprek plaats. Dit gesprek wordt gevoerd door de remuneratiecommissie, nadat de commissie de inhoud ervan met de andere commissarissen heeft besproken, conform de governancecode. Tijdens dit gesprek worden onder andere de doelstellingen, gerealiseerde prestaties en de ontwikkeling van de directeur-bestuurder besproken.

7.2.10 Decharge

In juni stelde de raad van commissarissen de jaarstukken 2024 vast en verleende de raad decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.

7.2.11 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen is, volgens de vereisten van de governancecode, zo samengesteld dat elke commissaris onafhankelijk en kritisch kan bijdragen aan het toezicht. Dit geldt ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en elk deelbelang.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie vindt vooraf overleg plaats met de voorzitter van de raad en de controller. Commissarissen hebben geen (neven)functies die nadelig kunnen zijn voor de belangen van Wierden en Borgen of tot (de schijn van) belangenverstrengeling kunnen leiden.

Naam	(Neven)functies
Marjolein Sulter	Hoofdfunctie
Voorzitter en lid remuneratiecommissie	· Zelfstandig juridisch adviseur, handelend onder de namen Zeinstra Advies en Governance ConSulter
	Nevenfuncties:
	· Voorzitter raad van commissarissen Stichting Elkien (tot 01-09-2025) · Docent bij Avicenna, Academie voor Leiderschap · Docent bij Wagner & Company · lid raad van toezicht Radiotherapeutisch Instituut Friesland · lid raad van commissarissen Woonconcept Meppel, voorzitter vanaf 01-09-2025
Frans Haven	· Rekenkamer Aalsmeer
Vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie	· Rekenkamer Teylingen · Penningmeester Stichting Verleden in Zicht Amsterdam · Penningmeester vereniging van eigenaars Meander Amsterdam
Jan Postema	· Penningmeester stichting Grolloo Zorgt te Grolloo
<i>Lid auditcommissie</i>	
Klaas Groenveld	Hoofdfunctie
<i>Lid auditcommissie</i>	· Directeur bedrijfsvoering Wender (tot 1 juli 2025) · Corporate Controller Rijksuniversiteit Groningen (na 1 juli 2025)
	Nevenfuncties:
	· Voorzitter Academische Controllerskring Noord-Nederland · Lid raad van advies Vereniging van Registercontrollers · Bestuurder IML bv · Penningmeester vereniging van eigenaren Boxcomplex Dukatewei Burgum
Jeannette Dekker	· Penningmeester coöperatieve vereniging recreatiepark Oud-Kempen in Stavenisse
<i>Voorzitter remuneratiecommissie tot 01/09/2025</i>	
Wieneke Pathuis	Hoofdfunctie:
<i>Voorzitter remuneratiecommissie vanaf 01-09-2025</i>	· Lid van het College van Bestuur van de stichting Primenius

De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben vervuld. De commissarissen voldoen aan de eisen van het wettelijke maximum aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

7.2.12 Benoemingen en rooster van aftreden

In 2025 nam Jeannette Dekker per 1 september afscheid als commissaris van Wierden en Borgen en werd per 1 september Wieneke Pathuis benoemd als nieuwe commissaris. In 2025 is volgens een zorgvuldige procedure besloten tot de herbenoeming van Klaas Groenveld met ingang van 1 januari 2026.

7.2.13 Beloning Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. De beloning van de commissarissen past binnen de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en voldoet aan de Wet normering van topinkomens in de (semi)publieke sector. De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Commissarissen kunnen wel kosten declareren binnen de normen van de Wet normering van topinkomens, mits deze in redelijkheid zijn gemaakt in verband met hun functioneren. Dat geldt ook voor reiskosten tot een maximum van € 0,23 per kilometer.

De honorering (op jaarbasis) zag er in 2025 als volgt uit volgens klasse-indeling F van de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties:

- voorzitter Raad van Commissarissen: €24.720,-
- leden Raad van Commissarissen: €16.480,-

7.3 Ondertekening door het bestuur

Wij verklaren dat woningstichting Wierden en Borgen uitsluitend werkzaam is geweest en haar middelen heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Plaats

datum

w.g. Matthieu van Olffen, Directeur-bestuurder

8 Risicomanagement

8.1 Opzet risicomanagement

In onze strategiekaart hebben we doelstellingen geformuleerd over het realiseren van onze ambities. Een van onze prioriteiten is het tijdig identificeren van risico's, zodat we passende maatregelen kunnen nemen. We voeren regelmatig controles uit om te waarborgen dat onze maatregelen daadwerkelijk bijdragen aan een effectieve en efficiënte beheersing van de risico's.

8.1.1 Three Lines Model

Binnen ons risicomanagement volgen we het 'Three Lines Model'. Dit houdt in dat de eerstelijns rol, oftewel het management, verantwoordelijk is voor het identificeren en beheersen van kansen en risico's. De tweedelijnsrollen bieden ondersteuning bij het risicomanagement. De concerncontroller speelt een cruciale rol bij de interne audit. Vanuit de derdelijns rol biedt de concerncontroller onafhankelijke en objectieve assurance en advies over de adequaatheid en effectiviteit van onze governance en risicobeheersing.

Rolverdeling

De zuivere rolverdeling tussen de eerste, tweede en derde lijn is nog niet volledig geïmplementeerd. Hier is in 2025 verder aan gewerkt en hier gaan we in 2026 mee verder. De concerncontroller heeft eind 2024 een auditplan 2025 opgesteld. In 2025 zijn enkele audits afgerond en een aantal audits opgestart. We updaten dit plan jaarlijks en stellen het vast op basis van een inschatting van risicovolle processen een cyclus van audits. Uiteraard hebben we hierbij oog voor actualiteiten en inbreng van de raad van commissarissen.



Bij operationele risico's hanteren we een procesgerichte benadering. In onze tertiaalrapportages gaat de onafhankelijke concerncontroller in op de status van de strategische- en frauderisico's.

8.1.2 Risicobereidheid

Als organisatie zijn we ons bewust van onze maatschappelijke doelstellingen en bijdrage. Bij het ondernemen is risico onvermijdelijk. Ons doel is om deze risico's te beheersen en te minimaliseren, hierbij moeten de kosten van de beheersmaatregelen in verhouding staan tot de mogelijke risico's.

Enkele belangrijke punten hierbij zijn:

- Financiële buffers: We hanteren geen hogere financiële buffers dan voorgeschreven door externe toezichthouders.
- Scenario-analyses begroting: Voor de begroting rekenen we diverse scenario's door. Aangezien de invloed van de rente zeer groot is, berekenen we scenario's met +1% en +2% ten opzichte van het rentepercentage in de leidraad economische parameters. Hiermee ontstaat inzicht in belangrijke zaken die van invloed zijn op de ratio's en die goed gemonitord moeten worden qua risicobeheersing.
- Financiële tegenvallers: Hoewel het risico van niet-binnen-de-ratio's blijven als beperkt wordt beschouwd, hebben we maatregelen in kaart gebracht voor het geval we financiële tegenvallers hebben. We richten ons bij tegenvallers in eerste instantie op het verder verminderen van interne organisatiekosten. Mogelijke vervolgstappen zijn het verkopen van niet-DAEB-bezit (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en ingrijpen in uitbreidingsnieuwbouw.

In 2025 hebben we verschillende processen (opnieuw) beschreven en de planning voor 2026 is vastgesteld. Bij het opstellen sluiten we zoveel mogelijk aan bij het processenhandboek van Aedes. In deze processen leggen we de KPI's en de risico's met beheersmaatregelen vast. Deze monitoren we in de maandrapportages. Als er aanleiding voor is, rapporteren we de operationele risico's in de tertiaalrapportages.

8.2 Strategische risico's

Door de concerncontroller zijn de strategische risico's gelinkt aan onze Koers 2025-2028 door aan te geven op welke punten een risico van invloed is op de Koers.

De update van de strategische risico's is vóór bespreking in het MT door ieder afzonderlijk van een score voorzien met betrekking tot kans, impact en de risicobereidheid. Eventuele aanvullingen zijn door de managers ingebracht. Naar aanleiding van de scores, waarbij het algemeen beeld is dat ieder dit redelijk op dezelfde wijze heeft ingevuld, zijn in het MT alle strategische risico's besproken en van een definitieve score voorzien.

Het is goed te vermelden dat bij de invulling van de strategische risico's er uitgegaan wordt van netto-risico's, dit betekent dat bij invulling rekening is gehouden met de al getroffen beheersmaatregelen. Dit had ook gekund op bruto-risico's dus zonder de beheersmaatregelen in ogenschouw te nemen, hier is niet voor gekozen.

Na vaststelling in het MT zijn de strategische risico's besproken in de raad van commissarissen in november 2025, hieruit zijn geen aanpassingen naar voren gekomen.

Strategische risico's 2025

					Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller
Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar	Impact	Hoog >= 4	zakelijk	strategie	Oordeel controller
Koersplan Ambitie 1: Onze dienstverlening is goed en betrouwbaar									
Koersplan sub-ambitie: => We hebben onze informatie op orde zodat we onze huurders efficiënt en effectief kunnen helpen									
Databeheer en informatievoorziening niet op orde.	=> Onvolledige registratie van data; => Onjuiste registratie van data.	=> Proces datamanagement vastgesteld; => In procesbeschrijvingen worden belangrijke data opgenomen; => Bewaking opvoer nieuwe data via DQ-monitor; => Gebruik maken van Vastgoedcloud; => Gebruikmaken van Power-BI (snellere constatering van foutieve data);	=> Data verantwoordelijkheid beter vastleggen;	Manager Wonen	3,2	2,0	Ja	vermijden	Er is blijvend aandacht noodzakelijk voor het databeheer. Vanuit het management is extra aandacht gewenst.
Financiële tekorten of onduidelijkheden in de meerjarenbegroting (MJB).	=> Stijging rentes. => Onvoorspelbaar overheidsingrijpen. => Hoge ambities gemeentes.	=> Monte Carlo-analyse met interne norm in MJB; => Volgorde van ingrijpen opgenomen in MJB; => Beoordeling realistische planning projecten; => Bewaking middels Tertiaalrapportages.		Manager Bedrijfsvoering	3,2	2,0	Ja	reduceren	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller van mening dat er voldoende aandacht is voor de financiële sturing en mogelijkheden en is geen verdere actie noodzakelijk
Onvoldoende in staat zijn om klanten op een goede manier te helpen.	=> Onze data is van onvoldoende kwaliteit; => Er is onvoldoende aandacht/reflectie op verbetering van data; => Onvoldoende leerervaringen uit klachten.	=> Bespreken KWH rapportages en opmerkingen; => Bespreken klachtenrapportages.	=> Nog extra aandacht besteden aan de klachtenprocedure en rapportage.	Manager Wonen	1,9	1,6	Ja	reduceren	Er is blijvend aandacht noodzakelijk voor de kwaliteit van dienstverlening. Hierbij kan nog meer aandacht uitgaan naar de klachtenprocedure. Hier is al een start mee gemaakt waarbij het van belang is de ontwikkelingen te volgen.
Koersplan sub-ambitie: => Minimaal 90% van onze huurders is tevreden over onze dienstverlening									
Negatieve berichtgeving media	=> Onvoldoende stakeholdersmanagement.	=> Alertheid op signalen inzake ontevredenheid huurders; => Calamiteitenapp.		Manager Wonen	2,8	2,4	Ja	reduceren	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller van mening dat er voldoende aandacht is voor stakeholdersmanagement en dat er voldoende aandacht is voor negatieve berichtgeving en is geen verdere actie noodzakelijk
Koersplan Ambitie 2: We zorgen voor voldoende geschikte woningen in een fijne woonomgeving									
Koersplan sub-ambitie: => We zorgen voor voldoende geschikte woningen in ons werkgebied									
Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar	Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller

					Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller
Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar					
Koersplan Ambitie 1: Onze dienstverlening is goed en betrouwbaar									
Het niet realiseren van de prestatieafspraken qua: => fysieke woningen.	=> Onzekere besluitvorming aardbevingsgebied. => Netcongestie problemen. => Stijging van de rente a.g.v. xterne ontwikkelingen en onzekerheid van de markt. => Stroperigheid besluitvorming gemeentes. => Onvoorspelbare politieke besluiten. => Beschikbaarheid aannemers en materialen. => Interne organisatie niet op orde.	=> Duidelijke kaders en beleid. => Jaarlijks actualiseren portefeuilleplan van waaruit het bod wordt opgesteld. => Vanuit meerjarenbegroting (MJB) naar bod en prestatieafspraken. => Bewakking realisatie MJB d.m.v. maand- en tertiaalrapportages. => Treasurycommissie. => Scenario's op bergoting m.b.t. rentestijgingen. => Regelmatig overleg met nutsbedrijven.		Manager Vastgoed	1,8	1,6	Ja	vermijden	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller positief en is geen verdere actie noodzakelijk
Versterkingsoperatie vertraagd.	=> Stroperige overheid / uitvoeringsorganisaties. => Continu wijzigende regelgeving. => Netcongestie problemen. => Achterdochtige huurders.	=> Actieve deelname aan Kr8; => Speciale functionaris t.b.v. aardbevingsprojecten. => Regelmatig overleg met nutsbedrijven.		Bestuurder	3,2	2,0	Ja	vermijden	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller positief over de aandacht voor de versterkingen en is geen verdere actie noodzakelijk
Onvoldoende woningen (beschikbaarheid)	=> Sterke groei van de vraag naar woningen. => Onvoldoende realisatie van nieuwe woningen. => Netcongestie problemen.	=> Portefeuillestrategie o.b.v. woonmarktonderzoeken en analyses. => strakke sturing op projecten middels MJB en tertiaalrapportages. => Regelmatig overleg nutsbedrijven.		Bestuurder	2,0	2,2		reduceren	
Niet passend woningaanbod	=> Sterke wijziging in doelgroep; => Niet de juiste toevoeging van woningen.	=> Portefeuillestrategie o.b.v. woonmarktonderzoeken en analyses; => Nieuw huurprijsbeleid met verdeling naar gewenste categorieën qua huur.		Bestuurder	1,7	1,8		vermijden	
Schimmel problematiek	=> Bouwkundige oorzaken; => Bewonersgedrag.		=> Uitwerken van een schimmelprotocol, hiermee altijd een eenduidige aanpak.	Manager Wonen	4,4	2,2	Ja	reduceren	Er is extra aandacht noodzakelijk voor schimmel en schimmelvorming in het bezit. Hier is een start meegemaakt met het ontwikkelen van een schimmelprotocol maar dit is nog niet geïmplementeerd. Dit moet de komende periode extra aandacht krijgen qua voortgang.
Huisvesting Statushouders	=> Politieke keuzes; => Onvoldoende geschikte woningen beschikbaar.	=> Afspraken vastleggen in de prestatieafspraken.		Bestuurder	1,6	1,8		reduceren	
Koersplan sub-ambitie: => We versterken de leefbaarheid in onze buurten en wijken									
=> We zorgen voor meer zorggeschikte woningen en intensiveren de samenwerking met zorgpartijen									

Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar	Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller
Koersplan Ambitie 1: Onze dienstverlening is goed en betrouwbaar									
Het niet realiseren van de prestatieafspraken qua: => leefbaarheid woonomgeving; => samenwerking zorgpartijen.	=> Stroperigheid besluitvorming gemeentes. => Onvoorspelbare politieke besluiten. => Opstelling zorgpartijen. => Interne organisatie niet op orde.	=> Duidelijke kaders en beleid. => Gestructureerd overleg met gemeentes. => Regelmatische dorpschouwen. => Vanuit meerjarenbegroting (MJB) naar bod en prestatieafspraken. => Bewakking realisatie MJB d.m.v. maand- en tertiaalrapportages.	=> Gestructureerd overleg met zorgpartijen.	Manager Wonen	1,4	1,8		vermijden	

Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar	Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller
Koersplan Ambitie 3: We pakken kansen in verduurzaming									
Koersplan sub-ambitie: => We verlagen de energievraag en CO2-uitstoot van onze woningen met 25% t.o.v. 2024 => In vastgoedprojecten passen we klimaatadaptieve en biobased maatregelen toe => We verminderen de CO2-uitstoot van onze bedrijfsvoering met 20% t.o.v. 2024									
Duurzaamheidsmaatregelen worden onvoldoende toegepast.	=> Onzekerheid over de te nemen maatregelen. => Wijzigende overheidsregelgeving. => Netcongestie problemen. => Onvoldoende middelen beschikbaar.	=> Aanwezigheid beleidsmedewerker duurzaamheid; => Vastgelegd duurzaamheidsbeleid; => De ambitie in opdrachtdocument opnemen. => Regelmatig overleg met nutsbedrijven.		Bestuurder	1,9	1,8	Ja	vermijden	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller van mening dat er voldoende aandacht is voor duurzaamheid en is geen verdere actie noodzakelijk

Risicodefinitie	Oorzaken	Huidige beheersmaatregelen	Mogelijk extra beheersmaatregelen	Risico-eigenaar	Risico score => Kans x Impact	Risico bereidheid Laag = 1 Middel = 2 en 3 Hoog >= 4	Actie noodzakelijk	Risico strategie	Oordeel controller
Koersplan Ambitie 4: We werken samen en met plezier aan onze ontwikkeling en verantwoordelijkheden									
Koersplan sub-ambitie: => We zijn een lerende organisatie waarin medewerkers en afdelingen continu hun kennis en vaardigheden ontwikkelen									
Onvoldoende kwalitatief en kwantitatief personeel.	=> Vergrijzing en ontgroening bevolkingssamenstelling; => Veranderende arbeidsmarkt.	=> Profileren W&B via website "Werken bij" en banenbeurzen; => Intensieve samenwerking met detachingsbureaus; => Periodiek uitvoeren Strategische Personeels Planning (SPP).		Manager Bedrijfsvoering	1,2	1,2		vermijden	
Koersplan sub-ambitie: => We handelen naar onze verantwoordelijkheden en werken afdelingsoverstijgend samen in processen									
Onvoldoende sturing en beheersing van de organisatie.	=> Geen heldere koers; => Geen duidelijke taken en bevoegdheden; => Onvoldoende kwaliteit in aansturing organisatie.	=> Nieuw Koersplan vastgesteld eind 2024; => Aanpak om Koersplan in de organisatie te integreren, o.a. Koersfestival en periodieke activiteiten; => MT volgt heisessies.		Bestuurder	1,6	1,2	Ja	vermijden	Ondanks dat de risicoscore de bereidheid te boven gaat (hierdoor benodigde actie op Ja) is de controller van mening dat er voldoende aandacht is voor de organisatieontwikkeling en is geen verdere actie noodzakelijk

8.3 Beheersing frauderisico's

Het management en het bestuur dragen de verantwoordelijkheid voor het risicobeleid en voeren risicoanalyses uit als onderdeel van hun taken. Een essentieel onderdeel van deze risicoanalyse is het identificeren van mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. In onze integriteitscode hebben we vastgelegd waar medewerkers terecht kunnen bij integriteitskwesties of vermoedens van fraude. Periodiek bespreken we de frauderisico's en de beheersing ervan met het management, de bestuurder en de raad van commissarissen. Vanuit uitgevoerde interne controles zijn geen aanwijzingen van fraude naar voren gekomen.

8.3.1 Effectieve implementatie

Veel maatregelen zijn al effectief geïmplementeerd. Zo hebben we een integriteitscode en een meldregeling voor misstanden. Ook is er voldoende functiescheiding en onze Administratie Organisatie (AO)/Interne Beheersing (IB) is op orde. Onze focus ligt vooral op preventieve maatregelen met betrekking tot de rechtvaardiging van fraude en het beperken van de gelegenheid om fraude te plegen. Dit zijn beide aspecten van de fraudedriehoek. We bevorderen functiescheiding en AO/IB en hanteren sancties waar nodig. Daarnaast stimuleren we open gesprekken over ethische dilemma's en moedigen we elkaar aan om kritisch te zijn.

8.3.2 Risico's met onvoldoende beheersmaatregelen

Er zijn enkele risico's waarvoor we de beheersmaatregelen nog onvoldoende vinden en waarbij de risicoscore hoger is dan onze risicobereidheid. In de tabel hieronder staat welke risico's dit betreft en welke maatregelen we hebben genomen en welke verdere acties we gaan ondernemen.

Risicogebied	Risicodefinitie	Geïmplementeerde maatregelen	Aanvullende acties/maatregelen
Vaststellen en doorvoeren tussentijdse huuraanpassingen	Het risico dat tussentijdse huuraanpassingen niet juist en/of volledig in rekening worden gebracht	Streefhuur per woning liggen in ERP-systeem vast. Huurbeleid Wierden en Borgen is vastgelegd. Toepassen afwijkende huur bij mutatie alleen met paraaf manager Wonen. Huuraanpassingen worden controleerbaar vastgelegd in het ERP-systeem. Vier-ogenprincipe bij doorvoeren huuraanpassingen.	Opstellen procesbeschrijving tussentijdse huurverhoging. Financial controller stelt maandelijks vast dat de tussentijdse huuraanpassingen in het standenregister zijn gecontroleerd.
Aanbesteding- en offerteprocedure	Het risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan	Inkoop- en aanbestedingsbeleid is vastgelegd. Selectie uit te nodigen aannemers komen uit de long/short list van aannemers. Proces verbaal van inschrijvingen met terugkoppeling naar de inschrijvers. Bij afwijking van het inkoopbeleid wordt de aanbestedings-procedure middels fasedocumenten goedgekeurd door MT/bestuurder.	De jaarlijkse beoordeling van aannemers (leveranciers-management) kan verbeterd worden.
Controle, bewaking en oplevering door aannemers	Het risico dat de uitvoering door de aannemer niet of onvolledig plaatsvindt	Opzichter houdt toezicht. Proces verbaal van aanbesteding, aanvulling en oplevering. Duidelijke projectplanning en voorwaarden betaalstaat. Financiële bewaking (incl. meer-/minderwerk) door projectleider en projectcontroller. Evaluatie en nacalculatie na oplevering project.	Draag zorg voor evaluatie binnen de afgesproken periode (nu nog vaak later). Maak meer structureel gebruik van enquêtes bij woningverbetering.

8.4 Rente- en liquiditeitsrisico

8.4.1 Renterisico uit leningen en derivaten

Als norm voor het renterisico hanteren we 15% van de lening portefeuille aan het eind van het voorgaande boekjaar. Voor 2026 en verder komt de norm hiermee uit op ca. €36 miljoen. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Het renterisico bereikt een maximum in 2028 met een volume van circa €30 miljoen. In alle jaren hebben we nog voldoende ruimte om additionele (rente)risico's te dragen.

8.4.2 Liquiditeitsrisico

Per balansdatum zijn er voldoende middelen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen. De investeringen van 2027 financieren we deels uit de operationele kasstromen en uit de verkochte woningen. Het resterende deel kunnen we financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

9 Financiën

9.1 Jaarresultaat

(bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.525.885	19.891.030
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.168.664	1.375.491
Waardeverandering vastgoedportefeuille	46.958.236	7.223.423
Netto resultaat overige activiteiten	1.187.483	4.892.575
Overige organisatiekosten	-2.437.380	-2.180.224
Leefbaarheid	-1.041.593	-740.012
Bedrijfsresultaat	66.361.295	30.462.283
Financieringsresultaat	-1.844.532	-5.781.737
Belastingen	-1.048.175	-4.493.195
Jaarresultaat na belasting	63.468.588	20.187.351

De verdere toelichting van het jaarresultaat staat in hoofdstuk 10 Jaarrekening.

