



## Volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening 2023

# Woondiensten Enkhuizen

## INHOUDSOPGAVE

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR .....	4
1.1	PERSENELE UNIE WONEN EN WELZIJN .....	4
1.2	LANDELIJK KEURMERK VOOR HOOG NIVEAU DIENSTVERLENING AAN HUURDERS .....	4
1.3	VISITATIE.....	4
1.4	VAN HUISWAARTS NAAR .....	4
1.5	2023 IN HET KORT .....	5
1.6	BESLUITVORMING .....	5
1.7	GOVERNANCE .....	6
1.8	GESCHILLENCOMMISSIE.....	6
1.9	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	6
1.10	FRAUDERISICO.....	6
	IN CONTROLE VERKLARING.....	7
2	WENSPORTEFEUILLE .....	8
2.1	REALISATIE BEGROTING 2023 .....	8
2.2	NIEUWE PROJECTEN VANAF 2023 .....	9
3	ONDERHOUD .....	11
3.1	PLANMATIG ONDERHOUD .....	11
3.2	VERDUURZAMING .....	12
3.3	INDIVIDUELE WONINGVERBETERING .....	14
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD .....	16
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK .....	16
4.2	HURBELEID .....	16
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING .....	17
4.4	SOCIALE LEEFBAARHEID.....	20
5	PERSONEEL & ORGANISATIE.....	22
5.1	ORGANISATIE .....	22
5.2	PERSONEEL.....	22
5.3	BEHEERKOSTEN .....	24
6	FINANCIËN .....	25
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS .....	25
6.2	FINANCIEEL RESULTAAT 2023 .....	25
6.3	INVESTERINGEN .....	25
6.4	VERMOGEN .....	25
6.5	FINANCIËLE KENGETALLEN .....	26
6.6	VASTGOEDSTURING FINANCIËEL .....	27
6.7	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES .....	28
6.8	MARKTWAARDE .....	28
6.9	BELEIDSWAARDE.....	29
6.10	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE.....	30
7	RISICOMANAGEMENT .....	32
7.1	STRATEGISCH- EN OPERATIONEEL RISICOMANAGEMENT .....	32
7.2	PROCESBEHEERSING .....	32
7.3	RISICOBEBEERSING STRATEGISCHE RISICO'S .....	32



8	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	34
8.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2023	34
	<i>Visitatierapport 2018 – 2022</i>	34
	<i>Wijkvernieuwing Bloemenbuurt</i>	34
	<i>Immerhornpolder</i>	34
	<i>Informatievoorziening en contacten</i>	34
	<i>Belanghebbendenparticipatie</i>	35
8.2	GOVERNANCE	35
8.2.1	<i>Samenstelling RvC</i>	36
8.2.2	<i>Verslag Auditcommissie</i>	39
8.2.3	<i>Verslag remuneratiecommissie</i>	39
8.2.4	<i>Permanente Educatie</i>	39
8.2.5	<i>Vergader- en besluitenschema</i>	40
8.2.6	<i>Verslag vanuit de klankbordfunctie</i>	41
8.2.7	<i>Verslag vanuit de werkgeversrol</i>	41
8.2.8	<i>Verslag vanuit de toezichhoudende rol</i>	41
8.2.9	<i>Controle financiële verslaglegging</i>	42
8.2.10	<i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)</i>	42
8.2.11	<i>Slotverklaring</i>	43
9	JAARREKENING	44
9.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING	44
9.2	WINST- EN VERLIESREKENING	46
9.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE)	47
9.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S	49
9.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN	51
9.6	TOELICHTING OP DE BALANS	61
9.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING	73
10	VERLICHT REGIME	85
10.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB	85
10.2	KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB	86
	OVERIGE GEGEVENS	88
	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING	88
	ONDERTEKENING BESTUUR	88
	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN	88



## Algemene gegevens

Gegevens rechtspersoon	
Naam	Stichting Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5 1602 DG Enkhuizen
Email	info@welwonen.nu
Website	www.welwonen.nu
Datum oprichting	1-1-1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
<b>Aantal woningen per 31-12-2023</b>	2.288
Handelsregister KvK Alkmaar	36000577
Datum laatste wijziging statuten	9-4-2019
BTW nummer	0028.61.331.B.01
Nationaal Register Volkshuisvesting	NRV 15836
Instellingsnummer	L1737
Samenwerking	Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (KvK 37126631) een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) handelend onder de naam Welwonen.



## 1 Verslag van het bestuur

### 1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

De stichtingen Welzijnswerk en Woondiensten Enkhuizen (WWE en WDE) hebben sinds juli 2006 dezelfde directeur-bestuurder. Dat is ministerieel goedgekeurd in 2009. Beide rechtspersonen zijn met behoud van hun juridische zelfstandigheid en gescheiden geldstromen bekend onder de naam Welwonen. Een organisch bondgenootschap met een overlappende doelgroep. Het belang bij deze twee-eenheid is dat beide stichtingen beter profiteren van elkaars sterke punten; financiële en sociaal maatschappelijke professionaliteit. Bovendien resulteert dit in een betere afstemming van werkzaamheden en efficiënt beheer van de welzijnsaccommodaties.

De doelstelling van Welwonen is voor iedereen passend en betaalbaar wonen bereikbaar maken in een buurt waar men zich thuis voelt. Welwonen geeft daar invulling aan in Enkhuizen via de volkshuisvestelijke taken van Woondiensten Enkhuizen in samenwerking met Welzijnswerk Enkhuizen.

### 1.2 Landelijk keurmerk voor hoog niveau dienstverlening aan huurders

In 2023 is de dienstverlening van Woondiensten Enkhuizen onderzocht door de Commissie Kwaliteitsverklaringen (CKV). De waardering van huurders voor de dienstverlening van Woondiensten Enkhuizen is daarbij onafhankelijk onderzocht. Vastgesteld is dat huurders de kwaliteit als zodanig goed kwalificeren dat deze voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk Huurlabel van Kwaliteitszorg Woningcorporaties Huursector (KWH). Een resultante van de eerder ingezette organisatietransformatie, waarbij meer aandacht is gekomen voor klantbewustzijn.

### 1.3 Visitatie

In 2023 is de maatschappelijke visitatie afgerond over de periode 2018-2022 en heeft de onafhankelijke commissie geconstateerd dat de lange geschiedenis van de samenwerking binnen Welwonen geleid heeft tot een diepgaand begrip van de verwevenheid tussen wonen en welzijn, met als resultaat een verbeterde leefbaarheid in buurten en wijken. Deze samenwerking wordt gewaardeerd door alle belanghebbenden, van de gemeente tot huurdersvertegenwoordigers, en wordt beschouwd als een natuurlijke en waardevolle synergie.

De visitatie laat verder zien dat aanzienlijke vooruitgang is geboekt, zowel op maatschappelijk vlak als in governance. Er is actief ingezet op thema's als bijzondere doelgroepen en leefbaarheid, en de governance is verbeterd. Geconstateerd is dat duidelijk is ingezet op de ontwikkeling van de organisatie en de verbetering van de klantbenadering. Er wordt door de commissie veel drive gezien om continu te willen verbeteren en met elkaar te reflecteren op wat projecten of keuzen betekenen voor de huurder. Voor de toekomst geeft de commissie onder meer mee om te overwegen te investeren buiten Enkhuizen, in te blijven zetten op voor huurders belangrijke onderwerpen zoals verduurzaming en de opvolging van reparatieverzoeken en om goed aan te geven wat consequenties van bepaalde keuzen zijn in de communicatie naar bewoners in geval van renovatie.

Opvallend is dat de belanghebbenden aangeven dat Woondiensten Enkhuizen nog meer de kracht van de samenwerking met Welzijnswerk Enkhuizen kan uitdragen. De commissie concludeert dat er sprake is van een succesvolle combinatie met een unieke positie en dat het goed mogelijk is dat anderen hiervan kunnen leren. De algemene tendens is dat Woondiensten Enkhuizen goed gepositioneerd is om haar positieve impact verder te vergroten.

### 1.4 Van Huiswaarts naar ...

Het huidige ondernemingsplan Huiswaarts is vastgesteld voor de periode 2020-2025. In 2024 wordt dan ook het gesprek over een nieuw ondernemingsplan opgestart. Een dialoog waarin met belanghebbenden vooruit wordt gekeken en de input van de visitatie 2023 wordt gebruikt om te reflecteren. Met de potentie van twee nieuwe te realiseren woonwijken binnen de gemeente worden ook de praktijkbevindingen en resultaten van 2023 gebruikt als input.



In 2023 is de invloed van de globale ontwikkelingen nog steeds merkbaar. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een sterk oplopende inflatie, waardoor prijzen van materialen fors stegen. De hoge kosten zijn gedurende het jaar onverminderd hoog gebleven. Hetgeen ook heeft geleid tot verschillen tussen begrote en werkelijke kosten. Ondanks de mondiale effecten is Woondiensten Enkhuizen op de lokale markt zichtbaar geweest in de wijken en buurten als het gaat om het verduurzamen en plegen van onderhoud aan het woningbezit. Met extra personele inzet is niet alleen het geplande onderhoud van 2023 uitgevoerd, ook zijn bijna alle werkzaamheden van 2022 afgerond. De executiekracht van Woondiensten Enkhuizen is in 2023 sterk toegenomen en vertaald zich onder meer in een verdubbeling van de financiële realisatie in onderhoud, een resultante van de eerder ingezette organisatietransformatie.

## 1.5 2023 in het kort

In 2023 zijn onder meer de volgende maatschappelijke prestaties verricht;

- Er is € 1.175.143 gerealiseerd aan verduurzaming van de woningen.
- 115 eengezinswoningen in de Tom Kranenburgstraat zijn voorzien van zonnepanelen.
- Er zijn onder andere in de Begoniastraat, Molenweg, Venuslaan en de van Linschotenstraat verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd waarbij nieuw dakisolatie of geïsoleerde dakplaten en zonnepanelen zijn aangebracht. In totaal 65 woningen.
- Er is gestart met het aanbrengen van hybride warmtepompen als alternatief voor de traditionele gasgestookte Cv-installatie.
- In 2023 zijn 99 woningen gelabeld conform de meest recente index NTA8800. Het gemiddelde van de NTA8800 score van 133,65 (A) is verhoogd naar 140,85 (A).
- In 2023 is € 815.825 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.330.291 (163%).
- De klanttevredenheid op reparatieonderhoud wordt beoordeeld met een 8.
- In 2023 is € 394.233 begroot voor mutatieonderhoud. De realisatie bedraagt €654.389 (166%).
- Nieuwe huurders beoordelen de staat van de nieuwe woning en de dienstverlening bij de verhuring beide met een 8.
- Prestatieafspraken opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuizen;
- Deelname aan KWH-huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

### Huurverlaging 2023

In 2021 was er een huurbevrozing, 2022 was stabiel en in 2023 kwam er een éénmalige huurverlaging en werd de huurverhoging niet langer aan de inflatie maar aan de cao-ontwikkeling gekoppeld. De eenmalige huurverlaging had enorm veel impact. De totale huursom daalde met 0,84%, terwijl de kosten stegen. Dit heeft direct impact op de investeringscapaciteit van corporaties. Ook is er, gezien de principes die zijn afgesproken in de wet en nationale prestatieafspraken, geen mogelijkheid om dit later in te lopen.

### Uitvoering onderhoud

In 2023 is een inhaalslag gemaakt met het in opdrachtgeven en uitvoeren van geplande werkzaamheden uit 2022, naast de geplande onderhoud- en duurzaamheidsprojecten in 2023. In 2023 is in totaal voor €2.398.800 aan planmatig onderhoud en verduurzaming uit 2022 uitgevoerd.

### Jaarresultaat

Het totale resultaat van Welwonen bedroeg in 2023 € 3,8 miljoen positief (2022: € 11,3 miljoen negatief). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2023 en 2022 wordt vooral veroorzaakt door de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Die wordt bepaald met behulp van het Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2023 € 1,2 miljoen positief (2022: € 15,7 miljoen negatief).

## 1.6 Besluitvorming

In 2023 heeft het bestuur 67 besluiten genomen, waaronder:

- Inzet externe begeleiding bij overgang naar regisserend opdrachtgeverschap
- Aanbestedingen gevelonderhoud, dakrenovatie en -vervanging en schilderwerk diverse complexen
- Implementeren MFA binnen Welwonen
- Vaststellen peildata fase 2 en 3 Bloemenbuurt
- Investeringsvoorstel Immerhornpolder



- Uitbesteden VVE Beheer
- Opstarten selectieproces voor vervanging ERP systeem
- Keuze aannemer groot onderhoud fase 3 Bloemenbuurt

### 1.7 Governance

In hoofdstuk 7 “Verslag van de Raad van Commissarissen” legt de interne toezichthouder verantwoording af. Hieronder zijn enkele specifieke ontwikkelingen opgenomen:

- Dhr. M. Verlaat is op 15.03.2023 aangetreden als commissaris
- Mevr. W. van der Weide is per 01.06.2023 herbenoemd als bestuurder
- De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC heeft in 2023 onder externe begeleiding plaatsgevonden
- De RvC is geïnformeerd over de ingediende klachten. Deze zijn ter kennisgeving aangenomen
- De werkwijze, verantwoording en rolverdeling tussen bestuur en RvC ligt vast in het bestuursreglement aan de hand waarvan gewerkt is in 2023
- Gedurende het jaar heeft o.a maandelijks overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de voorzitter van de HAR E., periodiek overleg met de HAR E. en periodiek overleg met de gemeente en het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW). Met bewonerscommissies zijn de servicekosten vastgesteld.
- In overleg met de HAR E. en de gemeente Enkhuizen zijn prestatieafspraken overeengekomen.
- In overleg met de accountant is het werkplan voor de interne controle opgesteld.

Woondiensten Enkhuizen heeft haar middelen doelmatig ingezet voor Volkshuisvestelijke doeleinden en in financiële zin is de continuïteit van de organisatie geborgd. In 2023 zijn wederom nieuwe medewerkers aangetrokken in lijn met de organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbetering, ook de organisatie toekomstbestendiger te maken voor wat betreft de personele bezetting.

### 1.8 Geschillencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) laat klachten via een Bovenregionale Geschillencommissie behandelen. Er is in 2023 één klacht binnen gekomen. Dit betrof één technische klacht en twee Leefbaarheidsklachten. Een klacht is afgehandeld. Twee klachten zijn nog in behandeling, waarbij nauw overleg met de huurder plaatsvindt.

### 1.9 Risico's en onzekerheden

Terugkijkend over 2023 en verder kijkend in 2024 zijn de voornaamste risico's en onzekerheden extern ingegeven: een lagere realisatiekracht bij aannemers en leveranciers door beperking in de personeelscapaciteit en/of hoge(re) materiaalkosten. Bij de gemeente en het bevoegd gezag in brede zin is eveneens sprake van beperking in personeelscapaciteit. Deze combinatie is van invloed op de realisatiekracht van de organisatie m.b.t. (mutatie-) onderhoud, verduurzaming alsook m.b.t. nieuwbouwprojecten.

Conform planning is in 2023 opvolging gegeven aan de verdere versterking van de interne controlfunctie en het inrichten van beheersmaatregelen als integraal onderdeel van ons bedrijfsbeleid en onze processen. Als onderdeel hiervan is een concerncontroller ingehuurd, in eerste instantie voor de duur van een jaar. Ultimo 2023 zijn de meest kritische processen nogmaals beoordeeld en zijn de risico's alsmede beheersmaatregelen in kaart gebracht. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan. De concerncontroller rapporteert rechtstreeks aan de RvC en ondersteunt de organisatie bij het verder implementeren en waarborgen van risicomanagement-en fraudebeleid en compliance.

### 1.10 Frauderisico

#### Fraude risico bewustzijn – maatregelen bij onboarding medewerkers

Iedere nieuwe medewerker krijgt bij aantreden een persoonlijk gesprek met de interne vertrouwenspersoon waarbij het integriteitsprotocol wordt besproken en toegelicht. Medewerkers worden geacht zich hier bij indiensttreding aan te committeren. In het integriteitsprotocol zijn o.a. werkwijzen en maatregelen vastgelegd ter beperking van frauderisico's. Aanvullend dienen medewerker bij indiensttreding een VOG te overleggen waaruit blijkt dat er geen bezwaar bestaat voor het vervullen van een specifieke taak of functie



in de samenleving. Daarbij wordt de uitvraag VOG verscherpt gekoppeld naar mate er sprake is van meer integriteitsgevoelige posities binnen de corporatie. In de sollicitatiegesprekken wordt standaard stilgestaan bij integriteit en wordt de kandidaat bevraagd op eventuele integriteitskwesaties. Nevenfuncties zijn toegestaan mits deze passen binnen het protocol Nevenfuncties welke onderdeel uitmaakt van het Integriteitsprotocol.

#### Fraude risico bewustzijn – leren van anderen én voorbeeld geven

De AEDES Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit is opgesteld om het gesprek en de toetsing te faciliteren. In 2023 is aan de hand daarvan het gesprek gevoerd, getoetst en geconstateerd dat er geen sprake is van mogelijke belangenverstremgeling.

Het bestuur heeft ook in 2023 weer op intranet in een persoonlijk bericht aandacht gevraagd voor integriteit. De interne en externe vertrouwenspersoon hebben voorbereidingen getroffen voor dilemmatrainingen.

#### Fraude risico beheersing - zicht op risicovolle bedrijfsprocessen en beheersmaatregelen

Woondiensten Enkhuzen maakt gebruik van de in het voorgaand boekjaar door de accountant gecontroleerde procesbeschrijvingen en functiescheiding als onderdeel van de risicoanalyse op fraude. Op basis van (externe) bevindingen wordt gewogen of bedrijfsprocessen vervolgens dienen te worden aangepast en/of beheersmaatregelen dienen te worden aangescherpt. In 2023 zijn de voornaamste strategische risico's in kaart gebracht.

#### In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. Binnen Woondiensten Enkhuzen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. Het bestuur is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen Verhuur, Onderhoud, Beleidswaarde en Treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen. De systemen zijn bedoeld voor een optimale beheersing van interne en externe risico's. Zij bieden echter nooit de garantie dat doelstellingen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Daarnaast rapporteert de onafhankelijke accountant aan het bestuur over de werking van de interne beheersmaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem in het kader van de externe verantwoording.

Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2023 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuzen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuzen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

Mevrouw W. van der Weide

Directeur-bestuurder  
23 mei 2024



## 2 Wensportefeuille

In Huiswaarts 2020-2025 heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen een aantal wensen geformuleerd ten aanzien van haar vastgoedportefeuille. De ambitie is om een nog betere kwaliteit woningen te realiseren in levendige buurten met tevreden bewoners.

Na demografisch onderzoek en raadpleging van diverse belanghouders is een wensportefeuille geformuleerd. De wensportefeuille wordt voortschrijdend verwerkt in de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente. De wensportefeuille is opgeknipt in drie fasen van 5 jaar en bevat zowel sloop-nieuwbouw als verduurzamingprojecten. In dit hoofdstuk worden de plannen voor de komende 10 jaar weergegeven. Er is voor deze termijn gekozen omdat de voorbereiding en realisatie van (grotere) projecten soms meer tijd in beslag neemt dan één fase van vijf jaar.

### 2.1 Realisatie begroting 2023

#### Bagijnestraat (initiatief)

Eind 2022 is de locatie Bagijnestraat verworven met als ontwikkelbasis een met de gemeente besproken plan. Na verwerving heeft de gemeente haar algemeen parkeerbeleid gewijzigd, welke van invloed is op de realisatiemogelijkheden op deze locatie. Nieuwe afstemming heeft een aanzienlijke periode geduurd in een tijd met significante prijsstijgingen. Daarmee lijkt de voorziene ontwikkeling van 12 1-persoonsappartementen vooralsnog niet meer haalbaar en vindt thans een verdiepend onderzoek plaats naar alternatieve ontwikkelmogelijkheden.

#### Reigerweg braakliggend terrein (initiatief)

In het tweede kwartaal heeft WilgaerdenLeekerweideGroep (WLG) zich teruggetrokken voor de ontwikkeling van 37 appartementen voor geriatrische doelgroep en de verkoop van hun pand aan de Doelenstraat. De Reigerweglocatie leent zich goed voor een ontwikkeling voor de doelgroep +65 en thans wordt het gesprek gevoerd met een partij hiertoe ook tot ontwikkeling wil komen. Naar verwachting zal in 2024 een samenwerkingsovereenkomst hiertoe kunnen worden gesloten zodat ontwikkeling kan gaan aanvangen.

#### Plan Noord Fase 2 t/m 4 (ontwikkeling)

Plan Noord fase 2 t/m 4 maken deel uit van het wijkvernieuwingsplan Bloemenbuurt. Op het ingediende verzoek om beginselmedewerking aan een herstructurering aan de noordzijde van de Bloemenbuurt waarmee zowel kwalitatief als kwantitatief een impuls wordt gegeven aan de sociale huurwoningvoorraad alsmede een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte heeft eind juni 2023 als besluit 'een positieve grondhouding aan te nemen voor de herstructurering in de Bloemenbuurt (noordzijde) zoals die is opgenomen in het ontwerp stedenbouwkundige plan bij dit raadsvoorstel.'

