



Volkshuisvestingsverslag
en Jaarrekening 2024

Woondiensten Enkhuizen

INHOUDSOPGAVE

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR	4
1.1	PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN	4
1.2	THUIS IN DE TOEKOMST	4
1.3	VERSTERKEN POSITIE HUURDERS	4
1.4	ONDERHOUD	4
1.5	2024 IN HET KORT	4
1.6	BESLUITVORMING	5
1.7	GOVERNANCE	5
1.8	GESCHILLENCOMMISSIE	6
1.9	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	6
1.10	FRAUDERISICO	6
1.11	VOORJAARSNOTA - BESLUIT TOT HUURBEVRIEZING	7
	IN CONTROLE VERKLARING	7
2	WENSPORTEFEUILLE	9
2.1	REALISATIE BEGROTING 2024	9
2.2	UITLEGGEBIEDEN EN WIJKONTWIKKELING 2026 EN VERDER	10
2.3	AANKOOP ONROEREND GOED	10
3	ONDERHOUD	12
3.1	PLANMATIG ONDERHOUD	12
3.2	VERDUURZAMING	13
3.3	INDIVIDUELE WONINGVERBETERING	15
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD	17
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK	17
4.2	HUURBELEID	17
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING	18
4.4	SOCIAAL BEHEER EN LEEFBAARHEID	21
5	PERSONEEL & ORGANISATIE	23
5.1	ORGANISATIE	23
6	FINANCIËN	26
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS	26
6.2	FINANCIËEL RESULTAAT 2024	26
6.3	INVESTERINGEN	26
6.4	VERMOGEN	27
6.5	FINANCIËLE KENGETALLEN	27
6.6	VASTGOEDSTURING FINANCIËEL	28
6.7	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES	29
6.8	MARKTWAARDE	29
6.9	BELEIDSWAARDE	30
6.10	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE	31
7	RISICOMANAGEMENT	33
7.1	STRATEGISCH- EN OPERATIONEEL RISICOMANAGEMENT	33
7.2	PROCESBEHEERSING	33
7.3	RISICIBEHEERSING STRATEGISCHE RISICO'S	34
8	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)	35

8.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2024	35
8.1.1	<i>Ondernemingsplan 2025 - 2030</i>	35
8.1.2	<i>Project Bagijnestraat</i>	35
8.1.3	<i>Implementatie nieuw ERP</i>	35
8.1.4	<i>Informatievoorziening en contacten</i>	35
8.1.5	<i>Belanghebbendenparticipatie</i>	36
8.2	GOVERNANCE	37
8.2.1	<i>Samenstelling RvC</i>	37
8.2.2	<i>Verslag Auditcommissie</i>	40
8.2.3	<i>Verslag remuneratiecommissie</i>	40
8.2.4	<i>Permanente Educatie</i>	41
8.2.5	<i>Vergader- en besluitenschema</i>	41
8.2.6	<i>Verslag vanuit de klankbordfunctie</i>	42
8.2.7	<i>Verslag vanuit de werkgeversrol</i>	42
8.2.8	<i>Verslag vanuit de toezichthoudende rol</i>	43
8.3	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING	43
8.4	BELONING (FISCAAL INCLUSIEF VERGOEDINGEN)	44
8.5	SLOTVERKLARING	45
9	JAARREKENING	46
9.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING	46
9.2	WINST- EN VERLIESREKENING	48
9.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE)	49
9.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S	51
9.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN	53
9.6	TOELICHTING OP DE BALANS	63
9.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING	77
	OVERIGE GEGEVENS	93
	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING	93
	ONDERTEKENING BESTUUR	93
	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN	93

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)
Aantal woningen per 31-12-2024	2.252
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 om te zorgen voor betaalbare woningen en de juiste ondersteuning daarbij. Welwonen geeft daar invulling aan in Enkhuizen via de volkshuisvestelijke taken van Woondiensten Enkhuizen in samenwerking met Welzijnswerk Enkhuizen.

1.2 Thuis in de toekomst

In 2024 is gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan. Voor het ondernemingsplan zijn een breed scala aan stakeholders betrokken geweest. Gemeente, HAR E., zorgpartijen, aannemers en nog veel meer. Doel was om op te halen waar anderen de accenten de komende periode zouden neerleggen. Hierbij was het vergroten van het aanbod aan sociale huurwoningen het belangrijkste, gevolgd door leefbare buurten en verduurzaming. We zijn erg blij met het enthousiasme waarmee alle stakeholders meegedacht hebben.

Het uiteindelijk plan kent zes volkshuisvestelijke thema's. Een paar highlights uit het plan zijn: het toevoegen van ca. 500 sociale huurwoningen, inzetten op wijkgericht werken, vernieuwing van het huurbeleid om toegang tot de sociale woningen voor de allerarmsten te garanderen. Ook willen we de samenwerking met andere corporaties in de regio versterken.

Het volledige plan is in te zien via de website van Welwonen.

1.3 Versterken positie huurders

In 2024 is een start gemaakt met het versterken van de positie van de bewonerscommissies. De waardevolle kennis die zij hebben over wat er in een complex speelt, helpt Welwonen om de dienstverlening te verbeteren.

1.4 Onderhoud

De afgelopen jaren zijn de onderhoudsuitgaven flink gestegen. Van € 3,8 miljoen in 2023, naar € 11,7 miljoen in 2024. Deze stijging van kosten zit vooral in het oppakken van steeds meer grote onderhoudsprojecten zoals de Nanne Grootstraat e.o., het plaatsen van zonnepanelen en de Bloemenbuurt fase 4. Ook zijn de uitgaven in het mutatieonderhoud gegroeid omdat het kwaliteitsniveau dat nagestreefd wordt is gestegen. Met deze investeringen werkt Welwonen aan de duurzaamheids- en klanttevredenheidsdoelstellingen.

1.5 2024 in het kort

In 2024 zijn onder meer de volgende maatschappelijke prestaties verricht:

- Er is € 4.1 miljoen gerealiseerd aan verduurzaming van de woningen bij de Nanne Grootstraat e.o. en de Bloemenbuurt (totaal 74 woningen).
- Op 254 woningen zijn zonnepanelen geplaatst.
- De gemeenteraad heeft ingestemd met de aanpassing van het bestemmingsplan Bloemenbuurt en de sloop van fase 2 is aangevangen.
- Er is gestart met het aanbrengen van hybride warmtepompen als alternatief voor de traditionele gasgestookte Cv-installatie.
- In 2024 is € 954.000 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.370.572.
- De klanttevredenheid op reparatieonderhoud wordt beoordeeld met een 8,7.

- In 2024 is € 1.823.000 begroot voor mutatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.886.888.
- Nieuwe huurders beoordelen de staat van de nieuwe woning en de dienstverlening bij de verhuring beide met een 7,5.
- Door de extra werkzaamheden in het mutatieonderhoud is de leegstand opgelopen. In 2025 wordt een actieplan uitgerold op dit onderdeel om de leegstand weer terug te dringen.
- Prestatieafspraken zijn opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuizen.
- Deelname aan KWH-huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

Jaarresultaat

Het totale resultaat van Welwonen bedroeg in 2024 € 25,1 miljoen positief (2023: € 3,8 miljoen positief). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2024 en 2023 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 2024 € 26,9 miljoen positief (2023: € 1,2 miljoen positief).

Het resultaat over 2024 exclusief waardeverandering vastgoed is gestegen naar € 3,9 miljoen (2023: € 3,6 miljoen). De stijging komt voort uit hogere huuropbrengsten die met name in 2024 en 2025 eenmalig hoger zijn door de verhuur van flexwoningen ten behoeve van de opvang van Oekraïners. Er zijn in 2024 meer woningen verkocht dan in 2023 waardoor het resultaat op verkopen van woningen is gestegen. De lasten van onderhoudsactiviteiten zijn in 2024 gestegen naar € 8,7 miljoen (2023: € 7,0 miljoen).

1.6 Besluitvorming

In 2024 heeft het bestuur 75 besluiten genomen, waaronder:

- Selectie leverancier voor een nieuw ERP systeem;
- Aanbestedingen gevelonderhoud, dakrenovatie, en schilderwerk diverse complexen;
- Aanschaf nieuwe bedrijfsbussen;
- Regisserend opdrachtgeverschap voor daken en gevels;
- Keuze aannemer voor verduurzaming fase 4 Bloemenbuurt;
- Anterieure overeenkomst voor plan Bloemhof;
- Onderhoudswerkzaamheden dak en buitenterrein kantoor Rode Paard 5;
- Samenwerking met Omring voor locatie Reigerweg;
- Aanbestedingsprocedure nieuwe accountant;
- Keuze slooppartij Bloemenbuurt fase 2;
- Scenariokeuze en investeringsvoorstel Oranjestraat.

1.7 Governance

In hoofdstuk 8 “Verslag van de Raad van Commissarissen” legt de interne toezichthouder verantwoording af. Hieronder zijn enkele specifieke ontwikkelingen opgenomen:

- Mevr. A. Schuitemaker is op 01.01.2024 herbenoemd als commissaris.
- De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC heeft in 2024 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 2024.
- 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 2024 zijn wederom nieuwe medewerkers aangetrokken in lijn met de organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbeterslag, 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 zijn in 2024 vier klachten binnen gekomen. Dit betrof een technische klacht, een bezwaar op afwijzing voor een urgentie, een klacht over geluidsoverlast en een klacht over onjuiste communicatie over opbrengsten van zonnepanelen. Eén klacht is nog in behandeling, waarbij nauw overleg met de huurder plaatsvindt.

1.9 Risico's en onzekerheden

Net als in voorgaande jaren zijn ook in 2024 de voornaamste risico's en onzekerheden extern ingegeven. Personeelscapaciteit en hoge(re) materiaalkosten bij aannemers en leveranciers blijven een uitdaging en hebben invloed op de realisatiekracht van de organisatie, met name bij (mutatie-)onderhoud, verduurzaming en nieuwbouwprojecten. Daarnaast ondervinden wij bij de gemeente en andere bevoegde instanties beperkingen in capaciteit en wisselingen in personeel, wat vergunningstrajecten en samenwerkingen kan vertragen.

Daarnaast is de aanscherping van financiële normen door Aw/WSW een factor van onzekerheid. De verlaging van de Loan-to-Value (LTV) norm naar 70% en de krappe marges op de Interest Coverage Ratio (ICR) vragen om zorgvuldige financiële sturing en monitoring.

In 2024 is verder opvolging gegeven aan de versterking van de interne controlefunctie en het inrichten van beheersmaatregelen als integraal onderdeel van ons bedrijfsbeleid en onze processen. De strategische risico-inventarisatie 2024 is uitgevoerd en door de RvC vastgesteld. Daarnaast is een interne audit op het verhuur- en incassoproces uitgevoerd, met aandacht voor betalingsherinneringen en huurincasso strategieën. De concerncontroller rapporteert rechtstreeks aan de RvC en ondersteunt de organisatie bij het verder implementeren en waarborgen van risicomanagement, fraudebeleid en compliance.

1.10 Frauderisico

Fraude risico bewustzijn – onboarding en preventieve maatregelen

Elke nieuwe medewerker krijgt bij indiensttreding een persoonlijk gesprek met de interne vertrouwenspersoon, waarin het integriteitsprotocol wordt toegelicht. Medewerkers worden geacht zich hieraan te committeren. In het protocol zijn werkwijzen en maatregelen vastgelegd ter beperking van frauderisico's.

Daarnaast geldt een versterkte screening bij indiensttreding:

- Elke nieuwe medewerker dient een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) te overleggen.
- Voor integriteitsgevoelige functies binnen de corporatie worden aanvullende screenings toegepast.
- Tijdens sollicitatiegesprekken wordt standaard aandacht besteed aan integriteit en wordt expliciet gevraagd naar eventuele eerdere integriteitkwesaties.
- Nevenfuncties zijn toegestaan mits deze passen binnen het Protocol Nevenfuncties, dat onderdeel uitmaakt van het Integriteitsprotocol.

Fraude risico bewustzijn – leren van anderen én voorbeeldgedrag

In lijn met de Aedes Handreiking 'Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' is in 2024 opnieuw een toetsing uitgevoerd op mogelijke belangenverstremgeling binnen de organisatie. Hieruit zijn geen onregelmatigheden naar voren gekomen.

Het bestuur heeft in 2024 opnieuw via intranet aandacht gevraagd voor integriteit en het belang van fraudepreventie. Daarnaast zijn er dilemmatrainingen gehouden, waarbij zowel de interne als externe vertrouwenspersonen betrokken zijn.

Fraude risico beheersing - zicht op risicovolle bedrijfsprocessen en beheersmaatregelen

Welwonen maakt gebruik van de in het voorgaande boekjaar door de accountant gecontroleerde procesbeschrijvingen en functiescheiding, die als onderdeel van de fraude-risicoanalyse worden toegepast. In 2024 zijn op basis van interne en externe bevindingen enkele bedrijfsprocessen geëvalueerd en aangescherpt.

Specifieke aandachtsgebieden in 2024:

- Aanbestedingen en vastgoedtransacties: extra interne controles en bewustwordingssessies voor medewerkers.
- Huurmutaties: verbeterde monitoring op ongebruikelijke patronen en risico-indicatoren.
- Verduurzamingsprojecten: specifieke controles op financiële transacties en contractbeheer.

Met deze beheersmaatregelen wordt continu gewerkt aan het verder verbeteren van de fraudepreventie en het versterken van de risicobeheersing binnen Welwonen.

1.11 Voorjaarsnota - besluit tot huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Stichting Woondiensten Enkhuizen te bewaken.

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 Enkhuizen 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 Bedrijfsvoering 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 2024 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhizen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhizen 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.

L.R. Reversma

Directeur-bestuurder
21 mei 2025

2 Wensportefeuille

In het ondernemingsplan 'Thuis in de toekomst 2025 – 2030 heeft Woondiensten Enkhuzen 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 stakeholders 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 fases 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 2024

Bagijnestraat (initiatief)

De beoogde investering uit 2022 bleek voor de ontwikkeling van het oorspronkelijke ontwerp (12 eenpersoonsappartementen) aan de Bagijnestraat niet meer passend. Door mondiale ontwikkelingen zijn arbeids- en materiaalkosten meer dan 30% gestegen. In 2024 zijn aan de hand van verdiepend onderzoek vijf scenario's uitgewerkt. Als gevolg van het onderzoek is een variantenstudie op het woonconcept uitgewerkt door een ontwikkelende aannemer. Na een analyse is gekozen voor een bijstelling van het oorspronkelijke plan. Aan de Bagijnestraat is Woondiensten Enkhuzen voornemens 19 eenpersoonsappartementen te realiseren.

In de onderzoeksperiode is de locatie aan de gemeente voorgelegd als potentieel kleinschalige woonvoorziening voor jeugdigen. Binnen de vastgestelde variant is een alternatieve woonplattegrond uitgewerkt voor de kleinschalige woonvoorziening. Gemeente onderzoekt de haalbaarheid van dit voorstel. Door Woondiensten Enkhuzen is ervoor gekozen om een parallelproces voor beide scenario's te doorlopen en voortgang te houden in de voorbereidingen van de ontwikkeling.

Reigerweg braakliggend terrein (initiatief)

Samen met een nieuwe samenwerkingspartner Omring is een nieuw concept voor wonen met zorg uitgewerkt. De visie op ouderenzorg in combinatie met zelfstandig wonen is de basis geweest voor de samenwerking. Een comfortabel appartement waarin op een goede manier allerlei vormen van zorg worden geleverd door een zorgprofessional is de insteek van het nieuwe appartementencomplex waarin we 23 tot 30 appartementen met een binnentuin willen realiseren. Dicht bij een welzijnslocatie en sociale voorzieningen maakt de locatie uitermate geschikt voor ouderen. In nauwe samenwerking met de gemeente is het eerste schetsontwerp gereed en gaan we in gesprek met omwonenden om het plan te optimaliseren.