9.2 Meerjarenbegroting

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

- Eigen huurbeleid: in de marktwaarde wordt uitgegaan van markthuren bij mutatie, maar bij corporaties zijn de huren gemaximeerd en worden streefhuren toegepast;
- Geen verkopen: in de beleidswaarde gaan we uit van doorexploiteren, terwijl de marktwaarde (vaak) uitgaat van verkopen bij mutatie;
- Het eigen onderhoudsbeleid in plaats van marktnormen;
- De hoogte van de eigen bedrijfslasten in plaats van marktnormen;
- Een voorgeschreven disconteringsvoet.



Voor de financiële continuïteit is het van belang dat Wierden en Borgen altijd aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Om te beoordelen of we hieraan kunnen voldoen hanteren we de normen conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de continuïteitsratio's (ICR, LTV en solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio).

In hierna volgende tabellen staan de ratio's voor 2025 (realisatie) en de ratio's uit de meerjarenbegroting. Zowel in het geheel, als voor DAEB en niet-DAEB afzonderlijk, voldoen wij voor de komende vijf jaar aan de normen. Gedurende het jaar monitoren wij belangrijke ontwikkelingen zoals prijs- en renteontwikkelingen en rekenen we dit door in de meerjarenbegroting. Hierover rapporteren we in de tertiaalrapportages.

Financiële kengetallen

	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Wierden en borgen							
ICR	>1,4	2,6	2,1	1,8	1,6	1,5	1,6
LTV beleidswaarde (%)	<70%	39,4	41,4	47,7	49,2	51,0	53,9
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>30%	53,8	55,9	51,3	48,1	46,1	43,4
Dekkingsratio (%)	<70%	22,8	31,8	35,9	36,3	36,8	38,3
Onderpandratio (%)	<70%	23,5	32,6	36,8	37,1	37,6	39,1
DAEB							
ICR	>1,4	2,5	2,1	1,8	1,6	1,5	1,6
LTV beleidswaarde (%)	<70%	40,2	42,0	48,4	49,8	51,7	54,7
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>30%	53,9	55,9	51,3	48,1	46,1	43,4
Dekkingsratio (%)	<70%	23,1	32,2	36,3	36,7	37,2	38,7
Niet-DAEB							
ICR	>1,8	25,5	12,0	25,2	-	-	-
LTV beleidswaarde (%)	<70%	6,3	2,5	-	-	-	-
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>30%	93,8	97,3	99,6	99,6	99,6	99,6
Dekkingsratio (%)	<70%	5,6	2,3	-	-	-	-

9.2.1 Sturen op (meerjarige) kasstromen en liquiditeiten

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de mate waarin Wierden en Borgen in staat is om de renteverplichtingen op haar schulden te voldoen. De huidige ratio laat zien dat we op zowel de korte als middellange termijn over voldoende kasstromen beschikken om aan onze liquiditeitsverplichtingen te voldoen.

9.2.2 Solvabiliteit, loan to value

De solvabiliteit is een maat voor de financiële weerbaarheid op lange termijn en de loan to value meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Uit de ratio's blijkt dat we voldoende vermogen hebben om de huidige en toekomstige verplichtingen en risico's op te vangen. Er wordt voor de jaren 2026 tot en met 2030 op basis van de meerjarenbegroting naar verwachting binnen de marges geopereerd.

9.2.3 Marktwaaarde

Ons vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) is de verplichte waarderingsmethodiek nader uitgewerkt. Dit besluit verwijst naar het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde, oftewel het waarderingshandboek.

Om te waarborgen dat dit handboek leidt tot een aannemelijke marktwaaarde, wordt het jaarlijks geactualiseerd en op juistheid gecontroleerd. De actualisatie bestaat uit het aanpassen van normen en parameters, zodat deze blijven aansluiten bij de actuele marktomstandigheden. Bij de validatie van het handboek wordt beoordeeld of de berekende marktwaaardes logisch en herkenbaar zijn voor alle woningcorporaties, ongeacht provincie of type vastgoed.

In het waarderingshandboek worden twee methoden onderscheiden: de basisversie en de full-versie. Wij hanteren uitsluitend de full-versie, omdat ons bezit zich bevindt in het aardbevingsgebied. Conform het handboek is het gebruik van een full-waardering in dit gebied verplicht. Wij schakelen een taxateur in voor het waarden van ons bezit, om te waarborgen dat de gehanteerde marktwaarde zorgvuldig en onafhankelijk tot stand komt.



De totale waarde van de totale portefeuille is met € 106 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.048 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 11,23%.

Deze 11,23% stijging wordt veroorzaakt door de volgende punten:

- De marktontwikkelingen, waarbij leegwaardestijging het grootst is, zorgt voor een stijging van 9,77%;
- De nieuwbouw zorgt voor een stijging van 2,05%;
- De sloop zorgt voor een daling van 0,43%;
- De verkoop zorgt voor een daling van 0,16%.

9.2.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde is een waarderingsgrondslag die de waarde van het vastgoed van woningcorporaties weergeeft op basis van sociaal-maatschappelijke uitgangspunten, zoals langdurige exploitatie en betaalbaarheid. Deze waarde wordt gebruikt door toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), voor het beoordelen van de financiële positie van corporaties.

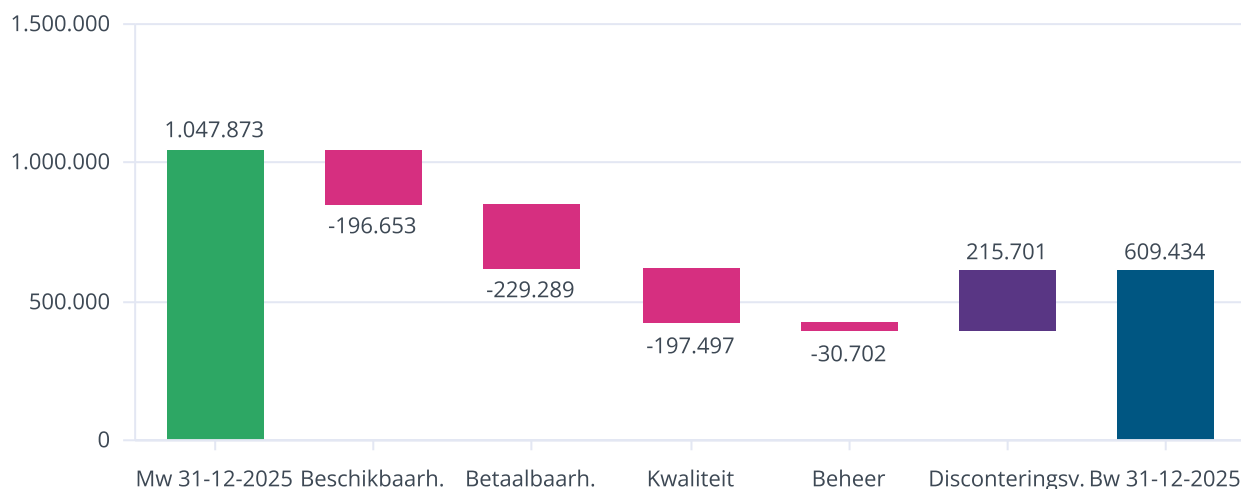
Met ingang van verslagjaar 2024 werd de methodiek voor het bepalen van de beleidswaarde gewijzigd. De belangrijkste aanpassingen waren:

- Langere kasstroomperiode: in plaats van een 15-jarige periode met een eindwaarde wordt nu een kasstroomperiode van 60 jaar gehanteerd zonder eindwaarde;
- Aanpassing disconteringsvoet: er wordt gebruik gemaakt van een sociale disconteringsvoet die beter aansluit bij het risicoprofiel van woningcorporaties;
- Onderhoud op basis van MJOP: onderhoudskosten worden bepaald op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wat leidt tot een realistischer beeld van de onderhoudskosten;
- Opname van investeringsverplichtingen: verplichte investeringen, zoals het uitfasen van woningen met energielabel E, F of G, worden expliciet opgenomen in de beleidswaarde.

Daarnaast is de verplichting om de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde toe te lichten in de jaarrekening komen te vervallen. Ondanks het vervallen van deze verplichting, tonen wij de afslagen alsnog in de bijbehorende afbeelding, om zo transparant mogelijk inzicht te geven in de opbouw van de beleidswaarde.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

(bedragen x € 1.000)



9.2.5 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Bovenstaande afslagen betreffen enkel de afslagen op het woningbezit. Van de overige verhuureenheden wordt verondersteld, dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

Daling beleidswaarde

Per 31 december 2025 bedraagt de beleidswaarde 58,16% van de marktwaarde. Dit kunnen we op hoofdlijnen als volgt verklaren:

1. Wij verkopen ons bezit niet, maar houden het beschikbaar voor verhuur. Hierdoor realiseren we € 197 miljoen minder waarde;
2. Verhuren wij ons bezit niet tegen marktconforme prijzen maar volgens ons eigen huurbeleid waarin betaalbaarheid centraal staat. Dit leidt tot een lagere waarde van € 229 miljoen;
3. Ons onderhoudsniveau ligt hoger dan dat van commerciële partijen wat de verdien capaciteit met € 197 miljoen vermindert;
4. Ook onze beheerlasten zijn hoger dan bij commerciële vastgoedbeleggers wat resulteert in € 31 miljoen minder waarde;
5. De disconteringsvoet van de marktwaarde wordt vervangen door de voorgeschreven disconteringsvoet. Dit heeft een positief effect van € 216 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde aan het eind van 2025 en de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

(bedragen x € 1.000)

	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat	1.047.873	942.070
Beleids waarde	609.434	686.097
Verskil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	438.439	255.973
Eigen vermogen conform jaarrekening	778.479	715.010
Af: Verskil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	438.439	255.973
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	340.040	459.037

Dit betekent dat circa 56% van het totale eigen vermogen (2024: 36%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Vanwege de schommelingen van (met name) de beleidswaarde is de mate van realisatie onderhevig aan veranderingen.