Voorafgaand aan dat besluit van de gemeenteraad heeft in mei een bewonersavond plaatsgevonden om hen opnieuw te informeren over de sloop- nieuwbouw en wijkvernieuwing. Naast bewoners en de HAR E. was ook de gemeente vertegenwoordigd. De bewonersbijeenkomst heeft onder meer geresulteerd in persoonlijke huisbezoeken om individuele situaties in kaart te brengen, afspraken te maken en persoonlijke gesprekken te voeren. Meerdere nieuwsbrieven zijn aan alle buurtbewoners verzonden, om hen op de hoogte te houden van de voortgang rondom Groot Onderhoud in hun wijk, parkeren in de wijk en publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De sociaal projectbegeleider is veel in de wijk te vinden in het inloophuis en heeft veel persoonlijke huisbezoeken afgelegd.

Op 14 december is het ontwerpbestemmingsplan 'Bloemhof 2023' gepubliceerd en ter inzage gelegd. Op 23.04.2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan.

Het plan is in vier fasen opgesplitst:

Fase 1 (gerealiseerd)	2021-2022 sloop 20 woningen en nieuwbouw 16 woningen;
Fase 2	2024-2025 sloop 21 woningen en nieuwbouw 28 woningen;
Fase 3	2026-2027 sloop 27 woningen en nieuwbouw 34 woningen;
Fase 4	2028-2029 sloop 26 woningen en nieuwbouw 34 woningen;



Het wijkvernieuwingsplan maakt de Bloemenbuurt klaar voor de toekomst. Een wijk met een grotere diversiteit in type woningen, waardoor mensen in hun vertrouwde wijk oud kunnen worden. Waarmee we rekening houden met meer mensen die ouder worden en thuis wonen. Een wijk met gasloze duurzame woningen, waardoor mensen een lagere energierekening krijgen en we onze verantwoordelijkheid nemen in de energietransitie. Een wijk ook met goede bestrating, waardoor mensen beter kunnen parkeren en het veiliger wordt in het verkeer.

## 2.2 Nieuwe projecten vanaf 2023

### Nijevoert (initiatief)

De gemeenten Enkhuzen en Stede Broec hebben een intentieovereenkomst afgesloten met drie projectontwikkelaars. Zij zijn in de onderzoeksfase of en met welk volume woningbouw in het plan Florapark-Westeinde haalbaar is. Het gemeenschappelijk grondexploitatieplan houdt rekening met meer dan 1000 woningen. Het gesprek wordt gevoerd met de ontwikkelaars en Woondiensten Enkhuzen wordt betrokken bij de verdere uitwerking van woonproducten en doelgroepen. In het plan is 30% sociale huur opgenomen.

### Zilverstraat (initiatief)

De gemeente wil ontwikkelen aan de Zilverstraat-Hoogstraat. In dit plan komen 14 sociale huur- en/ of koopwoningen. Bij de verdere ontwikkeling en invulling van het woonprogramma wordt Woondiensten Enkhuzen nauw betrokken worden. Het plan is goedgekeurd, de opdracht is gegund en de participatie met omwonenden en geïnteresseerden is gestart (januari 2024).

### Gommerwijk West-West uitleggebied (initiatief)

In 2022 heeft de gemeenteraad het uitwerkingsbestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan voor Gommerwijk West-West vastgesteld. De beroepsprocedure bij de Raad van State voor de heroverweging van de woonproducten, het bouwvolume en een herziening op het exploitatieplan is doorlopen en de ontwikkeling mag doorgang vinden. In december 2023 zijn gemeente en ontwikkelaars een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de woonwijk Gommerwijk West-West. De ambitie is om in 2025 te starten met de bouw met een gefaseerde oplevering in 2026 t/m 2029. In de komende fase gaat het om de ontwikkeling van het noordelijke deel. De ontwikkelaar wil in totaal 700 woningen realiseren in plaats van huidige aantal (510 woningen), waarvan minimaal 30% sociale huur.

### Aankoop onroerend goed

### Torenvalk (20 appartementen)

De Torenvalk is aangekocht van Woonzorg Nederland. Deze heeft het complex verkocht, omdat het niet aansluit bij hun eigen visie op huisvesting voor én woonwensen van de senioren doelgroep. De Torenvalk heeft 20 appartementen, verdeeld in 10 ouderenappartementen en 10 appartementen voor jongeren. Het complex is centraal gelegen en nabij alle voorzieningen voor ouderen en jongeren.

### Hofwonen

Woondiensten Enkhuzen is in gesprek met Hofwonen over het voornemens het bezit in Enkhuzen over te nemen. Dit gaat om 5 complexen, waaronder het Snouck van Loosenpark. In totaal 61 eengezinswoningen en 28 appartementen. De gemeente werkt toe naar een voorstel voor de mogelijke verkoop van de pachtgrond en de overdracht van het Snouck van Loosenpark.

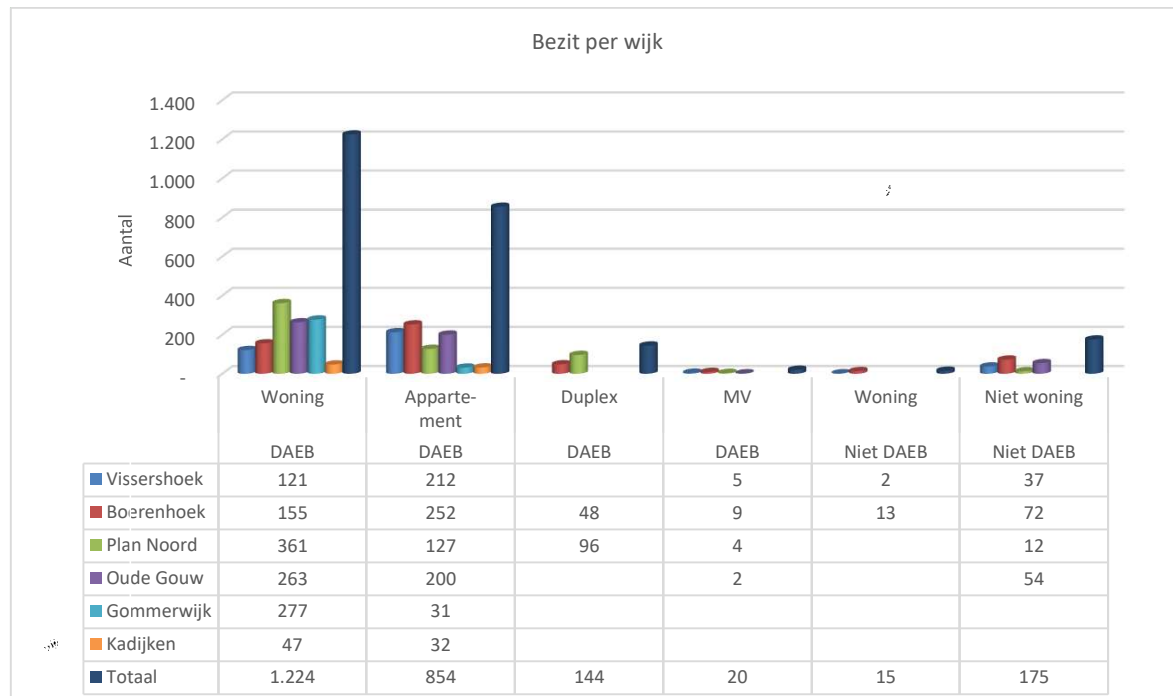
Voor de standplaatsen die ter overname zijn aangeboden, zijn afspraken gemaakt tussen Hofwonen en gemeente gemaakt over de afhandeling van achterstallig onderhoud. Indachtig de gemeentelijke opgave om te voorzien in standplaatsen zal er in de toekomst mogelijk sprake zijn van verhuizing van de standplaatsen. Op het moment dat bewoners zijn verhuisd naar een nieuwe locatie voor de standplaatsen zal Woondiensten Enkhuzen afspraken maken met de gemeente over beheer.

### Project Immerhornpolder

De gemeente Enkhuzen heeft Woondiensten Enkhuzen gevraagd haar te ondersteunen bij het realiseren van opvangplekken voor ontheemden. Conform gemeentelijke toezeggingen diende de huidige opvanglocatie IJsaan te worden opgeheven en een nieuwe locatie te worden gerealiseerd.

Het project is uiteindelijk in korte tijd (2,5 maand) gerealiseerd. De woningen zijn 2023 opgeleverd en voor een groot deel al bewoond. In januari 2024 zijn alle woning in gebruik. De gemeente start aansluitend met het weghalen van de tijdelijke opvanglocatie op de IJsbaan. De woningen zijn voor 2 jaar verhuurd aan de gemeente met aansluitend een mogelijkheid tot een jaar verlening. De intentie is om de woningen nog 8 (of als de optie gebruikt wordt 7) jaar te verhuren in de sociale huur.

**Tabel 1 Bezit per wijk**

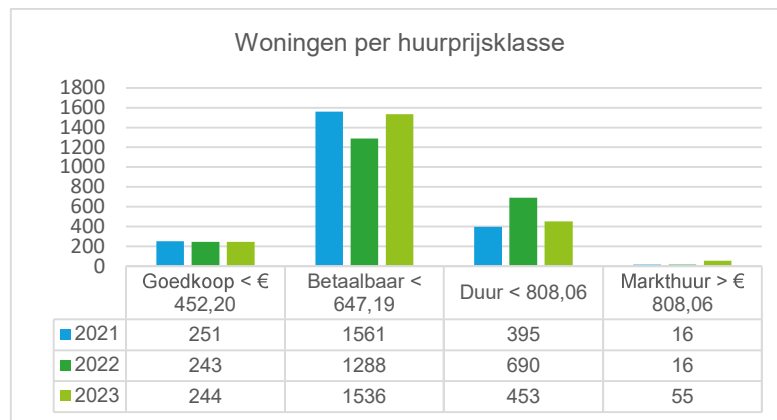


Het bezit bestaat voor 87% uit woningen, 2% BOG-MOG, 5% ZOG en 6% parkeergelegenheden.

**Tabel 2 Bijzondere doelgroepen**

Type	2023	2022	2021
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	113	113	113
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	14	14
0 treden woningen	504	504	505
Seniorenwoningen	308	308	308
Jongerenwoningen (+200)	21	21	21
<b>Totaal</b>	<b>960</b>	<b>960</b>	<b>961</b>

Tabel 3 Woningen per huurprijsklasse



### 3 Onderhoud

In 2023 is de invloed van de globale ontwikkelingen nog steeds merkbaar. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een sterk oplopende inflatie, waardoor prijzen van materialen fors stegen. De hoge kosten zijn gedurende het jaar onverminderd hoog gebleven. Hetgeen ook heeft geleid tot verschillen tussen begrote en werkelijke kosten. Woondiensten Enkhuizen is desondanks de mondiale effecten op de lokale markt zichtbaar geweest in de wijken en buurten als het gaat om het verduurzamen en plegen van onderhoud aan het woningbezit. Met extra personele inzet is niet alleen het geplande onderhoud van 2023 uitgevoerd, ook zijn bijna alle werkzaamheden van 2022 afgerond. De laatste maanden zijn erg nat geweest. De weersinvloeden hebben ervoor gezorgd dat sommige onderhoudswerkzaamheden niet meer uitvoerbaar zijn. Na de winter in 2024 wordt onder andere het schilderwerk afgerond.

#### 3.1 Planmatig onderhoud

In 2023 is een inhaalslag gemaakt met het in opdrachtgeven en uitvoeren van geplande werkzaamheden uit 2022, naast de geplande onderhoud- en duurzaamheidsprojecten in 2023. In 2023 is in totaal voor €2.398.800 aan planmatig onderhoud en verduurzaming uit 2022 uitgevoerd, waaronder ook Groot Onderhoud Bloemenbuurt fase 2.

Er is planmatig onderhoud gepleegd aan o.a. het dak van de Asterstraatflat, waar met de toepassing van witte dakbedekking de temperatuurstijging in de zomer wordt verminderd (€ 88.028). Er is gevelonderhoud gepleegd aan de woningen in de Patrimoniumbuurt. De Patrimoniumbuurt is in 2023 uitgeroepen tot mooiste gerenoveerde buurt van West-Friesland (€ 270.778). Het schilderwerk van "de Prins" (€ 57.939) aan de Prinsenstraat is gecombineerd met de uitvoering van het voegwerk. In verband met de ligging van het complex, die aan twee zijden aan water grenst, is van de gelegenheid gebruik gemaakt door het voegwerk eerder dan begroot uit te voeren (€ 9.626).

Er is in totaal voor € 2.505.835 begroot en € 3.337.860 gerealiseerd. Door het toevoegen van extra werkzaamheden, zoals Groot Onderhoud aan de woningen van de Anemonenstraat 1 t/m 5 in de Bloemenbuurt, maar ook omdat materiaalkosten en personele inzet hoger uitvielen door de volatiele markt, zoals bij de werkzaamheden aan de Venuslaan en Van Linschotenstraat (€ 1.400.000 t.o.v. € 860.391 begroot).

Reguliere werkzaamheden binnen planmatig onderhoud betreffen o.a. schilderwerkzaamheden :

- Acaciastraat | Elzenbaan | Goudenregenstraat | Prunuslaan | Seringenstraat | Vogelkerslaan
- Patrimoniumbuurt
- Goudsbloemstraat | Violenstraat
- Garages Prunuslaan | Acaciastraat



- Denenburg
- Kwakershof
- Prinsenstraat
- Peperstraat ( Jongeren centrum Cayen)
- Paktuinen

Gezien de verwachting dat binnen de compacte organisatie in enige vorm structureel sprake zal zijn van behoefte aan externe expertise wordt naast versnelling op de werkzaamheden, met behulp van externe inhuur, gelijktijdig gewerkt aan een gewijzigde werkvorm: regisserend opdrachtgeverschap.

### 3.2 Verduurzaming

In de realisatie van onze duurzaamheidsambitie heeft Woondiensten Enkhuzen een ontwikkeling doorgemaakt. Als maatschappelijke organisatie wil Woondiensten Enkhuzen bijdragen aan de benodigde energietransitie. Er is € 1.175.143 gerealiseerd aan verduurzaming van woningen. 115 eengezinswoningen in de Tom Kranenburgstraat zijn voorzien van zonnepanelen.

Er zijn onder andere in de Begoniastraat, Molenweg, Venuslaan en de van Linschotenstraat verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd waarbij nieuw dakisolatie of geïsoleerde dakplaten en zonnepanelen zijn aangebracht. In totaal 65 woningen.

Er is gespart met het aanbrengen van hybride warmtepompen als alternatief voor de traditionele gasgestookte Cv-installatie.

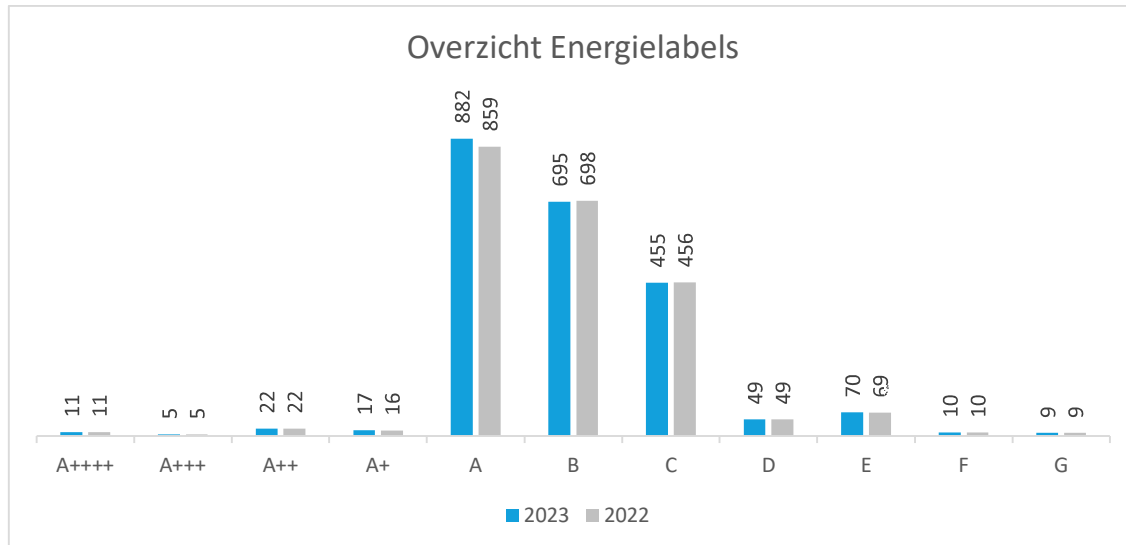
Als lerende organisatie heeft Woondiensten Enkhuzen er bewust voor gekozen om een aantal geplande verduurzamingsprojecten wat langer in voorbereiding te nemen. Welwonen heeft zich gecommitteerd aan de Nationale Prestatieafspraken en toetst de verduurzamingsprojecten hierop. Hoewel dit in eerste instantie heeft geleid tot een langere doorlooptijd voor het groot Onderhoud van de Nanne Grootstraat e.o., geeft dit naar de toekomst toe meer grip op volgende verduurzamingsprojecten.

Woondiensten Enkhuzen ziet het als haar maatschappelijke taak om rekening te houden met de verschillende doelgroepen die zij huisvest. Hierop is een intensievere voorbereiding op de werkzaamheden en de bewonersparticipatie de insteek geweest voor de verduurzaming van de Oranjestraat (uitvoering 2024/ 2025).

### Energieprestatie

In 2023 zijn 99 woningen gelabeld conform de meest recente index NTA8800. Het gemiddelde van de NTA8800 score van 133,65 (A) is verhoogd naar 140,85 (A). In 2022 zijn de nieuwbouwwoningen gelabeld, deze scoorde een A++++ waardoor de gemiddelde NTA8800 score verbeterde. In 2023 zijn alleen bestaande woningen gelabeld. Gemiddelde scoorde de 99 woningen 148,44 (A), hierdoor is het gemiddelde NTA8800 score van het totale bezit verhoogd ten opzichte van 2022.

Tabel 4 Overzicht energielabels



Er zijn nog 89 woningen die beschikken over een E-F-G label, hiervan bevinden zich 58 woningen in de Bloemenbuurt. Deze woningen zijn onderdeel van beoogde sloop/ nieuwbouw projecten en de verduurzaming van de wijk (renovatie). Voor de overige 31 woningen zal op complexniveau een strategie worden bepaald aan de hand van de Aedes Routekaart Duurzaamheid. 10 woningen vallen onder een geplande renovatie en worden voorzien van energetische maatregelen. Tot en met 2025 verlopen bij 194 woningen de energielabels. Hier zal ook de NTA8800 methodiek worden toegepast om de woningen te voorzien van een nieuw label. Voor 2024 staat Bloemenbuurt Fase 3 en Fase 4 Groot Onderhoud (verduurzaming) op de planning, waarna deze woningen opnieuw worden gelabeld.

Tabel 5 Verwarming woningen

Woningen met type verwarming en ventilatie	2023	2022	2021	2020
Gaskachel/ lokale verwarming	53	55	55	65
HR-ketel met natuurlijke ventilatie	302	302	288	227
HR-ketel met mechanische ventilatie (MV)	709	698	733	807
HR-ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW)	1001	992	995	1020
HR-ketel met natuurlijke ventilatie en zonneboiler	12	12	12	11
HR-ketel met mechanische ventilatie (MV) en zonneboiler	52	52	52	53
HR-ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW) en zonneboiler	7	7	6	5
Warmtepomp (aantal woningen verwarmd)	120	118	87	72
Warmtepomp (aantal woningen verwarmd) met zonneboiler	15	15	15	0
<b>Totaal</b>	<b>2.251</b>	<b>2.251</b>	<b>2.243</b>	<b>2.260</b>

\*) Het totaal sluit niet aan bij de woningtotalen. Garageboxen worden niet verwarmd, maar tellen wel als eenheid.

Tabel 6 : Zonnepanelen 2023

Woningen met zonnepanelen	2023	2022	2021	2020
Zonnepanelen op EGW	402	122	102	76
Zonnepanelen op MGW (3 gebouwen)	67	67	26	26
<b>Totaal</b>	<b>469</b>	<b>189</b>	<b>128</b>	<b>102</b>

### 3.3 Individuele woningverbetering

In 2023 zijn 40 badkamers vervangen, 52 nieuwe keukens geplaatst en 17 houten begane grondvloeren vervangen voor een renovatievloer.

#### Contractonderhoud

Voor contract onderhoud is € 484.555 begroot en € 512.641 gerealiseerd. In 2023 is het onderhoud van de noodverlichting en blusmiddelen gelijktijdig uitgevoerd. Ook zijn bij driekwart van de eengezinswoningen de goten gereinigd en zijn van 11 complexen de ventilatiekanalen schoongemaakt en opnieuw ingeregeld.

Onderhoud van CV-ketels, mechanische ventilatie, WTW-systemen en warmtepompen is belegd bij een contractpartner. In 2023 waren de kosten hiervan € 238.556.

