



Volkshuisvestingsverslag  
en Jaarrekening 2022

# Woondiensten Enkhuizen

## INHOUDSOPGAVE

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	4
1.1	PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN .....	4
1.2	VERDER OP WEG.....	4
1.3	TOENAME TEVREDENHEID HUURDERS .....	4
1.4	2022 IN HET KORT .....	5
1.5	BESLUITVORMING .....	5
1.6	GOVERNANCE .....	6
1.7	GESCHILLENCOMMISSIE.....	6
1.8	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN .....	6
1.9	IN CONTROLE VERKLARING .....	8
2	WENSPORTEFEUILLE .....	9
2.1	REALISATIE BEGROTING 2022 .....	9
2.2	NIEUWE PROJECTEN VANAF 2022.....	9
3	ONDERHOUD.....	12
3.1	PLANMATIG ONDERHOUD.....	12
3.2	VERDUURZAMING .....	12
3.3	INDIVIDUELE WONINGVERBETERING/ RENOVATIES .....	14
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD .....	16
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK .....	16
4.2	HURBELEID.....	16
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING .....	17
4.4	SOCIALE LEEFBAARHEID.....	20
5	PERSONEEL & ORGANISATIE.....	22
5.1	ORGANISATIE .....	22
5.2	PERSONEEL.....	22
5.3	BEHEERKOSTEN .....	24
6	FINANCIËN .....	26
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS.....	26
6.2	VASTGOEDSTURING FINANCIËEL.....	26
6.3	FINANCIËLE KENGETALLEN .....	27
6.4	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES .....	28
6.5	MARKTWAARDE .....	29
6.6	BELEIDSWAARDE.....	29
6.7	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE.....	31
7	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) .....	34
7.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2022 .....	34
7.2	AUTORITEIT WONINGCORPORATIES.....	34
7.3	GOVERNANCE .....	34
7.4	PERMANENTE EDUCATIE .....	36
7.5	VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL .....	37
7.6	VERSLAG VANUIT DE KLANKBORDFUNCTIE .....	38
7.7	VERSLAG AUDITCOMMISSIE .....	39
7.8	BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN.....	39
7.8.1	<i>Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....</i>	40
7.8.2	<i>Functieprofiel RvC leden .....</i>	43

7.8.3	Samenstelling en rooster van aftreden .....	43
7.8.4	Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen) .....	44
7.9	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....	44
7.10	SLOTVERKLARING.....	44
<b>8</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>46</b>
8.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING .....	46
8.2	WINST- EN VERLIESREKENING .....	48
8.3	KASTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE) .....	49
8.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	51
8.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	53
8.6	TOELICHTING OP DE BALANS.....	63
8.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING .....	73
<b>9</b>	<b>VERLICHT REGIME.....</b>	<b>84</b>
9.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	84
9.2	KASTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB .....	85
<b>10</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>87</b>
10.1	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING.....	87
10.2	ONDERTEKENING BESTUUR .....	87
10.3	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	87

## Algemene gegevens

<b>Gegevens rechtspersoon</b>	
Naam	Stichting Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5 1602 DG Enkhuizen
Email	info@welwonen.nu
Website	www.welwonen.nu
Datum oprichting	1-1-1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
<b>Aantal woningen per 31-12-2022</b>	2.237
Handelsregister KvK Alkmaar	36000577
Datum laatste wijziging statuten	9-4-2019
BTW nummer	0028.61.331.B.01
Nationaal Register Volkshuisvesting	NRV 15836
Instellingsnummer	L1737
Samenwerking	Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (KvK 37126631) een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) handelend onder de naam Welwonen.

## 1 Verslag van het bestuur

### 1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

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

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

### 1.2 Verder op weg...

In 2022 werd wederom duidelijk hoezeer een lokale corporatie beïnvloed kan worden door globale ontwikkelingen. De brede effecten van twee jaar Corona waren van invloed op de (mentale) gezondheid van onze bewoners, medewerkers en uitvoerende partners. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een sterk oplopende inflatie. Prijzen van materialen stegen fors. Materialen die door twee jaar Corona al veel minder voorradig waren geworden. Het bracht ook een 'run' op de duurzaamheidsmarkt met zich mee door (hele) hoge energieprijzen, waardoor uitvoerende partijen werden overvraagd en de realisatiekracht van Welwonen werd beïnvloed. Op nationaal niveau werden voor het eerst Nationale prestatieafspraken overeengekomen met de corporatiesector en ook lokaal kwam er nieuwe energie in de samenwerking met het stadsbestuur na de gemeenteraadsverkiezingen.

### 1.3 Toename tevredenheid huurders

De organisatietransformatie heeft zich in 2022 vertaald naar een betere prestatie. Het onafhankelijk uitgevoerde tevredenheidsonderzoek door KWH laat zien dat de gemiddelde waardering van huurders is gestegen naar een 7,7. Op alle onderdelen, m.u.v. één is sprake van een sterke stijging in de waardering. Hoewel deze resultaten vertrouwen geven dat de juiste weg is ingeslagen, zien wij als lerende organisatie nog voldoende ontwikkelpunten. Voorop staat dat wij tegemoet willen komen aan de vraag naar extra woningen. Daarvoor dienen wij tot realisatie van projecten te komen in partnership met de gemeente.

**Tabel 1 Onafhankelijk Huurdersonderzoek (KWH)**

Prestatieveld	2021	2022	Ontwikkeling 2022 t.o.v. 2021
Dienstverlening nieuwe huurder	6,8	8,0	↑ 17,65%
Staat nieuwe woning	6,3	7,6	↑ 20,63%
Dienstverlening reparatie	7,7	7,9	↑ 2,60%
Duur/ periode reparatie	7,2	7,9	↑ 9,72%
Resultaat reparatie	8,1	8,5	↑ 4,94%
Dienstverlening vertrekkende huurder	7,7	6,7	↓ 12,99%
Algemene kwaliteit woning	6,9	7,3	↑ 5,80%
Algemene kwaliteit buurt	6,8	7,5	↑ 10,29%
Gemiddeld	<b>7,2</b>	<b>7,7</b>	

## 1.4 2022 in het kort

### Samenvatting activiteiten

In 2022 zijn de volgende maatschappelijke prestaties verricht;

- Het gehele bezit is voorzien van nieuwe rookmelders, conform de wettelijke afspraken;
- 182 woningen zijn gelabeld conform de meest recente index NTA8800;
- Alle verduurzamingswerkzaamheden uit 2022 zijn voorbereid en gereed voor uitvoering in 2023;
- 7 nieuwbouwwoningen op de Nieuwstraat /Westerstraat zijn verhuurd aan kandidaten die uitstromen uit een instelling en wonen nu met extramurale begeleiding.
- Prestatieafspraken opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuzen;
- Deelname aan KWH-huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

### Huurverhoging 2022

In juli 2022 zijn de huurprijzen gemiddeld verhoogd met 1,9% ondanks de maximaal toegestane verhoging van 2,3%. Stichting Woondiensten Enkhuzen heeft de huurverhoging in 2022 evenals in 2021 gekoppeld aan het energielabel van de woning. Bewoners met een lager energielabel hebben een lagere tot geen huurverhoging gekregen omdat verwacht wordt dat slechtere labels kunnen leiden tot een hogere energierekening dan woningen met een hoger energielabel.

### Uitvoering onderhoud

De realisatiekracht van Stichting Woondiensten Enkhuzen in het planmatig onderhoud en de verduurzaming is beïnvloed door globale ontwikkelingen. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een sterk oplopende inflatie. Prijzen van materialen stegen fors. Materialen die door twee jaar Corona al veel minder voorradig waren geworden. Het bracht ook een 'run' op de duurzaamheidsmarkt met zich mee door (hele) hoge energieprijzen, waardoor uitvoerende partijen werden overvraagd en de realisatiekracht van Welwonen werd beïnvloed. De realisatiekracht lag daarmee lager dan het ambitieniveau. Waar in 2021 werkzaamheden zijn verstrekt en uitgevoerd in 2022, worden werkzaamheden die zijn uitgezet in 2022 uitgevoerd in 2023. Een specificatie van onderhoud is opgenomen onder hoofdstuk 3.

In augustus 2022 zijn zeven appartementen, een dagbestedingsruimte en kantoor opgeleverd aan de Nieuwstraat/Westerstraat. De appartementen voorzien in de behoefte van cliënten van Esdégé-Reigersdaal om een volgende stap te kunnen maken naar zelfstandig wonen.

In oktober 2022 zijn 16 eengezinswoningen nieuw opgeleverd in de Begoniastraat als onderdeel van het wijkvernieuwingsplan Bloemenbuurt. Verwacht wordt dat in 2023 gemeentelijke besluitvorming plaatsvinden over de volgende fasen in het wijkvernieuwingsplan. De hiervoor benodigde financiële investering heeft daardoor nog niet plaats kunnen vinden, hetgeen leidt tot een ruimere liquiditeitspositie dan verwacht en gewenst. Een meer gedetailleerd overzicht van onze projecten is opgenomen in hoofdstuk 2.

### Jaarresultaat

Na jaren van stijgende marktprijzen van het vastgoed zien we in 2022 een sterke waardedaling wat resulteert in een negatief jaarresultaat voor de corporatie van € 11,3 miljoen. € 15,8 miljoen negatieve impact is gerelateerd aan de waardedaling van de vastgoedportefeuille. Het jaarresultaat over 2022 bedraagt exclusief waardedaling vastgoed € 4.493.451 positief inclusief verkoopopbrengsten en rente en exclusief de daling van de waarde van de panden.

## 1.5 Besluitvorming

In 2022 heeft het bestuur 41 besluiten genomen. De belangrijkste worden hieronder weergegeven:

- Uitkeren ontvangen energievergoedingen aan nieuwe bewoners
- Aanbesteding vervanging cv- en mv-toestellen diverse complexen
- Toewijzingsbeleid nieuwbouw Bloemenbuurt fase 1
- Overzicht gedetailleerd liquiditeitsverloop 2023 -2025
- Keuze gunning verduurzaming Bloemenbuurt fase 2
- Financiële afrekening project Nieuwstraat
- Financiële afrekening nieuwbouw Begoniastraat
- Uitbreiding formatie afdeling Technische Zaken en Vastgoed

## 1.6 Governance

In dit jaarverslag legt Stichting Woondiensten Enkhuizen in zijn algemeenheid verantwoording af over de toepassing van de Governance Code Woningcorporaties. In hoofdstuk 7 “Verslag van de Raad van Commissarissen” legt de interne toezichthouder verantwoording af. Hieronder zijn enkele specifieke ontwikkelingen opgenomen.

Per 30.04.2022 is de heer E.J.H. Keijzer afgetreden als commissaris. Mevr. N. Hazendonk is per 09.11.2022 aangetreden als commissaris.

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond in 2022 plaats.

De werkwijze, verantwoording en rolverdeling tussen bestuur en RvC ligt vast in het bestuursreglement aan de hand waarvan gewerkt is in 2022.

Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft haar middelen doelmatig ingezet voor Volkshuisvestelijke doeleinden en in financiële zin is de continuïteit van de organisatie geborgd. In 2022 zijn nieuwe medewerkers aangetrokken in lijn met de organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbetering, ook de organisatie toekomstbestendiger te maken voor wat betreft de personele bezetting.

De Raad van Commissarissen is geïnformeerd over de ingediende klachten. Deze zijn ter kennisgeving aangenomen.

Gedurende het jaar heeft onder andere 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. zijn de huuraanpassingen opgesteld.

De HAR E. en Stichting Woondiensten Enkhuizen zijn in 2020 een nadere samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De financiële bijdrage vanuit Stichting Woondiensten Enkhuizen ter ondersteuning aan de werkzaamheden van de HAR E. is daarbij substantieel verhoogd en Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft gedurende het jaar ook in praktische zin ondersteuning geboden.

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.

## 1.7 Geschillencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) laat klachten via een Bovenregionale Geschillencommissie behandelen. Er zijn in 2022 drie klachten binnen gekomen. Dit betrof één technische klacht en twee Leefbaarheidsklachten. Een klacht is afgehandeld. Twee klachten zijn nog in behandeling, waarbij nauw overleg met de huurder plaatsvindt.

## 1.8 Risico's en onzekerheden

In de voortgangsrapportages worden per project mogelijke risico's met beheersmaatregel inzichtelijk gemaakt. Dit heeft een directe koppeling met het toetsingskader in het Investeringsstatuut. De versterking van de interne controlfunctie is in ontwikkeling. Het is evenwel (nog) niet gelukt een losstaande controlfunctie vervuld te krijgen. Via herschikking van taken is binnen de bestaande formatie meer tijd vrijgemaakt voor de controlfunctie.

De huurachterstand is in 2022 met 0,53% exact gelijk gebleven aan 2021.

Resumerend stelt het bestuur dat Corona op zowel huurders als de medewerkers van invloed is geweest. Evenals de globale effecten van de oorlog in Oekraïne. Het heeft niet geleid tot een discontinuïteit van onze corporatie. Verdere risico's liggen vooral op het gebied van de sociale projectontwikkeling. Dat is in hoofdstuk 2 verder toegelicht.

## 1.9 Frauderisico analyse

In 2022 is veel aandacht geweest in de organisatie voor het herkennen van frauderisico's en het inrichten van beheersmaatregelen. Stichting Woondiensten Enkhuizen gaat in 2023 een vervolgstap zetten, waarbij we risicoanalyse verder willen formaliseren als een integraal onderdeel van ons bedrijfsbeleid en onze processen. Hieronder een opsomming van de activiteiten die in 2022 zijn opgepakt.

### Fraude risico bewustzijn – maatregelen bij onboarding medewerkers

Iedere nieuwe medewerker krijgt bij aantreden een persoonlijk gesprek met de interne vertrouwenspersoon waarbij het integriteitsprotocol werd besproken en toegelicht. Medewerkers worden geacht zich hier bij indiensttreding aan te committeren. In het integriteitsprotocol zijn o.a. werkwijzen en maatregelen vastgelegd ter beperking van frauderisico's. Aanvullend dienen medewerker bij indiensttreding een VOG te overleggen waaruit blijkt dat er geen bezwaar bestaat voor het vervullen van een specifieke taak of functie in de samenleving. Daarbij wordt de uitvraag VOG verscherpt gekoppeld naar mate er sprake is van meer integriteitsgevoelige posities binnen de corporatie. In de sollicitatiegesprekken wordt standaard stilgestaan bij integriteit en wordt de kandidaat bevraagd op eventuele integriteitkwesities. Nevenfuncties zijn toegestaan mits deze passen binnen het protocol Nevenfuncties welke onderdeel uitmaakt van het Integriteitsprotocol.

### Fraude risico bespreekbaar – maatregelen in werkcultuur

De interne vertrouwenspersoon heeft in 2022 van het bestuur onder meer als werkopdracht gekregen het geven van voorlichting ter zake van ongewenste omgangsvormen en het implementeren en borgen van het Integriteitsprotocol. Daartoe zijn in navolging op 2021 voor alle medewerkers dilemmatrainingen georganiseerd onder begeleiding van de interne- en externe vertrouwenspersoon en een organisatiecoach. In de dilemma's is naast omgangsnormen ook bewust stilgestaan bij het vergroten van bewustzijn van mogelijke afhankelijkheden bij externe partijen en de signaleringsfunctie binnen de organisatie. Als onderdeel van de risicoanalyse op fraude is deelname aan de trainingen verplicht gesteld.

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

De AEDES Handreiking Integriteit 2022 voor woningcorporaties is in het Management Team besproken. De leidinggevendenden hebben hierover vervolgens het gesprek gevoerd in de afdeling overleggen. Het bestuur heeft ook op intranet in een persoonlijk bericht aandacht gevraagd voor de 7 tools van integer handelen. Naar aanleiding van deze besprekingen heeft het MT met het bestuur onderling een aparte werksessie gehouden over integriteit. Daarbij hebben de MT leden en het bestuur vooraf en afzonderlijk van elkaar aan de hand van 4 vragen de werksessie inhoudelijk voorbereid: Hoe kunnen wij bevorderen dat wij elkaar als MT-leden scherp houden op integriteit? Op welke wijze kunnen wij als MT bijdragen aan het gesprek in de organisatie over integriteit? Hoe kijken wij naar de positie van het MT in het bevorderen van een integere cultuur? Wat heb ik als MT-lid nodig om hierover het gesprek te voeren / maatregelen te nemen? De werksessie, als onderdeel van de risicoanalyse op fraude, is afgesloten met concrete afspraken ter uitvoering.