10 Jaarrekening

10.1 Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

Activa

(in €)

	ref	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1a)	1.086.780	1.557.516
Vastgoedbeleggingen	(1b)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.035.291.947	929.947.575
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.581.324	12.122.385
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.144.057	9.510.985
		1.055.017.328	951.580.945
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.861.030	1.812.421
		1.861.030	1.812.421
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		1.372	1.372
Latente belastingvordering(en)		1.137.517	1.539.836
Overige vorderingen		14.097	29.121
		1.152.986	1.570.329
Vlottende activa			
Vorraden			
Overige voorraden	(4)	871.280	1.115.463
		871.280	1.115.463
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		325.599	705.099
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.372.160	2.900.683
Overige vorderingen		68.919	56.337
Overlopende activa		1.255.833	1.386.249
		7.022.510	5.048.368
Liquide middelen	(6)	3.443.555	4.795.678
		1.070.455.469	967.480.720

Passiva

	ref	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		519.674.742	428.081.485
Overige reserves		258.804.061	286.928.730
		778.478.804	715.010.216
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		26.192.340	16.798.191
Overige voorzieningen		244.922	228.102
		26.437.262	17.026.293
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		1.862.615	2.132.762
Schulden aan banken		237.266.676	205.815.339
Overige schulden		0	4.570.454
		239.129.291	212.518.555
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		270.147	261.950
Schulden aan banken		955.409	1.237.016
Schulden aan leveranciers		4.954.515	4.606.554
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.889.183	3.303.929
Overlopende passiva		16.340.857	13.516.208
		26.410.112	22.925.657
		1.070.455.469	967.480.720

10.2 Winst- en verliesrekening over 2025

(in €)

	ref	2025	2024
Huuropbrengsten	(11)	50.837.382	47.286.937
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.122.532	943.398
Lasten servicecontracten	(13)	-898.471	-811.338
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-6.718.088	-5.503.294
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-19.132.241	-17.718.682
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.685.230	-4.305.991
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.525.885	19.891.030
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.711.547	3.769.826
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-54.177	-40.264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-1.488.706	-2.354.071
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.168.664	1.375.491
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-45.529.445	-29.921.572
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	92.487.682	37.144.995
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.958.236	7.223.423
Opbrengst overige activiteiten	(20)	1.187.483	4.892.575
Nettoresultaat overige activiteiten		1.187.483	4.892.575
Overige organisatiekosten	(21)	-2.437.380	-2.180.224
Leefbaarheid	(22)	-1.041.593	-740.012
Bedrijfsresultaat		66.361.295	30.462.283
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		4.637.015	-178.828
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		619.220	685.998
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.100.767	-6.288.907
Financiële baten en lasten	(23)	-1.844.532	-5.781.737
Resultaat voor belastingen		64.516.763	24.680.546
Belastingen	(24)	-1.048.175	-4.493.195
Resultaat na belastingen		63.468.588	20.187.351

10.3 Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

	ref	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Operationele ontvangsten			
Huurontvangsten	(11)	50.979.852	47.356.748
Vergoedingen	(12)	1.105.563	869.745
Overige bedrijfsontvangsten	(20)	1.159.442	1.379.624
Ontvangen interest		537.299	553.431
Saldo ingaande kasstromen		53.782.156	50.159.548
Operationele uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(14)	-7.247.299	-6.540.101
Onderhoudsuitgaven	(15)	-17.014.107	-16.339.304
Overige bedrijfsuitgaven	(16, 21)	-9.583.810	-7.967.590
Betaalde interest	(23)	-6.469.860	-5.908.776
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	-97.090	-90.206
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(22)	-825.492	-580.916
Vennootschapsbelasting	(24)	-3.117.333	-1.474.824
Saldo uitgaande kasstromen		-44.354.990	-38.901.717
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.427.165	11.257.831
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	(17)	3.121.004	3.211.781
Verkoopontvangsten grond	(17)	502	60.001
(Des)Investeringsontvangsten overig	(10)	6.547.765	3.948.612
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		9.669.271	7.220.394
MVA Uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	(1)	-19.466.952	-19.340.657
Verbeteruitgaven	(1)	-31.104.668	-22.660.580
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(1)	0	0
Sloopuitgaven	(1)	-582.233	-1.253.302
Investeringen overig	(2)	-279.505	-1.030.117
Verwerving van materiële vaste activa		-51.433.358	-44.284.656
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		-41.764.087	-37.064.262
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-41.764.087	-37.064.262
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Financiering ingaande kasstromen			
Nieuwe te borgen leningen	(9)	32.500.000	33.500.000
Financiering uitgaande kasstromen			
Aflossing geborgde leningen		-1.515.410	-6.450.575
Aflossing ongeborgde leningen	(9)	0	-498.775
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		30.984.590	26.550.650
Mutatie liquide middelen		-1.352.333	744.219
Liquide middelen per 1 januari	(6)	4.795.678	4.051.459
Liquide middelen per 31 december	(6)	3.443.345	4.795.678
Mutatie liquide middelen		-1.352.333	744.219

10.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Toegelaten instelling

Woningstichting Wierden en Borgen (geregistreerd onder KvK-nummer 02033956), statutair gevestigd te Bedum, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Ze is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan met name uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in Euro's tenzij anders is vermeld.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

10.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de verwerking van de ontvangen gelden voor aardbevingsschade, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Schattingswijzigingen

Beleidswaarde

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betrof:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet- financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als haar economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderings-grondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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

Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en verliesrekening.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

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

De ontvangen IMG- en NCG-vergoedingen zijn niet afzonderlijk als bate dan wel verplichting verwerkt, maar toegerekend aan de betreffende projecten en opgenomen onder de vastgoedbeleggingen. Hiermee wordt zichtbaar gemaakt dat de ontvangen vergoedingen daadwerkelijk worden aangewend voor het doel waarvoor deze zijn verstrekt, te weten het herstel van aardbevingsschade en de verbetering van het woningbezit in het aardbevingsgebied.

Waardering na eerste verwerking (marktwaaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde toe.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit en waarbij de exploitatie beëindigd is.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat het actief beschikbaar is voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven, waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Bedrijfspan 40 jaar
- Vervoersmiddelen 5 / 8 jaar
- ICT/ hardware 3 / 5 jaar
- Inrichting en inventaris 3 / 10 jaar

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de toegelaten instelling een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingvordering of een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die indien er geen sprake is van (dis)agio en/of transactiekosten, gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingensverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Overige voorraden

Vorraad materiaal

De voorraad materiaal wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de juridische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de juridische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt en;
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de instelling nadelige gevolgen heeft. Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd. Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen

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

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

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Langlopende schulden

De waardering van de langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van de kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de ingegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, reparatieonderhoud, contractonderhoud en onderhoud in VVE's verantwoord. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om

een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV. De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van full waardering. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en

veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren. Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord. Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten. Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verwerkt.

Leasing

De instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Als de instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslag-vergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/ rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden

worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Belastingen over de winst of het verlies

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Wierden en Borgen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt.

Verwerking hiervan vindt plaats onder resultaat deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Toerekening baten en lasten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Naar rato van het aantal fte van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Verbonden partijen

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

10.6 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

10.7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

10.8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk de niet-DAEB tak toegerekend; wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden.

10.9 Toelichting op de balans per 31 december 2025

Activa

Vaste activa

1a. Immateriële vaste activa

(in €)

Immateriële vaste activa	ICT/ software
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.088.011
Cumulatieve afschrijving	-1.530.495
Boekwaarde 1 januari 2025	1.557.516
Mutaties	
Investeringsen	132.260
Afschrijving	-602.997
Totaal mutaties 2025	-470.737
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.220.271
Cumulatieve afschrijving	-2.133.492
Boekwaarde 31 december 2025	1.086.780

1b. Vastgoedbeleggingen

(in €)

	2025 DAEB vastgoed in exploitatie	2025 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	513.787.992	11.541.903
Waardeverandering	416.159.583	580.483
Marktwaaarde	929.947.575	12.122.386
(Des)investeringsen		
Aankopen in DAEB vastgoed in exploitatie		
Herclassificatie van en naar vastgoed in ontwikkeling	19.807.857	-
Investeringsen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	31.380.817	15.821
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
Desinvesteringsen sloop	-1.252.374	-2.045
Desinvesteringsen verkoop	-664.132	-
Subtotaal aanschafprijs	49.272.168	13.776
Waardeverandering		
Aanpassing marktwaaarde	91.977.253	510.429
Waardeverandering onrendabele investeringsen en herstructurering	-	-
Nieuwbouw	-4.730.348	-
Verbeteringsen	-27.640.343	-
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringsen sloop	-2.709.784	-65.266
Gerealiseerde waardeverandering a.g.v. desinvesteringsen verkoop	-824.574	-
Overige mutaties	-	-
Subtotaal waardeverandering	56.072.204	445.163
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	563.060.160	11.555.679
Waardeverandering	472.231.787	1.025.646
Marktwaaarde	1.035.291.947	12.581.324

Uitgangspunten marktwaaarde

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' is opgenomen dat

de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2025 (hierna: marktwaarde) is vastgesteld op € 1.048 miljoen. De onderverdeling naar typen vastgoed is weergegeven in de onderstaande tabel.

(in €)

Type	Aantal VHE	Marktwaarde ultimo 2025	Versie
Eengezinswoningen	5.687	828.787.638	Full waardering
Meergezinswoningen	1.151	181.217.493	Full waardering
Bedrijfsmatig onroerend goed	30	3.221.319	Full waardering
Maatschappelijk onroerend goed	48	5.956.843	Full waardering
Zorgvastgoed (intramuraal)	198	26.640.953	Full waardering
Parkeergelegenheden	287	2.049.025	Full waardering
Totaal	7.401	1.047.873.271	Full waardering

Taxatieproces

Bij gebruik van de full versie dient Wierden en Borgen jaarlijks minimaal een derde van het bezit te waarderen via een volledige taxatie. Voor het overige deel is een interne waardering van de corporatie vereist óf kan een markttechnische update gekozen worden. De te waarderen portefeuille is door Wierden en Borgen (in samenspraak met de taxateur en de accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

In 2025 is een derde deel middels een full waardering getaxeerd door de externe taxateur. Voor het overige deel van het bezit heeft een taxatie-update plaatsgevonden.

Wierden en Borgen gebruikt TMS en WALs van Ortec Finance als taxatiesoftware. TMS en WALs zijn beide voorzien van een door een onafhankelijke IT-Auditor (BDO) goedgekeurd assurancerapport.

Vrijheidsgraden

De full versie van het handboek is in de basis gelijk aan de basisversie echter is het mogelijk om op basis van toetsing door een externe taxateur vrijheidsgraden door te voeren. Vrijheidsgraden houden in dat afgeweken kan worden van bepaalde veronderstellingen en parameters uit het handboek. De belangrijkste veronderstellingen in de vrijheidsgraden uit de jaarrekening van voorgaand jaar en van 2025 worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Het management is (met behulp van de taxateur) verantwoordelijk om de vrijheidsgraden te bepalen.

	2025	2024
Parameters woongelegenheden		
Exit Yield doorexpluiten	6,89%	7,14%
Exit Yield uitponen	5,29%	5,67%
Markthuur (gemiddeld) in €	968,42	916
Leegwaarde (gemiddeld) in €	268.715	236.439
Leegwaardestijging (gemiddeld)	15,11%	15,28%
Mutatiekans uitponen	6,88%	6,98%
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,38%	7,50%
Disconteringsvoet uitponen	9,03%	9,17%
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorg		
Contractduur bij verlenging nieuw contract in jaren	5	5
Exit Yield doorexpluiten	7,98%	8,02%
Disconteringsvoet doorexpluiten	6,89%	6,90%
Mutatiekosten technisch (gemiddeld) in €	1.383	1.532
Mutatiekosten marketing (gemiddeld) in €	1.530	1.479
Parameters parkeerplaatsen		
Markthuur (gemiddeld) in €	50,57	47,99
Mutatiekans doorexpluiten	11,53%	10,00%
Mutatiekans uitponen	11,53%	10,00%
Exit Yield doorexpluiten	9,10%	9,09%
Exit Yield uitponen	7,60%	7,32%
Leegwaarde (gemiddeld) in €	11.488	10.980

Toegepaste vrijheidsgraden

Voor de bedrijfsmatige, maatschappelijke en zorg (BOG-MOG-ZOG) complexen zijn vrijheidsgraden toegepast. Er is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad looptijd na herziening en mutatieleegstand. De mutatieleegstand is aangepast naar een mutatieleegstand van 3 maanden.

Markthuur(stijging)

Voor de wooncomplexen is er een (marktconform) percentage van de leegwaarde toegepast op basis van de huur/leegwaarde tabel van het Generieke Parameter Overleg. Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare huurreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de taxeren woningen. De taxateurs hebben per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddelde oppervlakte de markthuur bepaald. Per wooncomplex is door de taxateurs beoordeeld of de markthuur op basis van de tabel gewijzigd moet worden. De taxateurs hebben geconstateerd dat in het getaxeerde gebied woonplaatsen met een kleine omvang een beperkte huurmarkt hebben. Ongeacht de oppervlakte van de woning worden deze veelal onder de liberalisatiegrens verhuurd. De markthuur is in deze gevallen afgetopt op de liberalisatiegrens.

Ten aanzien van de BOG complexen is per verhuurbare eenheid de markthuur afgeleid van recente transacties.