#### Reparatie- en serviceonderhoud

In 2023 is € 815.825 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.330.291 (163%).

#### Aantal reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken zorgt voor een overschrijding van het budget. Woondiensten Enkhuizen kwam in 2023 uit op 5.198. In 2022 was dit 4.662. De verwachting was dat het aantal reparatieverzoeken zou afnemen omdat er geen sprake meer is van achterstanden. Echter, het aantal reparatieverzoeken blijft onverminderd hoog. De klanttevredenheid op dit onderdeel wordt beoordeeld met een 8.

#### Woondiensten Enkhuizen

De verdeling:

realisatie eigen dienst	€ 213.121
realisatie derden	€ 1.116.440

#### Mutatieonderhoud

In 2023 is € 394.233 begroot voor mutatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 654.389 (166%).

Hieronder de verdeling:

realisatie eigen dienst	€ 198.619
realisatie derden	€ 455.770

Het kwaliteitsniveau van de aan de nieuwe huurder opgeleverde woningen is omhoog geschroefd. Ook wordt beter geïnspecteerd en worden daardoor bijvoorbeeld vaker losse tegels in badkamersesignaleerd. Hierdoor neemt ook het aantal badkamerrenovaties bij mutatie toe. Nieuwe huurders beoordelen de staat van de nieuwe woning en de dienstverlening bij de verhuuring beide met een 8.



**Tabel 7 Begroting - realisatie totaal onderhoud**

	Begroting <b>2023</b>	Gerealiseerd <b>2023</b>	Gerealiseerd <b>2022</b>	Gerealiseerd <b>2021</b>
Planmatig onderhoud	€ 2.805.835	€ 2.825.166	€ 1.228.754	€ 2.491.669
Renovatie	€ 821.520	€ 1.311.548	€ 676.900	€ 544.901
Contractonderhoud	€ 484.555	€ 515.125	€ 459.909	€ 456.402
Duurzaamheid	€ 2.689.572	€ 1.176.024	€ 33.200	€ 256.173
Klachtenonderhoud	€ 815.825	€ 1.330.291	€ 918.000	€ 833.036
Serviceabonnement	€ 131.701	€ 163.238	€ 139.500	€ 144.980
Mutatiekosten	€ 394.233	€ 654.389	€ 370.160	€ 412.501
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.850.241</b>	<b>€ 7.976.402</b>	<b>€ 3.826.423</b>	<b>€ 5.139.663</b>

In 2023 is een bedrag uit het onderhoud van € 1.751.210 geactiveerd als investering (2022: € 321.610)

## 4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

### 4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

Het meest recente woningbehoefte onderzoek dateert uit 2018 (Rapport Atrivé: West-Fries vooruitdenken en tempo maken) en schetst het beeld dat in 2040 ± 270 extra eengezinswoningen nodig zijn en een behoefte bestaat aan 420 extra huurappartementen met een lift. Tegelijkertijd ontstaat in de aanloop naar 2040 een overschot van 400 huurappartementen zonder lift.

Het huidige woningaanbod sluit qua aantal en type niet aan bij de huishoudprognose en de verwachte woonbehoefte in 2040. Wij spannen ons in om in de tussenliggende twintig jaar een betere aansluiting te realiseren tussen vraag en aanbod. In ons Koersplan "Huiswaarts 2020-2025" is deze veranderopgave verwerkt.

**Tabel 8 Leeftijd-bezetting zelfstandige woningen**

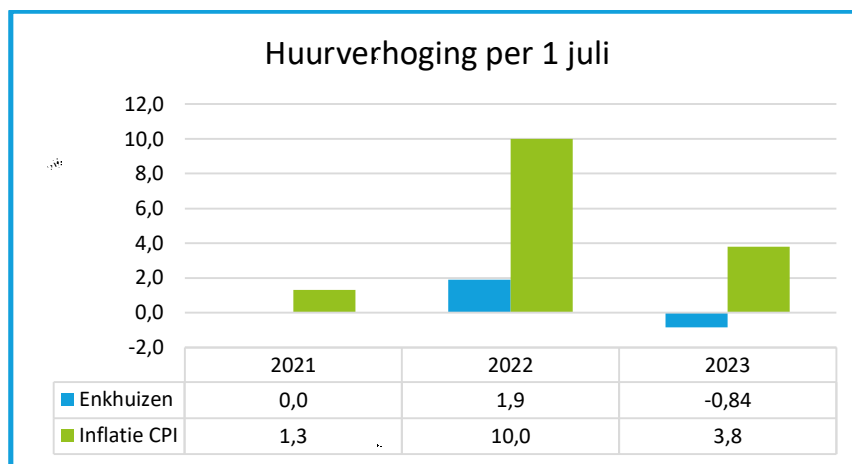
	Aantal 2023	In % 2023	Aantal 2022	In % 2022
Tot en met 23 jaar	26	1,25%	27	1,27%
Tussen 24 en 35	278	13,38%	276	12,99%
Tussen 36 en 50	467	22,48%	487	22,93%
Tussen 51 en 67	606	29,18%	587	27,64%
Tussen 68 en 80	444	21,38%	436	20,53%
Ouder dan 80	256	12,33%	260	12,24%
Overig/collectief			51	2,40%
Totaal	2.077	100%	2.110	100%

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 58,1 jaar (2022: 57,4 jaar).

### 4.2 Huurbeleid

Het huurbeleid is al enkele jaren erg beïnvloed door politieke keuzes. In 2021 was er een huurbevrozing, 2022 was stabiel, maar in 2023 kwam er een éénmalige huurverlaging en werd de huurverhoging niet langer aan de inflatie maar aan de cao-ontwikkeling gekoppeld. De eenmalige huurverlaging had enorm veel impact. De totale huursom daalde met 0,84%, terwijl de kosten stegen. In tabel 10 is goed te zien dat de inflatie structureel hoger is dan de stijging van de huren. Dit heeft direct impact op de investeringscapaciteit van corporaties. Ook is er, gezien de principes die zijn afgesproken in de wet en nationale prestatieafspraken, geen mogelijkheid om dit later in te lopen.

**Tabel 9 Huuraanpassing 2021-2023**





De gemiddelde netto huurprijs bedroeg € 577,08 (2022: € 583,09). Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 165,10 (2022: 164,64).

### Streefhuur

Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen per huurprijs - categorie. De gemiddelde huurprijs bedraagt 59,0% (2022: 64,9%): van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de WWS-punten. Afhankelijk van kwaliteit en populariteit verschilt de streefhuur per VHE.

## 4.3 Passende woningtoewijzing

### Toewijzing EU-norm DAEB-woningen

Sinds 2022 is er nieuw beleid voor de toewijzing volgens de EU-norm. De grens is opgesplitst in een grens voor éénpersoonshuishoudens (< € 44.035) en meerpersoonshuishoudens (< € 48.625). De vrije toewijzingsruimte (boven deze twee grenzen) beslaat maximaal 7,5%, tenzij een hoger percentage wordt afgesproken in de prestatieafspraken. Woondiensten Enkhuizen heeft met de HAR E. en gemeente Enkhuizen afgesproken maximaal 15% van de woningen boven de grenzen toe te wijzen. Dit komt door specifieke doelgroepen, waaronder stadsvernieuwingssurgenten die moeten worden geherhuisvest.

Tabel 10 Toewijzing EU- norm

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2023	Eerpersoons <= 44.035	64	52,5%	
	Meerpersoons <= 48.625	55	45,0%	
	Eerpersoons > 44.035 of Meerpersoons > 48.625	3	2,5%	Max. 15,0%
	<b>Totaal</b>	<b>122</b>	<b>100%</b>	

### Passend toewijzen en toewijzingen volgens de EU-norm

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 647,19 netto huur

Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 693,60 netto huur

Tabel 11 Toewijzingen huurtoeslag ontvangers 2023

Leeftijd en huurtoeslaggrens	Passende huurprijs	Aantal passend	Aantal niet passend	% passend	Norm
< AOW 1p. < € 25.475	<= € 647,19	39	2		
< AOW 2p. < € 34.575	<= € 647,19	14	0		
< AOW 3p. < € 34.575	<= € 693,60	14	0		
> AOW 1p. < € 25.075	<= € 647,19	1	0		
> AOW 2p. < € 33.800	<= € 647,19	2	0		
> AOW 3p. < € 33.800	<= € 693,60	0	0		
	<b>Passend</b>	<b>70</b>	<b>2</b>	<b>97,22%</b>	<b>minimaal 95%</b>

In 2023 zijn 72 woningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden. 97% van deze woningen zijn passend toegewezen. Woondiensten Enkhuizen voldoet hiermee aan de wettelijke norm van minimaal 95%.

### Woonmatch

Woondiensten Enkhuizen participeert op regionaal niveau via Woonmatch voor het aanbieden en toewijzen van huurwoningen. Woningzoekenden voor West-Friesland kunnen zich inschrijven voor alle huurwoningen in



de regio. De actieve woningzoekenden beslaan slechts een beperkt deel van het totaal aantal ingeschrevenen. De rest beschouwt hun inschrijving als een soort verzekering 'voor het geval dat'.

In de regionale markt moeten steeds meer bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Om de toewijzing van reguliere huishoudens voldoende te garanderen hebben de West-Friese woningcorporaties daaraan een norm gesteld van 50%. Maximaal de overige 50% van de toewijzingen gaat naar bijzondere doelgroepen als Statushouders, Urgenten, Uitplaatsingen uit de (jeugd-)zorg en spoedzoekers.

Eind 2023 voldoet Woondiensten Enkhuizen hieraan. 66% van de mutatiewoningen is regulier verhuurd. Wel wordt geconstateerd dat de 50-50% richtlijn op termijn waarschijnlijk niet houdbaar is. De druk op de woningmarkt is te hoog, en er ligt (ook uit 2023) nog een opgave in bijvoorbeeld de taakstelling.

**Tabel 12 Doelgroepen in aantallen woningen**

Doelgroep	Aantal 2023	In %	Aantal 2022	In %	Aantal 2021	In %
Regulier	65	66,3	65	55	67	60,9
Statushouders	6	6,1	9	7,5	5	4,6
Urgenten	12	12,2	12	10	13	11,8
Zorg-uitplaatsing	5	5,1	8	6,5	8	7,3
Directe bemiddeling*	10	10,2	25	21	17	15,4
<b>Totaal</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>119</b>	<b>100,0</b>	<b>110</b>	<b>100,0</b>

\*Directe bemiddeling vindt plaats voor de stichting Voor Effies, Nieuw Begin, Woongemeenschap Kwakershof.

### Maatschappelijke uitstroom

Woondiensten Enkhuizen doet mee aan de regionale regeling voor maatschappelijke uitstroom. Hierin worden (maximaal) negen woningen per jaar verhuurd aan bewoners die uitstromen uit bijvoorbeeld een intramurale zorginstelling. Doel is dat hiermee (dure) zorgplekken weer beschikbaar komen voor nieuwe cliënten die deze hard nodig hebben. In 2023 heeft Woondiensten Enkhuizen vijf woningen toegewezen binnen deze regeling.

**Tabel 13 Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders**

	Situatie 01-01	Taakstelling	Realisatie	Situatie 31-12
2023	-3	42	11	28
2022	13	26	42	-3
2021	3	30	20	13
2020	4	13	17	3
2019	6	14	16	4

De realisatie van de taakstelling is in 2023 achtergebleven op de opdracht. De rede hiervoor is voornamelijk dat er veel narezigers verwacht werden in de woningen die al zijn toegewezen, maar deze niet in 2023 arriveerde en derhalve nog niet meetellen. Als de narezigers al mee zouden tellen in 2023 is de achterstand 11 personen.

**Tabel 14 Urgentie in aantallen woningen**

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
<b>2023</b>	358	34	9	15	10
<b>2022</b>	323	38	12	13	3
<b>2021</b>	400	45	17	21	7
<b>2020</b>	529	51	15	24	12
<b>2019</b>	524	51	18	15	18

Een onafhankelijke regionale urgentie commissie, losstaand van de corporaties, besluit over toe- of afwijzing van urgentie.

## Huuropzegging

Tabel 15 Opzeggingen naar type woning

Type woning	2023	2022	2021	2020
Eengezinswoning	65	57	73	77
Appartement zonder lift	36	42	39	41
Appartement met lift	31	36	27	27
Duplexwoning	7	7	7	13
H.A.T.-eenheid	0	2	2	1
<b>Totaal</b>	<b>139</b>	<b>144</b>	<b>148</b>	<b>159</b>

Tabel 16 Reden huuropzegging

Reden huuropzegging	2023	2022	2021	2020
Reguliere doorverhuur	110	120	113	116
Verkoop gelabeld na huuropzegging	10	2	17	19
Woningruil	1	2	5	1
Sloop	18	20	13	23
Taakstelling	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>139</b>	<b>144</b>	<b>148</b>	<b>159</b>

Wat opvalt is het verschil in de 98 toewijzingen en de 139 opzeggingen. Dit komt er steeds meer woningen worden gerenoveerd bij mutatie. Dat betekent dat woningen langer leeg staan door dit onderhoud. Daarom zijn nog niet alle leeggekomen woningen opnieuw verhuurd. Ook wordt dit voor een deel verklaard door woningen die zijn verkocht en woningen die tijdelijk verhuurd zijn.

## Verkoop

In de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente heeft Woondiensten Enkhuizen haar verkoopbeleid aangepast. Dit houdt in dat in 2023 alleen woningen uit de verkoppoule werden verkocht wanneer deze in sterk versnipperd bezit zaten (laatste woning(en) van een blok), een onevenredig grote investering zouden vragen om weer verhuurbaar te maken of wanneer deze in een VVE met minderheidsbelang zitten. Dit is inmiddels vertaald naar nieuw verkoopbeleid waarin ongeveer 50% van de woningen uit de verkoppoule gehaald is. Er zijn in 2023 8 woningen verkocht.

## Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabijgelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2023 bedraagt € 323.591 (2022: € 186.830) en bedraagt 2,41% (2022: 1,13%) van de brutohuur.

## Huurachterstand

Woondiensten Enkhuizen hanteert een KWH-incassomethode. Huurachterstanden worden via een WIK-brief (Wettelijke Incasso Kosten) direct aangemeld bij de deurwaarder. De huurder heeft dan 14 dagen de tijd om zonder kosten de huur alsnog te betalen, daarna wordt de vordering verhoogd met deze Wettelijke Incasso Kosten. Meerdere woningcorporaties in West-Friesland hanteren deze werkwijze. Het voordeel is dat ook huishoudens die structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure.

Tabel 17 Huurachterstand

Huurachterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2023	77.062	0.48%	24.365
2022	88.074	0.55%	11.532
2021	81.232	0,53%	13.777

Hoewel zorgvuldige huurincassoprocedures worden gevoerd met mogelijkheid van betalingsregelingen, huisbezoek, budgetbeheer en bewind-voering kunnen we enkele ontruiming per jaar niet voorkomen.

**Tabel 18 Ontruiming**

	Totaal	Huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
<b>2023</b>	2	1	0	1	0
<b>2022</b>	3	2	0	1	0
<b>2021</b>	1	1	0	0	0
<b>2020</b>	0	0	0	0	0

**Woonlastenfonds**

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. Woondiensten Enkhuizen is uitvoerder van deze regeling. Het Woonlastenfonds wordt vanaf 01.07.2023 in vier jaar afgebouwd naar nihil. De uniformering van SED-beleid is hiervan de reden.

**Tabel 19 Woonlastenfonds**

Stand per 31-12	Aantal Aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
<b>2023-20234</b>	168	7,3%	168	7,3%	0
<b>2022-2023</b>	199	9,4%	178	8,4%	21
<b>2021-2022</b>	229	10,3%	203	9,1%	26
<b>2020-2021</b>	256	10,8%	228	10,1%	16

\*) Stand begin maart 2024;

**4.4 Sociale Leefbaarheid**

Woondiensten Enkhuizen heeft een leefbaarheidsteam bestaande uit twee medewerkers. Vanuit de sociale leefbaarheid betreft dit vooral een signalerende taak, waarbij een specialistische hulpvraag wordt door gemeld aan de 1e of 2e lijn gezondheidszorg. Voor lichtere, eenvoudiger problemen wordt buurtbemiddeling ingeschakeld (door stichting Netwerk). Andere zaken zoals verwaarloosde tuinen, zwaardere overlastzaken en andere zaken gerelateerd aan het schoon, heel en veilig houden van de woningen worden door het leefbaarheidsteam opgepakt.

**Tabel 20 Huisbezoeken**

Reden huisbezoek	2023	2022	2021
Projecten	5	14	54
Huurachterstand/Financiën	10	3	0
Verwaarlozing van de tuin/woonomgeving	73	41	127
Illegale onderverhuur	2	3	3
Geluidsoverlast	3	9	10
Werkwekerij	0	2	0
Burenruzie	6	8	15
Vervuiling in de woning	5	43	6
Stank	1	2	1
Financiën	0	49	0
Bedreiging	0	0	0
Mishandeling	0	0	0
Drugs gerelateerd	0	3	5
Opvoedingsproblemen	0	0	0
Psychiatrische problemen	5	7	10
Pesten	1	2	0
Eenzaamheid	0	11	22
Overige overlast	22	4	19
<b>Totaal</b>	<b>133</b>	<b>201</b>	<b>272</b>



Buurtbemiddeling is een interventiemethodiek voor vermindering van woonoverlast, voorkomen van escalaties, herstelt de onderlinge communicatie en bevordert het wederzijdse begrip en respect. Buurtbemiddeling benoemt gezamenlijke belangen en werkt toe naar aanvaardbare afspraken voor beide partijen. Woondiensten Enkhuizen betaalt hiervoor jaarlijks € 3.750.

#### Portieken

Daar waar portieken en algemene ruimtes van woningen (deels) vervuild waren geraakt, zijn acties ondernomen. Er stonden bijvoorbeeld fiets(wrakken) en spullen van huurders. Dit is niet de bedoeling, en kan ook (brand)gevaarlijk zijn. Spullen zijn gestickerd om de eigenaar te achterhalen en zoveel mogelijk in overleg verwijderd. Er zijn met deze actie veel spullen verwijderd.

#### Tuinenactie

De tuinenactie, waarbij bewoners waarvan de tuin een verwaarloosde uitstraling heeft worden bezocht heeft in 2023 een vervolg gekend. Aan het aantal huisbezoeken over de tuin/ woonomgeving is te zien dat er in 2023 weer volop tuinen zijn geïnspecteerd. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk.

#### 2024

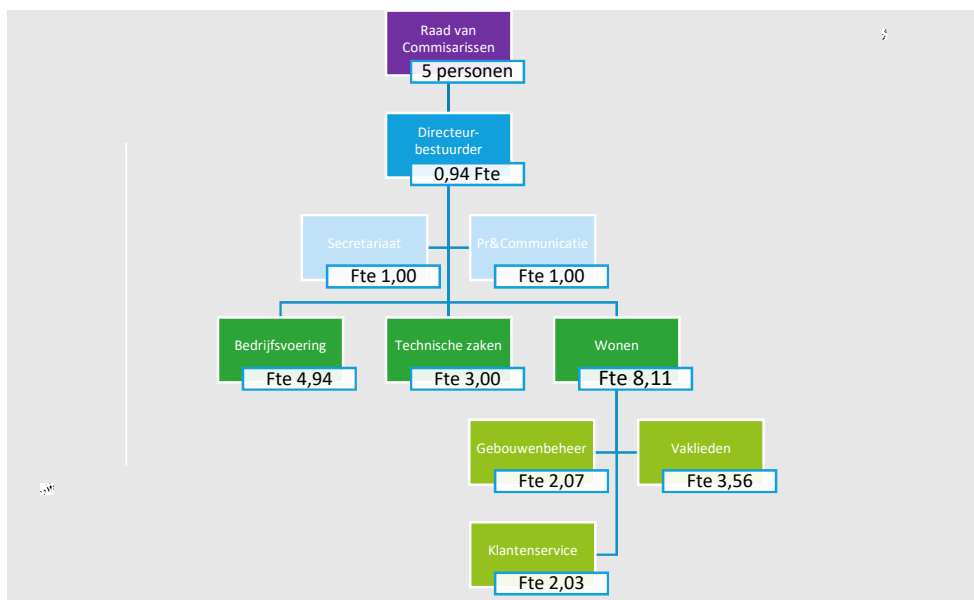
Eind 2023 is er een extra personeelslid aangetrokken voor het team Sociaal beheer en leefbaarheid. In 2024 gaan daarom meer zaken opgepakt worden dan voorheen. De tuinenactie, rondes door portieken en algemene ruimte en ook de aanpak van woonoverlast krijgen meer aandacht.

## 5 Personeel & Organisatie

### 5.1 Organisatie

Het Koersplan Huiswaarts 2020-2025 is in mei 2020 door de RvC goedgekeurd. Naast taken als verhuren, verduurzamen, onderhouden en bouwen is daarin de ambitie vastgelegd de organisatiecultuur en structuur beter af te stemmen op de maatschappelijke opgaven.