Plan Noord Fase 2 t/m 4 (ontwikkeling)

Plan Noord fase 2 t/m 4 maken deel uit van het wijkvernieuwingsplan Bloemenbuurt. Op 14.12.2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Bloemhof 2023' gepubliceerd en ter inzage gelegd. Op 23.04.2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan. In de bezwaartermijn na publicatie zijn op het laatste moment twee beroepen ingediend bij de Raad van State. Alle bewoners uit fase 2 zijn op tijd verhuisd en eind 2024 is gestart met de sloop. Woondiensten Enkhuzen heeft in januari de 'Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN' ondertekend, waarmee de intentie is uitgesproken om minimaal 50% van onze sloopactiviteiten circulair te doen en mogelijke herbruikbare onderdelen te 'oogsten'. Fase 2 Bloemenbuurt is het eerste sloopproject dat circulair wordt gesloopt. Het ontwerp voor fase 2 (28 be-bo woningen) is geoptimaliseerd en voorbereidingen voor fase 3 zijn in volle gang. Samen met de bewoners van de sloopwoningen in fase 3 wordt actief gezocht naar passende verhuismogelijkheden. Na fase 2 zal direct met de bouw van fase 3 worden gestart. Hierin worden 10 eengezinswoningen en 24 appartementen gerealiseerd. Met deze aanpak verwacht Woondiensten Enkhuzen niet verder te vertragen.

Samen met gemeente wordt het ontwerp voor de openbare inrichting van het wijkvernieuwingsplan geoptimaliseerd. In aanvulling op de basisbepalingen van de openbare ruimte lopen er gesprekken met de gemeente over de toepassing van klimaat adaptieve maatregelen, die niet in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen.

Met een maandelijkse nieuwsbrief worden de bewoners van de Bloemenbuurt uitgebreid geïnformeerd over de ontwikkelingen in hun wijk. Niet alleen de nieuwbouwontwikkeling, maar ook de complexmatige verduurzaming en Groot Onderhoud en de realisatie van meer parkeergelegenheid wordt in de nieuwsbrief opgenomen. De sociaal projectbegeleider is veel in de wijk te vinden in het inloophuis en gaat op huisbezoek bij bewoners.

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 Uitleggebieden en wijkontwikkeling 2026 en verder

Nijevoert (initiatief)

De gemeenteraad heeft in oktober ingestemd met de stedenbouwkundige visie voor Nijevoert. Daarbij is een aanvullende motie aangenomen waarin 50% van de te realiseren woningen wordt toegewezen aan Enkhuizers voor het deel binnen de gemeentegrenzen van Enkhuizen ligt. In Enkhuizen worden 650 woningen gerealiseerd, waarvan 30% sociaal. In totaal worden 950 woningen gebouwd in het uitleggebied Nijevoert. Partijen zijn gestart met de gesprekken over de gebiedsontwikkeling, de gewenste woonconcepten voor verschillende doelgroepen en (sociale) voorzieningen.

Gommerwijk West-West uitleggebied (initiatief)

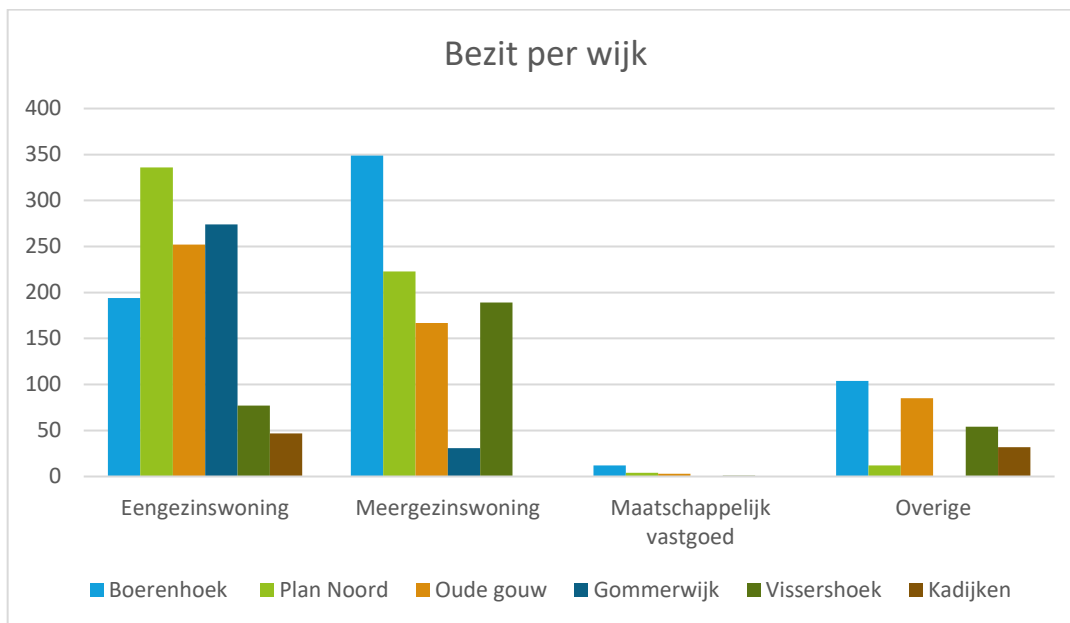
In het plan komen 510 woningen waarvan 30% sociale huur- en koopwoningen. De verwachting is dat in 2025 het bouwen van de woningen kan beginnen in het noordelijke deel. Het streven is in 2027 te starten met woningbouw in het zuidelijke deel. De beroepsprocedure bij de Raad van State voor de heroverweging van de woonproducten, het bouwvolume en een herziening op het exploitatieplan is doorlopen. De uitspraak van de Raad van State maakt het bouwen van 200 extra woningen mogelijk.

2.3 Aankoop onroerend goed

Taakoverdracht Hof Wonen

Woondiensten Enkhuizen is voornemens het bezit van Hof Wonen in Enkhuizen over te nemen. Het gaat om 5 complexen in Enkhuizen, waaronder 50 woningen in het Snouck van Loosenpark. In totaal 61 eengezinswoningen en 28 appartementen. In 2024 is het overnameproces naar een volgende fase gebracht. De taxatiewaarden van de 5 complexen zijn bepaald en een bod is begin 2025 voorgelegd. Er zijn afspraken gemaakt met gemeente en Hof Wonen over de intentie het beheer van de standplaatsen na een toekomstige verhuizing van de standplaatsen over te nemen. De gemeente stelt zich positief op ten aanzien van de overname van twee pachtgronden en zal eveneens een raadsvoorstel voor de overdracht van het Snouck van Loosenpark aan de gemeenteraad voorleggen.

Tabel 1 Bezit per wijk

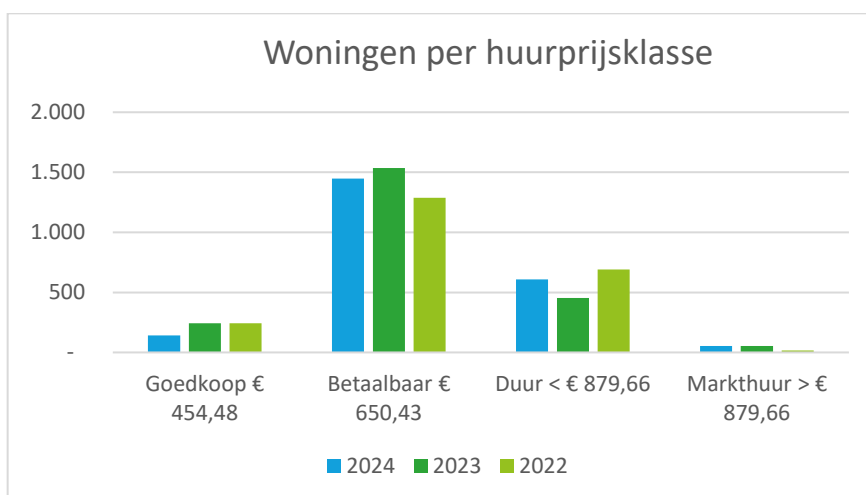


Het bezit bestaat voor 87% uit woningen, 2% BOG-MOG, 5% ZOG en 6% parkeergelegenheden.

Tabel 2 Bijzondere doelgroepen

Type	2024	2023	2022
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	113	113	113
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	14	14
0 treden woningen	504	504	504
Seniorenwoningen	308	308	308
Jongerenwoningen (+200)	21	21	21
Totaal	960	960	960

Tabel 3 Woningen per huurprijsklasse



3 Onderhoud

In het jaar 2024 heeft Woondiensten Enkhuizen ingezet op het verbeteren, vernieuwen en duurzaam onderhouden van ons woningaanbod. Nu de interne organisatie op orde is en we op andere wijze projecten aanbesteden en duurzame samenwerkingen aangaan heeft de organisatie dit jaar enorm vaart gemaakt, een tempo dat Woondiensten Enkhuizen in 2025 wil continueren. Onderhouds- en duurzaamheidsprojecten voor ons woningbezit vragen tijdige voorbereiding en participatie, wat succesvol is uitgevoerd. Tegelijkertijd blijven externe factoren, zoals de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten en stijgende kosten, een uitdaging. Geopolitieke en landelijke ontwikkelingen hebben directe invloed op de prijzen van materialen en de capaciteit in de bouwsector. Om onze ambities te blijven realiseren, heeft Woondiensten Enkhuizen in 2024 ingezet op langdurige samenwerking met zowel dak- als gevelpartners. Werken vanuit Regisserend Opdrachtgeverschap zorgt ervoor dat de realisatiekracht is geborgd en we het planmatig onderhoud en de verduurzaming van onze woningen efficiënt kunnen voortzetten.

3.1 Planmatig onderhoud

Er zijn twee Groot Onderhoud en verduurzamingsprojecten uitgevoerd aan 38 woningen in de Goudsbloemstraat, Bloemenbuurt (fase 3 en 4) voor € 727.210. Een groot renovatieproject op de Nanne Grootstraat (totaal € 2.1 mi) is voor 75% afgerond in 2024. Voor € 0.5 mi aan afrondende werkzaamheden wordt doorgeschoven naar 2025. In de begroting van 2024 is een bedrag opgenomen voor de Oranjestraat van € 350.000 en het restant in 2025. De voorbereidende werkzaamheden zijn gestart in 2024 maar er is voor € 58.678 aan kosten gemaakt. Het resterende deel loopt over naar 2025 en 2026. Er is in totaal € 3.571.528,- aan Onderhoud gerealiseerd.



Figuur 1 Verduurzamingsprojecten fase 3 en 4 Bloemenbuurt

Overloop van 2023 naar 2024

In 2024 zijn drie onderhoudsprojecten die gepland en begroot in 2023 waren uitgevoerd in 2024. Dit betreft o.a. op complexen Molenweg, Venuslaan en de Van Linschotenstraat waarbij een dakrenovatie is uitgevoerd en zonnepanelen zijn gelegd. Door flora en fauna is het project opgesplitst en na het broedseizoen weer hervat. De totale impact van overloop van kosten 2023 naar 2024 bedraagt € 833.000.

Overloop van 2024 naar 2025

Een aantal projecten in 2024 zijn nog niet gestart in 2024 of minder ver uitgevoerd dan waar rekening mee was gehouden in de begroting. Een totaalbedrag van ~ € 1.700.000 loopt over van 2024 naar 2025.

Regulier onderhoud

Reguliere werkzaamheden binnen planmatig onderhoud betreffen o.a. gevelonderhoud van 11 complexen:

- Tureluurstraat e.o. (34 woningen);
- Zuider Boerenvaart e.o. (48 woningen);
- Asterstraat- en Anemonenstraat flats (56 woningen);
- Driebanen (10 woningen);
- Karnemelksluis (3 woningen);

- In t Want e.o. (16 woningen);
- Stuurboord (22 woningen);
- Op de Rede (12 woning);
- Torenstraat (18 woningen);
- Kofschip e.o. (16 woningen).

In 2024 zijn de daken van de complexen: Kantoor Welwonen, Rode Paard 5, Denenburg, Zwanenland en Buurthuis IJsselzand onderhouden.

Om het gevelonderhoud en dak onderhoud structureel, als reguliere werkzaamheden per jaar, te verbeteren is ingezet op een langdurige samenwerking met twee gevel partners en één dak partner. Hiervoor is gewerkt aan de gewijzigde werkvorm: regisserend opdrachtgeverschap.

3.2 Verduurzaming

In 2024 heeft Woondiensten Enkhuizen belangrijke vooruitgang geboekt in het verwezenlijken van haar duurzaamheidsambitie. Als maatschappelijke organisatie draagt Woondiensten Enkhuizen bij aan de energietransitie en investeren we in een toekomstbestendig woningaanbod. Dit jaar is een bedrag voor verduurzaming van € 4.130.000,- begroot en is er voor € 4.105.935 aan verduurzamingsmaatregelen aan de woningvoorraad gerealiseerd.

In de Bloemenbuurt zijn 38 woningen verduurzaamd en in de Nanne Grootstraat e.o. hebben 36 woningen een duurzaamheidsaanpak gekregen.



Figuur 2 Groot Onderhoud en Verduurzaming Nanne Grootstraat

Daarnaast zijn de verduurzamingsprojecten aan de Venuslaan en Molenweg (18 woningen) succesvol afgerond. In totaal zijn er op 254 woningen zonnepanelen geplaatst.

Bij grootschalige verduurzamingsprojecten staat niet alleen de techniek centraal, maar ook de bewoners. Daarom is in 2024 veel aandacht besteed aan de voorbereiding en participatie bij toekomstige projecten. Een belangrijk mijlpaal was het uitwerken van de renovatieplannen voor de Oranjestraat (52 woningen), waarbij een deel van de bewoners afwijkend woongedrag laat zien. Het project loopt over naar 2025 en 2026.

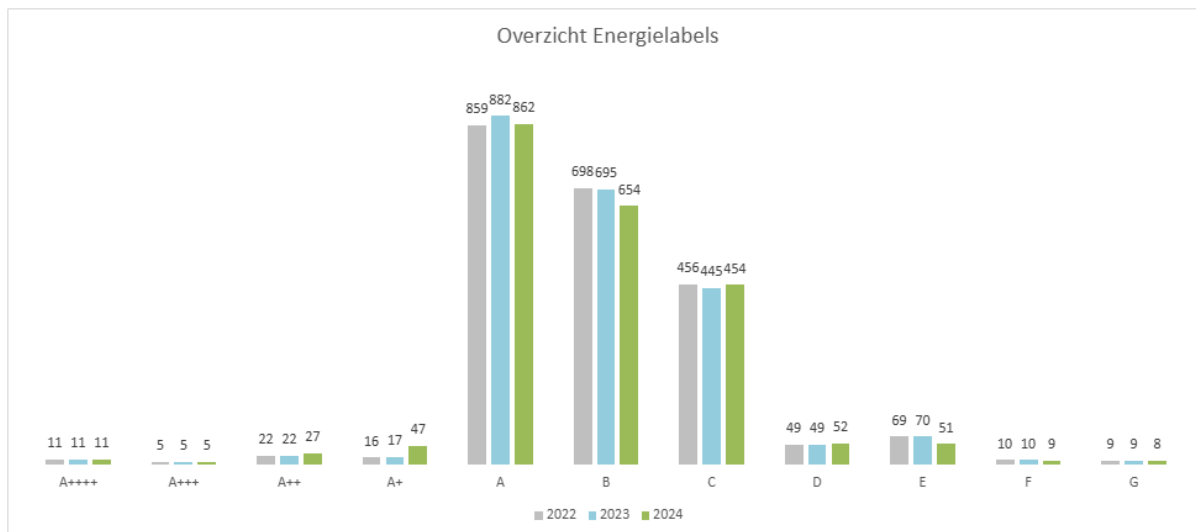
Naast de Oranjestraat en de afgeronde verduurzamingsprojecten is ook aangevangen met de voorbereidingen voor verduurzaming en verbetering van de 106 woningen in de Timmerwerf en omliggende straten. De bewoners ervaren al enige tijd minder woongenot en het aantal klachten neemt toe. Deze projecten vragen een zorgvuldige afstemming en intensieve samenwerking met bewoners, zodat we samen werken aan woningverbetering en een duurzamere toekomst.