### Fraude risico beheersing – vertegenwoordigingsbevoegdheid geactualiseerd

In 2022 is de externe vertegenwoordigingsbevoegdheid om namens de corporatie handelingen te verrichten binnen geactualiseerde kaders geplaatst. In de combinatie met de interne autorisatieregeling, die via ICT-rechten toekenning zijn geborgd, worden de financiële risico's hiermee gereduceerd door middel van: a. functiescheiding, waardoor belangenverstremgeling wordt tegengegaan; b. het 4-ogen principe, waardoor fouten worden voorkomen en fraude wordt tegengegaan; c. het tegengaan van ongeautoriseerd en onbevoegd aangaan van externe verplichtingen of fraude.

Het procuratieschema Nieuwbouw/Panmatig onderhoud/Niet plan matig onderhoud/leefbaarheid is daarmee in 2022 formeel geactualiseerd en onderdeel van de risicoanalyse op fraude.



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

Stichting Woondiensten Enkhuisen maakt gebruik van de in het voorgaand boekjaar door de accountant gecontroleerde procesbeschrijvingen en functiescheiding als onderdeel van de risicoanalyse op fraude. Op basis van (externe) bevindingen wordt gewogen of bedrijfsprocessen vervolgens dienen te worden aangepast en/of beheersmaatregelen dienen te worden aangescherpt. Zo is ten aanzien van de crediteurenadministratie in 2022 gekozen aanvullend gebruik te maken van BLUEM en een extra controle op invoer in te laten plaatsvinden op de klant contact afdeling.

### 1.10 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 Enkhuisen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. Het bestuur is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen Verhuur, Onderhoud, Beleidswaarde en Treasury.

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

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

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

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2022 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuisen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuisen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

Mevrouw W. van der Weide

Directeur-bestuurder  
24 mei 2023

## 2 Wensportefeuille

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

Na demografisch onderzoek en raadpleging van diverse belanghouders is een wensportefeuille geformuleerd. De wensportefeuille wordt voortschrijdend verwerkt in de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente. De wensportefeuille is opgeknipt in drie 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 2022

#### Nieuwstraat 2,4 en Westerstraat 9 bestaande panden (gerealiseerd)

In augustus 2022 zijn zeven appartementen, een dagbestedingsruimte en kantoor opgeleverd. De appartementen voorzien in de behoefte van cliënten van Esdégé-Reigersdaal om een volgende stap te kunnen maken naar zelfstandig wonen. Het nieuwe wooncomplex levert een positieve bijdrage aan de historische uitstraling van deze monumentale panden. De gemeente heeft een bijdrage gedaan uit het Stadsvernieuwingsfonds van € 52.500,-.

#### Begoniastraat (fase 1 Plan Noord - gerealiseerd)

In oktober 2022 zijn 16 eengezinswoningen opgeleverd. Het resultaat heeft geleid tot veel positieve reacties van buurtbewoners en nieuwe bewoners. Vijf van de nieuwe bewoners komen uit de Bloemenbuurt zelf en waren woonachtig in een latere fase van de wijkvernieuwing. De eengezinswoningen zijn een voorbeeld voor de toekomstige verduurzaming, waarbij de woningen zijn voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Tweederde van deze woningen scoren het hoogst haalbare label A++++. Vijf woningen scoren een A+++ label. Dit zijn hoekwoningen van de drie opgeleverde blokken. De extra geveloppervlakte leidt tot meer warmteverlies ten opzichte van de tussenwoningen, hetgeen effect heeft op het label. Een hoekwoning bevindt zich op het kantelpunt qua score en heeft wel een label A++++. De duurzame woningen brengen ook aanzienlijk lagere energielasten voor de bewoners met zich mee.

#### Reigerweg braakliggend terrein (ontwerp)

Het voornemen was om 37 appartementen te realiseren voor psychogeriatrische ouderen van WilgaerdenLeekerweideGroep (WLG). In 2022 is daartoe in samenspraak met WLG een schetsontwerp gemaakt en is de dialoog met omwonenden gevoerd. Medio 2022 heeft een bestuurlijke wissel plaatsgevonden bij WLG, waardoor het overeenkomen van de definitieve samenwerkingsovereenkomst vertraging opliep. Inmiddels is bekend dat WLG als organisatie een strategische heroriëntatie wil doen op haar zorgaanbod. Medio 2023 wordt meer duidelijkheid verwacht.

### 2.2 Nieuwe projecten vanaf 2022

#### Doelenstraat bestaande zorglocatie (initiatief)

De mogelijke ontwikkeling van Doelenstraat hangt samen met de ontwikkeling op de Reigerweg en mogelijkheden in de samenwerking met WLG. Medio 2023 wordt meer duidelijkheid verwacht.

#### Timmerwerf sloop-nieuwbouw hoekoplossing (initiatief)

De 106 woningen aan de Timmerwerf dateren uit de jaren '80 en er is sprake van olopende onderhoudsklachten die aanleiding geven voor onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de woningen.

#### Gommerwijk West-West uitleggebied (initiatief)

De gemeente heeft gevraagd op één van de weinige uitleggebieden te participeren in de bouw van sociale huurwoningen. De gemeente zit in een juridische procedure die evenwel nog van invloed kan zijn op de

(on)mogelijkheid van bouw. Indien doorgang kan plaatsvinden zal de ontwikkeling in fases plaatsvinden en naar verwachting via een 'turn-key' proces.

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

Plan Noord fase 2 t/m 4 maken deel uit van het wijkvernieuwingsplan Bloemenbuurt. Stichting Woondiensten Enkhuzen laat zich sinds 2017 in het participatieproces ondersteunen door een extern bureau gespecialiseerd in bewonersparticipatie (Van Nimwegen). In samenwerking met de gemeente zijn twee wijkwandelingen georganiseerd met bewoners om inzichten op te halen over de woon- en leefsituatie in de Bloemenbuurt. Dit was de start van een intensief participatietraject, waarbij in verschillende bewonersbijeenkomsten het gesprek is gevoerd met de bewoners. Daarbij konden ideeën en wensen worden gedeeld over de woonomgeving, samenleving, parkeren, grondgebonden woningen, gestapeld wonen en duurzaamheid. Daarnaast konden bewoners ook in persoonlijke gesprekken hun inbreng doen.

Het directe contact met de buurtbewoners en het kunnen verwerken van hun inbreng is van grote waarde gebleken. Het gezamenlijk opstellen en op meerdere momenten aanpassen van het (stedenbouwkundig) plan naar aanleiding van de feedback rechtstreeks van bewoners in de Bloemenbuurt heeft ertoe geleid dat er een beter plan ligt. Naast woningen die via groot onderhoud worden verduurzaamd bestaat de nieuwe indeling uit de sloop van 94 en de nieuwbouw van 112 woningen in diverse types.

Het plan is in vier fases opgesplitst:

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

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

### Aankoop onroerend goed

#### Bagijnestraat (Initiatief voor 12 éénpersoonsappartementen)

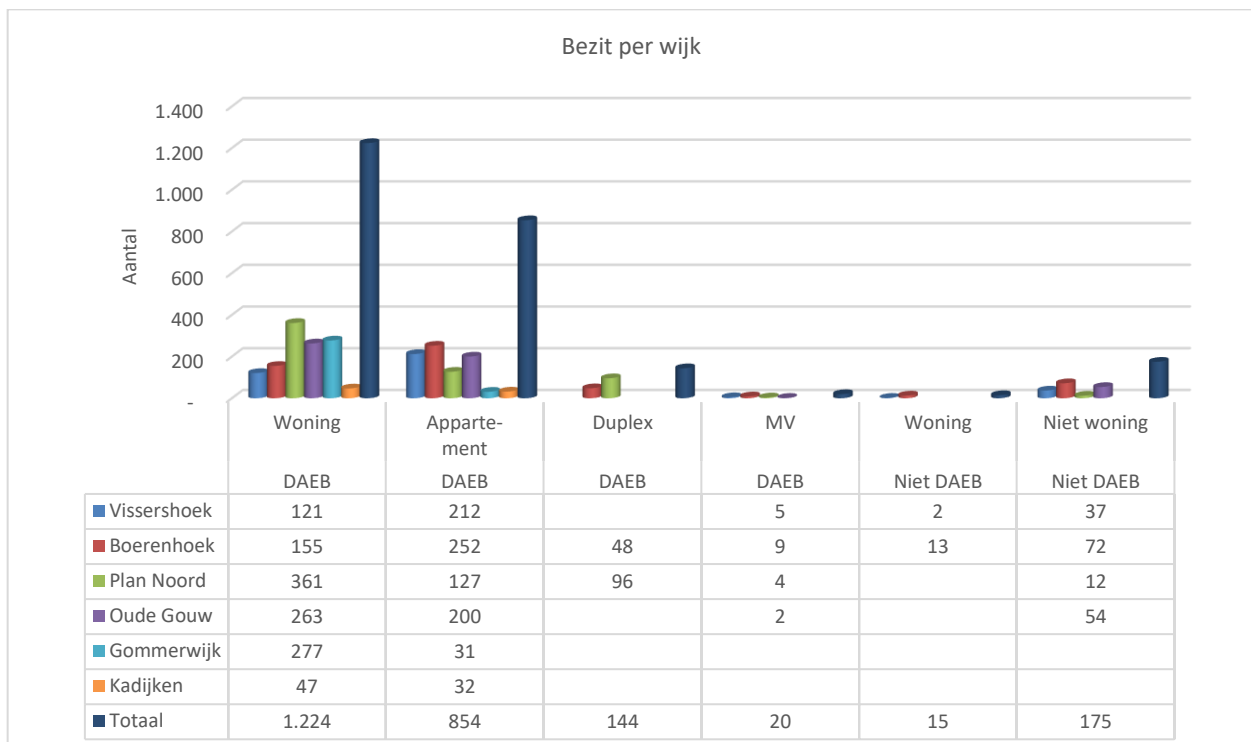
In 2022 heeft Stichting Woondiensten Enkhuzen De Toog aangekocht voor de ontwikkeling van 12 éénpersoonsappartementen. De Toog is gesitueerd aan de Bagijnestraat, midden in de stadskern van Enkhuzen.

Voor het overgaan tot aankoop zijn de eerste ontwerpschetsen aan Stichting Woondiensten Enkhuzen en de gemeente getoond. De stedenbouwkundige van de gemeente Enkhuzen is betrokken en heeft zich positief uitgelaten over het initiatief. In 2023 zal gestart worden met een uitgebreide bestemmingsplanprocedure om het project tot uitvoering te brengen. Onderzoeken zoals een quickscan ecologie, stikstofdeposito en quickscan bodem zijn uitgevoerd.

#### Torenvalk (20 appartementen)

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

Tabel 2 Bezit per wijk

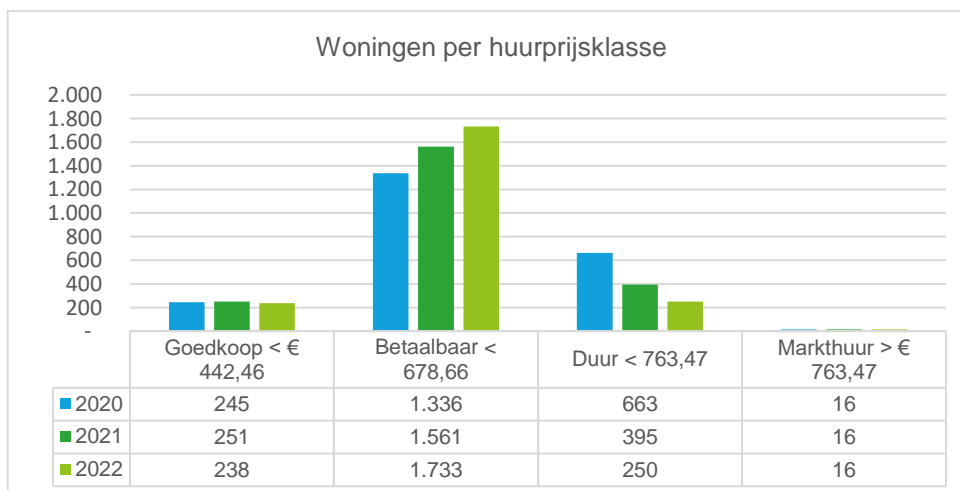


Het bezit bestaat voor 87% uit woningen, 2% BOG-MOG, 5% ZOG en 6% parkeergelegenheden.

Tabel 3 Bijzondere doelgroepen

Type	2022	2021	2020
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	113	113	113
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	14	14
0 treden woningen	504	505	506
Seniorenwoningen	308	308	308
Jongerenwoningen (+200)	21	21	21
<b>Totaal</b>	<b>960</b>	<b>961</b>	<b>962</b>

Tabel 4 Woningen per huurprijsklasse



### 3 Onderhoud

In 2022 werd duidelijk merkbaar hoezeer een lokale corporatie in haar realisatiekracht beïnvloed kan worden door globale ontwikkelingen. De oorlog in Oekraïne zorgde voor een sterk oplopende inflatie, waardoor prijzen van materialen fors stegen. Materialen die door twee jaar Corona al veel minder voorradig waren geworden. Het bracht ook een 'run' op de duurzaamheidsmarkt met zich mee door (hele) hoge energieprijzen, waardoor uitvoerende partijen overladen werden met werk. Tel daarbij de effecten van een vergrijzende en krappe arbeidsmarkt op, die ook merkbaar is bij aannemers en contractpartners, en 2022 was een jaar waarin beduidend minder is gerealiseerd dan geambieerd. Hoewel veel werkzaamheden weliswaar in 2022 zijn gegund aan partijen of het voorbereidend werk is gedaan in 2022, zijn deze in 2022 niet tot uitvoering gebracht en wordt dit meegenomen in 2023. Dit is terug te zien in het verschil tussen de begroting en realisatie.

#### 3.1 Planmatig onderhoud

In 2022 zijn een aantal overlooppjecten van 2021, zoals de gevelrenovatie op de Van Linschotenstraat en de Molenweg afgerond. De vervanging van de CV-ketels van zowel 2021 als 2022 zijn ook tot uitvoering gebracht. De verduurzaming van de Bloemenbuurt Fase 2 en schilderwerkzaamheden van diverse complexen zijn voorbereid in 2022 en worden uitgevoerd in 2023.

In de realisatiekosten zit o.a. het plaatsen van rookmelders (€273.371). Hierbij is het bezit, conform de wettelijke afspraken, voorzien van nieuwe rookmelders. Daarnaast is er een groot gedeelte van de kosten gegaan naar het vervangen van de CV-ketels (€321.928). Extra werkzaamheden zijn uitgevoerd om de leidingen van de installatie schoon te maken en efficiënt de woning te laten inregelen. Naast de reguliere werkzaamheden, die we vrijwel jaarlijks zien terugkomen, zijn er ook kosten gemaakt voor werkzaamheden die 'op de piep' zijn binnengekomen en waar actie voor ondernomen is. Dit zijn bijvoorbeeld ketels die niet meer werken en op korte termijn vervangen zijn, maar ook reparaties die zijn uitgevoerd naar aanleiding van lopende contracten (bijv. liftreparatie). Voor planmatig onderhoud is voor 2022 €2.152.840 begroot en €1.228.800 gerealiseerd.