De markthuur voor de parkeercomplexen is afgeleid van recent verhuurde transacties.

Wat betreft de markthuurstijging zijn de afspraken in het handboek gevolgd.

Exit yield

De exit yield is een methode om de eindwaarde in jaar 15 te bepalen (de waarde van de kasstromen vanaf jaar 16). In beginsel wijzigen de taxateurs de exit yield voor wooncomplexen niet. Wanneer deze niet aannemelijk zijn, voeren de taxateurs een eigen exit yield op. Bij 100 van de 329 wooncomplexen hebben de taxateurs een eigen gekozen exit yield opgevoerd. Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde voor BOG MOG ZOG en PAR vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$.

Leegwaarde(stijging)

Per wooncomplex zijn aan de hand van afstand, oppervlakte, bouwjaar, type woning, transactiedatum en afwerking de best bruikbare koopreferenties geselecteerd. De transacties zijn afgepeld en gecorrigeerd om deze zo vergelijkbaar mogelijk te maken met de te taxeren woningen. De taxateur heeft per wooncomplex op basis van een referentiewoning met een gemiddeld oppervlakte de leegwaarde bepaald. Hierbij is uitgegaan van een sober afwerkingsniveau van de woningen van de complexen.

Daarnaast is er voor de leegwaardebepaling (fictief) uitgegaan van eigendom/ langdurig afgekocht erfpacht om hier zodoende in de marktwaardebepaling niet dubbel voor te corrigeren. Per complex zijn de drie tot vijf beste referenties in ons referentieblad opgenomen, gebaseerd op basis van actuele en vergelijkbare referenties.

Voor wat betreft parkeren is een vergelijkbare werkwijze als hierboven toegepast. Wat betreft de leegwaardestijging zijn de vastgestelde percentages van het Generieke Parameter Overleg gevolgd. Deze percentages zijn afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde en zijn aannemelijk bevonden. Voor wat betreft de leegwaardestijging parkeren is uitgegaan van de bevindingen in het handboek.

Disconteringsvoet

Per complex zijn de drie tot vijf beste referenties bepaald, gebaseerd op basis van actuele en vergelijkbare referenties.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiekans is gebaseerd op de 5-jaars historische mutatiegraad van Wierden en Borgen. Afwijkingen ten opzichte van de mutatiegraad in de vorige waardering zijn doorgevoerd overeenkomstig de afspraken uit het Generieke Parameter overleg.

Achterstallig onderhoud

Ten aanzien van het onderhoud is in de waardering uitgegaan van de voorwaarden in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Er is sprake van inrekening van achterstallig onderhoud voor € 0,57 miljoen bij 7 complexen en 35 vhe's.

Technische splitsingskosten

Conform het Generieke Parameter Overleg worden enkel de eventuele juridische splitsingskosten meegenomen. Technische splitsingskosten zijn niet meegenomen omdat deze niet zijn te bepalen door taxateurs op basis van een geveltaxatie.

Erfpacht

In deze portefeuille is geen sprake van erfpacht.

Overdrachtsbelasting

In de waardering is gerekend met een overdrachtsbelasting van 10,4% (totaal percentage kosten koper is 11,4%). Voor de eindwaarde na jaar 15 die gehanteerd wordt binnen de marktwaarde verhuurde staat berekening is uitgegaan van de overdrachtsbelasting die geldt per 1 januari 2026 van 8,0% (totaal percentage kosten koper is 9,0%).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen opgenomen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 1.487 miljoen (2024: € 1.351 miljoen).

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 462. Het aantal woningen dat naar verwachtingen komend jaar verkocht zal worden bedraagt 17 woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 4,6 miljoen, de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 2,3 miljoen.

De marktontwikkelingen en hun invloed op de marktwaarde zijn opgenomen in het jaarverslag.

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd.

Om aan te sluiten bij de vereisten zoals gedefinieerd in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 zijn de volgende punten aangepast:

- Macro-economische parameters ten gevolge van marktontwikkelingen.
- Parameteraanpassingen en systematiek ten gevolge van validatie Handboek 2024.
- Methodische wijzigingen ten gevolge van nieuwe rekenregels in het Handboek 2025.

Het bezit is door sloop, nieuwbouw, verkoop en aankopen gewijzigd (voorraadmutaties). Ook is gemuteerd in de objectgegevens in verband met correctie op de gegevens van voorgaand jaar.

De genoemde wijzigingen zijn te classificeren als een schattingswijziging en hebben impact op het vermogen en het resultaat. De impact van deze schattingswijzigingen bedraagt over het boekjaar 2025:

Impact schattingswijzigingen marktwaarde

(bedragen x € 1.000,-)

Marktwaarde 2024	942.070
Subtotaal voorraadmutaties	13.779
Subtotaal mutatie objectgegevens	29.439
Subtotaal mutaties parameters marktontwikkeling	62.585
Marktwaarde 2025	1.047.873

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen).

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde.

	Beleidswaarde 2025	Marktwaarde 2025
Huurprijzen	Streefhuur van 75 % van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde beleidshuur € 700,89 per vhe.	Markthuur en maximale huren conform het WWS. Gemiddelde maximale huur € 1.059 per vhe.
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting. Gemiddeld € 3.623 per vhe.	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.176 per vhe.
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.174 per vhe.	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 987 per vhe.
Achterstallig onderhoud: verplichting EFG-label	€ 5 miljoen aan verplichtingen ingerekend.	Geen verplichtingen EFG-labels ingerekend.
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%.	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 6,83% tot 11,65 %.

Specificatie beleidswaarde

	2025	2024
DAEB	€ 598.372.306	€ 673.358.874
Niet-DAEB	€ 11.061.775	€ 12.737.871
Totaal	€ 609.434.081	€ 686.096.746

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 53,6 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 41,0 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 53,9 miljoen lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(in €)

Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	16.651.066	5.423.216
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.140.081	-2.370.222
Boekwaarde per 1 januari	9.510.985	3.052.994
Mutaties		
Aanschaffingswaarde		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-19.807.857	-11.358.418
Investerings	16.758.386	22.586.268
Totaal	-3.049.470	11.227.850
Cumulatieve waardeverandering		
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	4.730.348	2.841.453
Toevoeging	-4.047.806	-7.611.312
Totaal	682.542	-4.769.859
Totaal mutaties	-2.366.928	6.457.991
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	13.601.596	16.651.066
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.457.539	-7.140.081
	7.144.057	9.510.985

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen rente geactiveerd (2024 idem).

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

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

(in €)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfspannen	Inventaris	ICT/hardware	Vervoersmiddelen	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.156.523	185.300	655.254	512.862	4.509.939
Cumulatieve afschrijving	-1.704.235	-122.167	-429.680	-441.436	-2.697.518
Boekwaarde 1 januari 2025	1.452.288	63.133	225.574	71.426	1.812.421
Mutaties					
Investerings	15.181	4.886	50.199	219.250	289.516
Afschrijving	-151.450	-15.320	-52.906	-21.231	-240.908
Totaal mutaties 2025	-136.269	-10.434	-2.707	198.019	48.609
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.171.704	190.186	705.453	732.112	4.799.455
Cumulatieve afschrijving	-1.855.685	-137.487	-482.586	-462.667	-2.938.426
Boekwaarde 31 december 2025	1.316.019	52.699	222.867	269.445	1.861.030

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De activa ten dienste van de exploitatie worden lineair afgeschreven waarbij de volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

- Bedrijfspan 40 jaar
- Vervoersmiddelen 5 - 8 jaar
- ICT/ hardware 3 - 5 jaar
- Inrichting en inventaris 3 - 10 jaar

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen (in €)

	2025	2024
WoningNet NV	1.372	1.372
	1.372	1.372

Het belang in WoningNet NV, gevestigd te Weesp, bedraagt 100 aandelen in het geplaatste kapitaal (0,021%) gewaardeerd tegen de aankoopkoers van € 13,72 per aandeel. Deze deelneming is tegen kostprijs gewaardeerd.

Latente belastingvordering(en)

Sinds 1 januari 2008 is Wierden en Borgen voor al haar activiteiten onderworpen aan Vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Wierden en Borgen alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan Vennootschapsbelasting. Wierden en Borgen heeft de vaststellingsovereenkomst 2 in 2009 ondertekend. De vaststellingsovereenkomst 2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode werd de vaststellingsovereenkomst 2 stilzwijgend steeds met 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december had opgezegd. De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de vaststellingsovereenkomst per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging had voor Wierden en Borgen een beperkte impact en voornamelijk betrekking op de terug te nemen afwaardering naar lagere WOZ-waarde. Ultimo 2025 resteert een terug te nemen WOZ-afwaardering. Wierden en Borgen heeft er conform belastingjaar 2024 uiteindelijk voor gekozen om in 2025 wederom niet vrijwillig het afwaarderingspotentieel terug te nemen. Dit heeft te maken met het feit dat de Belastingdienst de lijn lijkt te kiezen dat een vrijwillige terugname alleen toegestaan wordt bij zeer geringe bedragen of indien gekozen wordt voor een stelselwijziging waarbij in het nieuwe stelsel geen afwaardering meer plaatsvindt. Bij een stelselwijziging zou Wierden en Borgen in de ogen van de fiscus mogelijk de gehele afwaardering op sloopwoningen terug moeten nemen. Derhalve is ervoor gekozen om vooralsnog geen vrijwillige terugname te nemen van de afgewaardeerde woningen. De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en verplichtingen voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in de jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed (afschrijvingspotentieel van het vastgoed en vastgoed dat voor verkoop is gelabeld) en de waardering van leningen en derivaten. Latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,300% (2024: 2,359%). De balanspost bestaat uit onderstaande latenties.

Per 31-12-2025 (in €)

	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Vershil in waardering
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.047.873.271	765.678.188	282.195.083
Vastgoed in ontwikkeling	7.144.057	53.272.296	-46.128.239
Vastgoed ten dienste van exploitatie	2.947.809	3.994.147	-1.046.337
Totalen	1.057.965.137	822.944.630	€ 235.020.507

De balanspost Latente belastingvordering(en) is als volgt opgebouwd:

Per 31-12-2025 (in €)

	Verschil nominaal	Verschil contant	Realisatie < 1 jaar
Embedded swaption en renteswap derivaat	160.927	160.927	17.172
Afschrijvingen	1.096.073	976.590	131.339
Totaal	1.257.000	1.137.517	148.511

Latente belastingvordering inzake extendible leningen, embedded swaption en renteswap derivaat

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	178.100	194.606
Mutaties	-17.173	-16.506
Stand per 31 december	160.927	178.100

Latente belastingvorderingen inzake afschrijvingspotentieel

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.361.736	2.259.860
Mutaties	-385.146	-898.124
Stand per 31 december	976.590	1.361.736

De afschrijvingsruimte ziet op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. De latentie is berekend op een looptijd van 10 jaar.