Figuur 3 Timmerwerf e.o. Voorbereiding van Groot Onderhoud en verduurzaming 106 woningen

Energieprestatie

952 woningen hebben een A-label of beter. Het gemiddelde label is een A, Woondiensten Enkhuizen streeft naar een gemiddeld label A+ in 2030.



Tabel 4 Overzicht energielabels

Sinds 2021 is de nieuwe rekenmethodiek NTA 8800 van toepassing. Deze methodiek kijkt naar de BENG indicatoren en is meer nauwkeurig dan de vorige methodiek. Hierdoor kunnen bij actualisaties van (verlopen) energielabels verschillen ontstaan door overgang naar de nieuwe methodiek.

Eind 2024 zijn er nog 68 woningen die beschikken over een E-F-G label. Hiervan bevinden zich 37 woningen in de Bloemenbuurt. Deze woningen zijn onderdeel van het wijkvernieuwingsplan en de verduurzaming van de wijk (Groot Onderhoud). Voor de overige 31 woningen wordt op complexniveau een strategie bepaald of wordt het label geactualiseerd als gevolg van uitgevoerd onderhoud.

De energielabels die in 2025 verlopen worden voorzien van een nieuw label.

PV panelen

In 2024 zijn er bij 257 woningen PV-panelen geplaatst en is een pilot uitgezet om bij 14 woningen een hybride warmtepompinstallatie te plaatsen.

HR++ beglazing

Tijdens het schilderwerk is bij 32 woningen circulair HR++ beglazing aangebracht.

3.3 Individuele woningverbetering

In 2024 zijn 40 badkamers vervangen, 12 toiletten en 57 nieuwe keukens geplaatst. Daarnaast hebben 468 woningen inmiddels een elektrische kookaansluiting.

Bij 10 woningen zijn de houten begane grondvloeren vervangen voor een geïsoleerde renovatievloer.

Contractonderhoud

Voor contract onderhoud is € 612.000 begroot en € 712.828 gerealiseerd. De grootste kosten van de contracten zijn het onderhouden van onze Cv-ketels, mechanische ventilatie, WTW-systemen, warmtepompen en brandmeldcentrales.

Een overschrijding van de contractkosten komt door het toevoegen van woningen en complexen die nog niet in het contractenoverzicht stonden opgenomen. In 2024 zijn twee nieuwe medewerkers aangenomen die de basis van het contractonderhoud op orde gaan brengen en professionaliseren. In 2024 is een contract gesloten met een dakpartner voor tenminste vier jaar.

Reparatie- en serviceonderhoud

In 2024 is € 954.000 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.370.572 (143%).

Aantal reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken zorgt voor een overschrijding van het budget. Woondiensten Enkhuizen kwam in 2024 uit op 6.001 reparatieverzoeken. In 2023 was dit 5.198. Dit is een forse toename van het aantal reparatieverzoeken. De gemiddelde kosten per verzoek namen wel af. De klanttevredenheid op dit onderdeel wordt beoordeeld met een 8,7 (2023: 8). De toename van dit cijfer wordt voor een deel verklaard omdat de meetmethode is aangepast. Huurders krijgen nu eerst de vraag of de reparatie gereed is. Als dit niet zo is, krijgen ze de enquête later opnieuw. Hierdoor zijn voor bewoners die de enquête krijgen alle vragen relevant.

Woondiensten Enkhuizen

De verdeling:

Realisatie eigen dienst	€ 211.203
Realisatie derden	€ 1.159.369

Mutatieonderhoud

In 2024 is € 1.823.000 begroot voor mutatieonderhoud. De realisatie bedraagt €1.886.888 (103%).

Hieronder de verdeling:

Realisatie eigen dienst	€ 207.003
Realisatie derden	€ 1.679.885

Het kwaliteitsniveau van de aan de nieuwe huurder opgeleverde woningen is omhoog geschroefd. Ook wordt er uitgebreider geïnspecteerd en worden daardoor bijvoorbeeld vaker losse tegels in badkamers gesignaleerd. Als gevolg hiervan neemt ook het aantal badkamerrenovaties bij mutatie toe.

Nieuwe huurders beoordelen de staat van de nieuwe woning en de dienstverlening bij de verhuring beide met een 7,5.

Tabel 5 Begroting - realisatie totaal onderhoud

	Begroting	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Gerealiseerd
	2024	2024	2023	2022
Planmatig onderhoud	€ 4.662.000	€ 3.488.906	€ 2.825.166	€ 1.228.754
Duurzaamheid	€ 4.130.000	€ 4.105.935	€ 1.176.024	€ 33.200
Contractonderhoud	€ 612.000	€ 712.828	€ 515.125	€ 459.909
Klachtenonderhoud	€ 954.000	€ 1.370.572	€ 1.330.291	€ 918.000
Serviceabonnement	€ 149.000	€ 174.057	€ 163.238	€ 139.500
Mutatiekosten	€ 1.823.000	€ 1.886.888	€ 1.965.937	€ 1.047.060
Totaal	€ 12.330.000	€ 11.739.186	€ 7.975.781	€ 3.826.423

In 2024 is een bedrag uit het onderhoud van € 3.456.000 geactiveerd als investering (2023: € 1.751.210)

4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

De woningbouwopgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken is regionaal vertaald naar een woningbouwopgave van 360 sociale huurwoningen voor Enkhuizen tot 2030. Deze opgave is vertaald naar het ondernemingsplan 'Thuis in de toekomst', de planvoorraad in Enkhuizen bevat op dit moment 543 sociale huurwoningen.

Tabel 6 Leeftijd-bezetting zelfstandige woningen

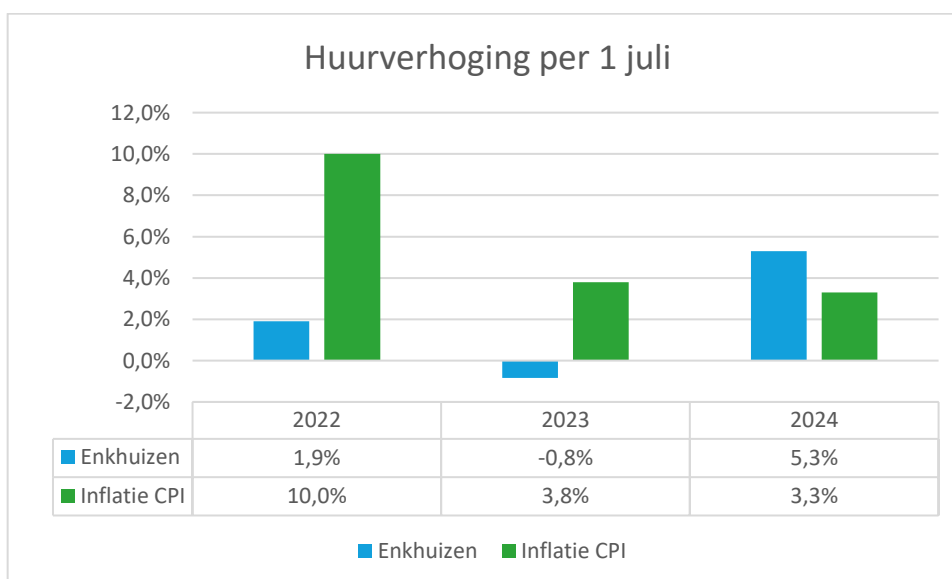
	Aantal 2024	In % 2024	Aantal 2023	In % 2023
Tot en met 23 jaar	13	0,63%	26	1,25%
Tussen 24 en 35	257	12,40%	278	13,38%
Tussen 36 en 50	456	22,00%	467	22,48%
Tussen 51 en 67	639	30,82%	606	29,18%
Tussen 68 en 80	407	19,63%	444	21,38%
Ouder dan 80	301	14,52%	256	12,33%
Overig/collectief				
Totaal	2.073	100%	2.077	100%

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 59,15 jaar (2023: 58,1 jaar).

4.2 Huurbeleid

Het huurbeleid wordt al enkele jaren erg beïnvloed door politieke keuzes. In 2021 was er een huurbevrozing, 2022 was er een huurverhoging, maar die was niet in verhouding tot de inflatie 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 heeft veel impact. De totale huursom daalde met 0,84%, terwijl de kosten stegen. In 2024 is de huurverhoging met 5,3 procent hoger dan de inflatie van 2024, echter hiermee wordt bij lange na niet het verschil tussen de inflatie en de huuraanpassingen van de jaren daarvoor goedgemaakt. In tabel 9 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.

Tabel 7 Huuraanpassing 2022-2024



De gemiddelde netto huurprijs bedroeg € 610,72 (2023: € 577,08). Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 163,65 (2023: 165,10).

Streefhuur

Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen per huurprijs - categorie. De gemiddelde huurprijs bedraagt 60,2% (2023: 59,0%): 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

Er zijn twee categorieën voor de toewijzing volgens de EU-norm. Eénpersoonshuishoudens (< € 47.699) en meerpersoonshuishoudens (< € 52.671). De vrije toewijzingsruimte (boven deze twee grenzen) beslaat maximaal 7,5%, tenzij een hoger percentage wordt afgesproken in de prestatieafspraken. Woondiensten Enkhuzen heeft met de HAR E. en gemeente Enkhuzen afgesproken maximaal 15% van de woningen boven de grenzen toe te wijzen. Dit komt door specifieke doelgroepen, waaronder stadsvernieuwingssurgenten die moeten worden geherhuisvest.

Tabel 8 Toewijzing EU- norm

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2024	Eenpersoons <= 47.699	57	62,5%	
	Meerpersoons <= 52.671	34	37,5%	
	Eenpersoons > 47.699 of Meerpersoons > 52.671	0	0%	Max. 15,0%
	Totaal	91	100%	

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 € 650,43 netto huur

Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 697,07 netto huur

Tabel 9 Toewijzingen huurtoeslag ontvangers 2024

Leeftijd en huurtoeslaggrens	Passende huurprijs	Aantal passend	Aantal niet passend	% passend	Norm
< AOW 1p. < € 27.725	<= € 650,43	32	0		
< AOW 2p. < € 37.625	<= € 650,43	11	0		
< AOW 3p. < € 37.625	<= € 697,07	8	0		
> AOW 1p. < € 27.225	<= € 650,43	6	1		
> AOW 2p. < € 36.675	<= € 650,43	0	1		
> AOW 3p. < € 36.675	<= € 697,07	0	0		
	Passend	57	2	97%	Minimaal 95%

In 2024 zijn 59 woningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden. 97% van deze woningen zijn passend toegewezen. Woondiensten Enkhuzen voldoet hiermee aan de wettelijke norm van minimaal 95%.

Woonmatch

Woondiensten Enkhuzen 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 50% van de overige toewijzingen gaat naar bijzondere doelgroepen als Statushouders, Urgenten, Uitplaatsingen uit de (jeugd-)zorg en spoedzoekers.

Eind 2024 voldoet Woondiensten Enkhuizen hieraan. 60,4% van de mutatiewoningen is regulier verhuurd.

Tabel 10 Doelgroepen in aantallen woningen

Doelgroep	Aantal 2024	In %
Regulier	55	60,4
Statushouders	8	8,8
Urgenten	8	8,8
Zorg-uitplaatsing	7	7,7
Directe bemiddeling*	4	4,4
Ad-Hoc (tijdelijke verhuur)	9	9,9
Totaal	91	100

*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 2024 heeft Woondiensten Enkhuizen drie woningen toegewezen binnen deze regeling.

Tabel 11 Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders

	Situatie 01-01	Taakstelling	Realisatie	Situatie 31-12
2024	28	38	41	25
2023	-3	42	11	28
2022	13	26	42	-3

De realisatie van de taakstelling is in 2024 achtergebleven op de opdracht. De reden hiervoor is voornamelijk dat er veel nareizigers verwacht werden in de woningen die al zijn toegewezen, maar deze arriveerden niet in 2024 tellen derhalve nog niet mee. Als de nareizigers al mee zouden tellen in 2024 is de achterstand 6 personen.

Tabel 12 Urgentie in aantallen woningen

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2024	357	41	12	16	13
2023	358	34	9	15	10
2022	323	38	12	13	13

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

Huuropzegging

Tabel 13 Opzeggingen naar type woning

Type woning	2024	2023	2022
Eengezinswoning	76	65	57
Appartement zonder lift	40	36	42
Appartement met lift	22	31	36
Duplexwoning	6	7	7
H.A.T.-eenheid	0	0	2
Totaal	144	139	144

Tabel 14 Reden huuropzegging

Reden huuropzegging	2024	2023	2022
Reguliere doorverhuur	99	110	120
Verkoop gelabeld na huuropzegging	15	10	2
Woningruil	0	1	2
Sloop	30	18	20
Totaal	144	139	144

Wat opvalt is het verschil in de 91 toewijzingen en de 144 opzeggingen. Dit komt door een aantal redenen.

Verkoop

In de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente heeft Woondiensten Enkhuizen haar verkoopbeleid aangepast. Dit houdt in dat in 2024 alleen woningen uit de verkoopcouple 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 zaten. Dit is inmiddels vertaald naar nieuw verkoopbeleid waarin ongeveer 50% van de woningen uit de verkoopcouple gehaald is. Er zijn in 2024 15 woningen verkocht.

Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en als 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 € 424.891 (2023: € 323.591) en bedraagt 2,66% (2023: 2,41%) van de brutohuur.

De leegstand was in 2024 hoger dan gewenst. Dit komt omdat de afgelopen jaren het niveau van onderhoud verhoogd is. Er worden meer badkamers en keukens gerenoveerd. Ook is het afwerkingsniveau hoger, om beter aan te sluiten op de wens van de klant. Dit kost meer geld en tijd. Parallel daaraan heeft dit invloed op de manier van inkopen. Veel vaker moet er een prijstoets worden gedaan op de offertes om te controleren of deze marktconform zijn. Pas als deze toets is voltooid kan een aannemer opdracht ontvangen en de werkvoorbereiding starten. Ook dit kost tijd. Daarnaast is in 2024 veel werk verzet in de voorbereiding voor het implementeren van een nieuw ERP systeem. Ook dit had impact op de doorlooptijd van de mutatiwoningen.

In 2025 zal worden aangevangen met het werken met standaardprijzen voor mutatieonderhoud met de aannemers. Op deze manier wordt het offertestadium overgeslagen, en kan zodra duidelijk is wat er moet gebeuren in een woning (voorinspectie) meteen worden gestart met de werkvoorbereiding door de aannemer. Ook zal het nieuwe ERP de afdeling verhuur helpen de woningen sneller te verhuren.

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 15 Huurachterstand

Huurachterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2024	108.186	0.49%	29.802
2023	77.062	0.48%	24.365
2022	88.074	0.55%	11.532

Hoewel zorgvuldige huurincassoprocedures worden gevoerd met mogelijkheid van betalingsregelingen, huisbezoek, budgetbeheer en bewindvoering kunnen we enkele ontruimingen per jaar niet voorkomen.

Tabel 16 Ontruimingen

	Totaal	Huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
2024	1	1	0	0	0
2023	2	1	0	1	0
2022	3	2	0	1	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 deze wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. Woondiensten Enkhuzen 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 17 Woonlastenfonds

Stand per 31-12	Aantal Aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
2024-2025	167	7,4%	167	7,3%	0
2023-2024	168	7,3%	168	7,3%	0
2022-2023	199	9,4%	178	8,4%	21

*) Stand begin maart 2025

4.4 Sociaal beheer en leefbaarheid

Woondiensten Enkhuzen heeft een leefbaarheidsteam die in 2024 is gegroeid van twee naar drie medewerkers. De rol van dit team is breed. Het gaat om signaleren en verwijzen bij bijvoorbeeld 1^e en 2^e lijns gezondheidszorg. Het bestrijden van overlast. Bij lichtere overlast wordt hierbij buurtbemiddeling ingeschakeld (uitgevoerd door Stichting Netwerk). Andere zaken zoals verwaarloosde tuinen, zwaardere overlast en zaken gerelateerd aan een schoon, heel en veilige woonomgeving worden door het team Sociaal beheer en leefbaarheid opgepakt.