De gemiddelde organisatieomvang is gestegen naar 27,4 ultimo 2023 (2022: 24,11fte). Op 31.12.2023 waren 33 medewerkers in dienst, bestaande uit 15 mannen en 18 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 19 om 14.



Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit vier personen, te weten de directeur-bestuurder, het hoofd Wonen, hoofd Technische zaken en het hoofd Bedrijfsvoering. De afdelingshoofden zijn geen functionarissen in de zin van de WNT.

### 5.2 Personeel

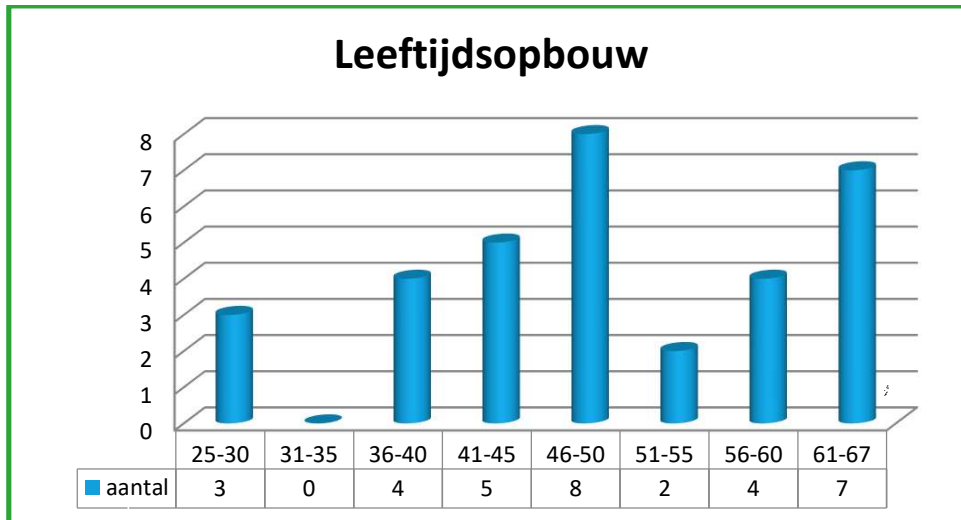
In 2023 is de nieuwe hoofd Bedrijfsvoering gestart nadat zijn voorganger in 2022 na een lang dienstverband met pensioen is gegaan. De HR adviseur rol werd voorgaande jaren extern ingevuld, medio 2023 heeft Welwonen een HR adviseur in vaste dienst. Daarnaast is op de afdeling Technische zaken een projectleider vastgoedbeheer toegevoegd aan het team. In totaal zijn er in 2023 6 collega's bijgekomen en zijn er vier uit dienst gegaan.

Tabel 21 Personele bezetting

Personele bezetting	Aantal VHE	Bruto FTE	Netto FTE*	Per 100 VHE 's	Per 100 VHE 's
2023	2.483	27,4	21,75	1.10	0.88
2022	2.432	26,1	19,2	1.07	0.79
2021	2.421	26,1	17,8	1,08	0,74

\*Netto FTE is zonder vaklieden en gebouwenbeheer

Tabel 22 Leeftijd personeel



De gemiddelde leeftijd van het personeel is ultimo 2023 49,0 (2022: 49,8)

#### Ziekteverzuim

Over het gehele jaar 2023 is er gemiddeld een ziekteverzuim van 5,5% (2022: 18,3%), een enorme positieve ontwikkeling. Er is per ultimo 2023 sprake van 2 medewerkers met (gedeeltelijk) langdurig verzuim waarbij bij 1 medewerker sprake is van een chronische aandoening.

#### Vertrouwenspersoon

In 2023 is een nieuwe interne vertrouwenspersoon aangetreden. Deze heeft in 2023 scholing genoten ten behoeve van rolontwikkeling en de voorbereidingen opgestart voor de terugkerende dilemmatrainingen.

#### Opleiding en ontwikkeling

Het stimuleren van ontwikkeling past bij de lerende organisatie die Woondiensten Enkhuzen wil zijn. Permanente educatie als vanzelfsprekendheid voor iedereen binnen de organisatie is onderdeel van de cultuurontwikkeling. In positieve zin is zichtbaar dat meer medewerkers gebruik maken van de mogelijkheden daartoe. Alle medewerkers hebben een individueel opleidingsbudget en daarnaast zijn er functie-gebonden opleidingskosten en algemene trainingen waarin wordt voorzien. Het individueel loopbaanbudget bedraagt

€ 900 per medewerker per jaar op fulltime basis. Voor nieuwe medewerkers geldt dit vanaf aanvang dienstverband. In 2023 is € 72.388 uitgegeven aan opleidingskosten en cursussen (2022: € 42.468).

#### Digitalisering (veiligheid en inrichting)

In 2023 is gestart met het op een andere manier slim digitaal samenwerken met Microsoft Teams en diverse andere tools die daarbij horen. Na een algemene training, waarin per team bekeken is hoe de werkprocessen zo slim mogelijk ingericht kunnen worden binnen MS Teams, heeft een "knoppentraining" plaatsgevonden.

Er is gestart met de voorbereidingen voor het selecteren en implementeren van een nieuw ERP systeem. Omdat dit traject een forse impact zal hebben op de organisatie, is een interne partij gevraagd voor begeleiding bij de selectie van een nieuw systeem.

In 2023 is veel aandacht besteed aan onze IT en de informatiebeveiliging. Zo is een phishingtest uitgevoerd en moet elke medewerker tegenwoordig inloggen met Multi-factor authenticatie (MFA) op de telefoon. In de vorm van een lunch & learn zijn de resultaten van de phishingtest gedeeld met de medewerkers en is meer uitleg gegeven over de wijze waarop cybercriminelen tegenwoordig te werk gaan. Ook moet elke



medewerker een aantal korte online trainingen volgen om het veiligheidsbewustzijn te vergroten en te zorgen dat medewerkers alerter zijn op mogelijke cybercriminaliteit.

### 5.3 Beheerkosten

De integrale realisatie van de beheerlasten wijkt 10,5% af van de begroting. Hieronder volgt een verklaring van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting.

	Begroting 2023	Realisatie 2023	Verschil	Realisatie 2022
<b>1. Personeelskosten</b>				
Salarissen	1.615	1.611	4	1.537
Sociale lasten	224	259	-35	227
Pensioenlasten	185	186	-1	190
Overige personeelskosten	434	689	-255	573
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>2.458</b>	<b>2.745</b>	<b>-287</b>	<b>2.527</b>
<b>2. Overige bedrijfslasten</b>				
Huisvestingskosten	166	178	-12	182
Automatisering	391	439	-48	357
Algemene kosten	421	414	7	423
<b>Totaal Overige bedrijfslasten</b>	<b>978</b>	<b>1.031</b>	<b>-53</b>	<b>962</b>
Vergoedingen	-77	-79	2	-110
<b>3. Totaal bruto Algemeen beheer</b>	<b>3.359</b>	<b>3.697</b>	<b>-338</b>	<b>3.379</b>
Doorbelaste kosten	-382	-356	26	-223
<b>Totaal netto Algemeen beheer</b>	<b>2.977</b>	<b>3.341</b>	<b>-312</b>	<b>3.156</b>
aantal verhuureenheden gewogen	2.354	2.354		2.303
Aantal woningen	2.274	2.274		2.223
Beheerkosten per verhuureenheid	1.265	1.419		1.371

#### Personeelskosten

In 2023 is veel werk verzet door de organisatie in de voorbereiding en uitvoer van (grote) onderhoudsprojecten. Dat is terug te zien in de realisatie van onderhoudskosten en in de inhuur van externen. Voor een compacte organisatie als Woondiensten Enkhuizen is de opgave groot en daarvoor zal de behoefte aan inhuur blijven. Daarnaast wordt er bewust veel aandacht besteed aan het ontwikkelen en opleiden van medewerkers en is daar meer aan besteed dan begroot.

#### Algemene kosten

Onder de algemene kosten vallen onder andere de Accountantskosten, Telecommunicatie, RvC opleidingskosten, Advieskosten en Bewoners voorlichting. De gemaakte kosten in 2023 zijn nagenoeg in lijn met de begroting van 2023

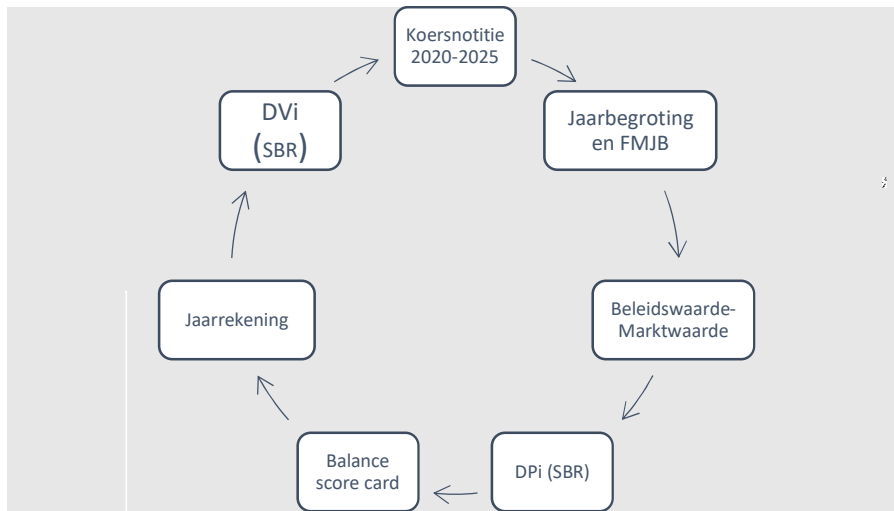
#### Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

In 2023 zijn 6 datalekken gemeld. Vier betroffen interne datalekken. O.a. een document dat aan de verkeerde externe ontvanger werd verstuurd. In een ander geval waren mailadressen zichtbaar voor anderen in de mail. Twee meldingen via een datalek bij een externe: gegevens van een medewerker die bij een hack van een 3<sup>e</sup> partij ontvreemd waren en een verkeerd e-mailadres dat werd gebruikt. Woondiensten Enkhuizen volgt het advies van Audittrail die gezien de aard van de betrokken gegevens geen aanleiding ziet tot melding bij het AP. In 2023 werden de AVG-werkzaamheden volledig uitbesteed aan het bureau Audittrail.

## 6 Financiën

### 6.1 Planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuizen voert een planning & controlecyclus met als beoogd resultaat de organisatie in controle te houden. Financiële continuïteit is essentieel voor het kunnen uitvoeren van de kerntaak. Het financiële resultaat is deels een afgeleide van de daarbij behorende primaire werkprocessen en deels van overheidsmaatregelen.



### 6.2 Financieel resultaat 2023

Het totale resultaat van Welwonen bedroeg in 2023 € 3,8 miljoen positief (2022: € 11,3 miljoen negatief). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2023 en 2022 wordt vooral veroorzaakt door de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Die wordt bepaald met behulp van het Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2023 € 1,2 miljoen positief (2022: € 15,7 miljoen negatief).

Het resultaat over 2023 exclusief ongerealiseerde waardeverandering is € 1,9 miljoen gedaald. De daling is met name een resultaat van de gestegen onderhoudskosten in 2023.

### 6.3 Investerings

Investerings in nieuwbouw en kwaliteit van het woningbezit zijn inherent aan de activiteiten van een woningcorporatie. De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. Welwonen heeft in 2023 € 6,9 miljoen uitgegeven aan aankoop en investering in nieuw bezit (2022 € 4,6 miljoen).

### 6.4 Vermogen

Het totale vermogen komt eind 2023 uit op € 285 miljoen (2022: € 282 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal € 160 miljoen (2022: € 160 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf- en investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en volgt daarmee de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten die tijdens het opmaken van het jaarverslag gelden.

## 6.5 Financiële kengetallen

	Norm	2023	2022
Beheerlasten		1.212	1.079
Operatieve kasstroom DAEB	Excl. rente	4.596	4.363
Operatieve kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	326	351
Operatieve kasstroom totaal (A)		3.132	3.027
Betaalde rente (B)		1.464	1.634
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,4%	3,4	2,8
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	38,6	29,8
Dekkingsratio (schuld/MVS)	<70%	16,7	17,7
Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB	> 15%	62,0	72,4
Marktwaarde DAEB	Handboek	327.458	319.744
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.283	10.386
Beleidswaarde DAEB		145.527	194.728
Beleidswaarde Niet DAEB		8.977	9.396

### LTV

De LTV meet de verhouding tussen de leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed (beleidswaarde). De LTV verslechtert ten opzichte van voorgaand jaar. De beleidswaarde van het vastgoed van Welwonen is significant gedaald in 2023 t.o.v. 2022. De daling heeft met name te maken met het verhogen van de verwachte onderhoudsnorm en de verhoging van de disconteringsvoet in het Handboek.

### ICR

De ICR meet hoeveel keer de rente betaald kan worden uit de operationele kasstroom.

De ICR is toegenomen in 2023 ten opzichte van 2022 en blijft ruim boven de gestelde norm vanuit het WSW. De toename in 2023 komt met name door de daling van de rentelasten in 2023 en stijging van de operationele kasstroom. De toename in de operationele kasstroom komt met name door lagere VPB lasten in 2023 en hogere huuropbrengsten door toename in vastgoed bezit.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en totaal vermogen op basis van de beleidswaarde. Op jaarbasis is de afname in 2023 fors ten opzichte van 2022 (10,4%). De afname is hoofdzakelijk gerelateerd aan de forse daling in de beleidswaarde, het vreemd vermogen is in 2023 nagenoeg gelijk gebleven aan 2022.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW borgt de leningenportefeuille. Jaarlijks vindt een voortgangsgesprek plaats onder andere over de realisatie, verwachting en financiering van onze wensportefeuille. In 2023 is daarover een positief oordeel ontvangen. Het WSW zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkt tegen lagere financieringskosten door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen.

Tabel 23 Borging WSW

Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000	2023	2024	2025
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2022	57.417		
Financieringsbehoefte DAEB	22.621	21.135	4.311
Interne financieringsbronnen	-4.871	-5.183	-4.311
Borgingstegoed*	-6.761		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	68.406	84.358	84.358

\* Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

## 6.6 Vastgoedsturing financieel

Bij de financiële sturing wordt de Marktwaaarde in verhuurde staat beperkt gehanteerd. Reden hiervoor is dat voor de marktwaardeberekening de modelmatige parameters uit het handboek worden gehanteerd. Dit geeft ons onvoldoende inzicht in de werkelijke waarde van het vastgoed. Het is meer realistisch om te sturen op kasstromen zoals huurinkomsten, onderhoud- en beheerlasten. De beleidswaarde komt daarbij nog het meest in de buurt. Periodiek wordt beoordeeld of (complexen van) woningen moeten worden gerenoveerd (binnenkant), geherstructureerd (buitenkant), verkocht of worden gesloopt en nieuw gebouwd.

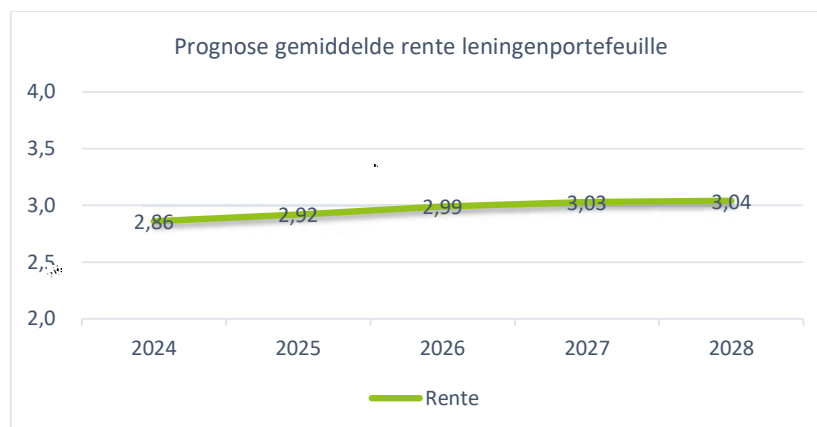
### Treasury

Woondiensten Enkhuzen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2023 heeft er een herfinanciering plaats gevonden waarbij een fixe lening van € 3 miljoen is omgezet naar een fixed lening van € 5 miljoen voor 30 jaar vast.

De gemiddelde looptijd (van de gehele leningenportefeuille is 13,46 jaar (2022: 11,8 jaar).

Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat er ook in 2024 nieuwe financiering moet worden aangetrokken voor diverse projecten. De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2023 bedraagt 2,66% (2022: 2,72%). Voor 2024 is dat geprognosticeerd op 2,86%.

Tabel 24 Prognose rente leningenportefeuille



Voor financiering, indien nodig, worden leningen met een langere looptijd aangetrokken waarbij een combinatie wordt gemaakt van aflosbare, vaak lineaire leningen en aflossingsvrije fixe leningen. Deze sluiten qua looptijd volgorde op elkaar aan.



## 6.7 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2021 is ingediend in 2023 en door Belastingdienst definitief vastgesteld in 2024. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. De VPB aangifte 2022 is begin 2024 ingediend bij de belastingdienst en nog niet definitief vastgesteld.

Belastingjaar	Fiscale winst voor verliesverrekening	Voorlopige VPB-aanslag	Berekende VPB-aanslag	Terug te ontvangen VPB
2021	3.683.637	1.363.930	896.408	467.580
2022	4.601.891	1.384.319	1.142.345	241.974
2023	3.920.016	1.416.349	1.021.633	394.716

### Latentie leningen

Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan het feitelijke percentage. De contante actieve latentie bedraagt eind 2023 € 88.209. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

## 6.8 Marktw waarde

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen Marktw waarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed. Dit vastgoed wordt door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd. In 2023 zijn er tevens flexwoningen toegevoegd aan het bezit, conform het Handboek zijn deze ook met full versie gewaardeerd. De huursom van dit BOG/MOG/ZOG-vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Het betreft 15 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 159 VHE 's.

Categorie	2023	2022
<b>DAEB</b>		
Woningen	307.234.270	299.475.196
ZOG	14.727.994	15.198.045
MOG	3.420.560	3.009.324
BOG	2.039.185	2.074.071
Parkeren	36.207	-12.441
<b>Totaal uit WALS</b>	<b>327.458.216</b>	<b>319.744.194</b>
Correctie externe taxaties		
<b>Marktw waarde DAEB</b>	<b>327.458.216</b>	<b>319.744.194</b>
<b>Niet DAEB</b>		
Woningen	3.691.611	3.567.388
ZOG		
MOG		
BOG	5.117.273	5.098.756
Parkeren	1.473.737	1.720.672
<b>Totaal uit WALS</b>	<b>10.282.621</b>	<b>10.386.816</b>
Correctie externe taxaties		
<b>Marktw waarde Niet DAEB</b>	<b>10.282.621</b>	<b>10.386.816</b>
<b>Marktw waarde Totaal</b>	<b>337.740.837</b>	<b>330.131.010</b>



### Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is. Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaarde is berekend op basis van de markthuur. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat Woondiensten Enkhuizen als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuur in rekening brengt. Wij streven naar een gemiddelde huuropbrengst van  $\pm 73\%$  van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 67.020.000,-

## 6.9 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige wooneenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige wooneenheden (studenteneenheden). Voor niet-wooneenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-wooneenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-wooneenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig - en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 665,33 ( 2022 € 618,64).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:



Beleidswaarde ( x € 1.000,-- )	2023		2022
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	327.458		319.799
Afslag beschikbaarheid	-48.102	23.209	
Afslag betaalbaarheid	-66.951	-107.353	
Afslag kwaliteit	-48.547	-22.676	
Afslag beheer	-18.331	-18.251	
Totale afslag	-181.931		-125.071
Beleidswaarde DAEB	145.527		194.728
<u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	10.283		10.331
Afslag beschikbaarheid	-899	12	
Afslag betaalbaarheid	-70	-558	
Afslag kwaliteit	-210	-256	
Afslag beheer	-126	-133	
Totale afslag	-1.305		-935
Beleidswaarde Niet- DAEB	8.977		9.396
<b>Totaal 31-12</b>	<b>154.505</b>		<b>204.124</b>

### Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 154.505.000. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

#### Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	-1%	178.985.332	24.480.686
Disconteringsvoet	+ 0,5%	144.891.146	-9.613.500
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	160.740.698	6.236.052
Onderhoud	+ € 100 per VHE	149.386.043	-5.118.603
Beheer	+ € 100 per VHE	149.386.043	-5.118.603

### 6.10 Ontwikkeling financiële positie

De financiële positie wordt bepaald door de Marktwaaarde, Beleidswaarde en de Kasstromen. In de Beleidswaarde mogen we voor beheer en onderhoud eigen kosten invoeren in plaats van de voorgeschreven kosten in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde. De uitkomst van de Beleidswaarde is lager dan de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de kosten in het handboek optimistisch worden ingeschat.