Vlottende activa

4. Voorraden

Overige voorraden

(in €)

	2025	2024
Voorraad materiaal	-	244.183
Grondposities	871.280	871.280
Totaal overige voorraden	871.280	1.115.463

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

(in €)

	2025	2024
Huurdebiteuren	420.739	799.603
Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-95.140	-94.504
	325.599	705.099

Voorziening huurdebiteuren

In de vordering huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 17.029 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	94.504	106.888
Dotatie	77.272	107.513
Onttrekking	-76.636	-119.897
Stand per 31 december	95.140	94.504

Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in €)

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	5.372.160	2.623.255
	5.372.160	2.623.255

Overige vorderingen

(in €)

	2025	2024
Overige vorderingen	68.919	56.337
	68.919	56.337

Overlopende activa

(in €)

	2025	2024
Overige subsidies	464.451	621.214
Voorschot deurwaarders	-	195
Vooruitbetaald diversen	791.382	764.840
	1.255.833	1.386.249

De post Vooruitbetaald diversen bestaat uit de volgende bedragen:

(in €)

	2025	2024
Diverse vooruitbetaalde facturen	625.049	582.222
Vooruitbetaalde facturen inzake De Kr8	163.303	182.539
Overige overlopende activa	3.029	79
Totaal	791.382	764.840

6. Liquide middelen

(in €)

	2025	2024
Bank	3.443.555	4.795.678

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

Passiva

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	428.081.485	407.650.111
Overboeking van overige reserve	95.192.880	24.805.825
Realisatie uit hoofde van verkoop	-824.574	-1.320.971
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.775.050	-3.053.480
Stand per 31 december	519.674.742	428.081.485

Per 31 december 2025 is in totaal € 520 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen begrepen (2024 € 428 miljoen), zijnde (alleen) de positieve verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is op basis van full waardering en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 385 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Wierden en Borgen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	286.928.730	287.172.756
Resultaat boekjaar	63.468.588	20.187.351
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-95.192.880	-24.805.825
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.599.624	4.374.448
Stand per 31 december	258.804.061	286.928.730

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 16 juni 2025. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot resultaatbestemming 2025

Vooruitlopend op de RvC vergadering van 15 juni 2026 is het voorstel om het resultaat aan de overige reserve toe te voegen. Dit is ook als zodanig in deze jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringsen

Voorziening onrendabele investeringen

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	16.798.191	21.319.153
Dotatie	40.838.504	25.772.010
Onttrekking	-31.444.355	-29.862.396
Vrijval	-	-430.576
Stand per 31 december	26.192.340	16.798.191

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Voor de volgende projecten is een voorziening opgenomen:

(in €)

	2025	2024
Professorenbuurt Bedum	-	546.133
Zuiderstraat Middelstum	-	1.305.454
Dobbestraat 2e fase Woltersum	-	250.922
Munster 2e en 3e fase	-	509.433
Ockingeheemlaan 2 t/m 28	19.206	-
Meerstad de Zeilen	2.930.505	-
Voorziening vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.949.711	2.611.942
Eenrum 24 woningen	-	813.232
Damsterweg 5-7, Dorpstraat 25 en 27 Oosterwijtwerd	116.459	394.405
De Hoogte 1-5 & Lissebonsep 4A B C & 7A B 't Zandt	110.322	781.624
Duurzaam Thuis 2 Deelproject 3	-	2.296.662
EFG Andel, Ulrum, Vierhzn, Wstrnieland,ZK	2.789.976	-
EFG Gron, Nrdwld, Thsnge, StAnnn,TBoer	1.060.620	-
EFG Rasquert, Beatrixstr Zoutkamp, Baflo	192.217	-
EFG Roodeschool, Stedum	6.118.250	-
Elzenstr 1-5, 2-12 & Esdoornstraat 2-18 UHM Heijmans-project	-	1.877.660
Fivelpad 1-13 Zijldijk Heijmans-project	40.442	640.927
Fivelpad 15-25 Zijldijk Heijmans-project	46.172	612.456
Groensingel 62 64 68 Middelstum Heijmans-project	-	332.017
J. van Stolbergstraat 18 tm 32 H Lofversstr 33 tm 47	-	109.553
Kwekersweg 35 & Elzenstr 14-18 UHM Heijmans-project	-	388.927
Lange Drift 54-70 UHM Heijmans-project	-	803.525
Ripperdahof 8-12 Bauwemalaan 7 & 11 Roodeschool	-	530.430
Schoolstraat 3-9 Fivelweg 5-7 Zijldijk Heijmans-project	70.880	674.862
Zuster Kortestraat 41-63 Roodeschool Heijmans-project	-	1.209.178
Middenweg schoenerstraat Hoogkerk	-	657.686
Stadsweg 8 t/m 18 en P. Waijerstr 11 t/m 25a, 37 & 47	-	2.063.105
WLC-buurt Bedum	12.697.292	-
Voorziening investeringen in vastgoed in exploitatie	23.242.629	14.186.249
Totaal	26.192.340	16.798.191

Overige voorzieningen

Voorziening Jubilea

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	228.102	162.306
Vrijval/ dotatie	23.345	83.102
Onttrekking	-6.525	-17.306
Stand per 31 december	244.922	228.102

De jubileumvoorziening heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening is een disconteringsvoet van 2,87% gehanteerd. Het recht op een jubileumuitkering bestaat na 12,5 jaar, 25 jaar en 40 jaar in dienst. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld is € 6.200,-. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting in de komende 5 jaren wordt afgewikkeld bedraagt € 57.809,-.

9. Langlopende schulden

	2025	2024
Schulden aan overheid (in €)		
Stand per 1 januari	2.394.712	2.648.818
Af: Aflossing	-261.950	-254.106
Stand per 31 december	2.132.762	2.394.712
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-270.147	-261.950
Langlopend deel per 31 december	1.862.615	2.132.762
Schulden aan banken (in €)		
Stand per 1 januari	207.052.355	180.323.999
Bij: Opgenomen gelden	32.500.000	33.500.000
Af: Aflossing	-1.330.269	-6.771.644
Stand per 31 december	238.222.086	207.052.355
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-955.410	-1.237.016
Langlopend deel per 31 december	237.266.676	205.815.339

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 234.038.885.

Borging door WSW

Ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant van € 240.298.144 borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft twee variabele hoofdsomleningen, voor een totaalbedrag van € 17.400.000, geheel geborgd. Van deze twee leningen is per balansdatum € 14.400.000 getrokken en bedraagt de nog op te nemen ruimte € 3.000.000.

Gemiddelde rentepercentages

Per 31 december 2025 is het gewogen gemiddelde rentepercentage 3,10% en het ongewogen gemiddelde rentepercentage 3,44%.

Gewogen gemiddelde looptijd

Per 31 december 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 20,08 jaar.

Roll overs

Per balansdatum beschikt Wierden en Borgen over twee leningen met een variabele hoofdsom. Dit betreft een lening van € 2.400.000 en een lening van € 15.000.000 (ruimte per balansdatum € 3.000.000). Hiermee beschikt Wierden en Borgen over toereikende faciliteiten.

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.148.335 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Dit betreft de aflossingsverplichtingen exclusief de vrijval van het agio op de Vestiadeal.

(in €)

2025				2024			
Rentepercentages				Rentepercentages			
Roll over	17.400.000			Roll over	5.900.000		
0% - 2%	41.717.686			0% - 2%	41.855.274		
2% - 3%	22.341.915			2% - 3%	22.551.327		
3% - 4%	100.074.499			3% - 4%	76.688.637		
4% - 5%	58.633.913			4% - 5%	59.065.033		
5% - 6%	130.131			5% - 6%	253.285		
> 6%	-			> 6%	-		
	240.298.144				206.313.556		
Renteherzienings-periode				Renteherzieningsperiode			
0 tot 6 maanden	26.900.000			0 tot 6 maanden	5.900.000		
6 maanden tot 1 jaar	-			6 maanden tot 1 jaar	5.593.258		
1 tot 5 jaar	6.500.000			1 tot 5 jaar	16.000.000		
5 tot 10 jaar	-			5 tot 10 jaar	-		
10 jaar en langer	-			10 jaar en langer	-		
	33.400.000				27.493.258		
Resterende looptijd				Resterende looptijd			
0 tot 1 jaar	4.630.131			0 tot 1 jaar	5.807.365		
1 tot 5 jaar	22.175.335			1 tot 5 jaar	26.947.923		
5 tot 10 jaar	51.983.121			5 tot 10 jaar	28.071.076		
10 tot 15 jaar	35.448.719			10 tot 15 jaar	41.918.156		
15 tot 20 jaar	15.197.285			15 tot 20 jaar	10.205.483		
20 jaar en langer	110.863.553			20 jaar en langer	93.363.553		
	240.298.144				206.313.556		
	Overheid	Banken	Totaal		Overheid	Banken	Totaal
Vast	2.132.762	218.822.086	220.954.848	Vast	2.394.712	183.018.844	185.413.556
Variabel	-	14.400.000	14.400.000	Variabel	-	5.900.000	5.900.000
Extendible	-	-	-	Extendible	-	10.000.000	10.000.000
Basis	-	5.000.000	5.000.000	Basis	-	5.000.000	5.000.000
	2.132.762	238.222.086	240.354.848		2.394.712	203.918.844	206.313.556

Overige schulden

(in €)

	2025	2024
Stand per 1 januari	4.570.454	4.330.331
Waardemutatie	-4.570.454	242.803
Waarborgsommen	-	-2.680
Stand per 31 december	0	4.570.454

De Overige schulden bestond uit de marktwaarde van vier leningen met een optie-element, oftewel leningen met 'embedded derivaten' of 'extendible leningen'. De vier leningen hadden een nominale waarde van in totaal € 10.000.000. De kredietverstrekker had in 2025 een optie om te verlengen tot 2055 tegen 4,795% (nominaal € 5.500.000) en tot 2051 tegen 4,03% (nominaal € 4.500.000). De kredietverstrekker heeft in 2025 beide opties gelicht.

10. Kortlopende schulden

(in €)

	2025	2024
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	270.147	261.950
Schulden aan banken	878.188	1.160.206
Vrijval agio Vestiadeal	77.222	76.810
	1.225.556	1.498.966
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	4.954.515	4.606.554
	4.954.515	4.606.554
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	3.594.353	3.019.752
Loonheffing	218.564	215.641
Pensioenen	76.266	68.195
Premies sociale verzekeringen	-	341
	3.889.183	3.303.929
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente leningen	3.165.006	2.525.119
Vakantiedagen	235.095	223.406
Accountantskosten	181.115	150.371
Huurvoorstanden	534.796	456.979
Renteswap derivaat	163.171	244.756
Vooruit ontvangen subsidies 2023/2024	6.139.922	1.847.456
Subsidies Ten Boer en Ten Post	750.281	1.413.144
IMG aardbevingsschades	812.098	695.766
Nog te ontvangen facturen	2.490.398	5.451.247
Servicekosten verrekenbaar	146.924	123.455
Maatregel 12B Nij Begun	-	377.910
Overige overlopende passiva	1.722.052	6.599
	16.340.857	13.516.208

Per balansdatum heeft Wierden en Borgen de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank tot een bedrag van € 500.000,-.

Financiële instrumenten

Algemeen

De toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten, en daarmee op de financiële prestaties van de toegelaten instelling, te beperken.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten. Het bedrag waarover kredietrisico wordt gelopen bedraagt per 31 december 2025 € 11,6 miljoen (2024: € 12,4 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 325.599 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van het betalingsgedrag uit het verleden worden hier geen grote risico's verwacht.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Renterisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende schulden bij herfinanciering van bestaande schulden. Dit betreft zowel de vastrentende schulden als de schulden met variabele renteafspraken. Dit risico wordt gelopen ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt de toegelaten instelling een risico over de marktwaarde. Met betrekking tot een bepaalde variabel rentende schuld heeft de toegelaten instelling een rentederivaat afgesloten waarbij de variabele rente is omgezet naar een vaste rente.

Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering een renterisico van respectievelijk € 548.404 en € 1.096.331 binnen 1 jaar. Bij 1% en 2% rentestijging is bij herfinanciering het effect op de marktwaarde van de leningenportefeuille respectievelijk € 8.634.038 en € 17.293.075. Dit betreft het totale risico op de gehele leningenportefeuille van zowel de vastrentende als van de variabel rentende leningen.

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer, naast een trekking op de obligolening, de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2025 € 5.534.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en sloop van woningen voor een bedrag van € 24,4 miljoen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030.