Buurtbemiddeling is een interventiemethodiek voor vermindering van woonoverlast en 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 Enkhuzen betaalt hiervoor jaarlijks € 3.750.

Tabel 18 Huisbezoeken

Reden huisbezoek	2024	2023	2022
Projecten	11	5	14
Huurachterstand/Financiën	4	10	3
Verwaarlozing van de tuin/woonomgeving	81	73	41
Illegale onderverhuur	2	2	3
Geluidsoverlast	4	3	9
Wietwekerij	0	0	2
Burenruzie	4	6	8
Vervuiling in de woning	5	5	43
Stank	1	1	2
Financiën	4	0	49
Drugs gerelateerd	0	0	3
Psychiatrische problemen	0	5	7
Pesten	2	1	2
Eenzaamheid	0	0	11
Overige overlast	30	22	4
Totaal	147	133	201

Portieken

Daar waar portieken en algemene ruimtes van woningen (deels) vervuild waren geraakt, zijn acties ondernomen. Er stonden bijvoorbeeld fietsen(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 2024 weer volop tuinen zijn geïnspecteerd. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van een wijk. Ook is er in de Bloemenbuurt een tuinenopruimactie gehouden waarbij er door Welwonen containers zijn geplaatst om afval in te gooien om zo tuinen opgeruimd te houden. Dit was zeer succesvol.

Bewonerscommissies

In 2024 is besloten om niet één keer per jaar, maar minimaal twee keer per jaar de bewonerscommissies uit te nodigen voor overleg. Doel is om de relatie met de huurder te versterken, waarbij bewonerscommissies een hele mooie rol vervullen. Ze zijn de spreekbuis van een complex en weten tot in detail wat er speelt. Door de bewonerscommissies meer in positie te brengen kan deze waardevolle informatie worden ingezet om de dienstverlening aan de huurder te verbeteren.

5 Personeel & Organisatie

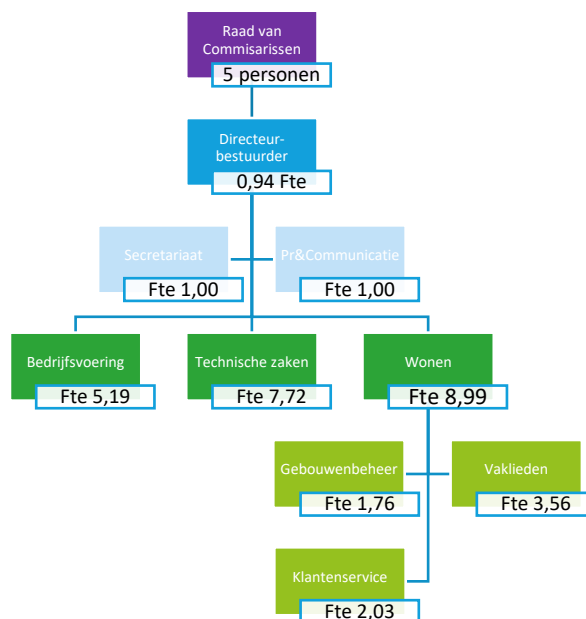
5.1 Organisatie

Het nieuwe Ondernemingsplan 2025-2030 is door de RvC in 2024 vastgesteld. De ambitie is flink waarbij Welwonen gaat inzetten op verduurzaming van het huidige bezit, het toevoegen van woningen aan het bezit en het creëren van nieuwe wijken. Om deze ambitie te ondersteunen is, met het oog op de toekomst de formatie bij Welwonen in 2024 uitgebreid met zeven nieuwe collega's. Twee posities werden extern ingehuurd en hiervan is besloten de kennis en capaciteit permanent in vaste dienst in te vullen.

De wervingscampagne, opgezet door HR, waarbij gebruik gemaakt werd van zowel social media als fysieke reclame-uitingen langs de weg, was een groot succes. De vacature allround medewerker leverde alleen al meer dan 130 reacties op. In totaal zijn er naar schatting voor alle vacatures meer dan 50 gesprekken gevoerd. Uit het succes van de wervingscampagne kunnen we opmaken dat Welwonen in de buitenwereld gezien wordt als een fijne werkgever. Hier zijn we uiteraard heel trots op.

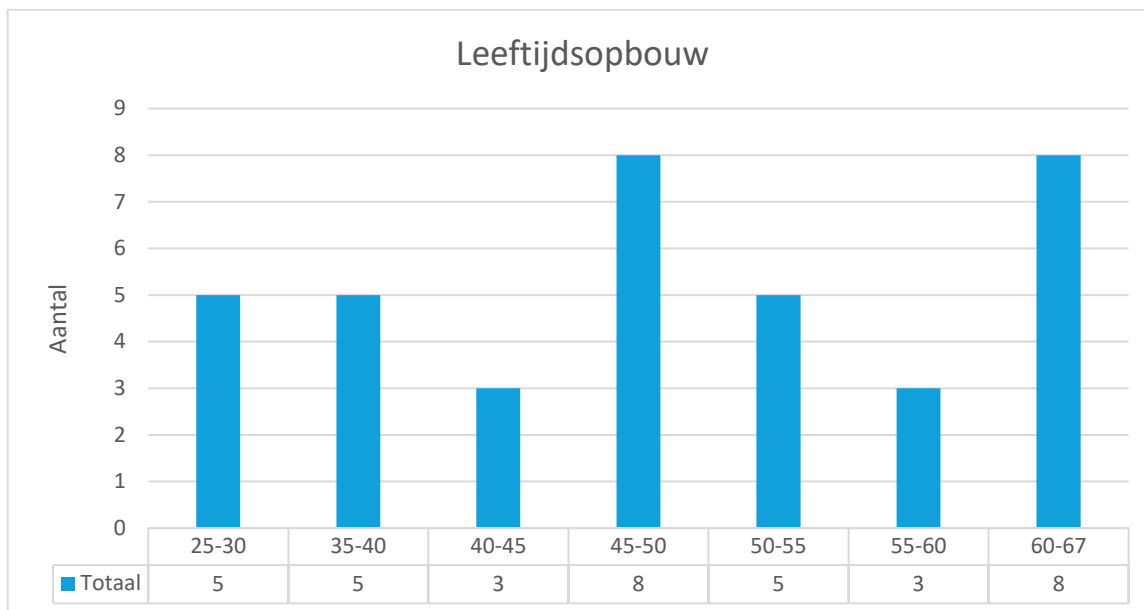
Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit vier personen, te weten de directeur-bestuurder, het hoofd Wonen, hoofd Technische Zaken en het hoofd Bedrijfsvoering. De afdelingshoofden zijn geen functionarissen in de zin van de WNT. Per ultimo 2024 nemen we afscheid van onze directeur-bestuurder en wordt de positie tijdelijk ingevuld door de huidige hoofd Wonen tot een geschikte vervanger in dienst treedt in 2025.

De gemiddelde organisatieomvang is gestegen naar 31,2 fte ultimo 2024 (2023: 24,11fte). Op 31.12.2024 waren 37 medewerkers in dienst, bestaande uit 16 mannen en 21 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 25 om 12.



Per 31-12-2024 is de PR & communicatie vacature niet ingevuld

Tabel 19 Leeftijd personeel



De gemiddelde leeftijd van het personeel is ultimo 2024 48,2 (2023: 49,0)

Ziekteverzuim

Over het gehele jaar 2024 is er gemiddeld een ziekteverzuim van 13,1% (2023: 5,5%). Ultimo 2024 was er sprake van 7 medewerkers met (gedeeltelijk) langdurig verzuim (niet werk gerelateerd), waarbij bij 1 medewerker sprake is van een chronische aandoening. 5 van de 7 medewerkers zijn inmiddels in 2025 volledig gere-integreerd of aan het re-integreren.

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. In 2024 zijn er onder begeleiding van de interne en externe vertrouwenspersoon dilemmatrainingen verzorgd voor de gehele organisatie.

Opleiding en ontwikkeling

Het stimuleren van ontwikkeling past bij de lerende organisatie die Woondiensten Enkhuizen wil zijn. Permanente educatie als vanzelfsprekendheid voor iedereen binnen de organisatie is onderdeel van de cultuurontwikkeling. De positieve trend uit 2023 dat meer medewerkers gebruik maken van de mogelijkheden van opleiding zet zich door in 2024. Nieuwe collega's die nog minder ervaren zijn in de sector worden ook extra gestimuleerd om passende opleidingen te volgen.

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 2024 is € 79.317 uitgegeven aan opleidingskosten en cursussen (2023: € 72.388).

Medewerkers tevredenheid onderzoek

In 2024 hebben we opvolging gegeven aan de werkwijze waar we gedurende het hele jaar vragen stellen op een laagdrempelige manier om werkgeluk en werkstress te meten. Met de verwachte bestuurswissel, wijziging in systemen en de grote opgave die voor ons ligt vinden we het belangrijk om de impact hiervan op de collega's te kunnen monitoren en om met elkaar in gesprek te blijven.

ERP Implementatie

In 2024 is gestart met de implementatie van een nieuw ERP systeem en in het voorjaar van 2025 gaan we live. Voor onze huurders betekent het een nieuw huurdersportaal, een nieuwe website en de mogelijkheid

om via meerdere kanalen te communiceren met Welwonen. We verwachten hiermee onze dienstverlening richting de huurders te kunnen verbeteren. Ook voor de medewerkers betekent het een grote verandering. Een nieuwe manier van werken die de medewerkers op een vriendelijkere en efficiëntere wijze door de processen gaat helpen.

We besteden in 2025 veel tijd en aandacht om medewerkers uitgebreid trainen en te betrekken bij de overgang naar het nieuwe systeem. Ook besteden we aandacht aan een goede adoptie van het nieuwe systeem door onze (toekomstige) huurders.

Accountant

Boekjaar 2024 is het laatste jaar dat BDO de controle mag uitvoeren voor Welwonen, dan zit de 10 jaar termijn erop en zijn we verplicht een nieuw accountantskantoor aan te trekken. Welwonen is een aanbestedingsprocedure gestart in 2024 en verwacht een accountant aan te stellen in het voorjaar van 2025. Het eerste jaar onder controle van een nieuwe accountant vraagt altijd van beide partijen meer tijd en energie.

Digitalisering (veiligheid en inrichting)

Cyber security is een belangrijk thema binnen Welwonen. We zijn ons bewust van de gevoelige informatie waarmee we werken en voelen de verantwoordelijkheid daar zo zorgvuldig mogelijk mee om te gaan. We besteden veel aandacht aan veiligheidsrisico's op IT-gebied en nadrukkelijke aandacht aan het vergroten van IT-veiligheid binnen de organisatie. Naast fysieke maatregelen vergroten we bewustzijn bij medewerkers door middel van e-learnings.

Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

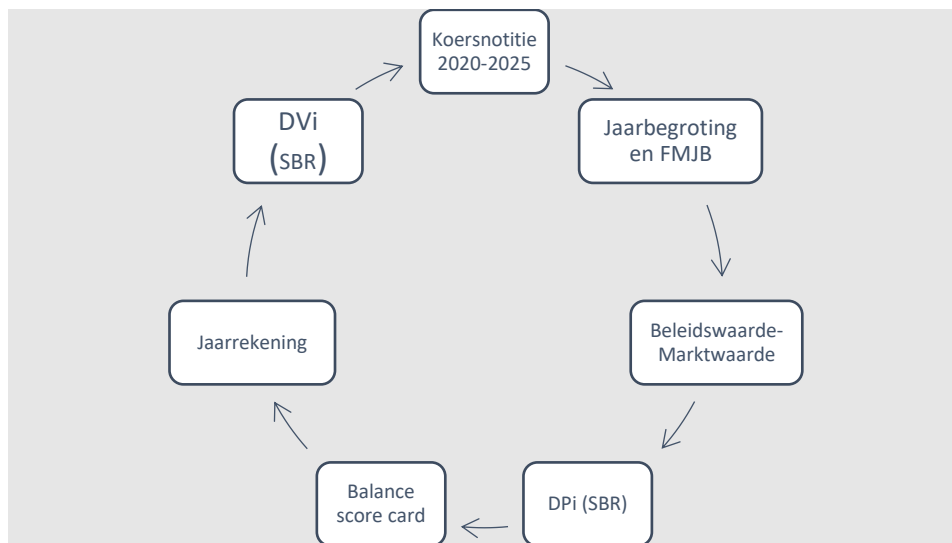
In 2024 zijn 6 datalekken gemeld (2023: 6). Vier betroffen interne datalekken. In 2024 is er voor 1 interne datalek een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een map met medewerkersgegevens was tijdelijk openbaar voor een grotere groep collega's, hierop is meteen geanticipeerd. Er was 1 voorbeeld waar een huurspecificatie naar een verkeerd mailadres gestuurd was. Twee meldingen hebben betrekking op het handelen van een derde partij.

In 2024 werden de AVG-werkzaamheden volledig uitbesteed aan het bureau Audittrail. Woondiensten Enkhuzen volgt het advies van Audittrail bij het beoordelen van meldingen of die gezien de aard van de betrokken gegevens aanleiding ziet tot melding doen bij het AP.

6 Financiën

6.1 Planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuzen 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 2024

Het totale resultaat van Welwonen bedroeg in 2024 € 25,1 miljoen positief (2023: € 3,8 miljoen negatief). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2024 en 2023 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 2024 € 26,9 miljoen positief (2023: € 1,2 miljoen positief).

Het resultaat over 2024 exclusief waardeverandering vastgoed is gestegen naar € 3,9 miljoen (2023: € 3,6 miljoen). De stijging komt voort uit hogere huuropbrengsten die met name in 2024 en 2025 eenmalig hoger zijn door de verhuur van flexwoningen ten behoeve van de opvang van Oekraïners. Er zijn in 2024 meer woningen verkocht dan in 2023 waardoor het resultaat op verkopen van woningen is gestegen. De lasten van onderhoudsactiviteiten zijn in 2024 gestegen naar € 8,7 miljoen (2023: € 7,0 miljoen).

6.3 Investeringen

Investeringen 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 2024 € 1,8 miljoen uitgegeven aan ontwikkeling, voorbereiding, aankoop en investering in nieuw bezit (2023 € 7,3 miljoen).

6.4 Vermogen

Het totale vermogen komt eind 2024 uit op € 310 miljoen (2023: € 285 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal € 178 miljoen (2023: € 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 waarden 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	2024	2023
Beheerlasten		1.156	1.212
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	5.674	4.596
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	307	326
Operationele kasstroom totaal (A)		4.426	3.132
Betaalde rente (B)		1.555	1.464
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,4%	3,8	3,4
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	23,2%	37,8%
Dekkingsratio (schuld/MVS)	<70%	14,5%	16,7%
Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB	> 15%	72,9%	62,0%
Marktwaarde DAEB	Handboek	350.568	327.458
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.279	10.283
Beleidswaarde DAEB		229.960	145.527
Beleidswaarde Niet DAEB		9.493	8.977

LTV

De LTV meet de verhouding tussen de leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed (beleidswaarde). De LTV versterkt ten opzichte van voorgaand jaar met name als gevolg van een wijziging in de systematiek waarbij de beleidswaarde niet langer meer een afgeleide is van de marktwaarde. Een verlaging van de disconteringsvoet heeft een sterke positieve impact op de hoogte van de beleidswaarde.

ICR

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

De ICR is toegenomen in 2024 ten opzichte van 2023 en blijft ruim boven de gestelde norm vanuit het WSW. De toename in 2024 komt met name door eenmalige hogere huurontvangsten ondanks de stijging van de rentelasten in 2024.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en totaal vermogen op basis van de beleidswaarde. Op jaarbasis is de toename in 2024 fors ten opzichte van 2023. De toename is hoofdzakelijk gerelateerd aan de forse stijging in de beleidswaarde als gevolg van verlaging van de disconteringsvoet, het vreemd vermogen is in 2024 met € 3.9 miljoen gedaald ten opzichte van 2023.

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 2024 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 20 Borging WSW

Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000	2024	2025	2026
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2024	53.822		
Financieringsbehoefte DAEB	21.569	19.216	57.386
Interne financieringsbronnen	-4.128	2.900	-3.227
Borgingstegoed*	-2.317		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	71.667	87.983	125.662

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.