#### Kasstromen

De kasstromen bestaan uit de:

1. Operationele kasstroom;
2. Investeringskasstroom;
3. Financieringskasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen etc. Het is belangrijk dat deze kasstroom positief is. Als Woondiensten Enkhuzen geen activiteiten meer zou ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Woondiensten Enkhuzen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig is om deze deels te kunnen financieren. Vaak vallen projecten ook samen, waardoor een opgebouwde buffer goed

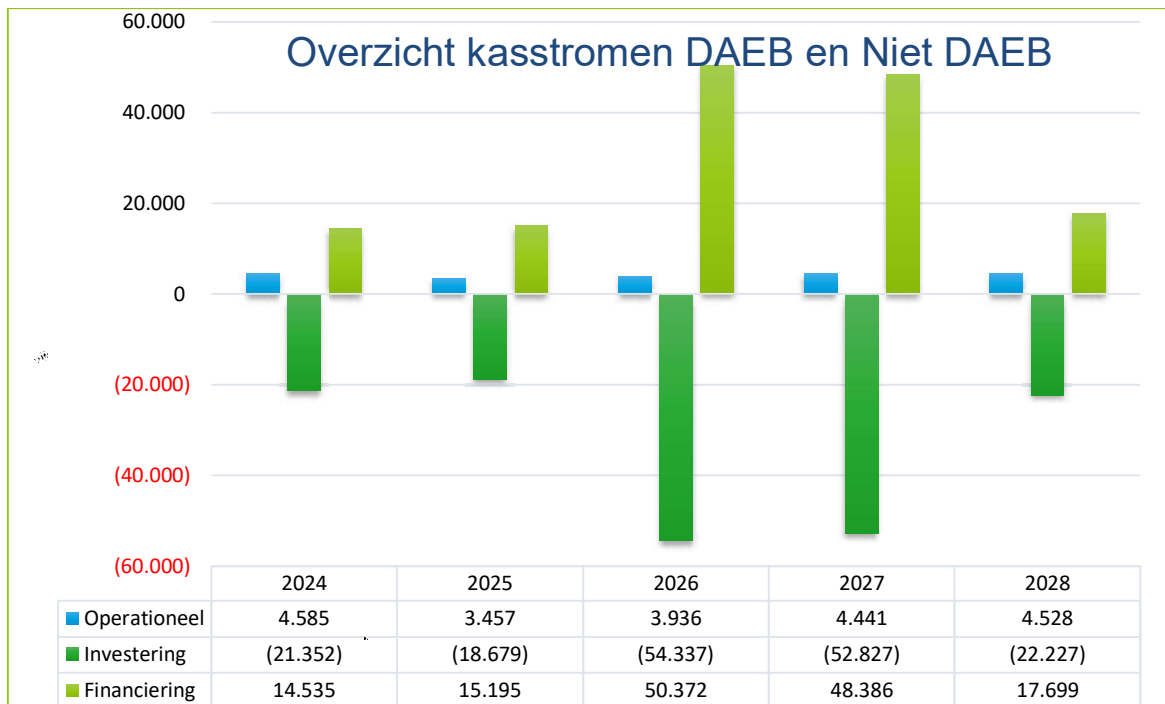
uitkomt. De verkoop van sociale huurwoningen geschiedt na mutatie of als een zittende bewoner interesse heeft.

De financieringskasstroom geeft een beeld van de bestaande leningenportefeuille met de jaarlijkse aflossingsbedragen. In de vervalkalender staat in welk jaar een lening geheel vervalt of geherfinancierd moet worden. Eventuele overtollige middelen worden dan met de nieuwe financiering verrekend. Er wordt voor gezorgd dat de aflossingen maandelijks evenredig over het jaar zijn verdeeld. Hierdoor ontstaan er geen pieken in de benodigde liquide middelen.

De vastgoedmarkt is oververhit. Dat is zichtbaar door de prijsstijgingen van nieuwe projecten. Het geld kan maar één keer worden uitgeven en er moet voor gewaakt worden dat niet ten koste van alles nieuwe projecten worden gebouwd. De financiële randvoorwaarden uit het nieuwe investeringsstatuut worden gehanteerd.

Het blijft belangrijk om te sturen op kasstromen. Een gebrek aan liquide middelen op het juiste moment kan zorgen voor betalingsproblemen. Daarom blijft het belangrijk de integrale kasstroom af te stemmen op de projectportefeuille.

**Tabel 25 Ontwikkeling kasstromen**



### Beleggingen

Tijdelijk overtollige middelen worden voornamelijk op korte termijn (< 1 jaar) belegd. Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen en ten tweede als financiering voor nieuwbouw - complexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2023 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 3.971.265

## 7 Risicomanagement

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig, net als een goede afstemming van activiteiten door samenwerking, medewerking en communicatie. Via internal audit verkrijgt de Raad van Commissarissen bevestiging dat de governancestructuren- en processen goed zijn opgezet en naar behoren functioneren. Bij Welwonen is de organisatie ingericht volgens een model met drie genoemde verdedigingslijnes.

### 1<sup>e</sup> linie: De directeur-bestuurder en het management

De directeur-bestuurder en het management zijn eigenaar van risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het risicomanagement.

### 2<sup>e</sup> linie: Rapportage en control, strategie en beleid en P&O

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede linie verzorgt adequate informatie over de kwaliteit van de interne beheersing (in de bestuursrapportages). De tweede linie coördineert het risicomanagement en controleert het management en de beheersing van risico's en zorgt voor de verslaglegging.

### 3<sup>e</sup> linie: Interne controle en interne audits

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor (zichtbare) vastlegging van interne controles en genomen maatregelen (onder toezicht van de 1<sup>e</sup> verdedigingslinie).

De controller heeft een faciliterende rol met de invulling van het risicomanagement te ondersteunen en toetst de uitgevoerde werkzaamheden aan de hand van audits. Controle vindt vooral plaats op (strategisch) beleid, Plan-Do-Check-Act-cyclus, Interne Beheersing, Planning & Control cyclus stukken en vastgoedfasedocumenten.

### 7.1 Strategisch- en operationeel risicomanagement

Periodiek worden de strategische risico's van Welwonen intern geanalyseerd. In eerste instantie wordt het bruto risico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. Tenslotte wordt het restrisico expliciet gemaakt en geclassificeerd naar laag, midden en hoog. Het restrisico (ook wel netto risico genoemd) wordt geaccepteerd. Dit laatste betekent dat de directeur-bestuurder en het management het risico aanvaardt. Welwonen heeft voldoende eigen vermogen (ook wel weerstandsvermogen genoemd) om de financiële gevolgen van de overgebleven netto risico's op te vangen.

Om de operationele risico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo dienen de processen adequaat en consistent te worden beschreven en dient ook volgens het proces te worden gewerkt. Ultimo 2023 zijn de meest kritische processen nogmaals beoordeeld qua beschrijving (conform de werkelijke uitvoering) en zijn de risico's binnen deze processen alsmede maatregelen om deze risico's te beheersen in kaart gebracht.

### 7.2 Procesbeheersing

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (=opzet). Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven, in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (=bestaan). Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording (=werking). De operationele risico's met beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

### 7.3 Risicobeheersing strategische risico's

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald in de organisatie. Hierbij is bijzondere aandacht voor risico's die hun oorsprong vinden in 2023, zoals beperkte capaciteit bij leveranciers en lokale overheid. Er zijn geen risico's bekend met een hoog netto risico (na de maatregelen van risicobeheersing).



In de voortgangsrapportages worden per project mogelijke risico's met beheersmaatregel inzichtelijk gemaakt. Het heeft een directe koppeling met het toetsingskader in het Investeringsstatuut. Per 1 oktober 2023 is de control-functie ingevuld, in eerste instantie voor de duur van een jaar. De opdracht is het opzetten en waarborgen van een effectief interncontrolebeleid, het opzetten van risicomanagement- en fraudebeleid, en het waarborgen van naleving van compliance binnen onze organisatie. De controller rapporteert rechtstreeks aan de Raad van Commissarissen.

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Welwonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Soms blijft er een restrisico over die wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Welwonen terug te voeren op de volgende onderdelen: Governance, Strategisch- en operationeel risicomanagement en procesbeheersing.



## 8 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2023 de drie rollen vervuld, die behoren bij de functie van toezichthouder: het geven van advies, het houden van toezicht en het vervullen van de rol van werkgever van het bestuur. Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2023 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

Op 25.05.2023 heeft de toezichtafpraak plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties, waarop deze heeft laten weten dat er 'veel aandacht is besteed aan het verbeteren van de organisatie'. Op 26.09.2023 is de Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023 besproken in de RvC. Het rapport Kracht en Tegenkracht van de Autoriteit woningcorporaties is gebruikt als input voor de zelfevaluatie.

### 8.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2023

#### Visitatierapport 2018 – 2022

In januari 2023 is het visitatierapport over de periode 2018 tot en met 2022 opgeleverd door Ecorys. De RvC constateert tevreden dat Woondiensten Enkhuizen in de afgelopen periode dusdanige verbeteringen heeft doorgemaakt dat de maatschappelijke prestatie is verbeterd als ook de governance. Tevens is de interne organisatie meer adaptief geworden aan ontwikkelingen in de buitenwereld.

De RvC is door de visitatiecommissie geïnterviewd, de bevindingen zijn besproken met het bestuur en MT en de resultaten van de visitatie maakten onderdeel uit van het herbenoemingsgesprek tussen de RvC en het bestuur.

#### Wijkvernieuwing Bloemenbuurt

In 2023 zijn verdere stappen gezet in het voorbereiden van fase 2, 3 en 4, en de daartoe benodigde voorbereidingen voor de wijziging van het bestemmingsplan. De RvC is door middel van de voortgangsrapportages ieder kwartaal geïnformeerd over de voortgang. Een afvaardiging van de RvC is aanwezig geweest bij de bewonersavond in mei 2023. Aanvullend hierop is de wijkvernieuwing onderdeel van het twejaarlijk gesprek met de HAR E.

#### Immerhornpolder

In de zomer van 2023 heeft de gemeente Enkhuizen Woondiensten Enkhuizen gevraagd haar te ondersteunen bij het realiseren van opvangplekken voor ontheemden. In het proces om te komen tot realisatie van de woningen is de RvC intensief betrokken door het bestuur. Het realiseren van een dergelijk project in slechts 2,5 maand vraagt snel schakelen. Door bestuur en MT is een businesscase opgesteld, waar in een extra RvC vergadering in september 2023 goedkeuring aan is verleend door de RvC.

#### Informatievoorziening en contacten

De RvC ontvangt periodieke informatie, onder andere in de vorm van voortgangsrapportages. Zowel over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de doelen, als ook over relevante externe ontwikkelingen en wensen of behoeften van belanghebbenden. De RvC laat zich ook buiten de directeur-bestuur om informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart vooral de contacten met de HAR E. en het management daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast zijn ook de netwerken van de leden van de RvC waardevol en het raadplegen van openbare bronnen via internet.

Op de website [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu) zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Regeling omgaan met melden vermoeden misstand; Teamprofiel RvC; Reglementen RvC; Rooster van aftreden.



## Belanghebbendenparticipatie

### Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. De huurderscommissarissen hebben twee keer overleg gehad met de HAR E. Ook heeft de voltallige RvC in 2023 formeel overleg gevoerd met de HAR-E.

Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers en MT van Woondiensten Enkhuizen ter voorbereiding op de herbenoeming van de directeur-bestuurder en als onderdeel van de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder.

Ook in 2023 heeft het jaarlijkse werkbezoek aan de organisatie plaatsgevonden met de RvC van Woondiensten Enkhuizen, de RvC van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, de HAR E. en het MT en bestuur. Doel van dit werkbezoek is het versterken van de onderlinge verbinding en op informele wijze van gedachten te wisselen.

De dialoog met belanghouders is voorwaardelijk om te weten wat er leeft, de haalbaarheid van ideeën te toetsen en om draagvlak te creëren voor de maatschappelijke opgaven. Woondiensten Enkhuizen besteedt veel aandacht aan de dialoog met de relevante belanghebbende partijen. Daarbij is de gemeenschappelijke basis het gedeeld belang en voor Woondiensten Enkhuizen is de inzet het realiseren van haar doelstelling zoals verwoord in haar Huiswaarts 2020-2025.

Woondiensten Enkhuizen zet verschillende middelen in om te communiceren met belanghebbende partijen. Het zichtbaar maken van onze prestaties en resultaten is de manier om onze meerwaarde te laten zien. Waar dat van toegevoegde waarde is, maakt Woondiensten Enkhuizen een selectie voor wie dat interessant zou zijn, anders is onze informatie vrijelijk beschikbaar. Woondiensten Enkhuizen maakt daarbij gebruik van:

- (Digitale) (bewoners)nieuwsbrieven
- Jaarverslag
- Bewonersavonden
- Persberichten
- Mediabeleid (het organiseren van interviews, reportages e.d. in de media).
- Sociale media
- (Periodiek) overleg

### Verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) bekend onder de naam Welwonen. Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuizen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuizen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (Platform West-Friese Woningcorporaties) met andere sociale verhuurders in de regio.

## 8.2 Governance

Woondiensten Enkhuizen onderschrijft de uitgangspunten van Good Governance, een transparante besturings- en besluitvormingswijze en wenst daarover ook adequaat verantwoording af te leggen. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een Governance-kalender die daar sturing aan geeft.

### Governancecode

Woondiensten Enkhuizen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code met normen en gedragsregels gaat onder meer over goed bestuur en goed intern toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Als basis heeft de code een vijftal principes:

- Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;



- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
- Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes van de code worden ook doorgevoerd in de rest van de organisatie. Cultuur en gedrag van medewerkers maken onderdeel uit van hoe de corporatie zich richting maatschappij opstelt.

Voor enkele bepalingen geldt dat de corporatie hiervan mag afwijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Bij Stichting Woondiensten Enkhuizen is geen sprake van afwijkingen.

Ook in 2023 is conform de uitkomsten van de zelfevaluatie 2021 de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, bekend onder de naam Welwonen geëvalueerd en getoetst.

## 8.2.1 Samenstelling RvC

### Teamprofiel

Voor de samenstelling van de RvC is een Teamprofiel opgesteld met kwaliteitsprofielen die algemene en specifieke deskundigheden beschrijven. Het Teamprofiel is in dialoog met de HAR E. opgesteld om een diverse samenstelling van de RvC te bewaken.

Het Teamprofiel beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover voorzitter en leden van de raad dienen te beschikken. Op 09.05.2022 is het Teamprofiel RvC opnieuw getoetst ten behoeve van de werving van nieuwe RvC-leden en actueel bevonden. Het Teamprofiel is te raadplegen op de website.

### Introductieprogramma

Beoogde nieuwe leden van de RvC hebben na een voorgenomen besluit tot benoeming van de RvC een gesprek met het directie-managementteam en ontvangen na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit woningcorporaties en de formele benoeming een onboarding pakket met de belangrijkste organisatiestukken. Daarnaast inventariseert de RvC na de aantreding de leer- en ontwikkelbehoefte van de nieuwe commissaris.

### Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn per 19.06.2020 lid van de VTW en hebben in 2023 deelgenomen aan diverse activiteiten en trainingen van de VTW.

### Huidige samenstelling

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting één wijziging. De heer M. Verlaat is na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit woningcorporaties per 15.03.2023 benoemd als commissaris. De RvC voldoet aan haar statutair vereiste niveau van minimaal drie leden.

Leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze kan maximaal met vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster.

Tabel 26 Raad van Commissarissen

Naam	(Onderdelen) Kwaliteitsprofiel	Beroep/ Nevenfunctie(s)
<b>P.M. Huisman</b>	Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management	Eigenaar Dantzig Management Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn Voorzitter RvC Kennemer wonen Alkmaar tot 1.7.2023, vanaf 1.7.2023 vicevoorzitter
<b>A. Schuitemaker</b>	Sociaal domein; Ervaring met wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	Bestuurder Brentano Amstelveen (per 24-01-2022) Voorzitter bestuur vereniging Vitaal Waterland Lid RvT Amaryllis Lid Commissie Arbeid Actiz
<b>E. Urbach</b>	Duurzaam vastgoed; Ervaring met gebiedsontwikkeling en verduurzaming	Programma-/projectmanager gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam
<b>N. Hazendonk</b>	Financieel – economisch en fiscaal	Statutair directeur Betaalbare Koopwoningen Zaanstad



		Interim bestuurslid en penningmeester Noppes Kringloopketen Eigenaar NN2 management & advies Penningmeester Regionale Leergang Amsterdam 2 Lid kascommissie Dutch Woman in Real Estate
<b>M. Verlaat</b>	Organisatie en HR	Manager HR De Zorgcirkel Vertrouwenspersoon hockeyclub AMHC FIT

**Tabel 27 Rooster van aftreden**

Naam	Functie	Benoemd	tot
P.M. Huisman	Voorzitter	01-07-18	01-07-26
A.C. Schuitemaker	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-20	01-01-24
E. Urbach	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-21	01-01-25
N. Hazendonk	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	09-11-22	09-11-26
M. Verlaat	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	15-03-23	15-03-27

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Mevrouw Schuitemaker en mevrouw Huisman zijn op voordracht van de HAR E. als huurderscommissaris voorgedragen.

Vanuit de RvC zijn de volgende commissies benoemd met de volgende samenstelling:

- Remuneratiecommissie: Mevr. A. Schuitemaker (voorzitter, tot 26.09.2023) en mevr. P.M. Huisman  
Vanaf 26.09.2023 heeft dhr. Verlaat de functie van mw. Schuitemaker overgenomen..
- Auditcommissie: Mevr. N. Hazendonk (voorzitter, vanaf 09.11.2022) en dhr. E. Urbach

Bij de samenstelling van de RvC is rekening gehouden met het gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij gelden, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en vaardigheden vier kwaliteitsprofielen. Dat zijn: Financieel-economisch en fiscaal, Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en duurzaamheid, Juridisch en HR-management, en Bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Eind 2023 kent de RvC de volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit woningcorporaties:

Commissaris	Governance	Volkshuis-vestelijk	Vastgoed ontwikkeling en beheer	Financiën en Control	Juridische Zaken	Overig
P.M. Huisman	Hoog	Hoog	Hoog	Midden	Midden	Breed regionaal netwerk
A. Schuitemaker	Hoog	Midden	Midden	Midden	Midden	Veel ervaring binnen sociaal domein
E. Urbach	Midden	Midden	Hoog	Midden	Midden	Veel ervaring in projectontwikkeling
N. Hazendonk	Hoog	Hoog	Hoog	Hoog	Midden	Veel ervaring met strategisch vastgoedbeheer
M. Verlaat	Hoog	Midden	Midden	Midden	Hoog	Veel ervaring met HRM

### Evaluatie van het eigen functioneren

De RvC staat gedurende het jaar regelmatig stil bij haar eigen functioneren en neemt daarnaast eenmaal per jaar de tijd om uitgebreid naar het eigen functioneren te kijken.

De RvC heeft op 06.11.2023 met (gedeeltelijke) aanwezigheid van de directeur-bestuurder en onder externe begeleiding zijn zelfevaluatie gedaan. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de teamrollen en teamvorming, zodat de RvC haar klankbord- en toezichtfunctie optimaal kan vervullen. Alle RvC leden hebben opleidingen gevolgd en voldoen daarmee aan de norm van permanente educatie.

### Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2023 behoefde de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2023 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Eind 2023 is de nieuwe Regeling Omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending vastgesteld en ter instemming voorgelegd aan de PVT+. De regeling is aangepast aan de nieuwe Wet bescherming Klokkenluiders die op 18.02.2023 in werking is getreden.

### Integriteit en onafhankelijkheid



Leden van de RvC zijn onafhankelijk. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Nevenfuncties van leden worden gemeld binnen de RvC. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure. De leden van de RvC hebben in 2023 hun toezichtfunctie op onafhankelijke wijze uitgevoerd.

In 2023 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen. Conform de richtlijn van Aedes is specifiek het thema verhuurd vastgoed besproken en is geïnventariseerd en geconstateerd dat er geen sprake is van tegenstrijdigheid van belangen in deze.

### Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuizen. In 2023 is dit gebeurd via het jaarverslag 2022, dat ook op de website is geplaatst. Voorts zijn de prestaties besproken in een gezamenlijk overleg van bestuur en een afvaardiging van de RvC met het college van de gemeente Enkhuizen.

### Meldingsplicht

De RvC heeft, op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de BTIV, een brede meldingsplicht bij de Autoriteit woningcorporaties. Bij onder meer financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van normen, dient de RvC dit onverwijld te melden. In 2023 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

### Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op basis van een door henzelf vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders. De actiepunten uit het Toezichtkader komen periodiek op de agenda van de RvC.

Op 24.05.2023 is het visie- en toezichtkader herzien en opnieuw vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze is vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt. De RvC bespreekt vraagstukken op strategisch niveau en geeft goedkeuring aan investeringsvoorstellen op basis van de bevoegdheidsverdeling tussen RvC en bestuur.

Het bestuur wordt gevormd door één vrouwelijke directeur-bestuurder. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. Begin 2023 was de verhouding man/vrouw binnen de RvC 25/75. Na de wijziging in de RvC is de verhouding man/vrouw 40/60.