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

- Elzenbaan | Elzenhof | Lindenhof | Iepenlaan | Seringenhof | Goudenregenstraat;
- Kievietstraat | Koekoekspad | Leeuweriklaan | Zwaluwweg | enz.;
- Lange Tuinstraat;
- Dirk Wierengastraat;
- Flosbeugel;
- Vissersdijk;
- Douwe Brouwerweg | Kruideel;
- Breedstraat | Kalksteiger;
- IJsselzand.
- Gezondheidscentrum Molenweg

#### 3.2 Verduurzaming

Als lerende organisatie heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen haar duurzaamheidsdoelstelling uit Huiswaarts 2020-2025 tussentijds naar boven bijgesteld en dat ook financieel vertaald in een sterk gestegen begroting voor verduurzaming in 2022. Een bewuste keuze om als maatschappelijke organisatie bij te dragen aan de verantwoordelijkheid in de benodigde energietransitie. De combinatie van externe omstandigheden zoals hierboven in de inleiding vermeld en de interne omstandigheden van een personele onderbezetting op technische zaken laten, afgezet tegen de verhoogde ambitie, een lagere realisatie zien dan voorzien én bovenal een realisatie die veel lager ligt dan gewenst.

Grote dakrenovaties van de woningen aan de Nanne Grootstraat, Wethouder Stapelstraat, Molenweg, Venuslaan en Van Linschotenstraat konden in 2022 niet tot uitvoering komen door een tekort aan onderdelen en materialen voor de werkzaamheden en tekort aan personeel bij de uitvoerende partijen. Partijen reageerden niet op aanbestedingen, omdat ze al vol zitten met opdrachten of werkzaamheden kunnen pas in 2023 worden ingepland.

Voor verduurzaming is voor 2022 € 2.721.340 begroot en €33.239 gerealiseerd. De kosten die we hiervoor gemaakt hebben zijn voornamelijk voorbereidingskosten van de projecten (ecologisch onderzoek) en het plaatsen van een VBI-vloer op de Begoniastraat 58. Het werk, zonnepanelen plaatsen en dakrenovatie, begroot op €975.788,- wordt in 2023 uitgevoerd.

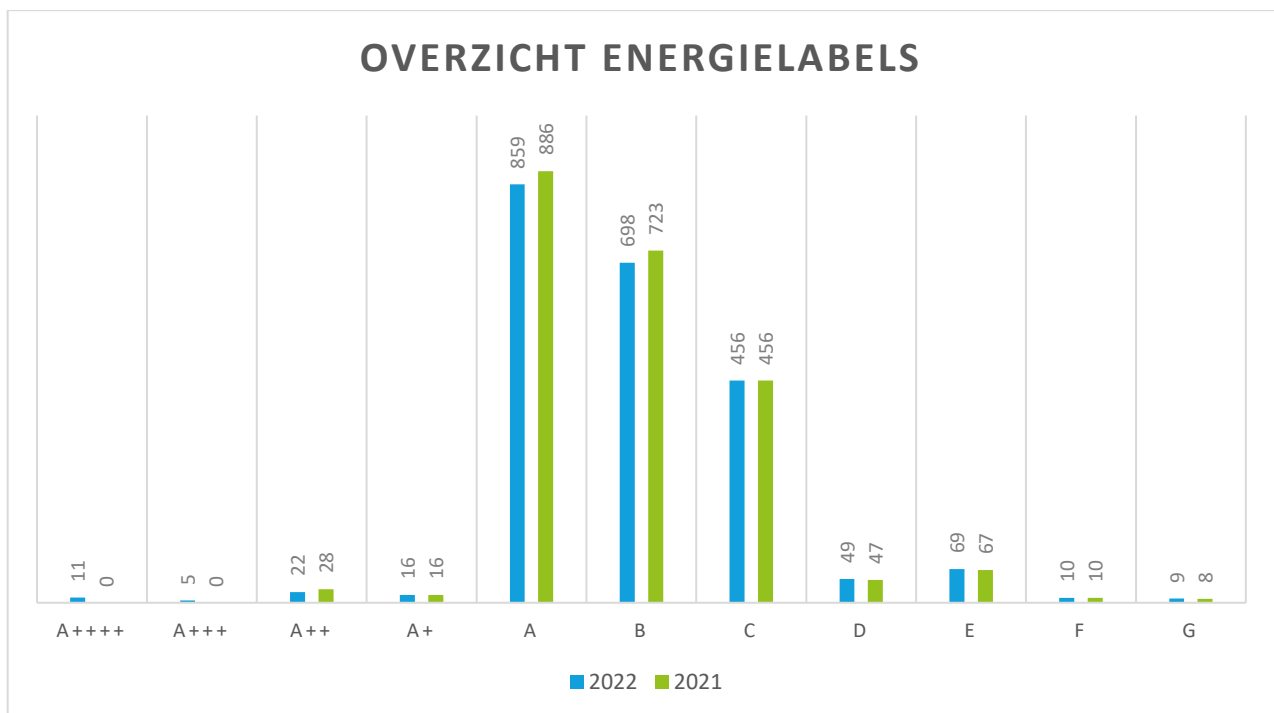
Bij het opstellen van de begroting voor 2022 is aanvankelijk bedacht dat er bij mutatie zonnepanelen zouden worden aangebracht. Er is een budgetwijziging akkoord bevonden in februari en een complex toegevoegd aan het planmatig plaatsen van zonnepanelen (uitvoering 2023).

### Energieprestatie

In 2022 heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen 182 woningen gelabeld conform de meest recente index NTA8800.

Het gemiddelde van de NTA8800 score van 141,17 (A) is naar een 133,65 (A) gegaan. Dit heeft vooral te maken met de labels van onze nieuwbouwwoningen, Begoniastraat 27 t/m 57. Twee derde van de opgeleverde nieuwbouwwoningen scoren een label A++++. Dit is tot op heden het hoogst haalbare label. Dat 1/3 deel van de nieuwbouwwoningen lager scoren heeft te maken met de extra geveloppervlakte wat leidt tot meer warmteverlies ten opzichte van de tussenwoningen, hetgeen effect heeft op het label.

Tabel 5 Overzicht energielabels



Er zijn nog 88 woningen die beschikken over een E-F-G label, hiervan bevinden zich 57 woningen in de Bloemenbuurt. Deze woningen zijn onderdeel van beoogde sloop/ nieuwbouw projecten en de verduurzaming van de wijk (renovatie). Voor de overige 31 woningen zal op complexniveau een strategie worden bepaald aan de hand van de Aedes Routekaart Duurzaamheid. Tot en met 2024 verlopen bij 215 woningen de energielabels. Hier zal ook de NTA8800 methodiek worden toegepast om de woningen te voorzien van een nieuw label. Een terugloop in het aantal A++ woningen komt voort uit een gewijzigde meetmethodiek. Voor 2023 staat Bloemenbuurt Fase 2 en Fase 3 Groot Onderhoud (verduurzaming) op de planning, waarna deze woningen opnieuw worden gelabeld.

**Tabel 6 Verwarming woningen**

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

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

**Tabel 7 : Zonnepanelen 2022**

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

### 3.3 Individuele woningverbetering/ renovaties

In 2022 zijn zeven woningen voorzien van een nieuwe VBI-vloer (€ 152.616) en is één woning volledig gerenoveerd (€ 93.442). Daarnaast hebben mutatiewerkzaamheden voor badkamer-/ keukenrenovaties plaatsgevonden vanuit niet planmatig onderhoud.

#### Contractonderhoud

Voor contract onderhoud is € 477.661 begroot en € 458.326 gerealiseerd. In 2022 zijn alle complexen geïnventariseerd op noodverlichting en is een 0-meting gedaan. Het kwalitatief verbeteren van de noodverlichting wordt gelijktijdig met het onderhoud van blusmiddelen in een contract aan een partij uitbesteed. Dit wordt in 2023 uitgevoerd.

Onderhoud van CV-ketels, mechanische ventilatie, WTW-systemen en warmtepompen is belegd bij een contractpartner. In 2022 waren de kosten hiervan € 213.337

#### Reparatie- en serviceonderhoud

In 2022 is € 864.420 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.057.500 (122%).

#### Aantal reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken zorgt voor een overschrijding van het budget. Een corporatie van de grootte van Stichting Woondiensten Enkhuizen zou onder normale omstandigheden op jaarbasis ca. 3.000 á 3.500 reparaties hebben. Stichting Woondiensten Enkhuizen kwam in 2022 uit op 4.662. Echter, omdat bekend is dat er tot en met 2021 achterstanden zijn geweest in het uitvoeren van reparaties en omdat de klanttevredenheid op dit punt tussen begin 2021 en eind 2022 significant gestegen is, zien we dit als een positief punt. Achterstanden worden ingelopen en bewoners worden weer goed geholpen.

In februari hebben stormen Eunice en Dudley veel schade aangericht in Nederland. Ook bij woningen van Stichting Woondiensten Enkhuizen is op diverse plaatsen schade ontstaan. Dit waren vooral schades aan daken, gevels en tuinmuren. Voor een klein deel kan deze schade worden verhaald op de verzekering, de rest valt binnen het eigen risico en daarmee valt het binnen de begroting reparatieonderhoud. Ook dit zorgde voor extra uitgaven in het reparatieonderhoud.

Stichting Woondiensten Enkhuizen

De verdeling:

realisatie eigen dienst	€ 119.236
realisatie derden	€ 938.264
kosten bewoner	€ 84.657

### Mutatieonderhoud

In 2022 is € 342.500 begroot voor mutatieonderhoud. De realisatie bedraagt €407.600 (119%).

Hieronder de verdeling:

realisatie eigen dienst	€ 181.206
realisatie derden	€ 243.858
kosten bewoner	€ 18.004

In het mutatieonderhoud zijn veel veranderingen ten opzichte van voorgaande jaren. De kwaliteit van de aan de nieuwe huurder opgeleverde woningen is hoger dan voorheen. Ook wordt beter geïnspecteerd en worden daardoor bijvoorbeeld vaker losse tegels in badkamers gesignaleerd. Hierdoor neemt ook het aantal badkamerrenovaties bij mutatie toe.

**Tabel 8 Begroting - realisatie totaal onderhoud**

	Begroting <b>2022</b>	Gerealiseerd <b>2022</b>	Gerealiseerd <b>2021</b>	Gerealiseerd <b>2020</b>
Planmatig onderhoud	€ 2.152.850	€ 1.228.754	€ 2.491.669	€ 1.275.220
Renovatie	€ 523.600	€ 676.900	€ 544.901	€ 532.243
Contractonderhoud	€ 477.800	€ 459.909	€ 456.402	€ 376.215
Duurzaamheid	€ 2.721.350	€ 33.200	€ 256.173	€ 192.123
Klachtenonderhoud	€ 736.500	€ 918.000	€ 833.036	€ 677.402
Serviceabonnement	€ 127.900	€ 139.500	€ 144.980	€ 120.949
Mutatiekosten	€ 342.500	€ 370.160	€ 412.501	€ 316.318
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.082.500</b>	<b>€ 3.826.423</b>	<b>€ 5.139.663</b>	<b>€ 3.490.470</b>

\*Leefbaarheid wordt in de winst en verliesrekening apart verantwoord.



## 4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

### 4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

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

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

**Tabel 9 Leeftijd-bezetting zelfstandige woningen**

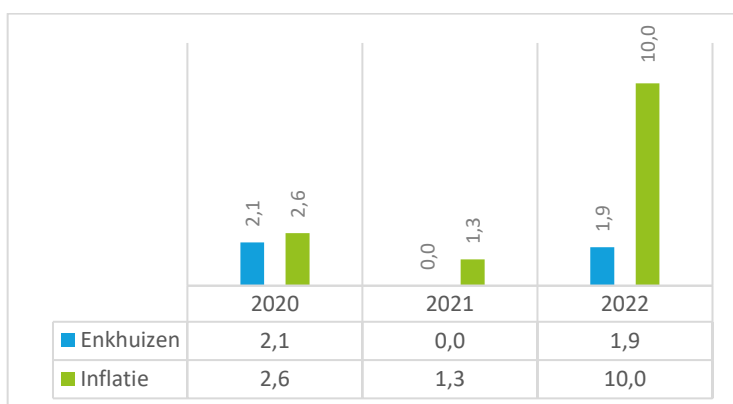
	Aantal 2022	In % 2022	Aantal 2021	In % 2021
Tot en met 23 jaar	27	1,27%	30	1,40%
Tussen 24 en 35	276	12,99%	262	12,40%
Tussen 36 en 50	487	22,93%	489	23,20%
Tussen 51 en 67	587	27,64%	584	27,70%
Tussen 68 en 80	436	20,53%	437	20,70%
Ouder dan 80	260	12,24%	278	13,20%
Overig/collectief	51	2,40%	30	1,40%
Totaal	2.124		2.110	

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 57,4 jaar.

### 4.2 Huurbeleid

In 2021 was er nog een huurbevrozing en voor een deel van de huurders een huurverlaging. 2022 was daarentegen een vrij normaal jaar voor de huurverhoging. De huursom mocht met maximaal 2,3 % stijgen. Stichting Woondiensten Enkhuzen is hier met 1,90% onder gebleven. De grootste verandering ten opzichte van voorgaande jaren is dat Stichting Woondiensten Enkhuzen ervoor gekozen heeft de huurverhoging te koppelen aan het energielabel. Bewoners met een goed energielabel zullen (afhankelijk van het gedrag) een lagere energierekening hebben dan bewoners met een slecht(er) energielabel. Daarom is ervoor gekozen de slechtste energielabels te ontzien van een huurverhoging, en stapsgewijs het huurverhogingspercentage te verhogen naar maximaal 2,3% voor een A-label.

**Tabel 10 Huuraanpassing 2020-2022**



De gemiddelde netto huurprijs bedroeg € 583,09 (2021: € 570,13) . Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 164,64 (2021: 164,07).

### Streefhuur

Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen per huurprijs - categorie. De gemiddelde huurprijs bedraagt 64,9%% (2021: 65,4%): 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

**Tabel 11 Woningtoewijzing 2022**

Aantal eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25
< 66,7	<= 24.075,00	23	21	6
< 66,7	> 24.075,00	4	6	12
>= 66,7	<= 23.975,00	0	5	3
>= 66,7	> 23.975,00	0	1	4

Aantal tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= LA grens	> LA grens
		€ 442,46	€ 442,46 - € 633,25	€ 633,25
< 66,7	<= 32.675,00	1	6	0
< 66,7	> 32.675,00	0	3	3
>= 66,7	<= 32.550,00	0	3	1
>= 66,7	> 32.550,00	0	0	2

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomensklasse	<= KK grens	> KK grens <= HA grens	> HA grens
		€ 442,46	€ 442,461 - € 678,66	€ 678,66
< 66,7	<= 32.675,00	0	20	0
< 66,7	> 32.675,00	0	5	5
>= 66,7	<= 32.550,00	0	0	0
>= 66,7	> 32.550,00	0	1	0

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

### Toewijzing EU-norm DAEB-woningen

Sinds 2022 is er nieuw beleid voor de toewijzing volgens de EU-norm. De grens is opgesplitst in een grens voor éénpersoonshuishoudens (< € 40.765) en meerpersoonshuishoudens (< € 45.015). De vrije toewijzingsruimte (boven deze twee grenzen) beslaat maximaal 7,5%, tenzij een hoger percentage wordt afgesproken in de prestatieafspraken. Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft met de HAR-E en gemeente Enkhuizen afgesproken maximaal 15% van de woningen boven de grenzen toe te wijzen. Dit komt door specifieke doelgroepen, waaronder stadsvernieuwingsurgente die moeten worden geherhuisvest.