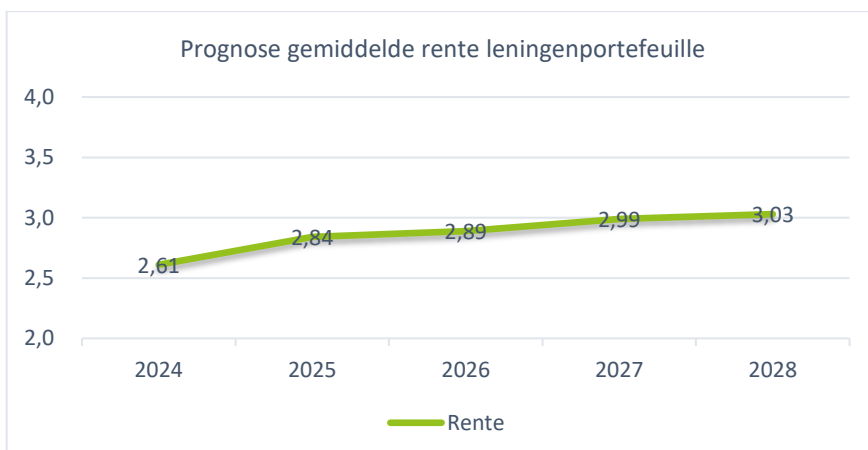
Treasury

Woondiensten Enkhuizen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2024 zijn er geen leningen aangetrokken.

De gemiddelde looptijd (van de gehele leningenportefeuille is 13,24 jaar (2023: 13,46 jaar).

Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat er in 2025 nieuwe financiering moet worden aangetrokken voor diverse projecten. De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2024 bedraagt 2,61% (2023: 2,66%). Voor 2025 is dat geprognosticeerd op 2,84%.

Tabel 21 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 volgordelijk op elkaar aan.

6.7 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2023 is ingediend in 2024 en door Belastingdienst voorlopig 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.

Latentie leningen

Woondiensten Enkhuzen 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 2024 € 66.307. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

6.8 Marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde voor woongelegenheden 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	2024	2023
DAEB		
Woningen	333.025.291	307.234.270
ZOG	13.380.803	14.727.994
MOG	2.512.236	3.420.560
BOG	1.671.038	2.039.185
Parkeren	-22.084	36.207
Totaal Marktwaarde DAEB	350.567.914	327.458.216
Niet DAEB		
Woningen	4.065.342	3.691.611
ZOG		
MOG		
BOG	4.591.901	5.117.273
Parkeren	1.621.972	1.473.737
Marktwaarde Niet DAEB	10.279.215	10.282.621
Marktwaarde Totaal	360.847.129	337.740.837

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 Enkhuzen 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 € 77,7 miljoen.

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 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 en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. 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 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).

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 686 (2023 € 665).

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 onderhoudsbegroting en normen. 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. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

Beleidswaarde (x € 1.000,--)	2024	2023
<u>Marktwaarde DAEB</u>	350.568	327.458
Afslag beschikbaarheid	-64.442	-48.102
Afslag betaalbaarheid	-77.451	-66.951
Afslag kwaliteit	-55.003	-48.547
Afslag beheer	-11.526	-18.331
Afslag disconteringsvoet	87.814	
Totale afslag	-120.608	-181.931
Beleidswaarde DAEB	229.960	145.527
<u>Marktwaarde Niet DAEB</u>	10.279	10.283
Afslag beschikbaarheid	-1.137	-899
Afslag betaalbaarheid	-245	-70
Afslag kwaliteit	-436	-210
Afslag beheer	-115	-126
Afslag disconteringsvoet	1.147	
Totale afslag	-786	-1.305
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.493	8.977
Totaal 31-12	<u>239.453</u>	<u>154.505</u>

Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 239.453.000. 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	Mutatie
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 26,5 miljoen
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -22,5 miljoen
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	€ 12,6 miljoen
Onderhoud	+ € 100 per VHE	€ 8,5 miljoen
Beheer	+ € 100 per VHE	€ 8,5 miljoen

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 marktwaaarde 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 Enkhuizen geen activiteiten meer zou ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

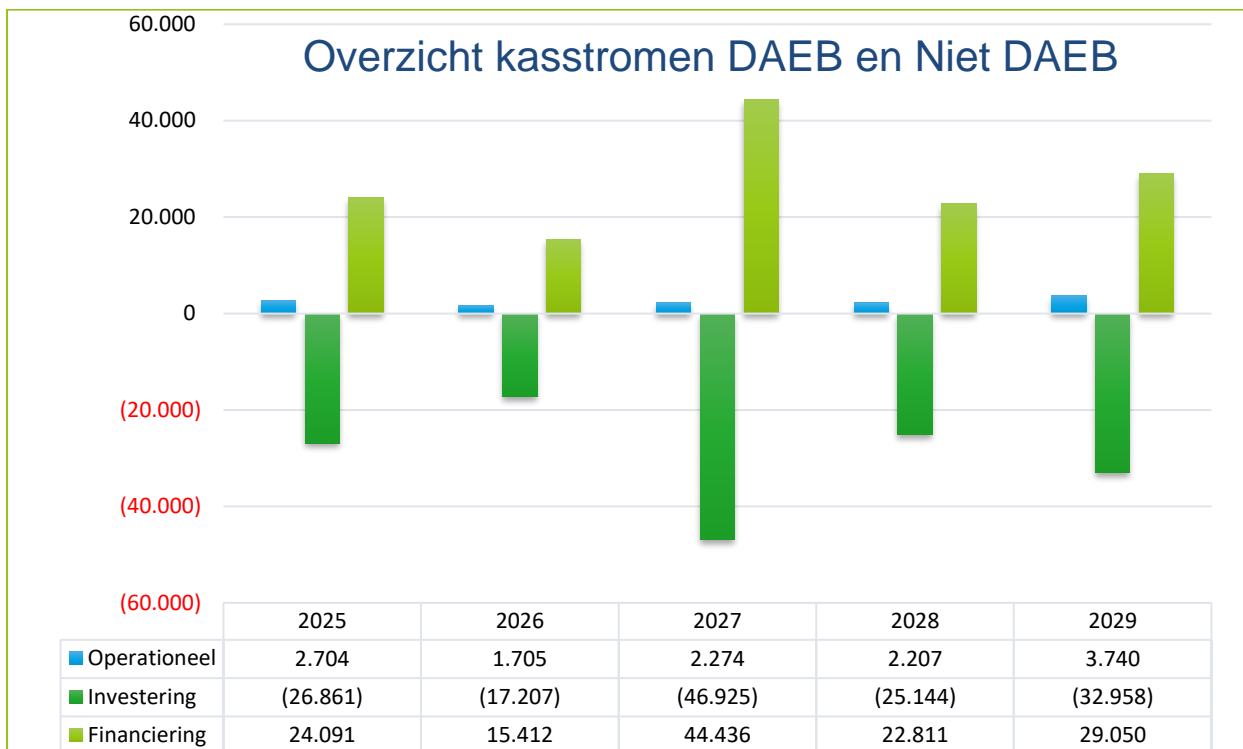
De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Woondiensten Enkhuizen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig is om 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 22 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 2024 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 3.394.230.

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 zogenoemde verdedigingslijnes.

1^e 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^e 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^e 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^e 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

In 2024 is onder leiding van de concerncontroller verder gewerkt aan de professionalisering van het risicomanagement binnen Welwonen. Vanuit een onafhankelijke en adviserende rol is het interne controlebeleid beoordeeld en geactualiseerd, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de beheersing van zowel strategische als operationele risico's.

In het kader van de actualisatie voeren we tweemaal per jaar een strategische risico-inventarisatie uit. Hierbij ligt de nadruk op het actualiseren van de beheersmaatregelen en het evalueren van de effectiviteit ervan. Door deze periodieke risico-inventarisaties en het monitoren van de verbetermaatregelen wordt de effectiviteit van de risicobeheersing continu versterkt. Daarnaast is in 2024 een audit uitgevoerd op het proces verhuur en incasso, waarbij specifieke aandacht is besteed aan de risico's rondom huurincasso's en de naleving van wet- en regelgeving.

Als onafhankelijk adviseur van de Raad van Commissarissen heeft de concerncontroller bijgedragen aan de versterking van de governance rondom risicomanagement. Dit draagt bij aan een transparante en verantwoorde bedrijfsvoering, waarbij de organisatie in control blijft en voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. Ook is er ingezet op het verlagen van het aantal aandachtspunten in de managementletter, wat succesvol is gebleken.

7.2 Procesbeheersing

In 2024 is ingezet op de versterking van de interne controle en procesbeheersing. Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (opzet). Daarnaast stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven, in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (bestaan). Tot slot 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.

In 2024 en zijn de eerste aanspreekpunten voor wet- en regelgeving benoemd en vastgelegd. Daarnaast is gestart met het opstellen van een fraude respons plan. Het mandaterings- en procuratiereglement is aangepast en uitgebreid, waardoor verantwoordelijkheden duidelijker zijn vastgelegd en de besluitvorming efficiënter verloopt.

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 2024, zoals aangescherpte normen bij het AW. 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 beheersmaatregelen inzichtelijk gemaakt. Dit sluit aan bij het toetsingskader in het Investeringsstatuut. De opdracht van de concerncontroller is het opzetten en waarborgen van een effectief intern controlebeleid, het ontwikkelen van risicomanagement- en fraudebeleid en het waarborgen van naleving van compliance binnen de 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 Woondiensten Enkhuizen kunnen bedreigen. We streven ernaar deze 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 dat wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen zij nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Woondiensten Enkhuizen 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 2024 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 2024 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

Op 08.07.2024 heeft het overleg plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties. Hierin is gesproken over de meerwaarde van de controller, de samenwerking met de Gemeente Enkhuizen in het tot stand komen van prestatieafspraken en de nieuwe woonvisie. Ook is gesproken over het thema integriteit. In de toezichtbrief is aangegeven dat de risico inschatting voor Woondiensten Enkhuizen op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Op 12.09.2024 is de Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024 besproken in de RvC.

8.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2024

8.1.1 Ondernemingsplan 2025 - 2030

In 2024 zijn bestuur en MT van Welwonen aan de slag gegaan met een nieuw ondernemingsplan omdat het koersplan Huiswaarts afliep. Een afvaardiging van de RvC is op 21.02.2024 meegenomen in het proces. Op 06.05.2024 is in een gezamenlijke sessie met beide RvC's en de HAR E. een ambitieweb ingevuld om de prioriteiten in beeld te brengen waar de organisatie zich op zou moeten richten. Ook zijn diverse dilemma's voorgelegd en besproken. In de RvC vergadering van 12.09.2024 is de houtskoolschets gepresenteerd aan de RvC, waarna het nieuwe ondernemingsplan "Thuis in de Toekomst", voorzien van een gedegen meerjarenbegroting, op 21.11.2024 is goedgekeurd.

8.1.2 Project Bagijnestraat

Nadat eind 2022 de Bagijnestraat 7 is aangekocht, voor het realiseren van 12 appartementen is op 29.02.2024 een geactualiseerd investeringsoverzicht inclusief een inschatting van de stichtingskosten voorgelegd aan de RvC. De RvC heeft verzocht de voorgelegde scenario's voor de realisering van 18 appartementen verder te onderzoeken. In de RvC vergadering van 23.05.2024 is besproken dat de organisatie zich zou richten op twee opties. Op 12.09.2024 zijn twee nieuwe uitgewerkte varianten aan de RvC gepresenteerd. De RvC besluit verder te gaan met de ontwikkeling van een van deze varianten. Op 21.11.2024 heeft de RvC ingestemd met de sloop van de opstallen, zodat er geen verdere vertraging optreedt in de realisatie van nieuwe woningen.

8.1.3 Implementatie nieuw ERP

In de eerste vergadering van 2024 heeft het bestuur de RvC geïnformeerd over de implementatie van een nieuw ERP systeem. Hierin is afgestemd op welke wijze de RvC betrokken wordt. Een afvaardiging van de RvC is betrokken geweest bij de leveranciersselectie en heeft vooraf input meegegeven voor het implementatietraject. Op 23.05.2024 heeft de RvC het voorstel voor het ERP van Aareon goedgekeurd. Via de voortgangsrapportages is de RvC geïnformeerd over de voortgang van het implementatietraject.

8.1.4 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., het management en de PVT+ daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast is ook regelmatig een

beroep gedaan op de netwerken van de leden van de RvC en worden openbare bronnen gebruikt voor informatievoorziening.

Op de website www.welwonen.nu zijn de volgende documenten over de RvC gepubliceerd: Toezichtkader; Regeling omgaan met melden vermoeden misstand; Teamprofiel RvC; Reglementen RvC; Rooster van aftreden.

8.1.5 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 2024 formeel overleg gevoerd met de HAR-E.

Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers en MT van Woondiensten Enkhuzen als onderdeel van de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder.

Ook in 2024 heeft het jaarlijkse werkbezoek aan de organisatie plaatsgevonden met de RvC van Woondiensten Enkhuzen, de RvC van Stichting Welzijnswerk Enkhuzen, 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. Ook hebben de individuele RvC leden werkbezoeken afgelegd aan verschillende afdelingen van de organisatie. Hierover is door middel van intranet berichten verslag gedaan.

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

Woondiensten Enkhuzen 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 Enkhuzen een selectie voor wie dat interessant zou zijn, anders is onze informatie vrijelijk beschikbaar. Woondiensten Enkhuzen 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 Enkhuzen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuzen een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) bekend onder de naam Welwonen. Stichting Woondiensten Enkhuzen en Stichting Welzijnswerk Enkhuzen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder. Ook in 2024 heeft de accountant een verklaring afgelegd over de juistheid van de zelfstandigheid en de gescheiden geldstromen.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuzen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuzen 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, onder de naam Woonmatch.

8.2 Governance

Woondiensten Enkhuzen onderschrijft de uitgangspunten van Good Governance, hanteert een transparante besturings- en besluitvormingscyclus en legt daarover adequaat verantwoording af. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een Governance-kalender die daar sturing aan geeft.

Governancecode

Woondiensten Enkhuzen 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 Enkhuzen is geen sprake van afwijkingen.

Ook in 2024 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Woondiensten Enkhuzen en Stichting Welzijnswerk Enkhuzen, 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 2024 deelgenomen aan diverse activiteiten en trainingen van de VTW.

Huidige samenstelling

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting geen wijzigingen. Wel is per 01.11.2024 de heer William Smit toegevoegd aan de RvC voor een stageperiode van één jaar. 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. Mevrouw Schuitemaker is met ingang van 01.01.2024, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties opnieuw benoemd als commissaris voor een periode van 4 jaar. Voorafgaand aan de herbenoeming is de HuurdersAdviesRaad Enkhuzen (HAR E.) gevraagd om instemming voor deze herbenoeming. Deze heeft een positief advies uitgebracht.

Tabel 23 Raad van Commissarissen

Naam	(Onderdelen) Kwaliteitsprofiel	Beroep/ Nevenfunctie(s)
P.M. Huisman	Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management	Eigenaar Dantzig Management Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn Vicevoorzitter RvC Kennemer wonen Alkmaar tot 1.7.2024
A. Schuitemaker	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
E. Urbach	Duurzaam vastgoed; Ervaring met gebiedsontwikkeling en verduurzaming	Programma-/projectmanager gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam
N. Hazendonk	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
M. Verlaat	Organisatie en HR	Manager HR De Zorgcirkel Vertrouwenspersoon hockeyclub AMHC FIT

Tabel 24 Rooster van aftreden

Naam	Functie	Benoemd	Tot
P.M. Huisman	Voorzitter	01-07-18	01-07-26
A.C. Schuitemaker	Lid 2 ^e termijn	01-01-24	01-01-28
E. Urbach	Lid 1 ^e termijn	01-01-21	01-01-25
N. Hazendonk	Lid 1 ^e termijn	09-11-22	09-11-26
M. Verlaat	Lid 1 ^e termijn	15-03-23	15-03-27

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Zij treden af volgens een vaststaand rooster. 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: De heer Verlaat (voorzitter, vanaf 26.09.2023) en mevr. P.M. Huisman
- 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 2024 kent de RvC de volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit woningcorporaties:

Tabel 25 Geschiktheidsmatrix

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	Midden	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.