### Informatievoorziening

De RvC verwacht ten aanzien van de informatie van de directeur-bestuurder dat deze relevant, tijdig, juist en volledig is. Voor de uitoefening van zijn werkzaamheden kent de RvC externe en interne toezichtkaders:

Toezichtkader	Besturingskader	Beheersingskader
<b>Extern</b> Woningwet- BTIV Wet Normering Topinkomens Governancecode  <b>Intern</b> Statuten Reglement RvC Reglement Auditcommissie RvC	Koersplan Meerjarenbegroting Jaarbegroting Faciliteringsvolume WSW Prestatieafspraken gemeente Investeringsstatuut Jaarevaluatie RvC/bestuur Samenwerkingsovereenkomst HAR	Financiële kengetallen Voortgangsrapportage (3x p/jaar) Contacten belanghebbenden Autoriteit woningcorporaties Managementletter accountant Aedes benchmark Visitatierapport



Remuneratiecommissie RvC Teamprofiel RvC Reglement Directie Reglement Financieel Beleid en Beheer Treasurystatuut Integriteitscode Klokkenluidersregeling		
---	--	--

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC hebben in 2023 de auditcommissie en de remuneratiecommissie voorbereidende werkzaamheden verricht. De besluitvorming heeft in de hele RvC plaatsgevonden.

Vanuit het formele toetsingskader spreekt de RvC in ieder geval jaarlijks met het bestuur over de omgang, participatie en invloed van belanghebbenden door Woondiensten Enkhuizen. Hierbij wordt gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurdersvertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval zijn aangeboden. De RvC heeft overleg met belanghebbenden over het gehouden toezicht en de behaalde resultaten.

### 8.2.2 Verslag Auditcommissie

De RvC vindt het belangrijk om, ondanks de organisatieomvang van Woondiensten Enkhuizen waardoor een Auditcommissie niet verplicht is, deze toch actief te laten zijn. Op 28.09.2017 heeft de RvC de Auditcommissie ingesteld. Deze is betrokken bij zowel de planning- en controlecyclus en de werkafspraken die voorafgaand aan de jaarlijkse controle worden gemaakt met de externe accountant, als bij de uitvoering van dit proces.

De Auditcommissie heeft in afwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met het hoofd FIZ over onderstaande onderwerpen. Daarnaast heeft de Auditcommissie tezamen met het hoofd FIZ, directeur-bestuurder en de externe accountant de controle aanpak besproken en ook de bevindingen van de interim-jaarrekeningcontrole van de externe accountant.

In 2023 besprak de Auditcommissie onder meer:

- Nadere kennismaking nieuwe hoofd FIZ per 01.02.2023
- Accountantsverslag 2022
- Het versterken van de controlfunctie, de invulling van de functie en ook de taken en de focus van de functie;
- Managementletter 2023

### 8.2.3 Verslag remuneratiecommissie

Voorafgaand aan de herbenoeming van de directeur-bestuurder heeft de remuneratiecommissie met een afvaardiging van de organisatie gesproken. Eveneens zijn de prestaties zoals opgenomen in de visitatiebevindingen gebruikt in de overwegingen. De RvC is daarmee tot het voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen, waarna aan de hand van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, de RvC de herbenoeming heeft vastgesteld.

### 8.2.4 Permanente Educatie

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot het volgen van permanente educatie (PE) waaraan punten worden gegeven. Alle leden van de RvC hebben hieraan deelgenomen. Zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor het behalen van PE-punten en het bijhouden van de registratie. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring.

**Tabel 28 Permanente Educatie RvC**

Commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	VTW Webinar "WSW gaat in op actuele vragen en ontwikkelingen"	1
	Het spel van toezicht voor advanced toezichthouders Editie 2 2023 (VTW Academie)	7
	<b>Totaal punten</b>	<b>8</b>



A. C. Schuitemaker	Vergrijzing en ouderenhuisvesting 2023 Editie 2 (VTW Academie)	4
	Overlopende punten Comenius Nationale Leiderschapsleergang editie 57	5
	<b>Totaal punten</b>	<b>9</b>
E. Urbach	De financiële wereld van de woningcorporatie 2023 Editie 1 (VTW Academie)	5
	De RvC, de accountant en de auditcommissie 2023 Editie 1 (VTW Academie – 5 PE)	5
	<b>Totaal punten</b>	<b>10</b>
N. Hazendonk	Actualiteit Financiering Woningcorporaties (Seminars op Maat - 6 PE)	6
	Lunchwebinar 'Visitatiestichting (SVWN) en KWH' (VTW - 1 PE)	1
	<b>Totaal punten</b>	<b>7</b>
M. Verlaat	De financiële wereld van de woningcorporatie 2023 Editie 2 (VTW Academie - 5 PE)	5
	<b>Totaal punten</b>	<b>5</b>

### Persoonlijke ontwikkeling bestuurder & permanente educatie (PE)

De directeur-bestuurder dient te voldoen aan de norm van permanente educatie (108 PE-punten over een periode van drie kalenderjaren) en volgt periodiek cursussen/opleidingen om deze verplichte PE-punten te behalen. In 2023 zijn door de bestuurder 40 PE-punten behaald. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanente educatie.

### 8.2.5 Vergader- en besluitenschema

In 2023 is de RvC zes keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie bijeenkomst gehad en heeft (een afvaardiging van) de RvC twee keer een bespreking gehad met de HAR E. Tevens legt de RvC jaarlijks een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis en inzicht in het bezit en over de huurders en woningzoekenden verder te vergroten.

Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- De ontwikkeling van diverse projecten, waaronder wijkvernieuwing Bloemenbuurt en project Immerhornpolder
- De jaarlijkse huuraanpassing
- Prestatieafspraken tussen de gemeente, HAR E. en Stichting Woondiensten Enkhuisen
- Visitatierapport door Ecorys
- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst Stichting Woondiensten Enkhuisen

Tabel 29 Besluiten RvC 2023

Besluit	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Datum
De RvC is akkoord met het voorgenomen besluit om dhr. Verlaat te benoemen als lid RvC..	Goedkeuring	21-02-2023
RvC neemt het voorgenomen besluit DB te herbenoemen in afwachting van procedure bij AW.	Goedkeuring	21-02-2023
De RvC stelt het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2022 vast en verleent bestuur décharge.	Vaststelling	24-05-2023
De RvC benoemt dhr. Verlaat als commissaris van de RvC per 15 maart 2023.	Goedkeuring	24-05-2023
De RvC herbenoemt DB voor een periode van 4 jaar.	Goedkeuring	24-05-2023
De RvC verleent goedkeuring aan de investering project Immerhorn.	Goedkeuring	19-09-2023
De RvC is akkoord om de heer Veldman gedurende een jaar aan te stellen als interne controller.	Goedkeuring	26-09-2023
De RvC gaat akkoord met verlof en vervanging DB van 13.11.2023 tot 31.01.2024.	Goedkeuring	26-09-2023
De RvC keurt de begroting 2024 goed, waarbij ICR vanaf 2026/2027 uit dient te komen op 1,6.	Goedkeuring	26-10-2023
De RvC keurt scenario 2a uit het investeringsvoorstel Bloemenbuurt (actualisatie) goed.	Goedkeuring	26-10-2023
De RvC is akkoord met het beloningsbeleid voor 2024.	Goedkeuring	26-10-2023
De RvC is akkoord met de vervangingsregeling bij ontstentenis.	Goedkeuring	26-10-2023
De RvC is akkoord met het overzicht van belanghebbende partijen.	Goedkeuring	26-10-2023



### 8.2.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Zowel individuele leden als de RvC als geheel fungeren als klankbord voor de directeur-bestuurder. Iedere maand heeft de voorzitter van de RvC een overleg met de directeur-bestuurder. Naast ad hoc momenten komt de klankbordrol van de RvC in de vergaderingen met enige regelmaat aan de orde. In 2023 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over de ontwikkeling van de organisatie met de aanstelling van een nieuw hoofd FIZ, de inhuur van een onafhankelijke controller en de medewerkerstevredenheid.

### 8.2.7 Verslag vanuit de werkgeversrol

#### Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Op 01.06.2019 is de directeur-bestuurder benoemd voor een periode van 4 jaar. Op 01.06.2023 is de directeur-bestuurder herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam bestuurder: W. van der Weide  
Datum indiensttreding: 01-06-2019  
Relevante nevenfuncties: Directeur-bestuurder Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, RvC De Grote Clubactie, RvT Kenniscentrum Sport en Bewegen, RvT Bibliotheken NWV.

### 8.2.8 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woondiensten Enkhuizen en de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Woondiensten Enkhuizen uit van een groei van haar woningbezit en zet zij in op het beter aan laten sluiten van de voorraad bij de huishoudprognoses van verwachte woonbehoeften. Dat is vastgelegd in het Koersplan Huiswaarts 2020-2025. In 2023 heeft de RvC de uitvoering van het Koersplan actief gevolgd en besproken.

#### Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt vier keer per jaar via voortgangsrapportages door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de financiële en operationele prestaties. De RvC wordt via haar reguliere vergaderingen en waar nodig tussentijds geïnformeerd over relevante actualiteiten. Ook voert de voorzitter van de RvC maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder, ontvangt de RvC frequent een update van voor Woondiensten Enkhuizen relevante berichtgeving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een WhatsApp groep. De RvC heeft in 2023 kennisgenomen van de voortgangsrapportages en de door het bestuur verstrekte informatie om goed op de hoogte te blijven van relevante ontwikkelingen en signalen vanuit het netwerk.

Het jaarverslag 2023 is besproken met de accountant en vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemde de RvC tot tevredenheid. Ook het proces over de controle van de jaarrekening 2023 is naar tevredenheid verlopen.

Het financiële beleid van Woondiensten Enkhuizen is gebaseerd op sturing op kasstromen waarbij financierbaarheid van activiteiten en beheersing van (liquide) risico's voorop staan.

#### Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC is positief over de gerealiseerde prestaties in 2023, in het bijzonder de resultaten van de Aedes benchmark, die ook in 2023 een stijgende lijn heeft laten zien op de meest relevante prestatievelden voor de huurders, de inhaalslag op het gebied van verduurzaming en onderhoud.

#### Risicobeheersing

Zowel met de voltallige RvC als in de Auditcommissie zijn risico's besproken. Met voorziene risico's is zoveel mogelijk rekening gehouden op basis van aard, omvang en kans. Risico's op projectniveau zijn in de voortgangsrapportage in factsheets expliciet besproken inclusief beheersmaatregelen.



### Conclusie toezichhoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten Enkhuizen haar opgave voor de komende jaren duidelijk in kaart heeft gebracht. Daarbij zet Woondiensten Enkhuizen in op een betere kwaliteit woningen, verduurzaming, levendige wijken en tevreden bewoners. Woondiensten Enkhuizen is in staat gebleken haar doelen naar behoren te realiseren. Waar mogelijk is tijdig geanticipeerd op mogelijkheden en kansen in de woningmarkt.

### 8.2.9 Controle financiële verslaglegging

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en heeft de controleaanpak voor het jaarverslag 2023 vastgesteld volgens met BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Vanuit praktische overwegingen is dit gebeurd in samenspraak met de directeur-bestuurder en het Hoofd financiële zaken.

Het controleproces is besproken in de vergadering van de RvC van mei 2023, waarin ook de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar is besproken. Hierbij waren de controlerend accountant en het hoofd financiële zaken aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag is gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de algehele bedrijfsvoering.

Vanaf boekjaar 2015 wordt de accountantscontrole gevoerd door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2023 is getekend op 26-09-2023. Voorts zijn belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Verhuurderheffing en bouwprojecten tussentijds apart door de directeur-bestuurder aan de RvC gerapporteerd en besproken.

### 8.2.10 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van Commissarissen vergoeding	Raad van Commissarissen vergoeding
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
P.M. Huisman	Voorzitter	10.506	9.551
M. Verlaat	Lid	5.583	
A.C. Schuitemaker	Lid	7.004	6.367
E. Urbach	Lid	7.004	6.367
N. Hazendonk	Lid	8.475	1.124
<b>Totaal</b>		<b>38.572</b>	<b>23.409</b>

### Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Stichting Woondiensten Enkhuizen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 131.000 in 2023) van toepassing. Voor de directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 123.722 op basis van 34 uur. Het WNT-salaris van de directeur-bestuurder bedroeg € 119.501. De vastgestelde bezoldiging in 2023 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In afstemming met de Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder in de tussenliggende periode van 13 november 2023 en 31 januari 2024 verlof opgenomen. Over deze is de heer K. Groot (hoofd Wonen bij Stichting Woondiensten Enkhuizen) als interim bestuurder aangesteld en kwalificeert over deze periode als topfunctionaris. Voor de heer Groot geldt een bezoldigingsmaximum van € 17.586 op basis van 36 uur, het WNT salaris van de heer Groot bedroeg € 14.072. De vastgestelde bezoldiging in 2023 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### Bezoldigingsmaximum 2023

Stichting Woondiensten Enkhuizen is ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
  2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 – 24.000 inwoners
- De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging (31-12-2021).

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging\*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 131.000 = € 19.650;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 131.000 = € 13.100



#### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichhoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de directeur-bestuurder. Hoewel het managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken, het hoofd Financiële zaken en het hoofd Wonen, dragen deze geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

### 8.2.11 Slotverklaring

#### Vooruitblik 2024

In 2022 is er veel voorbereidend werk uitgevoerd voor onderhoudswerkzaamheden die zijn doorgeschoven naar 2023. In 2023 zijn tevens de begrote werkzaamheden van 2023 voor 76% gerealiseerd. Door de inhaalslag van het doorgeschoven onderhoud werk is een overschrijding van de begrote uitgaven voor onderhoud in 2023 met goedkeuring van de RvC gerealiseerd. .

#### Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2023.

#### Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2023 door de RvC vastgesteld. Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Stichting Woondiensten Enkhuizen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerende wet- en regelgeving. De door de directeur-bestuurder opgestelde jaarrekening 2022 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2023 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 23 mei 2024 van de jaarrekening verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woondiensten Enkhuizen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 3.782.999 positief.



## 9 Jaarrekening

### 9.1 Balans voor resultaatbestemming

Bedragen in € 1,-	31 december 2023	31 december 2022
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	327.458.211	319.799.771
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	10.282.622	10.331.257
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.477.770	2.053.299
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>340.218.603</b>	<b>332.184.328</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.026.814	1.129.818
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.026.814</b>	<b>1.129.818</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	88.209	117.372
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>88.209</b>	<b>117.372</b>
<b>Samen vaste activa</b>	<b>341.333.626</b>	<b>333.431.518</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	170.633	126.155
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	73.209	83.670
Overheid	32.593	7.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen	638.036	718.914
Overige vorderingen	50.836	89.415
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>794.674</b>	<b>899.475</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.371.264</b>	<b>8.376.031</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.936.571</b>	<b>9.401.661</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>346.270.197</b>	<b>342.833.179</b>



31 december 31 december  
2023 2022

Bedragen in € 1,-

**EIGEN VERMOGEN**

Herwaarderingsreserve	159.549.499	160.230.413
Overige reserves	122.033.275	132.670.100
Resultaat van het boekjaar	3.783.000	-11.317.739
Totaal eigen vermogen	<u>285.365.774</u>	<u>281.582.774</u>

**VOORZIENINGEN**

Overige voorzieningen	42.757	46.677
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	-0
	<u>42.757</u>	<u>46.677</u>

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Leningen kredietinstellingen	<u>55.571.542</u>	<u>56.517.536</u>
------------------------------	-------------------	-------------------

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan kredietinstellingen	2.945.994	3.087.818
Schulden aan leveranciers	1.300.625	369.552
Belastingen en premies sociale verzekeringen	177.241	307.572
Overige schulden	750.298	755.006
Overlopende passiva	115.966	166.244
Totaal kortlopende schulden	<u>5.290.124</u>	<u>4.686.192</u>

**TOTAAL PASSIVA**

346.270.107 342.833.179



## 9.2 Winst- en Verliesrekening

	Rekening 2023	Rekening 2022
Bedragen x € 1,-		
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	16.214.141	16.031.791
Opbrengst servicecontracten	602.602	488.069
Lasten servicecontracten	-638.408	-520.525
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.709.712	-1.700.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.028.770	-4.220.603
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.189.705	-2.501.449
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.250.148</b>	<b>7.577.101</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.853.006	2.172.604
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.198.259	-1.487.565
Toegerekende organisatiekosten	-78.282	-121.284
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>576.465</b>	<b>563.755</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.055.384	-76.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.235.501	-15.735.156
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>180.117</b>	<b>-15.811.191</b>
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	32.150	35.617
Kosten overige activiteiten	-130.004	-26.163
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>-97.854</b>	<b>9.454</b>
Overige organisatiekosten	-392.253	-391.703
Leefbaarheid	-260.665	-217.397
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27.710	19.289
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.499.396	-1.634.392
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.471.687</b>	<b>-1.615.104</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.784.271</b>	<b>-9.885.085</b>
Belastingen	-1.001.272	-1.432.654
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>3.782.999</b>	<b>-11.317.739</b>



### 9.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huren	16.222	15.973
Opbrengst servicecontracten	603	488
Overige bedrijfsontvangsten	-4	17
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>16.821</b>	<b>16.478</b>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.452	-1.625
Onderhoudsuitgaven	-5.687	-4.061
Overige bedrijfsuitgaven	-3.376	-3.148
Rente uitgaven	-1.464	-1.687
Sector specifieke heffing	-91	-41
Verhuurdersheffing	0	-1.374
Leefbaarheid	-108	-80
Vennootschapsbelasting	-1.185	-1.435
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-13.363</b>	<b>-13.451</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.458</b>	<b>3.027</b>
<b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.853	2.180
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.853	2.180
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-3.713	0
Nieuwbouw huur	-3.158	-4.663
Verbeteruitgaven	-1.751	-347
Investerings overig	-32	-366
Kosten in verband met verwerving	-8.654	-5.376
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-6.801</b>	<b>-3.196</b>



	2023	2022
<b>Bedragen x € 1.000</b>		
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-6.801</b>	<b>-3.196</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	5.000	0
Nieuwe niet geborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-5.874	-2.862
Aflossing niet geborgde leningen	-188	-177
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.062</b>	<b>-3.039</b>
Mutatie van geldmiddelen	-4.405	-3.208
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	8.376	11.584
Liquide middelen per 31-12	3.971	8.376
Mutatie geldmiddelen	-4.405	-3.208



## 9.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2023	2022
<b>Gegevens bezit</b>		
Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.160	2.109
- Zorgwoningen	113	113
- Maatschappelijk onroerend goed	20	20
- Parkeren	9	9
Totaal aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie	2.302	2.251
Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	15
- Bedrijfs-onroerend goed	26	26
- Parkeren	140	140
Totaal aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie	181	181
<b>Totaal</b>	<b>2.483</b>	<b>2.432</b>
Mutaties in het aantal verhuureenheden	51	11
- Aantal opgeleverd / aangekocht	59	23
- Aantal verkocht	-8	-9
- Aantal gesloopt	0	0
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	0	-3
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	136.021	135.745
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	62.363	88.356
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	232.537	243.633
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>		
Goedkoop: Lager dan € 442,46	229	227
Betaalbaar: € 442,46 tot € 633,25	1.476	1.226
Duur: € 633,25 tot en met € 763,47	415	655
Commercieel: hoger dan € 763,47	55	16
Zorgwoningen	113	113
	2.288	2.237



Boekjaar per 31 december

2023

2022

**Kwaliteit per woning**

1. Aantal reparatieverzoeken	1,84	2,05
2. Kosten klachtenonderhoud	559	401
3. Kosten mutatieonderhoud	269	165
4. Kosten planmatig onderhoud	1.203	755
5. Overige onderhoudskosten	499	200
6. Totaalkosten onderhoud	2.530	1.521
7. Percentage woningverbetering	16,04	2,24
8. Kosten per verbeterde woning	7.883	13.538

**Prijs- kwaliteitverhouding**

1. Gemiddeld aantal punten WWS	165,08	164,64
2. Gemiddelde netto huurprijs	578,87	583,09
3. Gemiddelde puntprijs	3,51	3,54

**Het verhuren van woningen**

1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,25	6,37
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 40.024	86,89	88,24
3. Percentage toewijzingen € 40.024 - € 44.655	12,30	8,40
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 44.655	0,82	3,36
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	0,04	3,48
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,48	0,53
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	2,31	1,13

**Financiële continuïteit**

1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)	83,2	82,2
2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)	93,3	207,7
3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)	1,3	3,9-
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)	2,5	3,0
5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)	15,3	1,5
6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen)	124.723	125.875
7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)	1.511	1.353
8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)	3,4	2,8
9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)	2,1	1,5
10. Loan to value (VV/1% Marktwaarde)	17,3	19,0

**Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)**

1. Eigen vermogen	285.366	281.583
2. Voorzieningen	43	47
3. Huren	16.214	16.032
4. Vergoedingen	603	488
5. Jaarresultaat voor belastingen	4.784	-9.885

Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,14	1,18
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,88	0,86
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,44	1,34



## 9.5 Waarderingsgrondslagen

### Algemene toelichting

Woondiensten Enkhuizen, gevestigd aan het Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 36000577. Zij heeft specifieke toelating in de regio West-Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire – en feitelijke vestigingsplaats is Enkhuizen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### Vergelijkende cijfers

Her rubricering van cijfers ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in 2023 daar waar nodig toegepast.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Kop van Noord-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 7,6 miljoen.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging top- functionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

### Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volks -huisvesting 2015 vindt waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt volgens met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig (Niet DAEB) en maatschappelijk vastgoed (DAEB), intramuraal zorgvastgoed (DAEB), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxa' eur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woonegelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk, en intramuraal zorg onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);



De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft volgens deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

### Waarderingsgrondslagen beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De lagere waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De berekende gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 2.774 per woning.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en Leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De berekende gemiddelde beheernorm bedraagt € 1.212 per woning.