**Tabel 12 Toewijzing EU- norm**

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2022	Eenpersoons < 40.765	84	62,7%	
	Meerpersoons <45.015	46	34,3%	
	Meerpersoons > 45.015 of Eenpersoons > 40.765	4	3,0%	Max. 15,0%
	Totaal	134		

### 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 € 633,25 netto huur

Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 678,66 netto huur

**Tabel 13 Toewijzingen huurtoeslag ontvangers**

Jaar		Aantal	In %	Norm 95%
<b>2022</b>				
< 65 1p. < € 24.075	< € 633,25	38	100%	95%
< 65 2p. < € 32.675	< € 633,25	8	100%	95%
< 65 3p. < € 32.675	< € 678,66	20	100%	95%
> 65 1p. < € 23.975	< € 633,25	7	100%	0%
> 65 2p. < € 32.550	< € 633,25	3	100%	0%
> 65 3p. < € 32.660	< € 678,66	0	100%	0%
	Passend	<b>76</b>	100%	
	Niet passend	<b>0</b>	0%	

In 2022 zijn 76 woningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden. 100% van deze woningen zijn passend toegewezen. Stichting Woondiensten Enkhuzen voldoet hiermee aan de wettelijke norm van minimaal 95%.

### Woonmatch

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

Eind 2022 voldoet Stichting Woondiensten Enkhuzen hieraan. 55% van de mutatiewoningen is regulier verhuurd. Wel wordt geconstateerd dat de 50-50% richtlijn op termijn waarschijnlijk niet houdbaar is. De druk op de woningmarkt is te hoog, en het aantal urgenten neemt toe.

**Tabel 14 Doelgroepen in aantallen woningen**

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

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

### Maatschappelijke uitstroom

Stichting Woondiensten Enkhuzen doet mee aan de regionale regeling voor maatschappelijke uitstroom. Hierin worden 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 2022 heeft Stichting Woondiensten Enkhuzen één woning

aangeboden voor deze regeling. Totaal zijn er echter negen woningen toegewezen aan bewoners die uitstroomden uit een intramurale setting. Echter de regeling maatschappelijke uitstroom gaat alleen uit van WMO gefinancierde plekken, terwijl de acht plekken die Stichting Woondiensten Enkhuizen ook heeft aangeboden WLZ gefinancierde plekken waren.

**Tabel 15 Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders**

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

De taakstelling voor gemeenten is door het rijk in 2022 tussentijds verhoogd. In 2023 is afgesloten met een voorstand van drie personen, ook worden zes nareizigers verwacht waarmee de totale voorstand op negen komt.

**Tabel 16 Urgentie in aantallen woningen**

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2022	323	38	12	13	13
2021	400	45	17	21	7
2020	529	51	15	24	12
2019	524	51	18	15	18

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

### Huuropzegging

**Tabel 17 Opzeggingen naar type woning**

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

**Tabel 18 Reden huuropzegging**

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

### Verkoop

In de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen haar verkoopbeleid aangepast. Dit houdt in dat in 2022 alleen woningen uit de verkoppoupe werden verkocht wanneer deze in sterk versnipperd bezit zaten (laatste woning(en) van een blok), een onevenredig grote investering zouden vragen om weer verhuurbaar te maken of wanneer deze in een VVE met minderheidsbelang zitten. Ook is het aantal verkopen gemaximeerd op 15. In 2022 zijn 9 woningen verkocht.

### Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabijgelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2022 bedraagt € 186.830 (2021: € 132.545) en bedraagt 1,13% (2021: 0, 817%) van de brutohuur.

### Huurachterstand

Stichting 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 19 Huurachterstand**

Huurachterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2022	88.074	0,53%	11.532
2021	81.232	0,53%	13.777
2020	79.989	0,49%	12.743

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

**Tabel 20 Ontruiming**

	Totaal	Huurachterstand	Hennep	Overlast	Opzegging
2022	3	2	0	1	0
2021	1	1	0	0	0
2020	0	0	0	0	0

### Woonlastenfonds

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

**Tabel 21 Woonlastenfonds**

Stand per 31-12	Aantal Aanvragen	Aantal In % woningen	Toegekend	Toegekend In % woningen	Afgewezen
2022-2023*	199	9,4%	178	8,4%	21
2021-2022	229	10,3%	203	9,1%	26
2020-2021	256	10,8%	228	10,1%	16
2019-2020	256	11,4%	227	10,1%	29

\*) Stand begin maart 2022; aanvraagperiode loopt tot juni 2022

## 4.4 Sociale Leefbaarheid

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

Tabel 22 Huisbezoeken

Reden huisbezoek	2022	2021	2020
Projecten	14	54	7
Huurachterstand/Financiën	3	0	0
Verwaarlozing van de tuin/woonomgeving	41	127	14
Illegale onderverhuur	3	3	2
Geluidsoverlast	9	10	8
Wietkwekerij	2	0	0
Burenruzie	8	15	2
Vervuiling in de woning	43	6	12
Stank	2	1	2
Financiën	49	0	0
Bedreiging	0	0	1
Mishandeling	0	0	0
Drugs gerelateerd	3	5	6
Opvoedingsproblemen	0	0	0
Psychiatrische problemen	7	10	6
Pesten	2	0	2
Eenzaamheid	11	22	0
Overige overlast	4	19	0
<b>Totaal</b>	<b>201</b>	<b>272</b>	<b>62</b>

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

#### Portieken

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

#### Tuinenactie

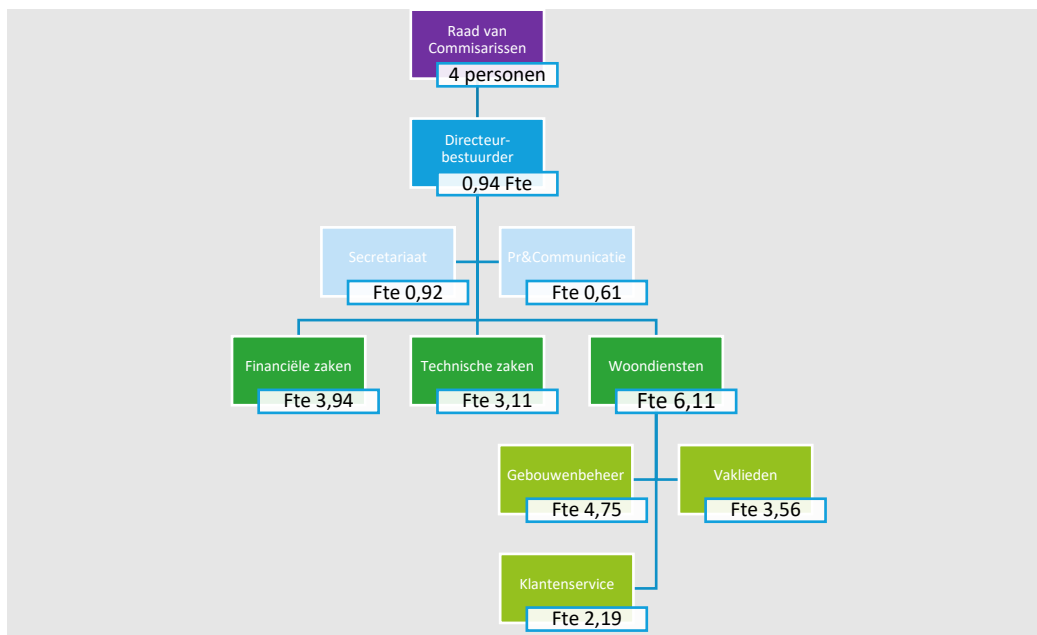
De tuinenactie, waarbij bewoners waarvan de tuin een verwaarloosde uitstraling heeft worden bezocht heeft in 2022 een vervolg gekend. Helaas was dit door personele wisselingen niet zo uitgebreid als in 2021.

## 5 Personeel & Organisatie

### 5.1 Organisatie

Het Koersplan Huiswaarts 2020-2025 is in mei 2020 door de RvC goedgekeurd. Naast taken als verhuren, verduurzamen, onderhouden en bouwen is daarin de ambitie vastgelegd de organisatiecultuur en structuur beter af te stemmen op de maatschappelijke opgaven. De noodzaak tot thuiswerken of hybride werken bracht een versnelling van de benodigde digitalisering in de organisatie. Daarnaast bracht dit in combinatie met de beperkte openstelling de gelegenheid om de sterk verouderde kantoor situatie te verbeteren. De verbouwing is in 2022 volledig opgeleverd. De nieuwe situatie biedt meer gelegenheid voor gesprekken met huurders, voldoet aan veiligheidseisen en ARBO wetgeving.

De gemiddelde organisatieomvang is gestegen van 24,2 ultimo 2021 naar 26,1 formatieplaatsen. In 2022 zijn twee MT-leden na een lang dienstverband met pensioen gegaan. Dit betreft het hoofd Technische zaken en het hoofd Financiën. De vacature voor hoofd Technische zaken is reeds opgevuld in 2022 en begin 2023 is ook het hoofd Financiën geworven en gestart. Op 31.12.2022 waren 30 medewerkers in dienst, bestaande uit 12 mannen en 18 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 13 om 17.



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

### 5.2 Personeel

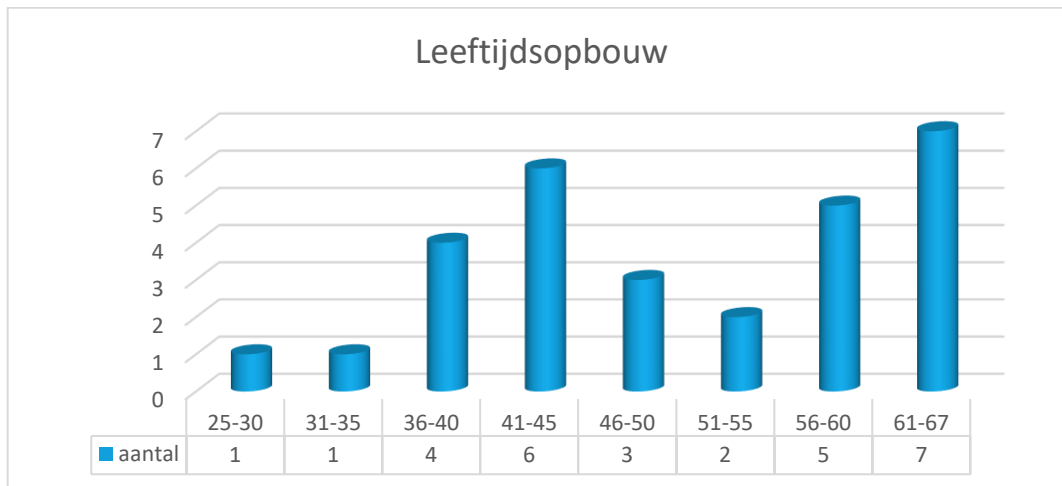
De in het verleden ingezette (personele) bezuiniging is te ver doorgevoerd, waardoor verscheidene taken niet meer kwalitatief acceptabel konden worden uitgevoerd. Medio 2022 is er voor leefbaarheid en participatie een extra medewerker aangenomen. Ook op de klantenservice is er extra bezetting bij gekomen. Met het pensioen van twee MT-leden is ook ingezet op de invulling en werving van vervanging waardoor de posities in het MT begin 2023 weer volledig ingevuld zijn.

Tabel 23 Personele bezetting

Personele bezetting	Aantal VHE	Bruto FTE	Netto FTE*	Per 100 VHE 's	Per 100 VHE 's
2022	2.432	26,1	19,2	1,07	0,79
2021	2.421	26,1	17,8	1,08	0,74
2020	2.458	21,2	15,1	0,86	0,61

\*Netto FTE is zonder vaklieden en gebouwenbeheer

Tabel 24 Leeftijd personeel



De gemiddelde leeftijd van het personeel is 49,8

### Ziekteverzuim

In 2022 waren helaas 5 van de 30 collega's langdurig ziek. Drie collega's zijn in 2023 gere-integreerd en één collega is na twee jaar ziek zijn per 30.04.2023 uit dienst. Op een compacte organisatie met ultimo 2022 dertig medewerkers heeft het langdurig verzuim van vijf collega's vanzelfsprekend impact en op deze omvang van een organisatie vertaalt dat zich naar een gemiddelde ziekteverzuimpercentage van 18,3%.

### Vertrouwenspersoon

In januari 2021 is in aanvulling op de externe vertrouwenspersoon een interne vertrouwenspersoon gestart. In 2022 heeft in navolging van 2021 wederom een organisatiebrede dilemmatraining integriteit plaatsgevonden, een psychosociale arbeidsbelasting is uitgevoerd en een training omgaan met agressie is aangeboden aan medewerkers. Gedurende het jaar 2022 zijn geen integriteitsschendingen gemeld en zijn er geen klokkenluider gesprekken gevoerd. Eind 2022 is de positie van vertrouwenspersoon vacant gekomen, vanwege uitdiensttreding. April 2023 is de positie weer ingevuld.

### Opleiding en ontwikkeling

Het stimuleren van ontwikkeling past bij de lerende organisatie die Stichting Woondiensten Enkhuizen wil zijn. Permanente educatie als vanzelfsprekendheid voor iedereen binnen de organisatie is onderdeel van de cultuurontwikkeling. In positieve zin is zichtbaar dat meer medewerkers gebruik maken van de mogelijkheden daartoe. Alle medewerkers hebben een individueel opleidingsbudget en daarnaast zijn er functie-gebonden opleidingskosten en algemene trainingen waarin wordt voorzien. Het individueel loopbaanbudget bedraagt € 900 per medewerker per jaar op fulltime basis. Voor nieuwe medewerkers geldt dit vanaf aanvang dienstverband. In 2022 is € 42.468 uitgegeven aan opleidingskosten aan 29 verschillende opleidingen en cursussen.



### 5.3 Beheerkosten

De integrale realisatie van de beheerlasten wijkt 7,9% af van de begroting. Hieronder volgt een verklaring van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting.

	Begroting 2022	Realisatie 2022	Verschil	%	Realisatie 2021
<b>1. Personeelskosten</b>					
Salarissen	1.560	1.537	23		1.394
Sociale lasten	206	227	-21		200
Pensioenlasten	178	190	-12		169
Overige personeelskosten	179	573	-394		260
<b>Totaal personeelslasten</b>	<b>2.123</b>	<b>2.527</b>	<b>-404</b>	<b>-19,0%</b>	<b>2.023</b>
<b>2. Overige bedrijfslasten</b>					
Huisvestingskosten	160	182	-22		207
Automatisering	379	357	22		363
Algemene kosten	434	423	11		351
<b>Totaal Overige bedrijfslasten</b>	<b>973</b>	<b>962</b>	<b>11</b>	<b>1,1%</b>	<b>921</b>
Vergoedingen	<b>-94</b>	<b>-110</b>	<b>16</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-97</b>
<b>3. Totaal bruto Algemeen beheer</b>	<b>3.002</b>	<b>3.379</b>	<b>-377</b>	<b>-12,6%</b>	<b>2.847</b>
Doorbelaste kosten	<b>-394</b>	<b>-223</b>	<b>171</b>	<b>-43,4%</b>	<b>-234</b>
<b>Totaal netto Algemeen beheer</b>	<b>2.608</b>	<b>3.156</b>	<b>-206</b>	<b>-7,9%</b>	<b>2.613</b>
aantal verhuureenheden gewogen	2.301	2.303			2.340
Aantal woningen	2.221	2.223			2.245
Beheerkosten per verhuureenheid	1.114	1.371			1.117
Beheernorm per verhuureenheid*	800	800			800

#### Personeelskosten

Door ziekteverzuim in 2022 was het noodzakelijk tijdelijk extern medewerkers in te huren. Hierdoor is in 2022 sprake van een overschrijding op de overige personeelskosten. De overige personeelskosten zijn tevens overschreden door een passende begeleiding en ondersteuning in ARBO en opleidingskosten. De externe inhuur gerelateerd aan ziekteverzuim zal naar verwachting begin 2023 dalen. Externe inhuur in 2023 wordt verwacht voor het opzetten van regisserend opdrachtgeverschap wat in 2023 verder vorm gaat krijgen.