Dit jaar hebben de RvC leden gebruik gemaakt van het zelfevaluatie instrument van Board Research. De uitkomsten van dit vooraf uitgevoerde onderzoek zijn op 28.11.2024 deels in aanwezigheid van DB en deels onderling besproken. Alle RvC leden hebben opleidingen gevolgd en voldoen daarmee aan de norm van permanente educatie.

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2024 behoeft de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2024 geen gebruik gemaakt van de regeling Omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending.

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 Enkhuzen. 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 2024 hun toezichtfunctie op onafhankelijke wijze uitgevoerd.

In 2024 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuzen. In 2024 is dit gebeurd via het jaarverslag 2023, dat ook op de website is geplaatst.

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 2024 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

Toezietskader

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 Toezietskader zijn periodiek in de RvC besproken. Op 12.09.2024 is het visie- en toezichtkader herzien en opnieuw vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuzen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde volkshuisvestelijke en 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 werd tot 31.12.2024 gevormd door één vrouwelijke directeur-bestuurder. Bij het invullen van de ontstane vacature, 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. Eind 2024 was de verhouding man/vrouw binnen de RvC 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:

Tabel 26 Overzicht toezichtkaders

Toezichtkader	Besturingskader	Beheersingskader
<u>Extern</u> Woningwet- BTIV Wet Normering Topinkomens Governancecode <u>Intern</u> Statuten Reglement RvC Reglement Auditcommissie RvC Remuneratiecommissie RvC Teamprofiel RvC Reglement Directie Reglement Financieel Beleid en Beheer Treasurystatuut Integriteitscode Klokkeluidersregeling	Koersplan Meerjarenbegroting Jaarbegroting Faciliteringsvolume WSW Prestatieafspraken gemeente Investeringsstatuut Jaarevaluatie RvC/bestuur Samenwerkingsovereenkomst HAR	Financiële kengetallen Voortgangsrapportage (4x p/jaar) Contacten belanghebbenden Autoriteit woningcorporaties Managementletter accountant Aedes benchmark Visitatierapport

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 2024 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 is gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurdersvertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval zijn aangeboden. De RvC heeft overleg gevoerd 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 aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met het hoofd Bedrijfsvoering over onderstaande onderwerpen. Daarnaast heeft de Auditcommissie tezamen met het hoofd Bedrijfsvoering, directeur-bestuurder en de externe accountant de controle aanpak besproken en ook de bevindingen van de interim- en jaarrekeningcontrole van de externe accountant.

In 2024 besprak de Auditcommissie onder meer:

- Stand van zaken Bagijnestraat
- Accountantsverslag 2023
- Het aangepaste inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Strategische risico-inventarisatie en evaluatie
- Voorstel voor het aanbestedingsproces nieuwe accountant
- Managementletter 2024

8.2.3 Verslag remuneratiecommissie

Voorafgaand aan de jaarlijkse beoordeling 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 beoordeling.

Na het aankondigen van het vertrek van DB heeft de remuneratiecommissie de werving en selectie gestart om een nieuwe DB aan te trekken, met positief resultaat. De remuneratiecommissie heeft afspraken gemaakt over arbeidsvoorwaarden en deze zijn vastgesteld door de RvC. De toets van Geschiktheid en Betrouwbaarheid bij de Autoriteit Woningcorporaties heeft geleid tot een positieve zienswijze. De nieuwe DB zal per 01.04.2025 starten.

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 minimaal 5 PE-punten per jaar. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring.

Tabel 27 Permanente Educatie RvC

Commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	ALV & Workshop Samendoen! Betekenisvol intern toezicht in de corporatiesector (VTW)	2
	Fiscaliteit en rol toezichthouder – actuele ontwikkelingen (VTW)	1
	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom (Diemen & Van Gestel) – dag 1	6
	Totaal punten	9
A. C. Schuitemaker	Bijeenkomst betaalbaar Bouwen: Duurzame samenwerking (VTW)	3
	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom (Diemen & Van Gestel) – dag 1	6
	Totaal punten	9
E. Urbach	Fiscaliteit en rol toezichthouder – actuele ontwikkelingen (VTW)	1
	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom (Diemen & Van Gestel) – dag 1	6
	Totaal punten	7
N. Hazendonk	Basiscursus Omgevingswet (SBO)	20
	Lunchwebinari fiscaliteiten Woningcorporaties (VTW)	1
	Lunchwebinar 'Visitatiestichting (SVWN) en KWH' (VTW - 1 PE)	1
	Totaal punten	22
M. Verlaat	Leergang de nieuwe commissaris (VTW)	12
	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom (Diemen & Van Gestel) – dag 1	6
	Totaal punten	18

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 2024 zijn door de bestuurder 51 PE-punten behaald. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanente educatie.

8.2.5 Vergader- en besluitenschema

In 2024 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 Bagijnestraat en Oranjestraat
- De jaarlijkse huuraanpassing
- Prestatieafspraken tussen de gemeente, HAR E. en Stichting Woondiensten Enkhuizen
- Implementatie nieuw ERP systeem

- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst Stichting Woondiensten Enkhuizen

Tabel 28 Besluiten RvC 2024

Besluit	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Datum
De RvC keurt de herbenoeming van commissaris Schuitemaker per 01.01.2024 goed.	Goedkeuring	29-02-2024
De RvC Woondiensten besluit de aanbevelingen van de Aw voor het voorkomen van (de schijn van) belangenverstremgeling vanaf heden te volgen.	Vaststelling	29-02-2024
De RvC stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2023 vast en verleent decharge aan de directeur - bestuurder.	Vaststelling	23-05-2023
De RvC keurt het investeringsstatuut goed.	Goedkeuring	23-05-2023
De RvC keurt het inkoop- en aanbestedingsbeleid goed.	Goedkeuring	23-05-2023
De RvC keurt de procuratie- en mandateringsregeling goed.	Goedkeuring	23-05-2023
De RvC keurt het voorstel ERP Systeem goed.	Goedkeuring	23-05-2023
De RvC stelt het RvC reglement vast.	Vaststelling	23-05-2023
De RvC stelt de bezoldigingsklasse 2023 vast.	Vaststelling	23-05-2023
De RvC stelt het reglement Remuneratiecommissie vast.	Vaststelling	23-05-2023
De RvC stelt de strategische risico-inventarisatie vast.	Vaststelling	23-05-2023
RvC besluit akkoord te gaan met de aanpassing nieuwe normen Aw en WSW in het Investeringsstatuut.	Goedkeuring	12-09-2024
De RvC besluit door te gaan met variant 2, tenzij de gemeente bereid is bij te dragen om een jeugdzorglocatie te realiseren.	Goedkeuring	12-09-2024
De RvC is akkoord met het aanbestedingsproces.	Goedkeuring	12-09-2024
De bezoldigingsklasse 2024 is vastgesteld.	Vaststelling	12-09-2024
De RvC besluit de heer Urbach opnieuw te benoemen voor een periode van 4 jaar, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.	Goedkeuring	12-09-2024
De toezichtsvisie is vastgesteld.	Vaststelling	12-09-2024
De RvC verleent DB voorlopig décharge.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt het Ondernemingsplan 2025 - 2030 goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt de begroting voor 2025 goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt de prestatieafspraken 2025 - 2030 goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt het investeringsvoorstel Oranjestraat goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt de sloop van de opstallen op de Bagijnestraat goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt de herbenoeming van de heer Urbach goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt het Investeringsstatuut goed.	Goedkeuring	21-11-2024
De RvC keurt de benoeming van de heer Groot als interim-bestuurder per 01.01.2025 voor de duur van maximaal een jaar goed.	Goedkeuring	28-11-2024

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 2024 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over het nieuwe ondernemingsplan, de implementatie van het nieuwe ERP 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 NWW (tot 01.08.2024).

In september 2024 heeft de directeur-bestuurder te kennen gegeven de organisatie per 01.01.2025 te zullen verlaten. Hierop is de RvC aan de slag gegaan met de werving en selectie voor een nieuwe directeur-bestuurder en de aanstelling van een interim bestuurder voor de periode tot de start van een

nieuwe bestuurder. Na het opstellen van het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder is een vacature gesteld, met ondersteuning van een externe partij. De werving en selectie heeft geleid tot benoeming van een directeur-bestuurder per 1 april 2025, na advisering van het management, een delegatie van de medewerkers, de RvT van Stichting Welzijn Enkhuizen en de HAR-E.

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 deze 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 2024 heeft de RvC de uitvoering van het Koersplan actief gevolgd en besproken. Tevens is de RvC actief betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan 2025 – 2030.

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 2024 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 2024 is besproken met de accountant en vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemden de RvC tot tevredenheid. Ook het proces over de controle van de jaarrekening 2024 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 2024, in het bijzonder over het behalen van het KWH-label, een keurmerk dat wordt toegekend bij een bepaald niveau van tevredenheid van huurders en het vervolgen van de inhaalslag op het gebied van verduurzaming en onderhoud.

Risicobeheersing

In 2024 is een strategische risico-inventarisatie opgesteld. Zowel met de voltallige RvC als in de Auditcommissie zijn de hierin opgenomen 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 toezichthoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten Enkhuizen haar opgaven 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.

8.3 Controle financiële verslaglegging

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en heeft de controleaanpak voor het jaarverslag 2024 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 Bedrijfsvoering.

Het controleproces is besproken in de vergadering van de RvC van mei 2024, waarin ook de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar is besproken. Hierbij waren de controlerend accountant en het hoofd

Bedrijfsvoering aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag is gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de gehele bedrijfsvoering.

Vanaf boekjaar 2015 wordt de accountantscontrole gevoerd door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2024 is getekend op 22-07-2024. 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.

8.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van Commissarissen vergoeding	
		2024	2023
P.M. Huisman	Voorzitter	10.905	10.506
M. Verlaat	Lid	7.270	5.583
A.C. Schuitemaker	Lid	7.270	7.004
E. Urbach	Lid	7.270	7.004
N. Hazendonk	Lid	7.270	8.475
Totaal		39.985	38.572

Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Stichting Woondiensten Enkhuzen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 137.000 in 2024) van toepassing. Voor de directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 121.258 op basis van 34 uur. Het WNT-salaris van de directeur-bestuurder bedroeg € 120.252. De vastgestelde bezoldiging in 2024 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuzen 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 Enkhuzen) als interim bestuurder aangesteld en kwalificeert over deze periode als topfunctionaris. Daarnaast is de heer Groot ook als interim bestuurder aangesteld voor de periode 9 december 2024 t/m 31 maart 2025. Voor de heer Groot geldt een bezoldigingsmaximum van € 20.213 op basis van 36 uur, het WNT-salaris van de heer Groot bedroeg € 19.518. De vastgestelde bezoldiging in 2024 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuzen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Bezoldigingsmaximum 2024

Stichting Woondiensten Enkhuzen 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 (31-12-2022).

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 137.000 = € 20.550;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 137.000 = € 13.700

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 Enkhuzen 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.

8.5 Slotverklaring

Vooruitblik 2025

In 2024 heeft Woondiensten Enkhuizen ingezet op het verbeteren, vernieuwen en duurzaam onderhouden van het bezig. Tevens heeft de organisatie zich voorbereid op de opgave van de komende jaren door voldoende capaciteit aan te trekken. Met het nieuwe Ondernemingsplan 'Thuis in de Toekomst 2025 – 2030' heeft de RvC er alle vertrouwen in dat Woondiensten Enkhuizen de uitdagingen in de toekomst het hoofd kan bieden.

Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2024.

Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2024 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 opgemaakte jaarrekening 2024 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 2024 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 21 mei 2025 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 2024	31 december 2023
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	350.567.910	327.458.211
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	10.279.215	10.282.622
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.407.524	2.477.770
Totaal vastgoedbeleggingen	364.254.649	340.218.603
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.374.512	1.026.814
Totaal materiële vaste activa	1.374.512	1.026.814
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	64.064	88.209
Totaal financiële vaste activa	64.064	88.209
Som vaste activa	365.693.225	341.333.626
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	178.973	170.633
Vorderingen		
Huurdebiteuren	102.777	73.209
Overheid	44.378	32.593
Belastingen en premies sociale verzekeringen	600.935	638.036
Overige vorderingen	488.171	50.836
Totaal vorderingen	1.236.261	794.674
Liquide middelen	3.394.230	3.971.264
Totaal vlottende activa	4.809.464	4.936.571
TOTAAL ACTIVA	370.502.689	346.270.197

31 december
2024

31 december
2023

Bedragen in € 1,-

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	178.230.000	159.549.499
Overige reserves	107.135.774	122.033.275
Resultaat van het boekjaar	25.133.147	3.783.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal eigen vermogen	<u>310.498.922</u>	<u>285.365.774</u>

VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen	74.922	42.757
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<u>74.922</u>	<u>42.757</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen	<u>52.604.906</u>	<u>55.571.542</u>
------------------------------	-------------------	-------------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2.966.636	2.945.994
Schulden aan leveranciers	1.031.472	1.300.625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	607.784	177.241
Overige schulden	706.008	750.298
Overlopende passiva	2.012.039	115.966
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	<u>7.323.939</u>	<u>5.290.124</u>

TOTAAL PASSIVA

370.502.689 346.270.197

9.2 Winst- en Verliesrekening

	2024	2023
Bedragen x € 1,-		
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	18.607.542	16.214.141
Opbrengst servicecontracten	629.319	602.602
Lasten servicecontracten	-726.789	-638.408
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.537.573	-1.709.712
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.706.998	-7.028.770
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.275.921	-1.189.705
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.989.581	6.250.148
Verkopen portefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862.063	1.853.006
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-2.438.469	-1.198.259
Toegerekende organisatiekosten	-113.127	-78.282
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.310.467	576.465
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.642.211	-1.055.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.863.484	1.235.501
Waardeverandering vastgoedportefeuille	21.221.273	180.117
Overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	26.109	32.150
Kosten overige activiteiten	-165.411	-130.004
Saldo overige activiteiten	-139.302	-97.854
Overige organisatiekosten	-525.817	-392.253
Leefbaarheid	-463.540	-260.665
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47.793	27.710
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.499.672	-1.499.396
Saldo financiële baten en lasten	-1.451.880	-1.471.687
Resultaat voor belastingen	25.940.783	4.784.271
Belastingen	-807.636	-1.001.272
Resultaat na belastingen	25.133.147	3.782.999

9.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	20.521	16.222
Opbrengst servicecontracten	630	603
Overige bedrijfsontvangsten	-13	-4
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	18	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>21.156</u>	<u>16.821</u>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.890	-1.452
Onderhoudsuitgaven	-7.872	-5.687
Overige bedrijfsuitgaven	-4.423	-3.376
Rente uitgaven	-1.555	-1.464
Sector specifieke heffing	-12	-91
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid	-246	-108
Vennootschapsbelasting	-732	-1.185
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-16.730</u>	<u>-13.363</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.426	3.458
(Des-) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.857	1.853
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	<u>3.857</u>	<u>1.853</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	0	-3.713
Nieuwbouw huur	-2.074	-3.158
Verbeteruitgaven	-3.427	-1.751
Investerings overig	-439	-32
Kosten in verband met verwerving	<u>-5.940</u>	<u>-8.654</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.083	-6.801

2024

2023

Bedragen x € 1.000

FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-2.083	-6.801
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	0	5.000
Nieuwe niet geborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-2.720	-5.874
Aflossing niet geborgde leningen	-200	-188
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.920	-1.062
Mutatie van geldmiddelen	-577	-4.405
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	3.971	8.376
Liquide middelen per 31-12	3.394	3.971
Mutatie geldmiddelen	-577	-4.405

9.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2024	2023
Gegevens bezit		
Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.124	2.160
- Zorgwoningen	113	113
- Maatschappelijk onroerend goed	20	20
- Parkeren	9	9
Totaal aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie	2.266	2.302
Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	15
- Bedrijfs-onroerend goed	26	26
- Parkeren	139	140
Totaal aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie	180	181
Totaal	2.446	2.483
Mutaties in het aantal verhuureenheden	-37	51
- Aantal opgeleverd / aangekocht	0	59
- Aantal verkocht	-15	-8
- Aantal gesloopt	-21	0
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	-1	0
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	147.525	136.021
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	97.896	62.363
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	231.861	232.537
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop: Lager dan € 454,48	153	229
Betaalbaar: € 454,48 tot € 650,43	1.406	1.476
Duur: € 650,44 tot en met € 879,66	525	415
Commercieel: hoger dan € 879,66	55	55
Zorgwoningen	113	113
	2.252	2.288

Kwaliteit per woning

1. Aantal reparatieverzoeken	1,80	1,84
2. Kosten klachtenonderhoud	597	559
3. Kosten mutatieonderhoud	698	269
4. Kosten planmatig onderhoud	1.470	1.203
5. Overige onderhoudskosten	740	499
6. Totaalkosten onderhoud	3.505	2.530
7. Percentage woningverbetering	23,31	16,04
8. Kosten per verbeterde woning	9.400	7.883

Prijs- kwaliteitverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	171,22	165,08
2. Gemiddelde netto huurprijs	642,74	578,87
3. Gemiddelde puntprijs	3,75	3,51

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,29	6,25
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 40.024	92,22	86,89
3. Percentage toewijzingen € 40.024 - € 44.655	4,44	12,30
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 44.655	3,33	0,82
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	0,09	0,04
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,49	0,48
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	2,88	2,31

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)	83,8	83,2
2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)	0,7	0,9
3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)	8,4	1,3
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)	2,7	2,5
5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)	7,40	15,3
6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen)	137.877	124.723
7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)	1.965	1.511
8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)	3,8	3,4
9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)	2,1	2,1
10. Loan to value (VV/1% Marktwaaarde)	15,4	17,3
11. Loan to value (VV/1% Beleidswaarde)	23,2	37,8

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

1. Eigen vermogen	310.499	285.366
2. Voorzieningen	75	43
3. Huren	18.608	16.214
4. Vergoedingen	629	603
5. Jaarresultaat voor belastingen	25.941	4.784
Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,39	1,14
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,15	0,88
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,64	1,44

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.