Juridische claims

Wierden en Borgen heeft tegen de (voormalige) gemeenten Loppersum en Ten Boer procedures aangespannen over de hoogte van de aanslagen rioolheffing vanaf 2014. Voorts is er vanaf 2018 bezwaar aangetekend tegen de aanslagen rioolheffing van de gemeente Groningen in verband met de woningen van Steeland. Per (voormalige) gemeente geven wij in het kort hieronder aan wat de stand van zaken is.

Gemeente Groningen (inclusief voorheen gemeente Ten Boer):

Het Noordelijk Belastingkantoor heeft namens de gemeente in mei 2020 hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak rioolheffing 2014 van de Rechtbank Noord-Nederland. De Rechtbank had de aanslag van 2014 namelijk vernietigd en de gemeente veroordeeld tot terugbetaling van de aanslagen over 2014. Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft echter de uitspraak van de Rechtbank vernietigd en het hoger beroep gegrond verklaard. Inmiddels is door Wierden en Borgen tegen deze uitspraak beroep in cassatie ingesteld. Het beroep in cassatie is inmiddels middels 81 RO ongegrond verklaard. Met betrekking tot de overige belastingjaren lopen er bezwaarprocedures. Het totale bezwaar tegen de aanslagen t/m 2023 bedraagt inmiddels € 2.469.143.

Gemeente Eemsdelta (voorheen gemeente Loppersum):

Met betrekking tot de belastingjaren 2015, 2016, 2017 en 2019 liepen er procedures. Het totale bezwaar tegen deze aanslagen bedroeg € 911.982. Wij hebben inmiddels een uitspraak van de Rechtbank ontvangen inzake de procedure rioolheffing gemeente Eemsdelta met betrekking tot belastingjaar 2015. In de nadere motivering hadden wij geconcludeerd dat de Verordening rioolheffing gedeeltelijk onverbindend (4,89%) was op grond van strijd met de opbrengstlimiet van artikel 228a Gemeentewet. Enerzijds had dit betrekking op posten die, naar onze mening, achteraf waren toegerekend en anderzijds op het hanteren van een onjuist BTW-tarief. De Rechtbank deelt ons standpunt echter niet en is van mening dat posten versleuteld zijn opgenomen in een grotere post en daarmee wel toerekenbaar zijn. De Rechtbank is echter wel van mening dat een onjuist BTW-tarief is gehanteerd maar verbindt hieraan niet het gevolg dat de verordening gedeeltelijk onverbindend is. Hiervoor is de afwijking volgens de Rechtbank te gering. Ondanks het ongegrond verklaren van het beroep wordt een immateriële schadevergoeding toegekend van € 2.500 en wordt het griffierecht vergoed van € 226,75. Gezien de uitspraak van de Rechtbank en het geringe belang tekenen wij geen hoger beroep aan. Met betrekking tot belastingjaar 2019 heeft Noordelijk Belastingkantoor uitspraak op bezwaar gedaan. De geraamde opbrengsten overstegen de geraamde kosten met 0,88%. De gemeente deelde dit standpunt en de aanslag is dan ook met dit percentage bijgesteld. De aanslag bedroeg € 239.673,25 en is op € 237.582,52 bijgesteld. Een besparing van € 2.090,73. Vanwege het feit dat de gemeente overeenkomstig onze motivering van het bezwaar de aanslag heeft bijgesteld hebben wij inzake 2019 geen beroep ingesteld. De overige nog lopende beroepsprocedures inzake de gemeente Loppersum betreffen de belastingjaren 2016 en 2017. Wij hebben met betrekking tot de belastingjaren 2016 en 2017 vastgesteld dat de gemeente kerken in strijd met de verordening heeft vrijgesteld. Ondanks dat de vrijstelling vanaf 2016 was komen te vervallen heeft de gemeente in de betreffende jaren de kerken bewust niet in de heffing betrokken. Het gevolg hiervan is dat sprake is van strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het financiële belang voor de betreffende jaren bedraagt € 225.556 en € 234.566. De stukken in deze zaken zijn inmiddels gewisseld in beroep en wij wachten op een datum voor de te plannen zitting.

Meerjarige financiële verplichtingen

De toekomstige verplichtingen bestaan uit de volgende bedragen en looptijden:

(in €)

Leverancier	Dienst	<1 jaar 2026	1-5 jaar 2027-2030	>5 jaar >2031
Baton Rentals & Finance	Lease 2 koffiemachines	€ 1.560	€ 6.240	-
Canon Business Center Noord B.V.	Lease printers	€ 3.648	€ 6.080	-
Friesland Lease	Lease 10 auto's	€ 82.038	€ 344.960	-
Totalen		€ 87.246	€ 357.280	-

10.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

(in €)

	2025	2024
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	50.598.012	47.565.428
Onroerende zaken niet zijnde woningen	294.578	287.772
Overige huuropbrengsten	58.929	56.275
	50.951.519	47.909.475
Huurderving	-683.594	-1.145.609
Huurderving wegens oninbaarheid	-76.257	-109.548
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	50.191.669	46.654.318
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	365.235	348.809
Onroerende zaken niet zijnde woningen	313.580	318.640
	678.816	667.449
Huurderving	-32.087	-33.357
Huurderving wegens oninbaarheid	-1.015	-1473
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	645.713	632.619
Totaal huuropbrengsten	50.837.382	47.286.937

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,11%. De huursombenadering is van toepassing op corporaties. Dit betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,20%.

De huurderving als gevolg van verkoop is in deze berekening niet meegenomen; deze zijn als kosten verantwoord onder het Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Huurderving en huurachterstanden

	2025	2024
Huurderving in % van de netto huur	1,54%	2,49%
Huurachterstand in % van de netto huur	0,81%	0,90%
	2,35%	3,39%

12. Opbrengsten servicecontracten

(in €)

	2025	2024
Leveringen en diensten	1.188.877	981.554
Vergoedingsderving	-66.345	-38.156
	1.122.532	943.398

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

(in €)

	2025	2024
Lasten servicecontracten	-898.471	811.338

In het resultaat worden de niet-verrekenbare opbrengsten en de niet-verrekenbare kosten verantwoord. De verrekenbare opbrengsten en kosten worden gesaldeerd onder de overlopende activa of passiva opgenomen. De afrekening met de huurders over 2024 heeft in 2025 plaatsgevonden.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in €)

	2025	2024
Bijdrage VVE's	79.555	64.613
Toegerekende organisatiekosten	5.822.393	5.190.143
Directe lasten	816.140	248.538
	6.718.088	5.503.294

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

(in €)

	2025	2024
Onderhoudslasten cyclisch	10.761.128	10.623.557
Onderhoudslasten niet cyclisch	5.851.352	5.396.595
Resultaat herstel aardbevingsschade	-699.355	-1.343.112
Toegerekende organisatiekosten	3.160.126	3.036.868
Directe lasten	58.990	4.774
	19.132.241	17.718.682

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in €)

	2025	2024
Belastingen	4.403.828	4.108.682
Verzekeringen	246.705	171.186
Directe lasten	34.698	26.123
	4.685.230	4.305.991

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde 2025 de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2024.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (in €)

	2025	2024
Verkoopopbrengst	2.795.528	3.939.602
Af: Verkoopkosten	-47.893	-75.017
Af: Toegerekende organisatiekosten	-54.177	-40.264
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.488.706	-2.354.071
Af: Huurderving	-36.088	-94.759
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.168.664	1.375.491

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.385.575	-7.215.473
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-36.696.723	-18.406.572
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-4.447.147	-4.299.527
	-45.529.445	-29.921.572

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in €)

	2025	2024
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed	510.429	1.115.137
Waardeveranderingen DAEB vastgoed	91.977.253	36.029.858
	92.487.682	37.144.995

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

20. Opbrengst overige activiteiten

(in €)

	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten	1.187.483	4.892.575
	1.187.483	4.892.575

In de overige bedrijfsopbrengsten is in 2025 aan vergoedingen vanuit IMG een bedrag van € 771.652 opgenomen (2024: € 4.589.945).

21. Overige organisatiekosten

(in €)

	2025	2024
Kosten externe controle	350.881	276.291
Bestuurskosten	97.532	91.622
Advieskosten	39.827	58.046
Toegerekende organisatiekosten	1.702.027	1.514.872
Bankkosten	19.231	19.088
Kosten Aedes en heffingen	97.090	148.384
Overige kosten	130.792	71.921
	2.437.380	2.180.224

In de post Kosten Aedes en heffingen is de Obligoheffing van het WSW opgenomen voor een bedrag van € 57.247 (2024: € 55.617).

Accountants honoraria

(in €)

	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	326.335	255.963
Andere controle opdrachten	24.546	20.328
	350.881	276.291

Bovenstaande honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

22. Leefbaarheid

(in €)

	2025	2024
Leefbaarheid	522.439	247.174
Toegerekende organisatiekosten	519.154	492.838
	1.041.593	740.012

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Personeelskosten

(in €)

	2025	2024
Lonen en salarissen	5.184.807	5.081.420
Sociale lasten	878.226	850.464
Pensioenlasten	618.277	556.657
Overige personeelskosten (inclusief reis- en opleidingskosten)	661.871	539.160
Ingehuurd personeel	2.020.572	1.827.899
	9.363.753	8.855.600

Personeelsleden

(in €)

	2025	2024
Algemeen	1,0	1,0
Staf	8,2	8,5
Bedrijfsvoering	10,2	12,4
Vastgoed	17,6	16,5
Wonen	43,1	43,0
Totalen	80,1	81,3

Alle werknemers waren in 2025 werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Wierden en Borgen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling;

- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/ premiekorting.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitie-, implementatie- en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

Toegerekende organisatiekosten

(in €)

	2025	2024
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen (incl. sociale lasten en pensioenlasten)	6.681.310	6.488.541
Ingehuurd personeel	2.020.572	1.827.899
Overige personeelskosten	661.871	539.160
Huisvestingskosten	228.179	282.873
Overige lasten	3.384.195	2.894.809
Dekking uren	-1.718.250	-1.758.297
Toe te rekenen organisatiekosten	11.257.877	10.274.985
Organisatiekosten toegerekend aan		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.822.393	5.190.143
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.160.126	3.036.868
Toegerekende organisatiekosten verkoop	54.177	40.264
Overige organisatiekosten	1.702.027	1.514.872
Leefbaarheid	519.154	492.838
Totaal toegerekende organisatiekosten	11.257.877	10.274.985

De post Dekking uren bestaat uit de personeelskosten die aan projecten toerekenbaar zijn. In de overige organisatiekosten is een bedrag opgenomen van € 769.555,- voor afschrijvingen op Activa ten dienste van de exploitatie (2024: € 649.937,-).

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- Verdeling op basis van aantal FTE;
- Verdeling op basis van werkelijke salariskosten;
- Verdeling op basis van kostenplaats functionarissen.