#### Algemene kosten

Onder de algemene kosten vallen onder andere de Accountantskosten, Telecommunicatie, RvC opleidingskosten, Advieskosten en Bewoners voorlichting. De gemaakte kosten in 2022 zijn nagenoeg in lijn met de begroting van 2022

#### Communicatie

Huurders worden nog meer geïnformeerd over het Klantportaal op de nieuwe website. Hier kunnen zij informatie inzien en reparatieverzoeken melden. Begin 2022 is een actie gehouden om ontbrekende email-adressen te vergaren. Door waar mogelijk digitaal te communiceren wordt capaciteit vrijgespeeld. Digitaal werkt immers sneller en is goedkoper. Wat de klant een prettiger communicatiekanaal vindt is persoonlijk. Inmiddels zijn er 1.537 huurders lid van het klantportaal. Begin 2022 waren dit er nog ca. 1.000. lanten en woningzoekenden en de samenleving.

Intern kunnen medewerkers via de diverse communicatiekanalen waaronder intranet, de weekmail en MT verslagen kennismaken van organisatieontwikkelingen, personeelszaken en tal van andere actuele items.

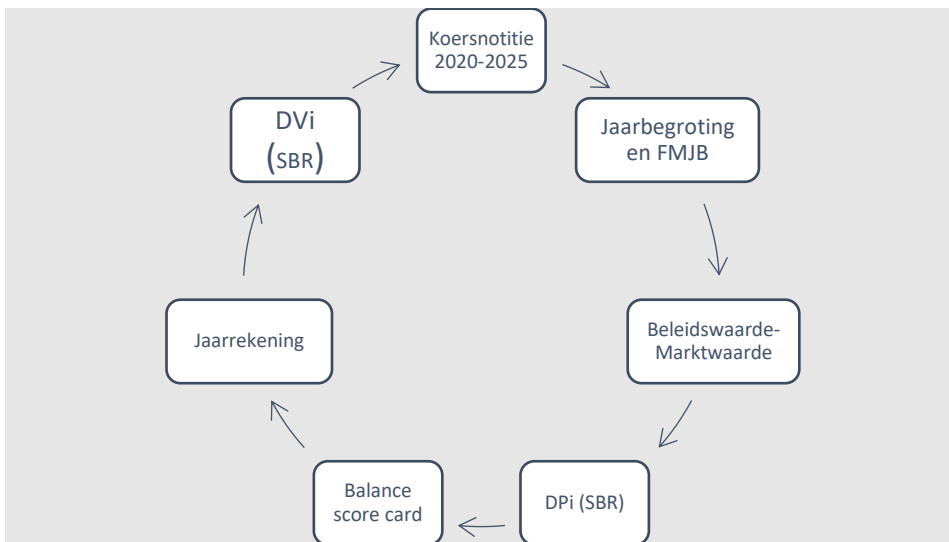
### Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

In 2022 zijn 9 datalekken gemeld. Vier van de meldingen betroffen interne datalekken, waarbij bijvoorbeeld een document aan de verkeerde interne ontvanger werd toegewezen in het document management systeem. Twee datalekken waren externe organisaties die per abuis persoonsgegevens van hun klant aan Stichting Woondiensten Enkhuizen stuurden. Drie datalekken waren extern, waarvan twee geen persoonsgegevens bevatte en één wel. Hiervan is de betrokkene op de hoogte gesteld. Stichting Woondiensten Enkhuizen volgt het advies van Audittrail die gezien de aard van de betrokken gegevens geen aanleiding ziet tot melding bij het AP. In 2022 werden de AVG-werkzaamheden volledig uitbesteed aan het bureau Audittrail.

## 6 Financiën

### 6.1 Planning & controlecyclus

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



### 6.2 Vastgoedsturing financieel

Bij de financiële sturing wordt de Marktwaarde 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.

#### 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. Eind 2022 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 25 Borging WSW

<b>Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2021	60.280		
Financieringsbehoefte DAEB	8.085	7.240	10.192
Interne financieringsbronnen	-5.154	-6.089	-10.192
Borgingstegoed*	-9.974		
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	53.237	54.388	54.388

\* Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

### 6.3 Financiële kengetallen

	Norm	2022	2023	2024
Beheerlasten	€ 1.000/VHE	1.079	1.000	1.000
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	4.363	3.845	4.427
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	351	283	330
Operationele kasstroom totaal (A)		3.027	4.392	3.927
Betaalde rente (B)		1.634	1.639	2.305
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,4%	2,8	3,61	2,49
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	29,8	38,1	41,8
Dekkingsratio (schuld/MVS)	<70%	17,7	23,9	26,8
Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB	> 15%	72,4	58,2	57,5
Marktwaarde DAEB	Handboek	319.744	320.794	335.917
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.386	10.074	10.433
Beleidswaarde DAEB*		194.728	202.061	211.063
Beleidswaarde Niet DAEB		9.396	9.324	9.613

#### Autoriteit Woningcorporaties

Op 17.01.2022 is de opvolging van de governance inspectie d.d. 28.04.2021 besproken met de Autoriteit wonen. Stichting Woondiensten Enkhuzen heeft de toezichtafpraak en de aandachtspunten opgepakt. De Autoriteit Wonen heeft laten weten dat 'voortgang is geboekt, inspanning zichtbaar is en afspraken zijn nagekomen'. Het rechtmatigheidsoordeel over het boekjaar 2022 moet nog ontvangen worden.

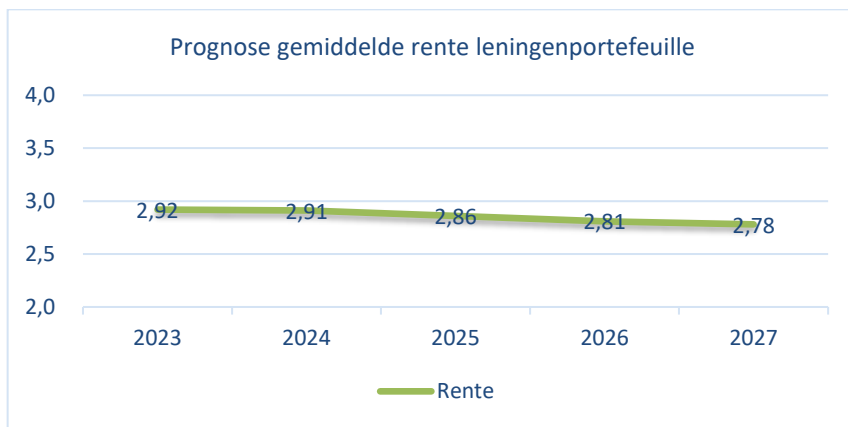
#### Treasury

Stichting Woondiensten Enkhuzen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2022 is er geen bijzonder financiële beroep op gedaan.

De gemiddelde looptijd (van de gehele leningenportefeuille is 11,8 jaar (2021: 12,3 jaar).

Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat er in 2023 nieuwe financiering moet worden aangetrokken voor diverse projecten. In 2023 vindt geen herfinanciering van bestaande leningen plaats. De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2022 bedraagt 2,72% (2021: 2,72%). Voor 2023 is dat geprognosticeerd op 2,92%.

Tabel 26 Prognose rente leningenportefeuille



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

#### 6.4 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2020 is ingediend en door Belastingdienst definitief vastgesteld. De fiscale winst bedroeg € 4.885.580. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. Er bestond een opwaarderingspotentieel voor de WOZ van € 1.872.856. Na de aanslag van 2019 is dat aangepast naar € 1.132.167. Daarvan wordt ongeveer € 550.000 verwerkt in de VPB-aanslag van 2020 en het resterende deel in de VPB-aanslag van 2021. Voor 2020 bedraagt de voorlopige aanslag € 1.363.750. Deze aangifte wordt uiterlijk 1 september 2022 ingediend bij de Belastingdienst.

Belastingjaar	Fiscale winst voor verliesverrekening	Voorlopige VPB-aanslag	Berekende VPB-aanslag	Terug te ontvangen VPB
2021	5.553.955	1.363.930	1.274.256	89.674
2022	4.601.891	1.384.261	1.144.628	239.633

#### ATAD

De Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) is in het leven geroepen om belastingontwijking tegen te gaan. Deze belastingmaatregel is ook van toepassing verklaard op sociale woningcorporaties. De maximale renteaftrek bedraagt sinds 2022 nog maar 20% van de fiscale winst met een minimum van € 1,0 miljoen.

	2022	2023	2024	2025	2026
Fiscaal resultaat voor ATAD excl. op- en afwaarderingen (A)	4.047	4.833	5.383	4.297	6.038
Netto rentelasten (B)	1.688	1.823	2.354	2.797	3.365
Fiscaal resultaat excl rentelasten (C=A+B)	5.735	6.656	7.737	7.094	9.403
Maximaal fiscaal aftrekbare rentelasten (D obv C) (20%)	1.147	1.331	1.547	1.419	1.881
Aftrekbare rentelasten (E = min(B + F, D))	1.147	1.331	1.547	1.419	1.881
Correctie ATAD beperking renteaftrek (B-E)	541	492	807	1.378	1.484
Te verrekenen renteoverschot primo jaar (F)	275	816	1.308	2.115	3.493
Opgelopen verrekenbaar renteoverschot	541	492	0	0	0
Toevoeging verrekenbaar renteoverschot	0	0	807	1.378	1.484
Te verrekenen renteoverschot ultimo jaar	816	1.308	2.115	3.493	4.977

### Latentie leningen

Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan het feitelijke percentage. De contante actieve latentie bedraagt eind 2022 € 117.372. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

Uit de leningruil van Vestia wordt voor de maatschappelijke bijdrage een actieve latentie gevormd voor 2 jaar van elk € 574.348. In 2022 is deze contant gemaakt tegen 2,77% en bedraagt € 145.754.

### 6.5 Marktwaarde

Stichting Woondiensten Enkhuizen 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 getaxateerd. 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 163 VHE 's.

Categorie	2022	2021
<b>DAEB</b>		
Woningen	299.475.196	313.953.423
ZOG	15.198.045	8.328.569
MOG	3.009.324	1.772.617
BOG	2.074.071	1.964.354
Parkeren	-12.441	-15.951
Totaal uit WALS	319.744.194	326.003.012
Correctie externe taxaties		7.083.309
<b>Marktwaarde DAEB</b>	<b>319.744.194</b>	<b>333.086.321</b>
<b>Niet DAEB</b>		
Woningen	3.567.388	3.742.411
ZOG		0
MOG		0
BOG	5.098.756	4.651.057
Parkeren	1.720.672	1.902.816
Totaal uit WALS	10.386.816	9.815.676
Correctie externe taxaties		343.563
<b>Marktwaarde Niet DAEB</b>	<b>10.386.816</b>	<b>10.639.847</b>
<b>Marktwaarde Totaal</b>	<b>330.131.010</b>	<b>343.726.168</b>

### Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is.

Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaarde is berekend op basis van de markthuur. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat Stichting Woondiensten Enkhuizen als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuur in rekening brengt. Wij streven naar een gemiddelde huuropbrengst van  $\pm 73\%$  van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 107.911.000,-

### 6.6 Beleidswaarde

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

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramuraal zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden

en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. 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).

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 618,64 ( 2021 € 622,81).

#### 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,-- )	2022	2021
<u>Marktwaarde DAEB</u>	319.799	333.086
Afslag beschikbaarheid	23.209	-11.258
Afslag betaalbaarheid	-107.353	-83.805
Afslag kwaliteit	-22.676	-18.024
Afslag beheer	-18.251	-16.857
Totale afslag	-125.071	-129.944
Beleidswaarde DAEB	194.728	203.142
<u>Marktwaarde Niet DAEB</u>	10.331	10.640
Afslag beschikbaarheid	12	-224
Afslag betaalbaarheid	-558	-167
Afslag kwaliteit	-256	-98
Afslag beheer	-133	10
Totale afslag	-935	-479
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.396	10.161
Totaal 31-12	<u><u>204.124</u></u>	<u><u>213.303</u></u>

#### Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 204.124.000. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

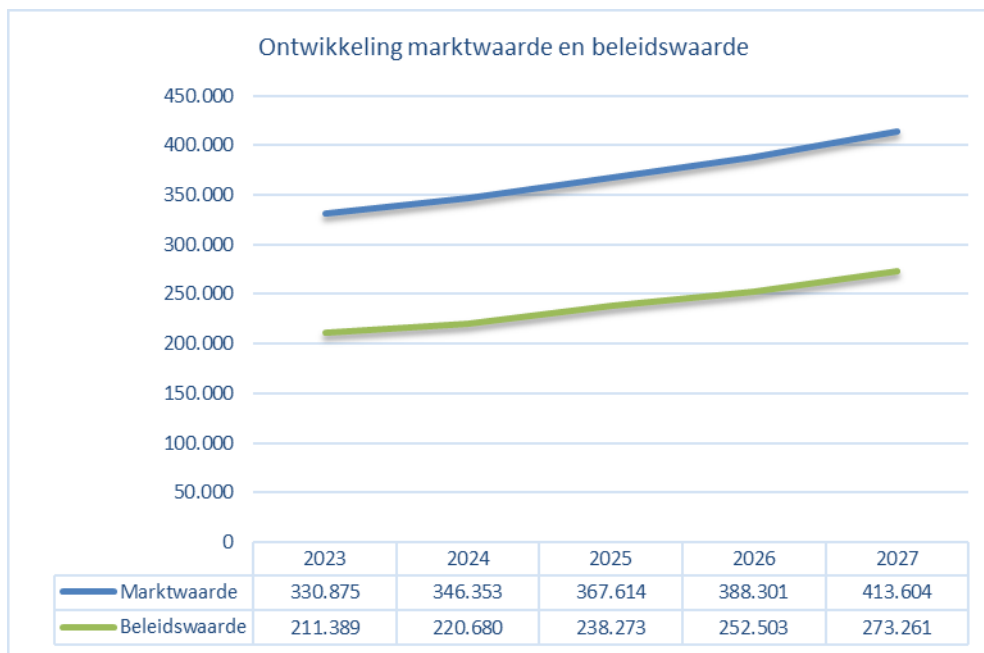
#### Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	187.753.193	-16.370.807
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	213.050.540	8.926.540
Onderhoud	+ € 100 per VHE	197.966.573	-6.157.427
Beheer	+ € 100 per VHE	197.966.573	-6.157.427

### 6.7 Ontwikkeling financiële positie

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

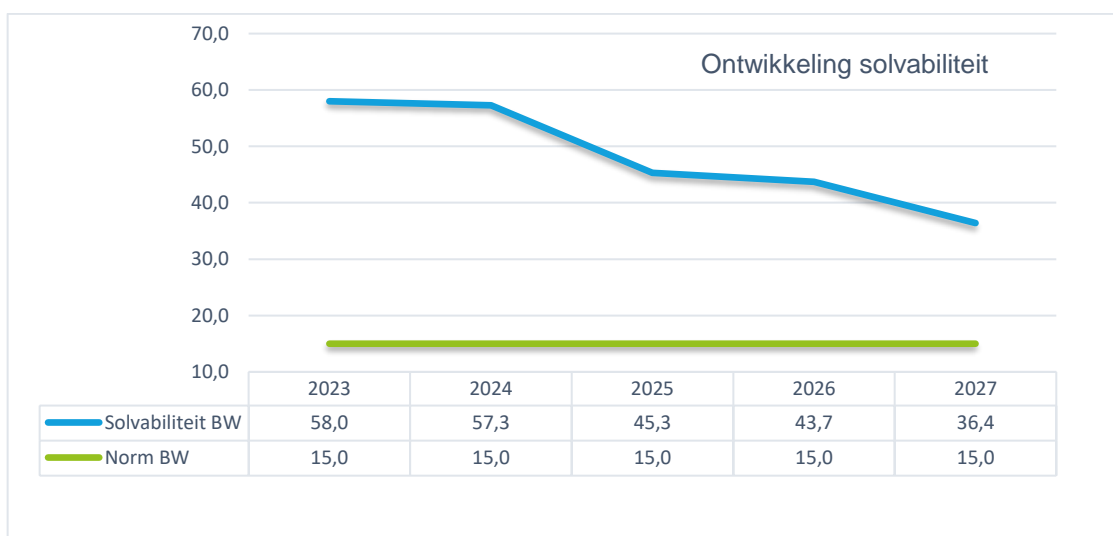
**Tabel 27 Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde**



#### Solvabiliteit

De Solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Dit kengetal geeft aan in welke mate Stichting Woondiensten Enkhuzen in staat is om op organisatieniveau onze schulden te betalen. Ondanks de gestegen bouwkosten is het door de lage rente nog mogelijk om nieuwe projecten te bouwen. De huuropbrengst weegt op tegen de financieringsrente inclusief de jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten.