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waternal afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald."

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 waarderen marktwaarde').

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 taxateur 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 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. 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 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 markthuurlen vervangen door streefhuurlen (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. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde.

Stap 5 Disconteringsvoet

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in deze stap de marktconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen. De hoogte van de te hanteren disconteringsvoet voor de wooneenheden is weergegeven in onderstaande tabel.

Niveau	Disconteringsvoet
DAEB	4,17%
Niet-DAEB	4,70%

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 investeringssubsidies. 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 2024, 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 waarderingscomplexen. 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 waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

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 waarderings-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 markthuurl 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 uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden.

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 31-12-2024. 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 31-12-2024 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 indexerende 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 verkrijging- 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 145 VHE's. In 2023 zijn er 39 flexwoningen toegevoegd aan het bezit, deze zijn conform handboek met een full taxatie gewaardeerd in de jaarrekening 2023 en voorzien van een markttechnische update in 2024.

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 5,1% tot 8,3%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; de gehanteerde bandbreedte is 4,5% tot 12%; 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 belasting-tarieven 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 rente leningenportefeuille 2,88%.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

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.

Voorzeningen

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. Voorzeningen 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 31-12-2024.

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 Enkhuizen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. Woondiensten Enkhuizen 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 Enkhuizen 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 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2024 129,0% (2023: 128,8%). 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 pensioenfonds 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

Huuropbrengsten

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

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 31-12-2024. 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 2025-2034. De woningverkoopvormen 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 herstructureringen 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 Enkhuzen 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 2023 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

Toelichting Balans

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	185.678.799	12.046.819	197.725.618
Cumulatieve herwaardering	141.779.412	-1.764.197	140.015.215
Marktwaaarde 31 december 2023	327.458.211	10.282.622	337.740.833
Mutaties:			
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling / aankoop	885.900	0	885.900
Uitgaven na eerste waardering	3.435.679	20.734	3.456.413
Buitengebruikstelling en afstoting	-4.960.384	0	-4.960.384
Winsten / verliezen n.a.v. aanpassing marktwaarde	23.728.406	-4.041	23.724.365
Overige mutaties	20.098	-20.098	0
Totaal mutaties boekjaar	23.109.699	-3.405	23.106.294
Verkrijgingsprijzen	189.177.640	12.047.454	201.225.094
Som cumulatieve herwaardering en afwaarderingen	161.390.270	-1.768.239	159.622.031
Marktwaaarde 31 december 2024	350.567.910	10.279.215	360.847.125
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2024	229.960.000	9.493.000	239.453.000

19.606.816,00

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 176.700.627 (2023: € 158.196.812)

De som van de inbegrepen herwaarderingen Niet DAEB bedraagt € 2.208.891 (2023: € 2.035.740)

De som van de cumulatieve herwaardering en afwaarderingen onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 159.622.031

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 19.606.816

Her-classificaties

Er zijn 15 DAEB-woningen verkocht. Er zijn geen 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:

	2024	2023
Effect op resultaat	0	0

Totaal aantal woningen gelabeld voor verkoop: 149. De marktwaarde bedraagt € 24.364.348
Er zijn geen parkeerplaatsen geormerkt voor verkoop.
In 2025 verwachten wij 12 woningen te verkopen met een netto-opbrengst van € 944.000
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 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. Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk 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.

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,--)	2024		2023	
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	350.568		327.458	
Afslag beschikbaarheid	-64.442	-48.102		
Afslag betaalbaarheid	-77.451	-66.951		
Afslag kwaliteit	-55.003	-48.547		
Afslag beheer	-11.526	-18.331		
Afslag disconteringsvoet	87.814			
Totale afslag	-120.608	-181.931		
Beleidswaarde DAEB	229.960		145.527	
<u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	10.279		10.283	
Afslag beschikbaarheid	-1.137	-899		
Afslag betaalbaarheid	-245	-70		
Afslag kwaliteit	-436	-210		
Afslag beheer	-115	-126		
Afslag disconteringsvoet	1.147			
Totale afslag	-786	-1.305		
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.493		8.977	
Totaal 31-12	239.453		154.505	
Grondslagen berekening beleidswaarde:				
Gemiddelde onderhoudsnorm Daeb per woning	3.009		2.749	
Gemiddelde beheernorm DAEB per woning	1.156		1.212	
Ingerekende beleidshuur DAEB woningen ultimo	686		668	
De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt			239.452.917	
De beleidswaarde ultimo 2023 bedroeg			154.504.646	
		Stijging	84.948.271	55,0%

De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

De stijging van € 85 miljoen wordt onder andere veroorzaakt door:

- uit exploitatie 37 VHE's met een beleidswaarde van € 1,8 miljoen
- hogere meerjarig onderhoudsbegroting van - €24,2 miljoen
- lagere beheerkosten impact van € 4,5 miljoen
- Hogere huuropbrengsten van € 18,4 miljoen
- lagere disconteringsvoet van € 86,5 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 239.452.863

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 730	€ 1.146
• Meergezinswoningen	€ 638	
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.150	€ 1.415
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.025	€ 3.728
Aantal verhuureenheden met EFG label	53	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Stichting Woondiensten Enkhuzen is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een combinatie tussen de streefhuur per woning en de aftoppingsgrenzen voor de toeslaghuur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie en klachtenonderhoud als mede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Stichting Woondiensten Enkhuzen. De MJOB gaat uit van die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Stichting Woondiensten Enkhuzen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Stichting Woondiensten Enkhuzen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Stichting Woondiensten Enkhuzen een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Stichting Woondiensten Enkhuzen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de economische cijfers die vanuit Ortec worden aangeleverd in het waarderingprogramma.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Stichting Woondiensten Enkhuzen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	15jaar
Dak vervanging plat	30 jaar
Dak vervanging hellend	48 jaar
Voegwerk	30 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, stoop, nieuw. Bouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
 - Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Stichting Woondiensten Enkhuzen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

- De MJOB kent een looptijd van 50 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 50 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli verlengd met 10 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.
- Tevens heeft een analyse plaatsgevonden om vast te stellen dat de onderhoudsnormen tussen de eerste periode (periode van de MJOB) en tweede periode (periode na de MJOB t/m 60 jaar) met elkaar in verhouding zijn om vast te stellen dat alle onderhoudscycli hierin (voldoende) zijn vertegenwoordigd.

EFG labels

Stichting Woondiensten Enkhuzen heeft nog 53 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 514.750 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025- 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	€ 12.542.268	€ 71.713
€ 25,- lagere streefhuur	€ -13.781.265	€ -78.043
€100,- Hogere onderhoudskosten per vhe	€ -8.441.687	€ -53.611
€100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 8.441.687	€ 53.611
€100,- hogere beheerkostennorm	€ -8.441.687	€ -53.611
€100,- Lagere beheerkostennorm	€ 8.441.687	€ 53.611
0,5% hogere mutatiegraad	€ 1.277.669	€ 3.083
0,5% lagere mutatiegraad	€ -400.931	€ -1.641
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -21.955.871	€ -621.412
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 25.794.149	€ 708.557

**Toelichting
Balans**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarde 31 december 2023	2.477.770	0	2.477.770
Mutaties:			
Investerings	1.815.654	0	1.815.654
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	0	0	0
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-885.900	0	-885.900
Totaal mutaties	929.754	0	929.754
Boekwaarde 31 december 2024	3.407.524	0	3.407.524

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1% 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
Verrijingsprijzen	3.732.684
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.705.870
Boekwaarde 31 december 2023	1.026.814
Mutaties:	
Investerings	466.297
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	-286.859
Afschrijvingen	-118.599
Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	286.859
Totaal mutaties	347.698
Verrijingsprijzen	3.912.122
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.537.610
Boekwaarde 31 december 2024	1.374.512

Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

Kantoorgebouw	30 jaar
Meubilair	5-10 jaar
Machines	10-15 jaar
Auto's - Automatisering	jaar
	5 jaar

Toelichting
Balans

Actieve latente belastingvorderingen

	31 december 2024	31 december 2023
Latentie geldleningen 1 januari	88.209	117.372
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	-24.145	-29.163
Totaal mutaties	-24.145	-29.163
Latentie geldleningen 31 december	64.064	88.209
Vrijval na 1 jaar	30.737	29.168

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 67.689 . De contante waarde bedraagt € 64.064 en wordt in 2 jaar verrekend.

Latentie Agio geldlening 1 januari	0	0
Toename belastingvordering		
Afname belastingvordering	0	0
Latentie geldleningen 31 december (vrijval na 1 jaar)	0	0

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december	64.064	88.209
---	--------	--------

Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,79%

VLOTTENDE ACTIVA

	31 december 2024	31 december 2023
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	178.973	170.633

Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	108.186	77.062
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-5.409	-3.853

Totaal	102.777	73.209
--------	---------	--------

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 8.685 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Toelichting
Balans

	31 december 2024	31 december 2023
Overheid		
Woonlastenfonds	-19	32.813
Afrekening woningaanpassingen	1.057	3.051
Diverse vergoedingen	43.340	-3.271
Totaal	44.378	32.593
Belastingen: Vennootschapsbelasting		
	600.935	638.036
Overige vorderingen		
Kosten te verrekenen met huurders	10.845	2.977
Overige vorderingen	482.132	50.057
Subtotaal	492.977	53.034
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-4.806	-2.198
Totaal	488.171	50.836
Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 13.991 met een looptijd van langer dan één jaar.		
Liquide middelen		
Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	3.394.230	3.971.264
Op termijn uitgezet: deposito's	0	0
Totaal	3.394.230	3.971.264
Op 31 december 2024 waren geen deposito's afgesloten. De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	159.549.499	160.230.413
Realisatie door verkoop	-2.050.593	-832.935
Realisatie door sloop	0	0
Mutatie door herwaardering	20.731.094	152.021
Stand per 31 december	178.230.000	159.549.499
Overige reserves		
Stand per 1 januari	122.033.275	132.670.100
Realisatie door verkoop	2.050.593	832.935
Dotatie herwaarderingsreserve	0	-152.021
Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar	3.783.000	-11.317.739
Overige reserves 31 december	127.866.868	122.033.275

Toelichting
Balans

31 december 31 december
2024 2023

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024:

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad - € 25.133.146. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 4.436.914 wordt ten bate van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 20.731.094 (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	42.757	46.677
Dotatie	32.165	
Onttrekking	0	-3.920
	<u>0</u>	<u>-3.920</u>
Voorziening per 31 december	<u>74.922</u>	<u>42.757</u>

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

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

In 2024 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 2024 31 december 2023

Langlopende schulden

Kredietinstellingen

Stand per 1 januari	58.517.536	59.605.354
Bij: nieuwe leningen	0	5.000.000
Af: aflossingen	-2.945.994	-6.087.818
<hr/>		
Stand per 31 december	55.571.542	58.517.536
Aflossingsverplichting komende jaar	-2.966.636	-2.945.994
<hr/>		

Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	52.604.906	55.571.542
<hr/>		

Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	42.319.453	44.339.118
---	------------	------------

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 55.571.542 is een bedrag van € 53.822.858 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,79% (2023: 2,64%)
In 2024 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 13,24 jaar (2023 was 13,46)
De marktwaarde van de leningen in 2024 bedraagt € 50.541.142 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)
De marktwaarde van de leningen in 2023 bedroeg € 52.764.015

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.966.636	2.945.994
Schulden aan leveranciers	1.031.472	1.300.625
Belastingen en premies sociale verzekeringen	607.784	177.241
Transitorische rente	645.764	699.192
Transitorische onderhoud	40.861	32.263
Overige schulden	19.383	18.843
Overlopende passiva	2.012.039	115.966
<hr/>		
Stand per 31 december	7.323.939	5.290.124
<hr/>		

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 31 december
2024 2023

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	7.865	9.438
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar		
	0	7.865
Totaal verplichtingen	7.865	17.303

Investeringsverplichtingen

PMC 110 - Immerhornpolder 39 flexwoningen

Aanbestede onderhoudswerkzaamheden / na-investeringen	1.104.700	1.618.700
Totaal verplichtingen	1.104.700	2.283.330

Borgstelling

Ten behoeve van 20 leningen met een schuldrestant van € 53.822.900.000 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 677.900 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 0,23% over het niet opgenomen deel.

Bankgarantie

Voor het project Bloemenhof is een bankgarantie aan de gemeent Enkhuizen afgegeven van € 380.925

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	59.168	118.337
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar		
	0	59.168
Totaal verplichtingen	59.168	177.505

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.

Prijrsrisico

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 31-12-2024 zijn als volgt

Liquide middelen vrij beschikbaar	3.394.230
Kredietlimiet	<u>0</u>
Totaal	3.394.230
Verplichtingen:	
Obligohoeffing 2025	0
Vennootschapsbelasting 2025	-1.200.400
Lopende investeringsverplichtingen	<u>-1.104.700</u>
	-2.305.100

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.

Gebeurtenis na balansdatum jaarrekening:

Gebeurtenis na balansdatum – Voorjaarsnota: besluit tot huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Stichting Woondiensten Enkhuizen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 5,6% (€ 12,8 miljoen). En daarmee de LTV zou toenemen tot 24,5% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 19 tot 20 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,67 tot 1,53 (bij een grenswaarde van 1,4). Vanaf het jaar 2028 zal ten opzichte van het basisscenario de grenswaarde structureel worden onderschreden.
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Stichting Woondiensten Enkhuizen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

9.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten		
a. Zelfstandige woningen	17.383.627	14.897.334
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-402.218	-250.605
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-5.807	-25.269
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-1.657	-4.142
Totaal huurderving	-409.682	-280.016
Totaal ontvangen huren	16.973.945	14.617.318
b. Onzelfstandige woningen	837.513	806.019
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-2.904	0
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
Totaal huurderving	-2.904	0
Totaal ontvangen huren	834.609	806.019
c. Maatschappelijk en bedrijfsvastgoed	715.209	701.209
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-17.908	-9.678
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-1.586	0
Totaal huurderving	-19.494	-9.678
Totaal ontvangen huren	695.715	691.531
d. Parkeren	121.772	119.021
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-19.292	-19.750
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	2
c. Huurderving wegens betalingsverschil	793	0
Totaal huurderving	-18.499	-19.748
Totaal ontvangen huren	103.273	99.273
Totaal huuropbrengsten	18.607.542	16.214.141

Alle omzet is in Nederland behaald.