23. Financiële baten en lasten

(in €)

	2025	2024
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-619.220	-672.613
Rente overheids- en kredietinstellingen leningen	7.043.038	6.237.306
Rentelasten vennootschapsbelasting	0	-13.385
Kosten financiering	57.729	51.601
Waardemutaties extendibles	-4.637.015	178.828
	1.844.532	5.781.737

24. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de Fiscus de door de instelling gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

(in €)

	2025	2024
VPB 2025	608.994	-
VPB 2024	36.862	2.285.703
VPB 2023	-	1.056.890
VPB 2022	-	-152.498
VPB 2021	-	-387.572
VPB 2020	-	558.206
VPB 2019	-	71.583
Inzake Marenland	-	146.253
Latentie derivaten	17.172	16.506
Latentie afschrijvingspotentieel	385.146	898.124
	1.048.175	4.493.195

Effectieve belastingdruk 2025	Bedrag (in €)	Vpb (in €)	%
Commerciële jaarrekening			
Resultaat voor belastingen	64.516.763		
Nominale belastingdruk		16.645.325	25,80%
Aansluitposten			
Verschil verkopen	343.994	88.751	0,14%
Verschil afschrijvingen	-508.135	-131.099	-0,20%
Verschil waardeveranderingen	-46.958.236	-12.115.225	-18,78%
Verschil voorzieningen	16.820	4.340	0,01%
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-733.533	-189.251	-0,29%
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-13.332.640	-3.439.821	-5,33%
Correctie rentelasten	-66.561	-17.173	-0,03%
Aanwending HIR (niet extracomptabel gecorrigeerd)	-1.586.775	-409.388	-0,63%
Tariefsverschil 1e schijf	-	-13.600	-0,02%
Generieke renteaftrekbepanking als gevolg van ATAD 1	701.618	181.017	0,28%
Beperkt aftrekbare kosten	19.839	5.118	0,01%
Latentie derivaten	-	17.172	0,03%
Latentie afschrijvingspotentieel	-	385.146	0,60%
Correctie VPB v.j.	-	36.862	0,06%
Totalen	2.413.154	1.048.175	1,62%

De belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt 1,62% van het resultaat voor belastingen. In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van aardbevingsschade. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de Belastingdienst om te komen tot een passende fiscale verwerking, hetgeen volgens Wierden en Borgen inhoudt dat er geen belastingheffing plaatsvindt over deze compensaties.

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2025

(in €)

Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening over 2025			64.516.763
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkopen		343.994	
Bij: Fiscaal geen overige waardeveranderingen		45.529.445	
Bij: Fiscaal lagere dotatie voorzieningen		16.820	
			45.890.259
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen		-508.135	
Af: Fiscaal hogere onderhoudslasten		-13.332.640	
Af: Fiscaal hogere overige bedrijfslasten		-733.533	
Af: Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen		-92.487.682	
Af: Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)		-66.561	
			-107.128.551
Belastbare winst 2025			3.278.472
Extracomptabele correcties			
Bij: Beperkt aftrekbare kosten		19.839	
Bij: Generieke renteaftrekbepanking		692.298	
			712.137
Af: Dotatie herinvesteringsreserve		-1.586.775	
			-1.586.775
Belastbaar bedrag 2025			2.403.834
Tarief belastbaar			
1e schijf => tot € 200.000	Tarief	Belastbaar	
2e schijf => vanaf € 200.000	19,00%	200.000	38.000
	25,80%	2.203.834	568.589
Te betalen vennootschapsbelasting			606.589
Winst na belasting 2025			1.797.245

Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2025

(in €)

Te betalen vennootschapsbelasting			606.589
Af: Voorlopige aanslag d.d. 11 februari 2025		-3.703.971	
			-3.703.971
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2025			-3.097.382

10.11 WNT-verantwoording 2025 Woningstichting Wierden en Borgen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Wierden en Borgen. Het voor Woningstichting Wierden en Borgen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 conform klasse F welke voor Wierden en Borgen van toepassing is.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2025

(in €)

	M.G. van Olffen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.462
Beloningen betaalbaar op termijn	22.527
Subtotaal	205.989
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	206.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024

(in €)

	M.G. van Olffen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.856
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087
Subtotaal	194.943
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	194.943

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

Niet van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

(in €)

	M.P. Sulter-Zeinstra	F. Haven	J. Postema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.720	16.480	16.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

(in €)

	M.P. Sulter-Zeinstra	F. Haven	J. Postema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600

Gegevens 2025

(in €)

	K. Groenveld	J. Dekker	D.A.J. Pathuis
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 30/08	19/09 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.480	10.987	4.662
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	13.658	5.870
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	16.480	10.987	4.662
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

(in €)

	K. Groenveld	J. Dekker
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
Bezoldiging	15.600	15.600

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Niet van toepassing.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

10.12 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans

na resultaatbestemming (in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Activa				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	1.086.780		1.557.516	
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.035.291.947		929.947.575	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.581.324		12.122.385
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.144.057		9.510.985	
	1.042.436.003	12.581.324	939.458.560	12.122.385
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.861.030		1.812.421	
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen		1.372		1.372
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	12.826.038		12.117.471	
Interne lening	700.000		900.000	
Latente belastingvordering(en)	1.137.517		1.539.836	
Overige vorderingen	14.097		29.121	
	14.677.653	1.372	14.586.428	1.372
Vlottende activa				
Vorraden				
Voorraad materiaal	-		244.183	
Grondposities	871.280		871.280	
	871.280		1.115.463	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	323.957	1.642	701.543	3.556
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.269.992	102.168	2.797.015	103.668
Overige vorderingen	68.919		56.337	
Overlopende activa	1.236.153	19.680	1.364.069	22.180
	6.899.020	123.490	4.918.964	129.404
Liquide middelen	2.573.340	870.215	3.978.505	817.173
	1.070.405.106	13.576.401	967.427.857	13.070.334

Gescheiden balans

(in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Passiva				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	519.674.742	4.268.327	428.081.485	3.757.898
Overige reserves	258.804.061	8.557.711	286.928.731	8.359.573
	778.478.804	12.826.038	715.010.216	12.117.471
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en				
Herstructurerings	26.192.340		16.798.191	
Overige voorzieningen	244.922		228.102	
	26.437.262		17.026.293	
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	1.862.615		2.132.762	
Schulden aan banken	237.266.676		205.815.339	
Overige schulden	-		4.570.454	
Interne lening		700.000		900.000
	239.129.291	700.000	212.518.555	900.000
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende				
Schulden	1.225.556		1.498.966	
Schulden aan leveranciers	4.954.515		4.606.554	
Belastingen en premies sociale				
Verzekeringen	3.838.820	50.363	3.251.066	52.863
Overlopende passiva	16.340.857		13.516.208	
	26.359.749	50.363	22.872.794	52.863
	1.070.405.106	13.576.401	967.427.857	13.070.334

Gescheiden winst- en verliesrekening

(in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	50.191.669	645.713	46.654.318	632.619
Opbrengsten servicecontracten	1.072.325	50.207	940.020	3.378
Lasten servicecontracten	-842.314	-56.157	-817.359	6.021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.633.399	-84.688	-5.419.839	-83.455
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.945.197	-187.044	-17.603.298	-115.384
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.610.204	-75.026	-4.237.044	-68.947
Nettoresultaat exploitatie Vastgoedportefeuille	20.232.880	293.004	19.516.798	374.232
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.722.648	-11.101	3.404.025	365.801
Toegerekende organisatiekosten	-54.177	-	-39.665	-599
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.488.706	-	-2.112.409	-241.662
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.179.765	-11.101	1.251.951	123.540
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.529.445	-	-29.921.572	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.977.253	510.429	36.029.858	1.115.137
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.447.808	510.429	6.108.286	1.115.137
Opbrengst overige activiteiten	1.168.483	19.000	4.870.547	22.028
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	1.168.483	19.000	4.870.547	22.028
Overige organisatiekosten	-2.407.788	-29.592	-2.146.198	-34.026
Leefbaarheid	-1.041.593	-	-740.012	-
Bedrijfsresultaat	65.579.555	781.739	28.861.372	1.600.911
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	4.637.015	-	-178.828	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	635.670	-	721.248	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.100.767	-16.450	-6.288.907	-35.250
Financiële baten en lasten	-1.828.082	-16.450	-5.746.487	-35.250
Resultaat voor belastingen	63.751.474	765.289	23.114.885	1.565.661
Belastingen	-1.037.841	-10.334	-4.431.449	-61.746
Resultaat deelnemingen	754.956	-	1.503.915	-
Resultaat na belastingen	63.468.588	754.956	20.187.351	1.503.915

Gescheiden kasstroomoverzicht

Opgesteld volgens de directe methode (in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	50.332.225	647.627	46.729.557	627.191
Vergoedingen	1.055.356	50.207	866.367	3.378
Overige bedrijfsontvangsten	1.129.252	30.189	1.357.596	22.028
Ontvangen interest interne lening	16.450	-	182.284	-
Ontvangen interest	531.194	6.105	544.576	8.855
Saldo ingaande kasstromen	53.064.478	734.128	49.680.380	661.452
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-7.135.964	-111.335	-6.404.279	-135.822
Onderhoudsuitgaven	-16.877.370	-136.737	-16.296.659	-42.645
Overige bedrijfsuitgaven	-9.393.738	-190.072	-7.851.110	-116.480
Betaalde interest	-6.469.860	-16.450	-5.908.776	-182.284
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-95.537	-1.553	-88.763	-1.443
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-825.492	-	-580.916	-
Vennootschapsbelasting	-3.092.394	-24.939	-1.451.227	-23.597
Saldo uitgaande kasstromen	-43.890.354	-481.086	-38.581.730	-502.271
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.174.123	253.042	11.098.650	159.181

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

(in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.121.004	-	2.839.079	372.702
Verkoopontvangsten grond	502	-	60.001	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	6.547.765	-	3.948.612	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.669.271	-	6.847.692	372.702
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-19.466.952	-	-19.340.657	-
Verbeteruitgaven	-31.104.668	-	-22.660.580	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-582.233	-	-1.253.302	-
Investerings overig	-279.505	-	-1.030.117	-
Verwerving van materiële vaste activa	-51.433.358	-	-44.284.656	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-41.764.087		-37.436.964	372.702
FVA				
Ontvangsten overig	200.000	-	900.000	-
Uitgaven overig	-	-200.000	-	-900.000
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	200.000	-200.000	900.000	-900.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-41.564.087	-200.000	-36.536.964	-527.298
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	32.500.000	-	33.500.000	-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.515.410	-	-6.450.575	-
Aflossing door WSW ongeborgde leningen	-	-	-498.775	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.984.590	-	26.550.650	-

Liquide middelen

(in €)

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Mutatie liquide middelen	-1.405.374	53.042	1.112.336	-368.117
Liquide middelen per 1 januari	3.978.505	817.173	2.866.169	1.185.290
Liquide middelen per 31 december	2.573.130	870.215	3.978.505	817.173
	-1.405.375	53.042	1.112.336	-368.117

10.13 Ondertekening van de jaarrekening

Bedum, 15 juni 2026

Directeur-bestuurder voor akkoord

M.G. van Olffen

Raad van Commissarissen voor akkoord

M.P. Sulter-Zeinstra

F. Haven

J. Postema

K. Groenveld

D.A.J. Pathuis

11 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Wierden en Borgen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wierden en Borgen per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Wierden en Borgen (of hierna: de toegelaten instelling) te Bedum gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Wierden en Borgen zoals vereist in de 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies. Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 9,5 miljoen. .

0,89% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed- gerelateerde inkopen. Deze frauderisico's zijn verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.

Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.

Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 9,5 miljoen (2024: EUR 9 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,89%).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 0,96 miljoen (2024: EUR 0,95 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,85%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 475 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 48 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 8 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de frauderisicoanalyse, integriteitscode, meldregeling voor misstanden, reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Wierden en Borgen, reglement bestuur Woningstichting Wierden en Borgen en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals Manager Financiën en Ondersteuning. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling

alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten. In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed- gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra een kernpunt van de controle. Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 1.048 miljoen. Dat komt neer op 97,9% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie is de disconteringsvoet de belangrijke assumptie die een significante impact kan hebben op de uitkomst van de waardering. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- toetsen, mede op basis van analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ- beschikkingen;
- toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de geselecteerde complexen in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- aan de Woningwet toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1b. Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling). In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur

schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is

gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;

- vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhouds- begroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek 2025.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in de toelichting Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2025 EUR 31,1 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 17,0 miljoen aan onderhoud en EUR 19,5 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed- gerelateerde inkopen;
- uitvoeren van een analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of

- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en
- vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR- domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast de controle, de volgende diensten geleverd aan Woningstichting Wierden en Borgen:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing 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. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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 het genoemde verslaggevingsstelsel 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling 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.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Amstelveen, 15 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

12 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.