**Tabel 28 Ontwikkeling solvabiliteit**



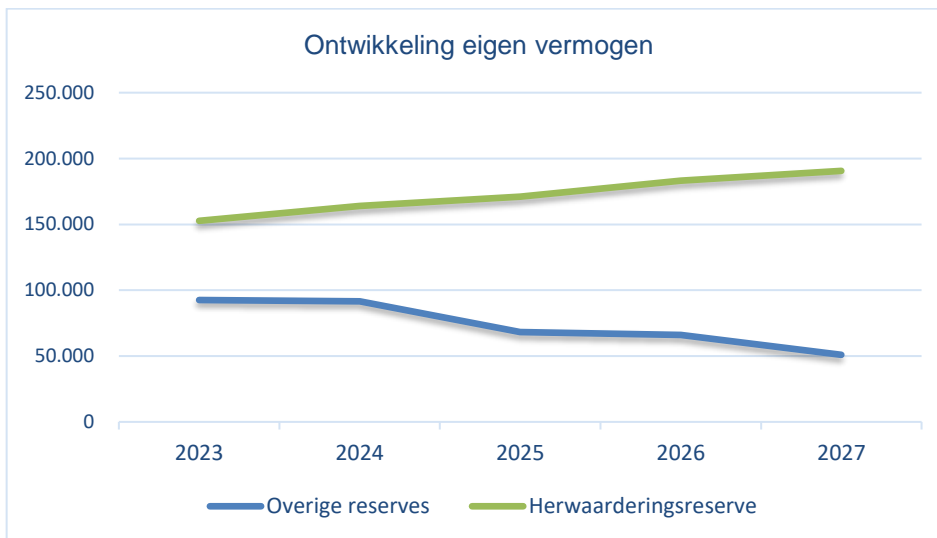


### Eigen vermogen

Het eigen vermogen muteert met de toevoeging of onttrekking van de jaarresultaten. In de volgende grafiek is het eigen vermogen na belastingheffing gepresenteerd en gesplitst in de Herwaarderingsreserve en de Overige reserve.

De Herwaarderingsreserve is ontstaan doordat de waarderingsgrondslag is gewijzigd van Historische kostprijs (boekwaarde) naar marktwaarde in verhuurde staat. De Herwaarderingsreserve muteert met verkoop, sloop en herwaardering van het bezit.

**Tabel 29 Ontwikkeling eigen vermogen**



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

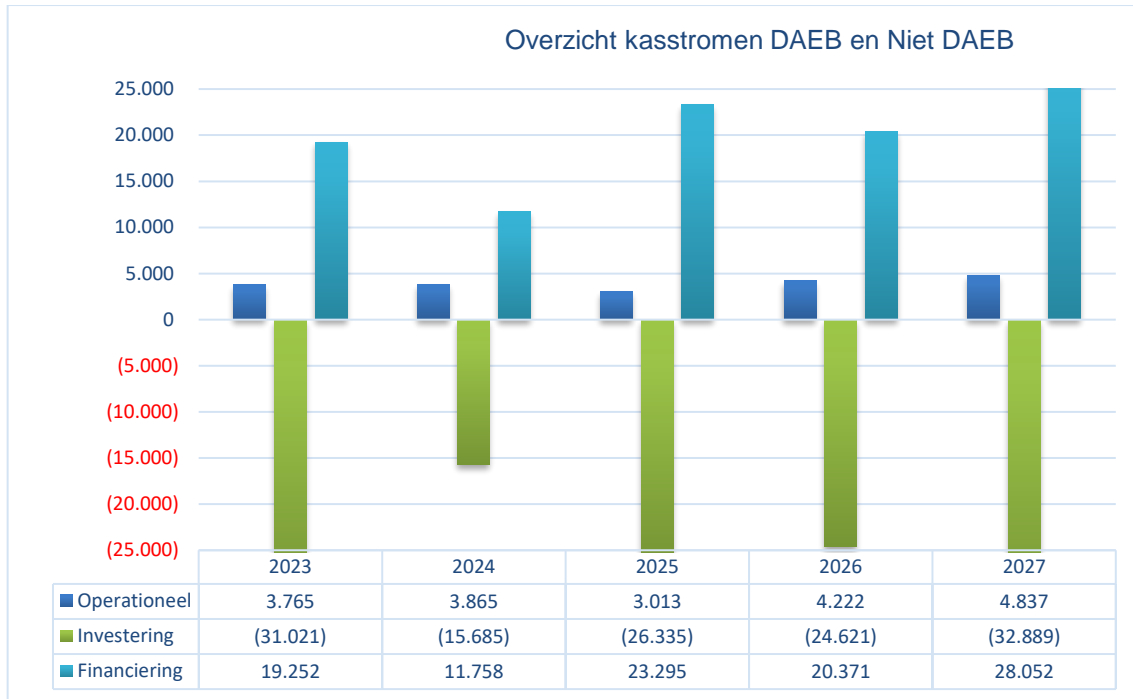
De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Stichting Woondiensten Enkhuizen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst 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 30 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 2022 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 8.376.031

Het bedrag aan liquide middelen is tijdelijk hoger dan gewenst. Reden hiervoor is al aangegeven in hoofdstuk 2 “Wensportefeuille”.

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

De RvC van Woondiensten Enkhuizen (Welwonen) voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2022 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.

Het externe kader bestaat uit:

- De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- De Wet Normering Topinkomens;
- De Governancecode Woningcorporaties;
- Het integraal beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);

Ons interne kader wordt gevormd door:

- De Statuten;
- De Reglementen van RvC en bestuur;
- De Profielschets van de RvC;
- De Koersnotitie Huiswaarts, 2020 - 2025;
- De Begroting, Meerjarenramingen en de Jaarrekening;
- Het Reglement financieel beleid en beheer;
- Het Investeringsstatuut;
- Het Treasurystatuut;
- De Integriteitscode.

### 7.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2022

Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2022 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting twee wijzigingen. Per 30.04.2022 is de heer E.J. H. Keijzer afgetreden als RvC lid.

Mevr. N. Hazendonk is na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen per 09.11.2022 benoemd als commissaris. Zij geeft invulling aan het profiel Financieel-economisch en fiscaal. De RvC voldoet aan haar statutair vereiste niveau van minimaal drie leden.

#### 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 Wonen 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. Jaarlijks legt de RvC een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis en inzicht in het bezit verder te vergroten.

De RvC heeft op 30-11-2022 zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder zijn zelfevaluatie gedaan. De RvC heeft opleidingen gevolgd en voldoet daarmee aan de norm van permanente educatie.

### 7.2 Autoriteit Woningcorporaties

Op 17.01.2022 zijn de toezichtsafspraken en de aandachtspunten volgend uit de Governance inspectie 2021 besproken met de Autoriteit Wonen. Daarop heeft de Autoriteit Wonen laten weten dat er 'voortgang is geboekt, inspanning zichtbaar is en afspraken zijn nagekomen'.

### 7.3 Governance

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

De in de sector geldende Governancecode wordt gevolgd.

In 2022 is conform de uitkomsten zelfevaluatie 2021 de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, bekend onder de naam Welwonen geëvalueerd en getoetst.

### Governancecode

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

- Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
- Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

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

Voor enkele bepalingen geldt dat de corporatie hiervan mag afwijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Bij Stichting Woondiensten Enkhuizen is geen sprake van afwijkingen. De code is sinds 2019 vertaald in een jaarlijkse RvC Governance-agenda.

### Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2022 behoeft de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2022 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

### Belanghebbendenparticipatie

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

Bewoners en overige klanten: De primaire belanghebbenden van Stichting Woondiensten Enkhuizen zijn de huurders van de sociale woningen, huurders van bedrijfs-onroerend goed, kopers en bewoners van een VVE-complex. Er is een directe zakelijke relatie met wederzijdse verplichtingen. Onze primaire belanghebbenden ervaren direct belang bij ons beleid en mogelijkheden om deze te beïnvloeden.

In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat Stichting Woondiensten Enkhuizen, op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder, overleg voert met de Huurders Adviesraad Enkhuizen (HAR E.).

De HAR E. heeft zich in 2019 juridisch gevormd tot een stichting en deze heeft met Stichting Woondiensten Enkhuizen een overeenkomst gesloten waarmee de samenwerking wordt gecontinueerd en de invulling van de Wet overleg huurders verhuurder verder is vormgegeven. Er zijn 12 huurders-vertegenwoordigingsorganen waarmee Stichting Woondiensten Enkhuizen contact heeft op wijk- en buurtniveau.

Gemeente Enkhuizen: De gemeente heeft onder andere vanuit de woningwet een formeel toetsende rol als publiek orgaan. De gemeente heeft groot belang bij ons beleid en mogelijkheden om het beleid te beïnvloeden via o.a. de prestatieafspraken en de gemeentelijke en regionale woonvisie. Het belang is tweezijdig. Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft groot belang bij het beleid van de gemeente, omdat wij in de gemeentelijke wijken en buurten ons werk in overleg uitvoeren. De contacten met de gemeente vinden regelmatig (voortgangsgesprekken) en op verschillende niveaus plaats. Er is zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg.

(Rijks)overheid: De ministeries Binnenlandse Zaken en Financiën en de toezichthouders Inspectie voor de Leefomgeving en Transport, Autoriteit Wonen, en Autoriteit Persoonsgegevens zijn voor Stichting Woondiensten Enkhuizen belangrijke onderdelen van de Rijksoverheid. De (rijks)overheid heeft als publiek orgaan formeel toetsende bevoegdheden. Het beleid van deze partijen is van groot belang voor Stichting

Woondiensten Enkhuizen. Samen met andere corporaties probeert Stichting Woondiensten Enkhuizen het beleid te beïnvloeden.

Maatschappelijke organisaties: Stichting Woondiensten Enkhuizen is veelal in dialoog met maatschappelijke organisaties. Meest in het oog springend is haar samenwerkingsverband met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Daarnaast is er bijvoorbeeld contact met zorginstanties wanneer het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gezamenlijk zijn wij met deze organisaties bezig in de wijken en buurten en daarom heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen vaak belang bij het beleid van de maatschappelijke organisaties.

Commerciële partijen: Stichting Woondiensten Enkhuizen maakt gebruik van commerciële partijen om haar beleid uit te voeren. In sommige gevallen is er sprake van een partnerrelatie waarbij Stichting Woondiensten Enkhuizen met een commerciële partij als coproducten gezamenlijke activiteiten uitvoert. In dat laatste geval is er een wederkerig belang om elkaars beleid te beïnvloeden en af te stemmen.

Sector: De koepelorganisaties als Aedes, de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn binnen de sector voor Stichting Woondiensten Enkhuizen belangrijk. Het (financiële) beleid wordt in grote mate beïnvloed door het WSW, omdat zij bepalen of Stichting Woondiensten Enkhuizen in aanmerking komt voor een geborgde lening. De koepelorganisaties spelen een rol bij de beïnvloeding van de gemeente, via de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de (rijks)overheid. Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft belang bij hun beleid, maar gezien de omvang van de organisatie beperkte invloed. Daarnaast is Stichting Woondiensten Enkhuizen lid van het Platform West-Friese Woningcorporaties, waar in regionaal verband afstemming plaatsvindt.

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

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

#### Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op basis van een door hen in september 2018 vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders. De actiepunten uit het Toezichtkader komen periodiek op de agenda van de RvC. Begin 2023 heeft de RvC een nieuwe toezichtsvisie en toezichtkader vastgesteld.

Het bestuur wordt gevormd door één vrouwelijke directeur-bestuurder. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. Begin 2022 was de verhouding man/vrouw binnen de RvC 50/50. Na de wisseling in samenstelling is de verhouding man/vrouw 25/75.

#### 7.4 Permanente Educatie

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

Tabel 31 Permanente Educatie RvC

Commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	Masterclass toezicht op cultuur en gedrag (Avicenna ism VTW)	5
	Jubileumcongres VTW 2022	3
	<b>Totaal punten</b>	<b>8</b>
E.J.H. Keijzer	<b>Postgraduate Governance Program at Wagner Graduate School</b>	<b>36</b>
	Bestaande uit de onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Economy, governance &amp; society</li> <li>- Risk management</li> <li>- Law &amp; Liability</li> <li>- Business Ethics</li> <li>- Reputation</li> <li>- Finance</li> <li>- Boardroom dynamics</li> <li>- Employer responsibility</li> <li>- Supervision &amp; Advisory</li> </ul>	
A. C. Schuitemaker	VTW Ledencongres Opgaven en middelen: Hóe nu verder? VTW	2
	Strategievorming en scenarioplanning, VTW	5
	Aedes benchmark voor toezichthouders, VTW	2
	Comenius Nationale Leiderschapsleergang editie 57	35,5
	<b>Totaal punten</b>	<b>44,5</b>
E. Urbach	Leergang de nieuwe commissaris, VTW	12
	<b>Totaal punten</b>	<b>12</b>
N. Hazendonk	Rekenen aan betaalbare woningbouw	6
	Actualiteit corporaties en sociale verkoop	6
	<b>Totaal punten</b>	<b>12</b>

Eind 2022 kent de RvC de volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit Wonen:

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

De directeur-bestuurder volgt periodiek cursussen/opleidingen om de verplichte PE-punten te behalen.

## 7.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

### Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Op 01.06.2019 is de directeur-bestuurder benoemd 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.

### Verslag remuneratiecommissie

Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder spreekt de remuneratiecommissie met een afvaardiging van de organisatie. De beoordeling van de directeur-bestuurder is positief bevonden.

### 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). In 2021 is de directeur-bestuurder gestart aan een 12 maanden durende leergang. Door Coronamaatregelen zijn modules van deze leergang uitgesteld en daardoor loopt de leergang langer door in 2022. In 2022 zijn door de bestuurder 38,5 PE-punten behaald. Daarmee komt het totaal op 112,5 PE-punten t/m 31.12.2022. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanente educatie.

### Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Stichting Woondiensten Enkhuzen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 127.000 in 2022) van toepassing. Voor de directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 119.944 op basis van 34 uur. Het WNT-salaris van de directeur-bestuurder bedroeg € 114.793. De vastgestelde bezoldiging in 2022 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuzen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### Bezoldigingsmaximum 2022

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 (31-12-2020).

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

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 123.000 = € 19.050;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 123.000 = € 12.700

\*) de feitelijke bezoldiging wordt vermeld op bladzijde 47 onder § 7.8.4

### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende 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 Stichting 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 Woondiensten, dragen deze geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

### 7.6 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 2022 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over de organisatietransformatie, de planvorming van de Bloemenbuurt en de prestatieafspraken met de HAR E. en de gemeente.

### 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 openbaar gemaakt door plaatsing op de website.

### Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn per 19-06-2020 lid van de VTW.

## 7.7 Verslag Auditcommissie

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

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

Besproken onderwerpen Auditcommissie met hoofd FIZ zijn:

- Actualisatie van het reglement Financieel Beleid & Beheer;
- Actualisatie van het Treasurystatuut;
- Actualisatie van het reglement Auditcommissie en uitbreiding Auditcommissie met een 2e commissaris;
- De verdere verbetering van de inzichtelijkheid van de projectportefeuille in relatie tot de financiële middelen en de omvang van de organisatie;
- Sturen op kasstromen en de liquiditeitspositie met meer aandacht voor verduurzaming van bestaand bezit;
- De financiële doorrekening van het Koersplan Huiswaarts met een 3e periode van vijf jaar;
- Het versterken van de controlfunctie, de invulling van de functie en ook de taken en de focus van de functie;
- De invulling van het risicomanagement van de corporatie;
- De analyse op de waardeverandering van de marktwaarde c.q. de beleidswaarde.