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2024 Boekjaar
2023

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

- Gedifferentieerde huurverhoging per 2023 / 2024	331.200
- Verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen	-62.300
- Huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	63.800
- In exploitatie nemen van nieuwe / aangekochte verhuureenheden	2.241.300
- Overige mutaties o.a. sloop	-39.400
Totaal	2.534.600

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

Opbrengst servicecontracten

Abonnementen woningen	139.798	134.722
Overige goederen, leveringen en diensten	500.806	461.976
Totaal te ontvangen vergoedingen	640.604	596.698
Af: Vergoedingsderiving	-13.177	-7.754
Te verrekenen met bewoners	1.892	13.658
Totaal opbrengst servicecontracten	629.319	602.602

Lasten servicecontracten

Serviceabonnement	-174.057	-163.238
Servicekosten	-552.732	-475.170
Totaal lasten servicecontracten	-726.789	-638.408

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging abonnementsprijs met 5% vanaf 1 juli 2024
- Uitbreiding aantal abonnementen tot 1.795

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.537.573	-1.709.712
--	-------------------	-------------------

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

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2024 Boekjaar
2023

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-3.430.541	-2.474.791
Planmatig contracten	-805.653	-514.394
Renovatie	2.552	-961.084
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-4.233.642	-3.950.269
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-1.382.371	-1.308.040
Duurzaamheid	-980.525	-180.922
Mutatieonderhoud	-1.572.262	-616.784
	<hr/>	<hr/>
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-3.935.158	-2.105.746
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-538.198	-972.755
	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-8.706.998	-7.028.770

Overige directe operationele opbrengsten / lasten exploitatie bezit

Diverse directe bedrijfsopbrengsten exploitaties	19.974	12.260
Belastingen	-983.667	-932.911
Verzekeringen	-83.467	-80.544
Verhuurdersheffing	0	0
Overige bedrijfslasten	-228.761	-188.510
	<hr/>	<hr/>
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.275.921	-1.189.705

Specificatie overige bedrijfslasten:

- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overig	-141.678
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-34.243
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoeding VvE's	-22.480
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheer Ad hoc	-30.360
Totaal	<hr/> -228.761 <hr/>

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen huurwoningen	4.008.635	1.938.625
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-107.283	-52.918
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	112	-621
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-39.401	-32.080
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	3.862.063	1.853.006
Opbrengst verkopen niet-woningen	0	0
Af: verkoopkosten makelaars	0	0
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat niet woningen	0	0
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862.063	1.853.006
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-113.127	-78.282
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Marktwaardes woningen	-2.438.469	-1.198.259
Marktwaardes niet woningen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.438.469	-1.198.259
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

In 2024 zijn 15 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht.
Er zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht.
In 2024 zijn 3 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd.

Op 31-12-2024 zijn 149 woningen gelabeld voor verkoop.
In 2024 is geen Niet DAEB bezit verkocht.

Op 31-12-2024 zijn geen Niet DAEB woningen gelabeld voor verkoop.
In 2025 verwachten wij de verkoop van 13 sociale huurwoningen.
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 3.207.000

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2024

Boekjaar
2023

Waardeverandering portefeuille

Overige waardeveranderingen portefeuille

Waardeveranderingen door projecten:

Pmc 6 Asterstraat / Begoniastraat sloop, afboeking tot grondwaarde

Waardeveranderingen na-investeringen bestaand bezit

-2.503.090

0

-3.139.121

-1.055.384

Totaal waardeverandering projecten

-5.642.211

-1.055.384

Totaal overige waardeveranderingen portefeuille

-5.642.211

-1.055.384

Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille

26.863.484

1.235.501

Opbrengst overige activiteiten

Mutatie voorziening debiteuren

0

2.261

Mutatie voorziening vakantie uren

0

3.920

Vrijval obligo Vestia lening

26.108

25.969

Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen

0

0

Overige opbrengsten

1

0

Overige opbrengsten toegerekend

0

0

26.109

32.150

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Kosten overige activiteiten		
Kosten financiering	-25.234	-89.726
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-4.164	0
Mutatie voorziening vakantie uren	-32.165	0
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-103.848	-40.278
	-165.411	-130.004
Overige organisatiekosten		
Overige bedrijfslasten: voorbereidingskosten projecten	-8.688	0
Obligohoeffing (borging WSW)	0	-1
Toegerekende overige organisatiekosten	-517.129	-392.252
	-525.817	-392.253
De toegerekende organisatiekosten bestaan uit salariskosten, accountantskosten, bijdrage AW en overige kosten.		
Leefbaarheid		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-96.166	-97.716
Leefbaarheid sociaal	-7.870	-13.451
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-359.504	-149.498
	-463.540	-260.665
Totaal leefbaarheid		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	29.690	27.710
Rente op vorderingen:		
-Rente op liquide middelen	18.103	0
	47.793	27.710
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen kredietinstellingen	-1.553.097	-1.544.234
-Mutatie transitorische rente	53.428	34.783
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	-3	10.055
	-1.499.672	-1.499.396
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2024 Boekjaar
2023

Belastingen

Acute belastingen	-817.843	-1.021.633
Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2022 / 2023	34.352	49.524
Mutatie latentie Vestia-lening	0	0
Vervallen latentie geldleningen	-24.145	-29.163
	<hr/>	<hr/>
Totale VPB-verplichting	-807.636	-1.001.272

Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald:

	2024	2023
Resultaat jaarrekening voor belastingen	25.940.782	4.784.271
Tijdelijke verschillen	-2.086.110	-1.133.487

Fiscaal belastbaar resultaat 23.854.672 3.650.784

Belastingtarief	25,80%	25,00%
Effect VPB voorgaande jaren	-0,06%	-0,04%
Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-0,06%	-1,07%
Effect afschrijven op MVA	-0,61%	-0,30%
Effect vorming HIR	-3,17%	-0,60%
Effect niet aftrekbare rente	0,84%	0,37%
Effect mutatie belasting latenties	-0,25%	-0,03%
Effect overige mutaties	-5,88%	-2,22%

Effectieve belastingdruk 16,59% 21,11%

Accountantshonoraria

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	-117.808	-100.683
- Andere controleopdrachten	-15.776	-21.114
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-30.130	-11.380
- Andere niet controle diensten	-13.048	-6.990
	<hr/>	<hr/>
Totaal	-176.762	-140.167

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Overige informatie		
Beheerkosten		
Lonen en salarissen	-1.889.793	-1.630.955
Sociale lasten	-305.790	-259.127
Pensioenlasten	-240.048	-186.474
Overige organisatiekosten	-2.195.929	-1.622.390
	-4.631.560	-3.698.946
Doorbelaste kosten	462.181	356.168
	-4.169.379	-3.342.778
Totaal	-4.169.379	-3.342.778

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	37	33
Directie en staf	1,9	4,4
Bedrijfvoering	5,3	3,9
Wonen	11,0	9,1
Technische buitendienst	3,6	3,6
Beheer accommodaties	1,8	2,8
Technische zaken en vastgoed	5,7	2,5
Gemiddeld aantal FTE 's	29,3	26,3
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.537.573	-1.709.712
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-538.198	-972.755
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-113.127	-78.282
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-103.848	-40.278
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-359.504	-149.498
Overige organisatiekosten	-517.130	-392.253
	-4.169.380	-3.342.778
Totaal	-4.169.380	-3.342.778

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 4.169.380 is € 118.597 aan afschrijving MVA opgenomen.

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2024

Boekjaar
2023

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen

Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW

5	5
39.985	38.572

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 2024 € 137.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	W. van der Weide	K. Groot
Functiegegevens	Directeur bestuurder	waarnemend directeur- bestuurder **
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 t/m 31-01 & 09/12 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	103.652	16.958
Beloningen betaalbaar op termijn	16.600	2.560
<i>Subtotaal</i>	<i>120.252</i>	<i>19.518</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum *	121.258	20.213
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	120.252	19.518
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.

*bij de berekening van het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum van mevr. van der Weide is rekening gehouden met een periode van onbetaald verlof van 23 dagen

** voor de periode van waarneming (1 januari tot en met 31 januari en 9 december tot en met 31 december 2024) kwalificeert de heer Groot als topfunctionaris en zijn de bezoldigingsgegevens verantwoord in tabel 1a

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	W. van der Weide	K. Groot
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Waarnemend Directeur bestuurder *
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	13/11 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,944	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
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
Bezoldiging	119.501	15.034

* voor de periode van waarneming (13 november tot en met 31 december 2023) kwalificeert de heer Groot als topfunctionaris en zijn de bezoldigingsgegevens verantwoord in tabel 1a

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	P.M. Huisman	A.C. Schuitemaker	E. Urbach	N. Hazendonk	M. Verlaat
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.905	7.270	7.270	7.270	7.270
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.905	7.270	7.270	7.270	7.270
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.

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	P.M. Huisman	A.C. Schuitemaker	E. Urbach	N Hazendonk	M. Verlaat
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	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
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.506	7.004	7.004	8.475	5.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100	10.480

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

Gegevens 2024			
W. van der Weide is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende WNT plichtige instelling(en) als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris	Datum aanvang dienstbetrekking met W. van der Weide (minst recente datum eerst / meest recente datum als laatst)	Naam WNT-instelling	Totale bezoldiging per WNT-instelling bedragen x € 1
Gegevens per WNT instelling	1-6-2019	Woondiensten Enkhuizen	120.252
	1-6-2019	Welzijnswerk Enkhuizen	22.761
Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling			143.013
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum			223.000
Gegevens overschrijding en eventuele onverschuldigde betaling			
Onverschuldigde betaald en nog niet terugontvangen 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.		

Gegevens 2023			
W. van der Weide is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende WNT plichtige instelling(en) als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris	Datum aanvang dienstbetrekking met W. van der Weide (minst recente datum eerst / meest recente datum als laatst)	Naam WNT-instelling	Totale bezoldiging per WNT-instelling bedragen x € 1
Gegevens per WNT instelling	1-6-2019	Woondiensten Enkhuizen	119.501
	1-6-2019	Welzijnswerk Enkhuizen	22.412
Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling			141.913
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum.			223.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10 Verlicht Regime

10.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	N DAEB 2023	Totaal 2023
Bedragen x € 1,-						
Exploitatie vastgoedportefeuille						
Huuropbrengsten	17.957.082	650.460	18.607.542	15.588.714	625.427	16.214.140
Opbrengst servicecontracten	524.647	104.673	629.319	517.032	85.571	602.602
Lasten servicecontracten	-622.312	-104.477	-726.789	-551.157	-87.250	-638.407
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.473.189	-64.383	-2.537.573	-1.665.377	-44.335	-1.709.712
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.513.748	-193.250	-8.706.998	-6.874.039	-154.730	-7.028.769
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.222.391	-53.529	-1.275.921	-1.137.030	-52.675	-1.189.706
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.650.089	339.492	5.989.581	5.878.142	372.007	6.250.148
Verkopen portefeuille						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.862.063	0	3.862.063	1.853.007	0	1.853.007
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-2.438.469	0	-2.438.469	-1.198.259	0	-1.198.259
Toegerekende organisatiekosten	-110.257	-2.870	-113.127	-76.252	-2.030	-78.282
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.313.337	-2.870	1.310.467	578.496	-2.030	576.466
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.621.478	-20.734	-5.642.211	-1.055.384	0	-1.055.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.846.793	16.691	26.863.484	1.355.255	-119.754	1.235.501
Waardeverandering vastgoedportefeuille	21.225.315	-4.042	21.221.273	299.871	-119.754	180.117
Overige activiteiten						
Opbrengst overige activiteiten	26.109	0	26.109	32.150	0	32.150
Kosten overige activiteiten	-162.776	-2.635	-165.411	-128.960	-1.044	-130.004
Saldo overige activiteiten	-136.667	-2.635	-139.302	-96.810	-1.044	-97.854
Overige organisatiekosten	-512.697	-13.120	-525.817	-382.082	-10.172	-392.254
Leefbaarheid	-454.419	-9.121	-463.540	-256.788	-3.877	-260.665
Financiële baten en lasten						0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47.793	0	47.793	27.710	0	27.710
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.499.672	0	-1.499.672	-1.499.397	0	-1.499.397
Saldo financiële baten en lasten	-1.451.880	0	-1.451.880	-1.471.688	0	-1.471.688
Resultaat voor belastingen	25.633.080	307.703	25.940.783	4.549.141	235.130	4.784.271
Belastingen	-783.070	-24.566	-807.636	-977.403	-23.869	-1.001.272
Resultaat na belastingen	24.850.010	283.137	25.133.147	3.571.738	211.261	3.782.999

10.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	N DAEB 2023	Totaal 2023
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	19.876	645	20.521	15.592	630	16.222
Opbrengst servicecontracten	525	105	630	517	86	603
Overige bedrijfsontvangsten	-13	0	-13	-4	0	-4
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	18	0	18	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	20.406	750	21.156	16.105	716	16.821
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-1.842	-48	-1.890	-1.415	-37	-1.452
Onderhoudsuitgaven	-7.701	-171	-7.872	-5.566	-121	-5.687
Overige bedrijfsuitgaven	-4.214	-209	-4.423	-3.178	-198	-3.376
Rente uitgaven	-1.555	0	-1.555	-1.464	0	-1.464
Sector specifieke heffing	-12	0	-12	-91	0	-91
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid	-241	-5	-246	-108	0	-108
Vennootschapsbelasting	-722	-10	-732	-1.151	-34	-1.185
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-16.287	-443	-16.730	-12.973	-390	-13.363
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.119	307	4.426	3.132	326	3.458
(Des-) investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.857	0	3.857	1.853	0	1.853
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Desinvestering overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	3.857	0	3.857	1.853	0	1.853
MVA uitgaande kasstroom						
Aankoop	0	0	0	-3.713	0	-3.713
Nieuwbouw huur	-2.074	0	-2.074	-3.158	0	-3.158
Verbeteruitgaven	-3.406	-21	-3.427	-1.751	0	-1.751
Investeringen overig	-439	0	-439	-32	0	-32
Kosten in verband met verwerving	-5.919	-21	-5.940	-8.654	0	-8.654
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.062	-21	-2.083	-6.801	0	-6.801

Bedragen x € 1.000	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	N DAEB 2023	Totaal 2023
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-2.062	-21	-2.083	-6.801	0	-6.801
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	5.000	0	5.000
Nieuwe niet geborgde lening	0	0	0	0	0	0
Uitgaand			0			0
Aflossing geborgde leningen	-2.720	0	-2.720	-5.874	0	-5.874
Aflossing niet geborgde leningen	-200	0	-200	-188	0	-188
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.920	0	-2.920	-1.062	0	-1.062
Mutatie van geldmiddelen	-863	286	-577	-4.731	326	-4.405
Wijziging kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1-1	2.103	1.868	3.971	10.427	1.157	11.584
Liquide middelen per 31-12	1.240	2.154	3.394	6.834	1.542	8.376
Mutatie geldmiddelen	-863	286	-577	-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 2024.

Enkhuizen
21 mei 2025

L.R. Reversma
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 2024.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

Voorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

Dhr. E. Urbach

Dhr. M. Verlaat

Lid

Lid

Lid

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 (in hoofdstuk 9.5). Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Enkhuizen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Welwonen Enkhuizen 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 2024 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.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;

<ul style="list-style-type: none"> ▶ journalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge 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"> ▶ 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;

	<ul style="list-style-type: none">▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengststroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengststromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ 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, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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.

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.

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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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, 21 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2025

Dit jaarverslag is een publicatie van
Woondiensten Enkhuizen

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.