### Disconteringsvoet

Type vastgoed	Basis	Opslag markt- en objectrisico	Totaal
EGW	8,60%	*Toelichting	
MGW	7,99%		
BOG/MOG/ZOG	7,15%		7,5%
Parkeren	5,99%	1,35%	7,34%

\* Voor EGW en MGW-woningen kunnen opslagen plaatsvinden voor Bouwjaar, klasse, Type verhuureenheid, COROP-gebied, waarderingsscenario en type gebied dat bestaat uit een aardbevings- en of krimpgebied.

### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringsubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede



externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingcomplexen. Dit is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouw- periode en locatie en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex.

### Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van het door exploitateurscenario of het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waardering-complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitateur -scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar in een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Bij het bepalen van de eindwaarde wordt gerekend met een verouderingsopslag van 100% voor Instandhoudingsonderhoud. Dat betekent dat vanaf het 16e jaar wordt gerekend met een verdubbeling van de kosten van instandhoudingsonderhoud. Voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateurscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het eind van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur- eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte wooneenheden.



### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters die zijn opgenomen in het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31-12-2023. De belangrijkste uitgangspunten van dit handboek zijn:

- Aansluiting bij (inter-)nationale richtlijnen opdat het Handboek aansluit bij de markt;
- Balans tussen uniformering van waardering en ruimte voor maatwerk;
- De marktwaarde is de hoogste van het door-exploiteer- en uitpondscenario;
- De waardering leidt tot een bruikbare DAEB- en niet DAEB-waarde op portefeuilleniveau;
- De waardering volgens het Handboek is niet geschikt voor professionele waarde-sturing;
- Maatwerk is alleen mogelijk door tussenkomst van een externe taxateur;
- Het Handboek is opgesteld om te komen tot een waardering voor de jaarrekening;
- De term "leegwaarde" wordt gebruikt als synoniem voor de situatie "marktwaarde vrij van huur en gebruik";
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2023 mag de verkoopprijs als marktwaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

### De Waarderingsmethodiek

Zoals gebruikelijk is in de woningsector, volgt het handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind of begin van een jaar.

- De eindwaarde valt aan het eind van het laatste jaar van de exploitatieperiode;
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, worden in mindering gebracht op de waarde en vallen aan het begin van het eerste jaar en niet halverwege. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud, verbetering en ingrijpende verbouwing. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (daarom niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### Vastgoedbeleggingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een deel van de complexen verplicht gewaardeerd op full-taxatie. De full taxatie is verricht voor alle BOG/MOG en ZOG-complexen en betreft in totaal 159 VHE's. In 2023 zijn er 39 flexwoningen toegevoegd aan het bezit, deze zijn conform handboek met een full taxatie gewaardeerd in de jaarrekening.



### Toegepaste vrijheidsgraden full taxaties

De externe taxateur heeft voor de full taxaties bij BOG/MOG/ZOG-vrijheidsgraden gehanteerd voor:

- Markthuur(-stijging); hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare huren in de markt, referentiehuren en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel;
- Disconteringsvoet; de gehanteerde bandbreedte is 3,0% tot 7,0%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; de gehanteerde bandbreedte is 4,5% tot 7,0%; Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;

### Onroerende zaken in ontwikkeling

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings-

Of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

### Bijzondere waardevermindering

Woondiensten Enkhuizen beoordeelt op de balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de marktwaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Terugname van bijzondere waardevermindering

Als wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardevermindering. Woondiensten Enkhuizen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.



## Financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Zij worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening geschiedt tegen belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen door verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde. In 2021 zijn latenties contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde renteleningenportefeuille 2,88%.

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraden

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

### Vorderingen

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

### Liquide middelen

Deze bestaan uit kas en banktegoeden en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

### Voorzieningen

Deze worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

### Voorziening vakantie aanspraken

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een verlofsaldo per 31-12-2023.

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

### Pensioenregeling

Woondiensten Enkhuzen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporatie*. Woondiensten Enkhuzen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuzen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van eind december



2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2023 128,8%. (2022: 129%)  
Woondiensten Enkhuizen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekering - maatschappijen betaald door Woondiensten Enkhuizen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugbetaling leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossings- verplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Woondiensten Enkhuizen naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht van het resultaat per activiteit.

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

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbredngen

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

#### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

#### Lasten servicecontracten

Dit betreffen kosten van nutsvoorzieningen en onderhoudscontracten die jaarlijks met de huurders worden verrekend.

#### Lasten verhuur – en beheeractiviteiten

Dit betreffen organisatorische en personele lasten van de relevante afdelingen.



### Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van cyclisch en niet cyclisch onderhoud verantwoord. Dit geldt ook voor de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst.

### Overige directe operationele opbrengsten en lasten exploitatie bezit

Bijdrage van de gemeente voor WMO-aanvragen en bijdragen/huuropbrengst voor de exploitatie IJsselzand. Onder de lasten zijn verantwoord: de gemeentelijke heffingen, verzekeringen, verhuurderheffing en overige bedrijfslasten bestaande uit exploitaties Bonte Veer, Cayen, Molenweg en het woningbezit.

### Verkopen portefeuille

#### Opbrengst verantwoording algemeen

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

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de bruto-opbrengst van verkochte huurwoningen. Deze worden extern door een erkend NVM-makelaar getaxeerd op marktwaarde (leegwaarde). Woningen die in het boekjaar worden verkocht, maar waarvan de opbrengst in het nieuwe jaar plaatsvindt, worden meegeteld als verkochte woning in het nieuwe boekjaar.

#### Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen

#### Boekwaarde verkocht vastgoed op het moment van verkoop

Dit betreft de correctie van de marktwaarde.

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Woondiensten heeft geen verkopen onder voorwaarden

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden de waardeveranderingen geboekt die ontstaan uit nieuwbouw door vergelijking van de verkrijgingsprijs/kostprijs met de marktwaarde in verhuurde staat.

##### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed via de marktwaardeberekening.

### Overige activiteiten

#### Opbrengst overige activiteiten

Dit betreft hoofdzakelijk uit beheervergoedingen onder andere voor drie VvE's.

#### Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.



### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen fysieke maatregelen niet zijnde investeringen, uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woondiensten, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen en doorbelaste personeelskosten ten behoeve van de bevordering van de sociale leefbaarheid.

### Saldo financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten bestaan uit de opbrengsten van spaarrekeningen die tijdsevenredig worden verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaan uit rente op geldleningen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op ontvangen leningen. Deze worden verantwoord als kosten. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

### Resultaat voor belastingen

#### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuzen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met opgetreden wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### Resultaat na belastingen

Hier wordt het uiteindelijke jaarresultaat verantwoord.

### Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

#### Analyse marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert het "handboek modelmatig waarderen" voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2022. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuzen 2021 met 2020 op VHE-niveau met elkaar vergeleken. Afwijkingen zijn mede aan de hand van een externe analyse toegelicht. Een deel van het bezit is in 2022 op basis van een full taxatie gewaardeerd. Dit is toegelicht in het onderdeel Waarderingsgrondslagen.

#### Verkoopportefeuille bestaand bezit

Als onderdeel van de marktwaarde en beleidswaarde berekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 70 woningen voor de periode 2024-2033. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

#### Timing en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake als uitingen namens



de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Een verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- proces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een verplichting is sprake als de formalisering van de ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuisen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2021 door de fiscus zijn getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale aanslag over 2022 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties.

### Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en betaalde interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.



## 9.6 Toelichting op de balans

### ACTIVA

#### Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Toelichting Balans Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	177.416.177	12.046.819	189.462.996
Cumulatieve herwaardering	142.383.594	-1.715.562	140.668.032
Marktwaaarde 31 december 2022	319.799.771	10.331.257	330.131.028
Mutaties:			
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling / aankoop	6.876.736	0	6.876.736
Uitgaven na eerste waardering	1.751.210	0	1.751.210
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.198.259	0	-1.198.259
Winsten / verliezen n.a.v. aanpassing marktwaaarde	228.753	-48.636	180.117
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties boekjaar	7.658.440	-48.636	7.609.804
Verkrijgingsprijzen	185.678.799	12.046.819	197.725.618
Som cumulatieve herwaardering en afwaarderingen	141.779.412	-1.764.197	140.015.215
Marktwaaarde 31 december 2023	327.458.211	10.282.622	337.740.833
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2023	145.527.422	8.977.224	154.504.646

De beleidswaarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 154.504.647 De beleidswaarde eind 2022 bedroeg € 204.124.532 Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 158.196.812 (2022: € 158.978.136)  
De som van de inbegrepen herwaarderingen Niet DAEB bedraagt € 2.035.740 (2022: € 1.990.665)  
De som van de cumulatieve herwaardering en afwaarderingen onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 140.015.215  
Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 652.817

#### Her-classificaties

Er zijn DAEB-woningen verkocht. Er zijn 59 woningen opgeleverd.  
Er hebben geen transformatie plaatsgevonden en er zijn geen parkeerplaatsen samengevoegd.

Het financiële gevolg van deze her-classificatie op het resultaat is per saldo:

	2023	2022
Effect op resultaat	0	0



### **Marktwaaarde**

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Kop van Noord-Holland bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 6,20% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 22,7 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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



## Toelichting Balans

Totaal aantal woningen gelabeld voor verkoop: 161. De marktwaarde bedraagt € 24 miljoen  
Er zijn geen parkeerplaatsen geoormerkt voor verkoop.  
In 2024 verwachten wij 7 woningen te verkopen met een netto-opbrengst van € 1.594.000  
De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

### Beleidswaarde toelichting

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:



Toelichting  
Balans

Beleidswaarde ( x € 1.000,-- )	2023		2022	
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	327.458		319.799	
Afslag beschikbaarheid	-48.102	23.209		
Afslag betaalbaarheid	-66.951	-107.353		
Afslag kwaliteit	-48.547	-22.676		
Afslag beheer	-18.331	-18.251		
Totale afslag	-181.931		-125.071	
Beleidswaarde DAEB	145.527		194.728	
<u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	10.283		10.331	
Afslag beschikbaarheid	-899	12		
Afslag betaalbaarheid	-70	-558		
Afslag kwaliteit	-210	-256		
Afslag beheer	-126	-133		
Totale afslag	-1.305		-935	
Beleidswaarde Niet- DAEB	8.977		9.396	
<b>Totaal 31-12</b>	<b>154.505</b>		<b>204.124</b>	
Grondslagen berekening beleidswaarde:				
Gemiddelde onderhoudsnorm per woning	2.774		2.101	
Gemiddelde beheernorm per woning	1.212		1.079	
Ingerekende beleidshuur woningen ultimo	665,33		619	
De beleidswaarde ultimo 2023 bedraagt			154.504.646	
De beleidswaarde ultimo 2022 bedroeg			204.124.000	
		daling	-49.619.354	-24,3%

De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

De beleidswaarde 2023 bedraagt € 154.504.646. De beleidswaarde 2022 bedroeg € 204.124.000. De daling van € 49.619.353 wordt onder andere veroorzaakt door:

- Aankoop 59 VHE's met een beleidswaarde van € 5.807.940
- verkoop 8 VHE's met een beleidswaarde van - € 814.523
- hoger meerjarig onderhoudsbegroting van - €34.847.487
- hoger beheerkosten impact van - €6.583.270
- Hogere huuropbrengsten van €22.429.863

Het restant van de mutaties wordt met name verklaard door de aanpassing in de disconteringsvoet

Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	-1%	178.985.332	24.480.613
Disconteringsvoet	+ 0,5%	144.891.146	-9.613.500
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	160.740.698	6.236.052
Onderhoud	+ € 100 per VHE	149.386.043	-5.118.603
Beheer	+ € 100 per VHE	149.386.043	-5.118.603



### **Beleidswaarde**

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 1,35% (Corop regio Kop van Noord-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 9,6 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,17% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,52% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.



Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			Toelichting Balans
	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarde 31 december 2022	2.053.299	0	2.053.299
Mutaties:			
Investerings	3.588.034	0	3.588.034
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	0	0	0
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-3.163.563	0	-3.163.563
Totaal mutaties	424.471	0	424.471
Boekwaarde 31 december 2023	<u>2.477.770</u>	<u>0</u>	<u>2.477.770</u>

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,5% die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente. De in de MVA geactiveerde rente ultimo boekjaar wordt geboekt naar rato van de voortgang van het project.

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	Totaal onroerende en roerende zaken t. d. v. de eigen exploitatie
Verrijgingsprijzen	3.700.542
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	<u>-2.570.724</u>
Boekwaarde 31 december 2022	<u>1.129.818</u>
Mutaties:	
Investerings	32.142
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	0
Afschrijvingen	-135.146
Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	0
Totaal mutaties	<u>-103.004</u>
Verrijgingsprijzen	3.732.684
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-2.705.870</u>
Boekwaarde 31 december 2022	<u>1.026.814</u>
Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:	
Kantoorgebouw	30 jaar
Meubilair	5-10 jaar 10-15
Machines	jaar
Auto's - Automatisering	5 jaar



Toelichting  
Balans

	31 december 2023	31 december 2022
<b>Actieve latente belastingvorderingen</b>		
Latentie geldleningen 1 januari	117.372	145.754
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	<b>-29.163</b>	<b>-28.382</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-29.163</b>	<b>-28.382</b>
Latentie geldleningen 31 december	<u>88.209</u>	<u>117.372</u>
Vrijval na 1 jaar	29.164	29.163

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 101.121 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 88.209 en wordt in 3 jaar verrekend.

Latentie Agio geldlening 1 januari	0	144.033
Toename belastingvordering		
Afname belastingvordering	0	<b>-144.033</b>
Latentie geldleningen 31 december (vrijval na 1 jaar)	<u>0</u>	<u>0</u>

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december	<u>88.209</u>	<u>117.372</u>
---	---------------	----------------

Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,77%

**VLOTTENDE ACTIVA**

	31 december 2.023	31 december 2022
<b>Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	<u>170.633</u>	<u>126.155</u>

**Vorderingen**

**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	77.062	88.074
Af: voorziening dubieuze vorderingen	<b>-3.853</b>	<b>-4.404</b>
<b>Totaal</b>	<u>73.209</u>	<u>83.670</u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 3.461 met een achterstand langer dan 6 maanden.



	31 december 2023	31 december 2022
<b>Toelichting Balans</b>		
<b>Overheid</b>		
Woonlastenfonds	32.813	42.617
Afrekening woningaanpassingen	3.051	995
Diverse vergoedingen	-3.271	-36.136
<b>Totaal</b>	<b>32.593</b>	<b>7.476</b>
<b>Belastingen: Vennootschapsbelasting</b>	<b>638.036</b>	<b>718.914</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Kosten te verrekenen met huurders	2.977	38.816
Overige vorderingen	50.057	54.507
Subtotaal	53.034	93.323
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-2.198	-3.908
<b>Totaal</b>	<b>50.836</b>	<b>89.415</b>
Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 12.009 met een looptijd van langer dan één jaar.		
<b>Liquide middelen</b>		
Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	3.971.264	8.376.031
Op termijn uitgezet: deposito's	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.971.264</b>	<b>8.376.031</b>
Op 31 december 2023 waren geen deposito's afgesloten. De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen		
<b>Eigen vermogen</b>		
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	160.230.413	175.811.245
Realisatie door verkoop	-832.935	-1.116.378
Realisatie door sloop	0	0
Mutatie door herwaardering	152.021	-14.464.454
<b>Stand per 31 december</b>	<b>159.549.499</b>	<b>160.230.413</b>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	132.670.100	79.395.843
Realisatie door verkoop	832.935	1.116.378
Dotatie herwaarderingsreserve	-152.021	14.464.454
Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar	-11.317.739	37.693.425
<b>Overige reserves 31 december</b>	<b>122.033.275</b>	<b>132.670.100</b>



Toelichting  
Balans

31 december 31 december  
2023 2022

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023:

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad - € 3.783.000, als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 3.630.980 wordt ten bate van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 152.020 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten bate van de herwaarderingsreserve gebracht;
- In de statuten is geen passage opgenomen voor de bestemming van het resultaat.

Voorzieningen

Voorziening vakantie aanspraken

Voorziening per 1 januari	46.677	56.462
Dotatie	-3.920	-9.785
Onttrekking	0	0
	<u>42.757</u>	<u>46.677</u>
Voorziening per 31 december		

Voorziening is gevormd voor nog op te nemen vakantiedagen.

Voorziening is langlopend i.v.m. wettelijke rechten

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening per 1 januari	-0	21.242
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	0	-21.242
	<u>0</u>	<u>-21.242</u>
Mutatie onrendabele investeringen		
	<u>0</u>	<u>-21.242</u>
Voorziening per 31 december	<u>0</u>	<u>-0</u>

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

In 2023 zijn geen ort's gestort of verrekend.

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



	Toelichting Balans	
	31 december 2023	31 december 2022
<b>Langlopende schulden</b>		
<b>Kredietinstellingen</b>		
Stand per 1 januari	59.605.354	62.670.292
Bij: nieuwe leningen	5.000.000	0
Af: aflossingen	<b>-6.087.818</b>	<b>-3.064.938</b>
Stand per 31 december	58.517.536	59.605.354
Aflossingsverplichting komende jaar	<b>-2.945.994</b>	<b>-3.087.818</b>
Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	<u>55.571.542</u>	<u>56.517.536</u>
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	44.339.118	41.859.777

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 58.517.536 is een bedrag van € 56.542.978 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,64% (2022: 2,77%)  
In 2023 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest.

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de standaard economievariant zoals in WAL5 wordt aangeboden. De rentecurve die hierbij hoort betreft het 4e kwartaal

De duration van de portefeuille bedraagt 13,46 jaar ( 2022 was 11,68)

De marktwaarde van de leningen in 2023 bedraagt € 52.764.015. (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

Dit is € 53.720.167. minus de opgelopen rente van € 956.152

De marktwaarde van de leningen in 2022 bedraagt € 55.839.768 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

#### Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.945.994	3.087.818
Schulden aan leveranciers	1.300.625	369.552
Belastingen en premies sociale verzekeringen	177.241	307.572
Transitorische rente	699.192	733.974
Transitorische onderhoud	32.263	6.256
Overige schulden	18.843	14.776
Overlopende passiva	115.966	166.244
Stand per 31 december	<u><b>5.290.124</b></u>	<u><b>4.686.192</b></u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

\* Is alleen van toepassing op leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen



Toelichting  
Balans

31 december 2023      31 december 2022

**Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen**

**Leaseverplichtingen**

Vanaf 2021 is sprake van een Operational leasecontract voor één kopieerapparaat bij Ricoh. De contracttermijn loopt van 1 november 2021 tot en met 31 oktober 2025

Verplichtingen < 1 jaar	9.438	9.438
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	7.865	17.303
Totaal verplichtingen	17.303	26.741

**Investeringsverplichtingen**

PMC 110 - Immerhornpolder 39 flexwoningen

Aankoop complex Torenavalk Woonzorg	664.630	0
Aanbestede onderhoudswerkzaamheden / na-investeringen	1.618.700	3.674.900
Totaal verplichtingen	2.283.330	5.054.400

**Borgstelling**

Ten behoeve van 21 leningen met een schuldrestant van € 56.543.000 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 877.663 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen.

De obligo van het WSW van 3,85% is in 2021 vervallen. Hier is een obligolening voor in de plaats gekomen van met een maximale hoofdsom van € 1.623.000.

Woondiensten Enkhuizen betaalt een bereidstellingprovisie van 0,20% over het niet opgenomen deel.

**Hypotheekrecht**

Op 11 april 2014 heeft Woondiensten Enkhuizen een volmacht tot hypotheekvestiging aan het WSW afgegeven voor het gehele bezit.

**Saneringsheffing**

De Saneringsheffing is vervangen door de obligoheffing. De heffing is voor de periode 2023 tot en met 2027 op 0,167% vastgesteld en is gebaseerd op de te ontvangen huur van de DAEB objecten.

**Overige verplichtingen**

Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.

Verplichtingen < 1 jaar	118.337	178.837
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar	59.168	295.841
Totaal verplichtingen	177.505	474.678



**Toelichting  
Balans**

**Verbonden partijen**

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen. De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

**Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Het Treasurystatuut is op 20-05-2021 gewijzigd vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan.

**Prijzrisico**

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten te stellen.