## 7.8 Besturen en toezichthouden

### Visie en toezichtkader

Het Toezichtkader is door de RvC op 01.09.2018 vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Stichting Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze is vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt. De RvC beperkt zich in zijn rollen tot uitspraken op hoofdlijnen en treedt niet in de bevoegdheid van het bestuur om zelfstandig, strategisch, tactisch en/of operationeel beleid te voeren.

### Informatievoorziening

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

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



De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC kunnen commissies worden vastgesteld die voorbereidende werkzaamheden verrichten en de RvC adviseren. De besluitvorming blijft een verantwoordelijkheid voor de hele RvC.

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

### 7.8.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

#### Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Stichting Woondiensten Enkhuzen en de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Stichting Woondiensten Enkhuzen 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.

#### Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt drie 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 Stichting Woondiensten Enkhuzen relevante berichtgeving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een WhatsApp groep.

Het jaarverslag 2022 werd besproken met de accountant en, na advies van de audit-commissie, vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemde de RvC tot tevredenheid. Ook het proces over de controle van de jaarrekening 2022 is naar tevredenheid verlopen, in tegenstelling tot het proces over de jaarrekening 2021. Daarover heeft de RvC een indringend gesprek gevoerd met de accountant, zodat nu geconstateerd kan worden dat e.e.a. goed is verlopen.

Het financiële beleid van Stichting Woondiensten Enkhuzen 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 2022.

#### Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. Twee keer per jaar voert een afvaardiging van de RvC overleg met de HAR E. Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers van Stichting Woondiensten Enkhuzen ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

#### Risicobeheersing

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

#### 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. Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Stichting Woondiensten Enkhuzen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Stichting 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.

### Conclusie toezichhoudende rol

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

### Vergader- en besluitenschema

In 2022 is de RvC vijf keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie bijeenkomst gehad, een gezamenlijk werkbezoek afgelegd aan lopende projecten en heeft (een afvaardiging van) de RvC twee keer een bespreking gehad met de HAR E. Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- De ontwikkeling van diverse projecten, waaronder wijkvernieuwing Bloemenbuurt
- AEDES benchmark 2022
- Prestatieafspraken tussen de gemeente, HAR E. en Stichting Woondiensten Enkhuzen
- Visitatie door Ecorys
- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst Stichting Woondiensten Enkhuzen

**Tabel 32 Besluiten RvC 2022**

Besluit	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Vergadering
RvC neemt voorgenomen besluit tot herbenoeming commissaris Huisman (onder voorbehoud van fit & proper procedure Aw).	Goedkeuring	24.02.2022
RvC stemt in met benoeming commissaris Urbach tot lid auditcommissie.	Goedkeuring	24.02.2022
RvC stelt verslag zelfevaluatie (extern) 2021 vast.	Vaststelling	24.02.2022
RvC stemt in met benoeming Commissaris Schuitemaker als vice-voorzitter.	Goedkeuring	24.05.2022
De RvC stelt jaarrekening/ verslag 2021 vast en verleent decharge aan bestuurder.	Vaststelling	24.05.2022
De RvC stelt het reglement voor de auditcommissie vast.	Vaststelling	24.05.2022
De RvC keurt het Treasurystatuut 2022 goed.	Goedkeuring	24.05.2022
De RvC keurt het reglement Financieel Beleid & Beheer goed.	Goedkeuring	24.05.2022
De RvC neemt het voorgenomen besluit tot benoemen mevr. Nel Hazendonk en dhr. Roelof Kruize tot commissaris (onder voorbehoud fit & proper procedure Aw).	Goedkeuring	28.06.2022
De RvC stelt de jaarrekening/jaarverslag 2021 vast en verleent decharge aan de bestuurder.	Vaststelling	28.06.2022
De RvC herbenoemt na een positieve zienswijze van het Aw commissaris Huisman voor een tweede (laatste) periode.	Goedkeuring	28.06.2022
De RvC gaat akkoord met een bieding ten behoeve van overname locatie Torenvalk (Woonzorg) op basis van een bandbreedte: het startbod is € 3.425.000 k.k. met de optie dit maximaal te verhogen tot € 3.700.000 k.k.	Goedkeuring	22.09.2022
RvC stelt de notulen d.d. 22.09.2022 vast.	Vaststelling	09.11.2022
RvC stelt besluiten d.d. 26.06.2022 vast.	Vaststelling	09.11.2022
RvC stelt vervangingsregeling 2023 vast.	Vaststelling	09.11.2022
RvC keurt de begroting 2023 goed.	Goedkeuring	09.11.2022
RvC gaat akkoord met Sloopbesluit fase 2, 3 & 4 Bloemenbuurt	Goedkeuring	09.11.2022
RvC gaat akkoord met investeringsbesluit Bagijnenstraat.	Goedkeuring	09.11.2022

Tabel 33 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 Voorzitter RvC Kennemer wonen Alkmaar
E.J.H. Keijzer	Financieel- economisch en fiscaal	CFO Schavemaker Logistics & Transport Penningmeester Meerliede Lid RvT woningstichting Anna Paulowna
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 gebieds-ontwikkeling 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

#### Functioneren - zelfevaluatie

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. In 2022 heeft de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden.

#### 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 Stichting Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure.

#### Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Stichting Woondiensten Enkhuizen. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daar aanleiding toe is.

#### 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 2022 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

#### Informatievoorziening & contacten

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

Op de website [www.welwonen.nu](http://www.welwonen.nu) zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Klokkenluider - regeling; Integriteitsprotocol; Teamprofiel; Reglementen RvC; Rooster van aftreden.

### Onafhankelijkheid leden RvC

De leden van de RvC hebben in 2022 hun toezichtfunctie op onafhankelijke wijze uitgevoerd.

### 7.8.2 Functieprofiel RvC leden

Van de leden van de RvC wordt verwacht dat zij:

- Beschikken over algemene strategische en toezichthoudende kwaliteiten;
- Affiniteit hebben met de sociaal-maatschappelijke taakstelling van de woningcorporatie en deze bewaken;
- De ontwikkelingen volgen in de omgeving van de corporatie en het (voorgestelde) beleid van de woningcorporatie aan deze ontwikkelingen toetsen;
- Aspecten en ontwikkelingen beoordelen die de continuïteit van de onderneming bepalen, vooral vanuit de financiële, markttechnische en positiebepalende invalshoek. Daarnaast inschatten lange termijn risico's, maar ook kansen voor de organisatie;
- De kwaliteit van adviezen van derden/adviseurs op velerlei terreinen beoordelen;
- Integer zijn en bewust van de voorbeeldfunctie van toezichthouders in de sector;
- Een analytisch en beleidsmatig vermogen hebben, c.q. hoofd- en bijzaken kunnen scheiden;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting kunnen volgen en toetsen of deze operationeel adequaat worden vertaald;
- Beschikken over goede relationele vaardigheden;
- Aantoonbaar actief zijn op het gebied van permanente educatie;
- Kunnen fungeren als lid van een team.

### Aanvullende deskundigheden

Naast deze kenmerken dient binnen de RvC aanvullende kennis en deskundigheid aanwezig te zijn, zoals financieel/ bedrijfseconomisch, volkshuisvestelijk, zorg en welzijn, Governance, dan wel van de plaatselijke en regionale omgeving. De RvC toetst gemaakte keuzes aan de prestatiedoelen, beleidsuitgangspunten en de bedrijfsmogelijkheden en -risico's die de keuzes vormen voor de toekomst van de woningcorporatie. Het is evident dat niet elk individueel lid alle gewenste kwaliteiten in zich heeft en alle benodigde deskundigheid bezit. Binnen de RvC als geheel moeten deze kwaliteiten en deskundigheden bij de leden complementair aanwezig zijn. In 2021 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

### 7.8.3 Samenstelling en rooster van aftreden

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

Naam	Functie	Benoemd	tot	Beroep
P.M. Huisman	Voorzitter 2 <sup>e</sup> termijn	01-07-18 01-07-22	01-07-22 01-07-26	Eigenaar Dantzig Management: project- en interim- management
E.J.H. Keijzer	Vicevoorzitter 2 <sup>e</sup> termijn	01-01-15 01-01-19	01-01-19 30-04-22	Chief Financial Officer Schavemaker Logistics & Transport.
A.C. Schuitemaker	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-20	01-01-24	Bestuurder Brentano Amstelveen (per 24-01-2022)
E. Urbach	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	01-01-21	01-01-25	Programma-/projectmanager Gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam
N. Hazendonk	Lid 1 <sup>e</sup> termijn	09-11-22	09-11-26	Statutair directeur Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding BV

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Twee leden worden op voordracht van huurders als huurderscommissaris voorgedragen.

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

- Remuneratiecommissie: Mevr. A. Schuitemaker (voorzitter) en mevr. P.M. Huisman
- Auditcommissie: Mevr. N. Hazendonk (voorzitter, vanaf 09.11.2022) en dhr. E. Urbach

Bij de samenstelling van de RvC wordt rekening gehouden met het gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij zijn, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en vaardigheden, op 04.07.2019 vier kwaliteitsprofielen vastgesteld:

Financieel-economisch en fiscaal, Volkshuisvesting, (her)ontwikkeling en duurzaamheid, Juridisch, ruimtelijk ordening en HR-management, en Bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Het is evident dat niet elk lid alle gewenste deskundigheden en kwaliteiten in zich heeft. Belangrijk is om aan de hand van de kwaliteitsprofielen te waarborgen dat binnen de RvC de verschillende deskundigheden aanwezig zijn, al dan niet verdeeld over meerdere leden. Binnen de RvC als geheel zijn de kwaliteiten en deskundigheden complementair aanwezig. Als een specifieke deskundigheid ontbreekt kan deze worden ingehuurd. Het is van belang dat de leden in staat zijn de kwaliteit van de gevraagde expertise te beoordelen en zich in te werken op terreinen die niet direct binnen hun kennis- en ervaringsgebied liggen.

#### 7.8.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van	Raad van	Overige	Overige
		Commissarissen vergoeding	Commissarissen vergoeding	kosten vergoeding	kosten vergoeding
		2022	2021	2022	2021
P.M. Huisman	Voorzitter	9.551	9.300	141	169
E.J.H. Keijzer	Vicevoorzitter	2.122	6.200		
A.C. Schuitemaker	Lid	6.367	6.200		
E. Urbach	Lid	6.367	6.200		
N. Hazendonk	Lid	1.124	0		
<b>Totaal</b>		<b>25.531</b>	<b>27.900</b>	<b>141</b>	<b>169</b>

#### 7.9 Controle financiële verslaglegging

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

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

Vanaf boekjaar 2015 wordt de accountantscontrole gevoerd door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2022 is door de RvC getekend op 13-10-2022. De RvC wordt periodiek geïnformeerd via een voortgangsrapportage die de opdrachten uit de Koersnotitie behandelt. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Verhuurderheffing en bouwprojecten tussentijds apart door de directeur-bestuurder aan de RvC gerapporteerd.

#### 7.10 Slotverklaring

##### Vooruitblik 2023

In 2022 is er veel voorbereidend werk uitgevoerd voor onderhoudswerkzaamheden die zijn doorgeschoven naar 2023. In 2023 wordt tevens nagestreefd om ook de begrote werkzaamheden van 2023 te realiseren. Door de inhaalslag van het doorgeschoven onderhoud werk verwachten we een overstijging van de begrote uitgaven in 2023.

##### Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Stichting Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2022.

##### Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2022 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 2022 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2022 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 24 mei 2023 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 € 11.317.740 negatief.

## 8 Jaarrekening

### 8.1 Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Bedragen in € 1,-</b>		
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	319.799.771	333.086.349
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	10.331.257	10.639.853
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.053.299	889.476
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>332.184.328</b>	<b>344.615.678</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.129.818	995.863
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.129.818</b>	<b>995.863</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	117.372	289.787
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>117.372</b>	<b>289.787</b>
<b>Som vaste activa</b>	<b>333.431.518</b>	<b>345.901.328</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	126.155	138.114
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	83.670	77.170
Overheid	7.476	6.375
Belastingen en premies sociale verzekeringen	718.914	544.631
Overige vorderingen	89.415	70.055
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>899.475</b>	<b>698.231</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>8.376.031</b>	<b>11.583.811</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>9.401.661</b>	<b>12.420.156</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>342.833.179</b>	<b>358.321.484</b>

31 december 2022      31 december 2021

Bedragen in € 1,-

#### EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	160.230.413	175.811.245
Overige reserves	132.670.100	79.395.843
Resultaat van het boekjaar	<b>-11.317.739</b>	37.693.425
Totaal eigen vermogen	<u>281.582.774</u>	<u>292.900.513</u>

#### VOORZIENINGEN

Voorziening vakantie aanspraken	46.677	56.462
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	21.242
	<u>46.677</u>	<u>77.704</u>

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen	<u>56.517.536</u>	<u>59.605.354</u>
------------------------------	-------------------	-------------------

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	3.087.818	3.064.938
Schulden aan leveranciers	369.552	327.116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	307.572	478.729
Overige schulden	755.006	1.714.378
Overlopende passiva	166.244	152.752
Totaal kortlopende schulden	<u>4.686.192</u>	<u>5.737.913</u>

#### TOTAAL PASSIVA

342.833.179      358.321.484



## 8.2 Winst- en Verliesrekening

	Rekening 2022	Rekening 2021
<b>Bedragen x € 1,-</b>		
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	16.031.791	15.991.284
Opbrengst servicecontracten	488.069	526.138
Lasten servicecontracten	-520.525	-551.038
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.700.182	-1.562.607
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.220.603	-5.129.226
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.501.449	-2.878.568
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.577.101</b>	<b>6.395.983</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.172.604	3.896.421
Toegerekende organisatiekosten	-121.284	-116.384
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.487.565	-2.533.737
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>563.755</b>	<b>1.246.300</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.035	-4.996.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.735.156	39.390.842
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.811.191</b>	<b>34.394.013</b>
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	35.617	1
Kosten overige activiteiten	-26.163	-60.571
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>9.454</b>	<b>-60.570</b>
Overige organisatiekosten	-391.703	-1.376.484
Leefbaarheid	-217.397	-222.769
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.288	11.200
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.634.392	-1.681.659
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.615.105</b>	<b>-1.670.460</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-9.885.086</b>	<b>38.706.013</b>
Belastingen	-1.432.654	-1.012.588
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-11.317.740</b>	<b>37.693.425</b>

### 8.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten:		
Huren	15.973	16.036
Opbrengst servicecontracten	488	526
Overige bedrijfsontvangsten	17	28
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>16.478</u>	<u>16.590</u>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-1.625	-1.383
Onderhoudsuitgaven	-4.061	-3.946
Overige bedrijfsuitgaven	-3.189	-2.722
Rente uitgaven	-1.687	-1.577
Sector specifieke heffing	0	-51
Verhuurdersheffing	-1.374	-1.828
Leefbaarheid	-80	-91
Vennootschapsbelasting	-1.435	-1.185
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-13.451</u>	<u>-12.783</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.027</b>	<b>3.807</b>
<b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten vastgoed	2.241	4.020
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	<u>2.241</u>	<u>4.020</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-4.663	-1.617
Woningverbetering	-347	-429
Investeringen overig	-366	-623
Externe kosten verkoop	-61	-123
Kosten in verband met verwerving	<u>-5.437</u>	<u>-2.792</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-3.196</b>	<b>1.228</b>

2022

2021

Bedragen x € 1.000

FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-3.196</b>	<b>1.228</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	0	739
Nieuwe niet geborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-2.862	-2.851
Aflossing niet geborgde leningen	-177	-166
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.039</b>	<b>-2.278</b>
Mutatie van geldmiddelen	-3.208	2.757
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	11.584	8.827
Liquide middelen per 31-12	8.376	11.584
Mutatie geldmiddelen	-3.208	2.757