**Valuta risico**

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

**Renterisico**

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen o/g als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2023 geen variabele renteaftspraken

**Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per 31-12-2023 zijn als volgt

Liquide middelen vrij beschikbaar	3.971.264
Kredietlimiet	<u>0</u>
Totaal	3.971.264
Verplichtingen:	
Obligohoeffing 2024	-79.407
Vennootschapsbelasting 2024	-1.065.000
Lopende investeringsverplichtingen	<u>-2.283.330</u>
	-3.427.737

Nog niet benutte borgingsruimte WSW 0

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Via de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt het risico van herfinanciering constant gemonitord.

De investeringsverplichtingen hebben een looptijd korter dan één jaar.



## 9.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Huuropbrengsten</b>		
a. Zelfstandige woningen	14.897.334	14.593.829
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-250.605	-147.397
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-25.269	-7.246
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-4.142	-8.122
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-280.016</b>	<b>-162.765</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>14.617.318</b>	<b>14.431.064</b>
b. Onzelfstandige woningen	806.019	790.182
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	0
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
<b>Totaal huurderving</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>806.019</b>	<b>790.182</b>
c. Maatschappelijk en bedrijfsvastgoed	701.209	714.723
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-9.678	-1.408
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	1
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-9.678</b>	<b>-1.407</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>691.531</b>	<b>713.316</b>
d. Parkeren	119.021	119.543
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-19.750	-22.443
b. Huurderving wegens oninbaarheid	2	5
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	124
<b>Totaal huurderving</b>	<b>-19.748</b>	<b>-22.314</b>
<b>Totaal ontvangen huren</b>	<b>99.273</b>	<b>97.229</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>16.214.141</b>	<b>16.031.791</b>

Alle omzet is in Nederland behaald.



Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar 2023      Boekjaar 2022

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	
- Gedifferentieerde huurverhoging per 2022 / 2023	88.900
- Huurverlaging per 1 april 2021 voor DAEB-woningen	
- Verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen	-45.800
- Huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	800
- Huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	49.000
- In exploitatie nemen van nieuwe / aangekochte verhuureenheden	255.900
- Overige mutaties o.a. sloop	-43.400
<b>Totaal</b>	<b>305.400</b>

De huurderiving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

**Opbrengst servicecontracten**

Abonnementen woningen	134.722	129.001
Overige goederen, leveringen en diensten	461.976	416.629
<b>Totaal te ontvangen vergoedingen</b>	<b>596.698</b>	<b>545.630</b>
Af: Vergoedingsderiving	-7.754	-3.992
die verrekenen met bewoners	13.658	-53.569
<b>Totaal opbrengst servicecontracten</b>	<b>602.602</b>	<b>488.069</b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging abonnementsprijs met 2,4% vanaf 1 juli 2022
- Uitbreiding aantal abonnementen tot 1.735

**Lasten servicecontracten**

Serviceabonnement	-163.238	-139.519
Servicekosten	-475.170	-381.006
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-638.408</b>	<b>-520.525</b>

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

<b>Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.709.712</b>	<b>-1.700.182</b>
--	-------------------	-------------------

Deze kosten bestaan uit toegerekende lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige organisatiekosten.



	Toelichting winst- en verliesrekening	
	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-2.474.791	-1.228.754
Planmatig contracten	-514.394	-459.909
Renovatie	-961.084	-431.311
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-3.950.269	-2.119.974
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-1.308.040	-896.174
Duurzaamheid	-180.922	-15.320
Mutatieonderhoud	-616.784	-370.160
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-2.105.746	-1.281.654
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-972.755	-818.975
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-7.028.770</b>	<b>-4.220.603</b>
<b>Overige directe operationele opbrengsten / lasten exploitatie bezit</b>		
Diverse directe bedrijfsopbrengsten exploitaties	12.260	21.852
Belastingen	-932.911	-871.316
Verzekeringen	-80.544	-111.240
Verhuurdersheffing	0	-1.374.452
Overige bedrijfslasten	-188.510	-166.293
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-1.189.705</b>	<b>-2.501.449</b>
<b>Specificatie overige bedrijfslasten:</b>		
- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overig	-114.813	
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-26.136	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoeding VvE's	-21.192	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheer Ad hoc	-26.369	



	Toelichting winst- en verliesrekening	
	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen huurwoningen	1.938.625	2.202.329
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-52.918	-50.486
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-621	-523
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-32.080	-15.160
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	1.853.006	2.136.160
Opbrengst verkopen niet-woningen	0	39.000
Af: verkoopkosten makelaars	0	-1.005
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	0	-1.551
	<hr/>	<hr/>
Netto verkocpresultaat niet woningen	0	36.444
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>1.853.006</b>	<b>2.172.604</b>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-78.282	-121.284
	<hr/>	<hr/>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Marktwaardes woningen	-1.198.259	-1.455.202
Marktwaardes niet woningen	0	-32.363
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.198.259</b>	<b>-1.487.565</b>

In 2023 zijn 8 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht.  
Er zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht.  
In 2023 zijn 141 woningen onttrokken aan het verkoopbestand.

Op 31-12-2023 zijn 161 woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2023 is geen Niet DAEB bezit verkocht.

Op 31-12-2023 zijn geen Niet DAEB woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2027 verwachten wij de verkoop van 7 sociale huurwoningen.  
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 1.594.000



Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar 2023      Boekjaar 2022

Waardeverandering portefeuille

Overige waardeveranderingen portefeuille

Waardeveranderingen door projecten:

PMC18 Begoniastraat sloop, afboeking tot grondwaarde	0	0
PMC18 Begoniastraat nieuwbouw 16 woningen	0	0
PMC 119 Nieuwstraat 2, 7 zorgwoningen	0	0
Waardeveranderingen na-investeringen bestaand bezit	-1.055.384	-76.035
	<hr/>	<hr/>
Totaal waardeverandering projecten	-1.055.384	-76.035
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal overige waardeveranderingen portefeuille</b>	<b>-1.055.384</b>	<b>-76.035</b>

Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille

**1.235.501**      **-15.735.156**

Opbrengst overige activiteiten

Mutatie voorziening debiteuren	2.261	0
Mutatie voorziening vakantie uren	3.920	9.785
Vrijval obligo Vestia lening	25.969	25.831
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	0	0
Overige opbrengsten	0	1
Overige opbrengsten toegerekend	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>32.150</b>	<b>35.617</b>



	Toelichting winst- en verliesrekening	
	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten financiering	-89.726	-10.405
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	0	-1.184
Mutatie voorziening vakantie uren	0	0
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-40.278	-14.574
	<b>-130.004</b>	<b>-26.163</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Overige bedrijfslasten: Agio Vestia-lening	0	0
Obligohoeffing (borging WSW)	-1	-29.356
Toegerekende overige organisatiekosten	-392.252	-362.347
	<b>-392.253</b>	<b>-391.703</b>
De toegerekende organisatiekosten bestaan uit salariskosten, accountantskosten, bijdrage AW en overige kosten.		
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-97.716	-77.149
Leefbaarheid sociaal	-13.451	-1.773
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-149.498	-138.475
	<b>-260.665</b>	<b>-217.397</b>
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	27.710	19.288
Rente op vorderingen:		
-Rente op liquide middelen	0	1
	<b>27.710</b>	<b>19.289</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen kredietinstellingen	-1.544.234	-1.649.742
-Mutatie transitorische rente	34.783	53.606
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	10.055	-38.256
	<b>-1.499.396</b>	<b>-1.634.392</b>



	Toelichting winst- en verliesrekening	
	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Belastingen</b>		
Acute belastingen	-1.021.633	-1.140.940
Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2020 / 2021	49.524	-119.299
Mutatie latentie Vestia-lening	0	-144.033
Vervallen latentie geldleningen	-29.163	-28.382
	<hr/>	<hr/>
Totale VPB-verplichting	<b>-1.001.272</b>	<b>-1.432.654</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultaat jaarrekening voor belastingen	4.784.271	-9.885.086
Tijdelijke verschillen	-1.133.487	8.198.628
	<hr/>	<hr/>
Fiscaal belastbaar resultaat	3.650.784	-1.686.458
Belastingtarief	25,00%	25,00%
Effect VPB voorgaande jaren	-0,04%	-0,23%
Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-1,07%	9,71%
Effect afschrijven op MVA	-0,30%	-0,34%
Effect vorming HIR	-0,60%	-0,78%
Effect niet aftrekbare rente	0,37%	0,50%
Effect mutatie belasting latenties	-0,03%	-0,68%
Effect overige mutaties	-2,22%	-2,83%
	<hr/>	<hr/>
Effectieve belastingdruk	21,11%	30,35%
<b>Accountants honoraria</b>		
Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art. 1, lid 1 WTA door onafhankelijk accountant BDO Accountants & Adviseurs.		
Het betreft de in het kalenderjaar in rekening gebrachte kosten.		
- Onderzoek van de jaarrekening	-100.683	-94.078
- Andere controleopdrachten	-21.114	-22.785
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-11.380	-9.111
- Andere niet controle diensten	-6.990	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal	<b>-140.167</b>	<b>-125.974</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



	Toelichting winst- en verliesrekening	
	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
<b>Overige informatie</b>		
<b>Beheerkosten</b>		
Lonen en salarissen	-1.630.955	-1.537.031
Sociale lasten	-259.127	-227.200
Pensioenlasten	-186.474	-190.310
Overige organisatiekosten	-1.622.390	-1.423.963
	<hr/>	<hr/>
Doorbelaste kosten	356.168	222.666
	<hr/>	<hr/>
Totaal	<b>-3.342.778</b>	<b>-3.155.838</b>

De beheerkosten worden als volgt toegerekend:

Lonen en salarissen/sociale lasten en pensioenlasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Overige organisatiekosten bestaan uit:

Overige personeelslasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Huisvestingslasten op basis van m2 gebruik;

Automatiseringskosten op basis van werkplekken;

Algemene kosten op basis van aantal m2 gebruik

Aantal werknemers per 31 december	33	30
Directie & secretariaat	4,4	2,5
Klantenservice / Verhuur en bewonerszaken	9,1	9,1
Financiële zaken	3,9	4,0
Technische zaken / gebouwenbeheer	5,3	7,2
Vaklieden	3,6	3,5
Gemiddeld aantal FTE 's	<hr/> 26,3	<hr/> 26,3

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.709.712	-1.700.182
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-972.755	-818.975
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-78.282	-121.284
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-40.278	-14.574
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-149.498	-138.475
Overige organisatiekosten	-392.253	-362.348
	<hr/>	<hr/>
Totaal	<b>-3.342.778</b>	<b>-3.155.838</b>

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 3.342.778 is € 106.758 aan afschrijving MVA opgenomen.



Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar 2023      Boekjaar 2022

**Bestuurders en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen	5	4
Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW	38.572	24.407

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

**WNT verantwoording Woondiensten Enkhuizen**

De WNT is van toepassing op stichting Woondiensten Enkhuizen.

Het voor stichting Woondiensten Enkhuizen toepasselijke  
bezoldigingsmaximum is in 2023 € 131.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

Gegevens 2023 bedragen x € 1	W. van der Weide	K. Groot
<b>Functiegegevens</b>	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	13/11 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.573	13.182
Beloningen betaalbaar op termijn	15.928	1.852
<i>Subtotaal</i>	<i>119.501</i>	<i>15.034</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.722	17.586
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	119.501	15.034
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. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.



<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>W. van der Weide</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.300
Beloningen betaalbaar op termijn	15.493
<i>Subtotaal</i>	<i>114.793</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.944
<b>Bezoldiging</b>	<b>114.793</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Gegevens 2023</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.M. Huisman</b>	<b>A.C. Schuitemaker</b>	<b>E. Urbach</b>	<b>N Hazendonk</b>	<b>M. Verlaat</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	15/03 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	10.506	7.004	7.004	8.475	5.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100	10.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>10.506</b>	<b>7.004</b>	<b>7.004</b>	<b>7.004</b>	<b>5.583</b>
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.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.



<b>Gegevens 2022</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>P.M. Huisman</b>	<b>A.C. Schuitemaker</b>	<b>E. Urbach</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	9.551	6.367	6.367
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700

**Leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking aangegaan na 1-1-2018 met een dienstbetrekking bij een andere WNT instelling**

<b>Gegevens 2023</b>				
<b>W. van der Weide is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende WNT plichtige instelling(en) als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris</b>	<b>Datum aanvang dienstbetrekking met W. van der Weide (minst recente datum eerst / meest recente datum als laatst)</b>	<b>Naam WNT-instelling</b>	<b>Totale bezoldiging per WNT-instelling bedragen x € 1</b>	
Gegevens per WNT instelling	1-6-2019	Woondiensten Enkhuzen	119.501	
	1-6-2019	Welzijnswerk Enkhuzen	22.412	
<b>Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling</b>			141.913	
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum			223.000	
<b>Gegevens overschrijding en eventuele onverschuldigde betaling</b>				
Onverschuldigde betaald en nog niet teruggontvangen bedrag			N.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		



<b>Gegevens 2022</b>			
<b>W. van der Weide is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende WNT plichtige instelling(en) als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris</b>	<b>Datum aanvang dienstbetrekking met W. van der Weide (minst recente datum eerst / meest recente datum als laatst)</b>	<b>Naam WNT-instelling</b>	<b>Totale bezoldiging per WNT-instelling bedragen x € 1</b>
Gegevens per WNT instelling	1-6-2019	Woondiensten Enkhuizen	114.793
	1-6-2019	Welzijnswerk Enkhuizen	21.937
<b>Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling</b>			136.730
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum.			216.000

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



## 10 Verlicht Regime

### 10.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

	DAEB 2023	N DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	N DAEB 2022	Totaal 2022
Bedragen x € 1,-						
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>						
Huuropbrengsten	15.588.714	625.427	16.214.140	15.395.808	635.983	16.031.791
Opbrengst servicecontracten	517.032	85.571	602.602	413.734	74.335	488.069
Lasten servicecontracten	-551.157	-87.250	-638.407	-447.238	-73.287	-520.525
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.665.377	-44.335	-1.709.712	-1.653.960	-46.222	-1.700.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.874.039	-154.730	-7.028.769	-4.085.733	-134.870	-4.220.603
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.137.030	-52.675	-1.189.706	-2.449.448	-52.001	-2.501.449
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.878.142</b>	<b>372.007</b>	<b>6.250.148</b>	<b>7.173.164</b>	<b>403.938</b>	<b>7.577.102</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.853.007	0	1.853.007	2.136.160	36.444	2.172.604
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.198.259	0	-1.198.259	-1.455.202	-32.363	-1.487.565
Toegerekende organisatiekosten	-76.252	-2.030	-78.282	-117.987	-3.297	-121.284
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>578.496</b>	<b>-2.030</b>	<b>576.466</b>	<b>562.972</b>	<b>784</b>	<b>563.755</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.055.384	0	-1.055.384	-75.464	-571	-76.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.355.255	-119.754	1.235.501	-15.495.809	-239.347	-15.735.156
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>299.871</b>	<b>-119.754</b>	<b>180.117</b>	<b>-15.571.273</b>	<b>-239.918</b>	<b>-15.811.191</b>
<b>Overige activiteiten</b>						
Opbrengst overige activiteiten	32.150	0	32.150	35.617	0	35.617
Kosten overige activiteiten	-128.960	-1.044	-130.004	-25.767	-396	-26.163
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>-96.810</b>	<b>-1.044</b>	<b>-97.854</b>	<b>9.850</b>	<b>-396</b>	<b>9.454</b>
Overige organisatiekosten	-382.082	-10.172	-392.254	-381.852	-9.851	-391.703
Leefbaarheid	-256.788	-3.877	-260.665	-213.632	-3.765	-217.397
<b>Financiële baten en lasten</b>						
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27.710	0	27.710	19.288	0	19.288
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.499.397	0	-1.499.397	-1.634.392	0	-1.634.392
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.471.688</b>	<b>0</b>	<b>-1.471.688</b>	<b>-1.615.105</b>	<b>0</b>	<b>-1.615.105</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.549.141</b>	<b>235.130</b>	<b>4.784.271</b>	<b>-10.035.877</b>	<b>150.791</b>	<b>-9.885.086</b>
Belastingen	-977.403	-23.869	-1.001. 72	-1.401.514	-31.140	-1.432.654
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>3.571.738</b>	<b>211.261</b>	<b>3.782.999</b>	<b>-11.437.391</b>	<b>119.651</b>	<b>-11.317.740</b>



## 9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000

	DAEB 2023	N DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	N DAEB 2022	Totaal 2022
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:						
Huren	15.592	630	16.222	15.341	632	15.973
Opbrengst servicecontracten	517	86	603	414	74	488
Overige bedrijfsontvangsten	-4	0	-4	17	0	17
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>16.105</b>	<b>716</b>	<b>16.821</b>	<b>15.772</b>	<b>706</b>	<b>16.478</b>
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-1.415	-37	-1.452	-1.581	-44	-1.625
Onderhoudsuitgaven	-5.566	-121	-5.687	-3.951	-110	-4.061
Overige bedrijfsuitgaven	-3.178	-198	-3.376	-2.978	-170	-3.148
Rente uitgaven	-1.464	0	-1.464	-1.687	0	-1.687
Sector specifieke heffing	-91	0	-91	-41	0	-41
Verhuurdersheffing	0	0	0	-1.374	0	-1.374
Leefbaarheid	-108	0	-108	-80	0	-80
Vennootschapsbelasting	-1.151	-34	-1.185	-1.404	-31	-1.435
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-12.973</b>	<b>-390</b>	<b>-13.363</b>	<b>-13.096</b>	<b>-355</b>	<b>-13.451</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.132</b>	<b>326</b>	<b>3.458</b>	<b>2.676</b>	<b>351</b>	<b>3.027</b>
<b>(De-) investeringsactiviteiten</b>						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.853	0	1.853	2.141	39	2.180
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Desinvestering overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.853	0	1.853	2.141	39	2.180
MVA uitgaande kasstroom						
Aankoop	-3.713	0	-3.713	-4.663	0	-4.663
Nieuwbouw huur	-3.158	0	-3.158	-4.663	0	-4.663
Verbeteruitgaven	-1.751	0	-1.751	-342	-5	-347
Investeringen overig	-32	0	-32	-366	0	-366
Kosten in verband met verwerving	-8.654	0	-8.654	-10.034	-5	-10.039
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-6.801</b>	<b>0</b>	<b>-6.801</b>	<b>-7.893</b>	<b>34</b>	<b>-7.859</b>



Bedragen x € 1.000	DAEB	N DAEB	Totaal	DAEB	N DAEB	Totaal
	2023	2023	2023	2022	2022	2022
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-6.801</b>	<b>0</b>	<b>-6.801</b>	<b>-7.893</b>	<b>34</b>	<b>-7.859</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	5.000	0	5.000	0	0	0
Nieuwe niet geborgde lening	0	0	0	0	0	0
Uitgaand			0			0
Aflossing geborgde leningen	-5.874	0	-5.874	-2.862	0	-2.862
Aflossing niet geborgde leningen	-188	0	-188	-177	0	-177
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.062</b>	<b>0</b>	<b>-1.062</b>	<b>-3.039</b>	<b>0</b>	<b>-3.039</b>
Mutatie van geldmiddelen	-4.731	326	-4.405	-8.256	385	-7.871
Wijziging kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1-1	6.834	1.542	8.376	10.427	1.157	11.584
Liquide middelen per 31-12	2.103	1.868	3.971	6.834	1.542	8.376
Mutatie geldmiddelen	-4.731	326	-4.405	-3.593	385	-3.208

**Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en de Niet DAEB tak.**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde definitieve 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 en kasstromen aan de DAEB of Niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB respectievelijk 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 gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting die volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waarin sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of Niet DAEB-tak op basis van het aantal gewogen verhuureenheden.



## Overige gegevens

### Statutaire regeling resultaatbepaling

In onze statuten is geen artikel opgenomen voor de resultaatbepaling. Wel is vastgelegd dat het bestuur en alle leden van de RvC de jaarrekening en het jaarverslag dienen te ondertekenen.

### Ondertekening bestuur

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2023.

Enkhuizen  
23 mei 2024

Mevr. W. van der Weide  
Directeur-bestuurder

### Ondertekening Raad van Commissarissen

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2023.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

Voorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

Mevr. N. Hazendonk

Dhr. E. Urbach

Dhr. M. Verlaat

Lid

Lid

Lid

Lid

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woondiensten Enkhuizen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 51. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Enkhuzen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Benadrukking rondom de beleidswaarde**

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 65. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Woondiensten Enkhuzen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 1.10 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 8.2.8 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

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

*Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:*

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

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

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

#### *Naleving overige wet- en regelgeving:*

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

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

#### D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

##### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

---

Alkmaar, 23 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN  
BDO Audit & Assurance B.V.

datum **23 MEI 2024**

paraaf .....

---



## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2023

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

[www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu)

## Redactie

Afdeling Financiën

## Vormgeving

Communicatie

## Fotografie

Woondiensten Enkhuizen

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook,  
zonder schriftelijke toestemming van  
Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter  
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige  
onjuist verstrekte informatie.