## 8.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2022	2021
<b>Gegevens bezit</b>		
Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.109	2.095
- Zorgwoningen	113	113
- Maatschappelijk onroerend goed	20	19
- Parkeren	9	5
Totaal aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie	2.251	2.232
Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	15
- Bedrijfs-onroerend goed	26	26
- Parkeren	140	148
Totaal aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie	181	189
Totaal	2.432	2.421
Mutaties in het aantal verhuureenheden	11	-37
- Aantal opgeleverd / aangekocht	23	0
- Aantal verkocht	-9	-17
- Aantal gesloopt	0	-20
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	-3	0
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	135.745	141.977
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	88.356	88.105
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	243.633	198.847
* 2022 geschatte WOZ waarde		
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>		
Goedkoop: Lager dan € 442,46	227	235
Betaalbaar: € 442,46 tot € 633,25	1.226	1.503
Duur: € 633,25 tot en met € 763,47	655	356
Commercieel: hoger dan € 763,47	16	16
Zorgwoningen	113	113
	2.237	2.223

**Boekjaar per 31 december**
**2022**
**2021**
**Kwaliteit per woning**

1. Aantal reparatieverzoeken	2,05	1,57
2. Kosten klachtenonderhoud	401	370
3. Kosten mutatieonderhoud	165	159
4. Kosten planmatig onderhoud	755	1.326
5. Overige onderhoudskosten	200	196
6. Totaalkosten onderhoud	1.521	2.051
7. Percentage woningverbetering	2,24	0,72
8. Kosten per verbeterde woning	13.538	34.056

**Prijs- kwaliteitverhouding**

1. Gemiddeld aantal punten WWS	164,64	164,07
2. Gemiddelde netto huurprijs	583,09	570,13
3. Gemiddelde puntprijs	3,54	3,47

**Het verhuren van woningen**

1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,37	6,55
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 40.024	88,24	98,18
3. Percentage toewijzingen € 40.024 - € 44.655	8,40	1,82
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 44.655	3,36	0,00
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	3,48	4,55
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,53	0,53
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	1,13	0,81

**Financiële continuïteit**

1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)	82,2	82,0
2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)	207,7	229,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)	3,9-	12,9
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)	3,0	2,6
5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)	1,5	11,0
6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen)	125.875	131.759
7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)	1.353	1.713
8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)	2,8	3,2
9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)	1,5	1,9
10. Loan to value (VV/1% Marktwaaarde)	19,0	18,2

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

1. Eigen vermogen	281.583	292.901
2. Voorzieningen	47	78
3. Huren	16.032	15.991
4. Vergoedingen	488	526
5. Jaarresultaat voor belastingen	-9.885	38.706

Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,18	1,09
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	0,86	0,81
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,34	1,48

## 8.5 Waarderingsgrondslagen

### Algemene toelichting

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

### Vergelijkende cijfers

Her rubricering van cijfers ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in 2022 daar waar nodig toegepast.

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

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

### Regelgeving

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

### Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

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

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

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen 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 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. 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 markthuurlen vervangen door streefhuurlen (ook wel beleidshuurlen).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De berekende gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 2.101 per woning.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en Leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De berekende gemiddelde beheernorm bedraagt € 1.079 per woning.

### Disconteringsvoet

Type vastgoed	Basis	Opslag markt- en objectrisico	Totaal
EGW	6,32%	*Toelichting	
MGW	7,15%		
BOG/MOG/ZOG	7,15%		7,5%
Parkeren	6,70%	0,30%	7,00%

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

### 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 2022, 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Bij het bepalen van de eindwaarde wordt gerekend met een verouderingsopslag van 100% voor Instandhoudingsonderhoud. Dat betekent dat vanaf het 16e jaar wordt gerekend met een verdubbeling van de kosten van instandhoudingsonderhoud. Voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateurscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het eind van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur- eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder 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 31-12-2022. 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 31-12-2022 mag de verkoopprijs als marktwaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

### De Waarderingsmethodiek

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

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

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

### Uitgaven na eerste verwerking

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

### Herwaardering

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

### Vastgoedbeleggingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een deel van de complexen verplicht gewaardeerd op full-taxatie. De full taxatie is verricht voor alle BOG/MOG en ZOG-complexen en betreft in totaal 166 VHE's.

### 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 4,0% tot 7,5%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; de gehanteerde bandbreedte is 4,25% tot 7,5%; 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 gerede 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.

### Voorzieningen

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

### Voorziening vakantie aanspraken

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een verlofsaldo per 31-12-2022.

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### Pensioenregeling

Woondiensten Enkhuzen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. Woondiensten Enkhuzen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuzen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, als en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van eind december 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2022 129%. (2021: 103,1%) Woondiensten

Enkhuizen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

### Langlopende schulden

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

#### Opbrengst overige activiteiten

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

#### Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.

### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen fysieke maatregelen niet zijnde investeringen, uitgaven voor

activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woondiensten, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen en doorbelaste personeelskosten ten behoeve van de bevordering van de sociale leefbaarheid.

### Saldo financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

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

### Resultaat voor belastingen

#### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuizen 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 Enkhuizen hanteert het "handboek modelmatig waarderen" voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2022. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuizen 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 150 woningen voor de periode 2022-2031. De woningverkopten 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 ontwerpfase 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 Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2020 door de fiscus zijn getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

De fiscale aanslag over 2021 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties.

#### 9 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.

## 8.6 Toelichting op de balans

ACTIVA			Toelichting
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Balans
Vastgoedbeleggingen			Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	171.691.680	12.159.258	183.850.938
Cumulatieve herwaardering	161.394.669	-1.519.405	159.875.263
Marktwaaarde 31 december 2021	333.086.349	10.639.853	343.726.202
Mutaties:			
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	3.383.817	0	3.383.817
Uitgaven na eerste waardering	241.821	3.755	245.576
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.457.046	-32.363	-1.489.409
Winsten / verliezen n.a.v. aanpassing marktwaarde	-15.495.809	-239.348	-15.735.157
Overige mutaties	40.640	-40.640	0
Totaal mutaties boekjaar	-13.286.577	-308.596	-13.595.173
Verkrijgingsprijzen	177.416.177	12.046.819	189.462.996
Som cumulatieve herwaardering en afwaarderingen	142.383.594	-1.715.562	140.668.033
Marktwaaarde 31 december 2022	319.799.771	10.331.257	330.131.029
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2022	194.728.401	9.396.131	204.124.532

De beleidswaarde van de roerende en onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 204.124.532 De beleidswaarde eind 2021 bedroeg € 213.302.705 Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 158.978.136 (2021: € 174.386.113)  
 De som van de inbegrepen herwaarderingen Niet DAEB bedraagt € 1.990.665 (2021: € 2.175.846)  
 De som van de cumulatieve herwaardering en afwaarderingen onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 140.668.033  
 Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering afgenomen met € 19.207.231

### Her-classificaties

Er zijn 9 DAEB-woningen verkocht. Er zijn 23 woningen en 1 Mog opgeleverd.  
 Er zijn 4 parkeerplaatsen getransformeerd van Niet DAEB naar DAEB, 3 parkeerplaatsen zijn samengevoegd.  
 In het Niet DAEB bezit zijn 2 garages verkocht.

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

	2022	2021
Effect op resultaat	0	0



Totaal aantal woningen gelabeld voor verkoop: 310. De marktwaarde bedraagt € 45.139.230  
Er zijn geen parkeerplaatsen geormerkt voor verkoop.

In 2023 verwachten wij 10 woningen te verkopen met een netto-opbrengst van € 1.083.000  
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 wooneenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige wooneenheden (studenteneenheden). Voor niet-wooneenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-wooneenheden en intramuraal vastgoed is de beleidswaarde gelijk 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 exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

#### Stap 2 Betaalbaarheid

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

#### Stap 3 Kwaliteit

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

#### Stap 4 Beheer

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

Toelichting  
Balans

Beleidswaarde ( x € 1.000,-- )	2022		2021	
<u>Marktwaarde DAEB</u>	319.799		333.086	
Afslag beschikbaarheid	23.209		-11.258	
Afslag betaalbaarheid	-107.353		-83.805	
Afslag kwaliteit	-22.676		-18.024	
Afslag beheer	-18.251		-16.857	
Totale afslag	-125.071		-129.944	
Beleidswaarde DAEB	194.728		203.142	
<u>Marktwaarde Niet DAEB</u>	10.331		10.640	
Afslag beschikbaarheid	12		-224	
Afslag betaalbaarheid	-558		-167	
Afslag kwaliteit	-256		-98	
Afslag beheer	-133		10	
Totale afslag	-935		-479	
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.396		10.161	
<b>Totaal 31-12</b>	<b>204.124</b>		<b>213.303</b>	
Grondslagen berekening beleidswaarde:				
Gemiddelde onderhoudsnorm per woning	2.101		1.816	
Gemiddelde beheernorm per woning	1.079		1.005	
Ingerekende streefhuur woningen ultimo	618,64		622,81	
De beleidswaarde ultimo 2022 bedraagt			204.124.000	
De beleidswaarde ultimo 2021 bedroeg			213.302.705	
		daling	-9.178.705	-4,3%

De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

De beleidswaarde 2022 bedraagt € 204.124.000. De beleidswaarde 2021 bedroeg € 213.302.705. De stijging van € 1.580.295 wordt onder andere veroorzaakt door:

- oplevering 23 VHE's met een beleidswaarde van € 2.697.922
- verkoop 9 VHE's met een beleidswaarde van - € 950.000
- Afschaffing verhuurdersheffing , voordeel van € 16.079.061
- hoger meerjarig onderhoudsbegroting van - €6.456.326
- hoger beheerkosten impact van - €2.422.662
- lager begrote huuropbrengsten van - €10.136.420

Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Beleidswaarde	Mutatie
Disconteringsvoet	+ 0,5%	187.753.193	-16.370.807
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	213.050.540	8.926.540
Onderhoud	+ € 100 per VHE	197.966.573	-6.157.427
Beheer	+ € 100 per VHE	197.966.573	-6.157.427

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Toelichting Balans		Totaal
	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
Boekwaarde 31 december 2021	889.476	0	889.476
Mutaties:			
Investerings	4.568.882	0	4.568.882
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-21.242	0	-21.242
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-3.383.817	0	-3.383.817
Totaal mutaties 2021	1.163.823	0	1.163.823
Boekwaarde 31 december 2022	2.053.299	0	2.053.299

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

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	Totaal onroerende en roerende zaken t. d. v. de eigen exploitatie
Verrijingsprijzen	3.264.581
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.268.718
Boekwaarde 31 december 2021	995.863
Mutaties:	
Investerings	278.894
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	0
Afschrijvingen	-144.939
Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	0
Totaal mutaties	133.955
Verrijingsprijzen	3.543.475
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.413.657
Boekwaarde 31 december 2022	1.129.818

Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

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

Toelichting  
Balans

	<b>31 december 2022</b>	<b>31 december 2021</b>
<b>Actieve latente belastingvorderingen</b>		
Latentie geldleningen 1 januari	145.754	175.011
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	<b>-28.382</b>	<b>-29.257</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-28.382</b>	<b>-29.257</b>
Latentie geldleningen 31 december	<u>117.372</u>	<u>145.754</u>
 Vrijval na 1 jaar	 29.163	 29.008
 De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 167.986 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 145.754 en wordt in 6 jaar verrekend.		
Latentie Agio geldlening 1 januari	144.033	
Toename belastingvordering		
Afname belastingvordering	<b>-144.033</b>	
Latentie geldleningen 31 december (vrijval na 1 jaar)	<u>0</u>	
 Latentie van de Agio geldlening is per 31-12-2022 komen te vervallen.		
 Saldo actieve en passieve latenties per 31 december	 <u>117.372</u>	 <u>289.787</u>
 Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,77%		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	<u>126.155</u>	<u>138.114</u>
 <b>Vorderingen</b>		
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	88.074	81.232
Af: voorziening dubieuze vorderingen	<b>-4.404</b>	<b>-4.062</b>
<b>Totaal</b>	<u><b>83.670</b></u>	<u><b>77.170</b></u>

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 9.470 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Toelichting  
Balans

	31 december 2022	31 december 2021
<b>Overheid</b>		
Woonlastenfonds	42.617	-129
Afrekening woningaanpassingen	995	2.305
Diverse vergoedingen	-36.136	4.199
<b>Totaal</b>	<b>7.476</b>	<b>6.375</b>
<b>Belastingen: Vennootschapsbelasting</b>	<b>718.914</b>	<b>544.631</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Kosten te verrekenen met huurders	38.816	5.785
Overige vorderingen	54.507	67.336
Subtotaal	93.323	73.121
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-3.908	-3.066
<b>Totaal</b>	<b>89.415</b>	<b>70.055</b>
Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 30.320 met een looptijd van langer dan één jaar.		
<b>Liquide middelen</b>		
Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	8.376.031	11.583.811
Op termijn uitgezet: deposito's	0	0
<b>Totaal</b>	<b>8.376.031</b>	<b>11.583.811</b>
Op 31 december 2022 waren geen deposito's afgesloten. De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen		
<b>Eigen vermogen</b>		
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	175.811.245	144.045.707
Realisatie door verkoop	-1.116.378	-1.863.973
Realisatie door sloop	0	-1.943.049
Mutatie door herwaardering	-14.464.454	35.572.560
<b>Stand per 31 december</b>	<b>160.230.413</b>	<b>175.811.245</b>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	79.395.843	96.950.174
Realisatie door verkoop	1.116.378	1.863.973
Dotatie herwaarderingsreserve	14.464.454	-33.629.511
Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar	37.693.425	14.211.207
<b>Overige reserves 31 december</b>	<b>132.670.100</b>	<b>79.395.843</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-11.317.739</b>	<b>37.693.425</b>

Toelichting  
Balans

31 december 2022      31 december 2021

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022:**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad - € 11.317.739 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 3.146.715 wordt ten bate van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 14.464.454 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten laste 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	56.462	43.377
Dotatie	-9.785	13.085
Onttrekking	0	0
	<hr/>	<hr/>
Voorziening per 31 december	<b>46.677</b>	<b>56.462</b>

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	21.242	0
Dotaties	0	2.279.661
Onttrekkingen	0	0
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-21.242	-2.258.419
	<hr/>	<hr/>
Mutatie onrendabele investeringen	-21.242	21.242
	<hr/>	<hr/>
Voorziening per 31 december	<b>0</b>	<b>21.242</b>

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:  
In 2022 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 2022      31 december 2021

**Langlopende schulden**

**Kredietinstellingen**

Stand per 1 januari	62.670.292	63.799.580
Bij: nieuwe leningen	0	1.888.027
Af: aflossingen	-3.064.938	-3.017.315
<b>Stand per 31 december</b>	<b>59.605.354</b>	<b>62.670.292</b>
Aflossingsverplichting komende jaar	-3.087.818	-3.064.938
<b>Resterende looptijd op 31 december &gt; 1 jaar</b>	<b>56.517.536</b>	<b>59.605.354</b>
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	41.859.777	44.616.630

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 59.605.354 is een bedrag van € 57.416.884 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,77% (2021: 2,74%)

In 2022 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest.

De duration van de portefeuille bedraagt 11,68 jaar ( 2021 was 12,34)

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

Dit is € 56.615.762 minus de opgelopen rente van € 775.994

De marktwaarde van de leningen in 2021 bedraagt € 77.814.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	3.087.818	3.064.938
Schulden aan leveranciers	369.552	327.116
Belastingen en premies sociale verzekeringen	307.572	478.729
Transitorische rente	733.974	787.581
Transitorische onderhoud	6.256	914.583
Overige schulden	14.776	12.214
Overlopende passiva	166.244	152.752
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.686.192</b>	<b>5.737.913</b>

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  
2022            2021

**Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen**

**Leaseverplichtingen**

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

Verplichtingen < 1 jaar	9.438	9.438
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	17.303	26.741
Totaal verplichtingen	26.741	36.179

**Investeringsverplichtingen**

PMC 18 - Begoniastraat 16 woningen	0	2.410.700
PMC - 119 Westerstraat 217 7 zorgappartementen	0	559.200
Aankoop complex Torenavalk Woonzorg	3.674.900	0
Aanbestede onderhoudswerkzaamheden / na-investeringen	1.379.500	0
Totaal verplichtingen	5.054.400	2.969.900

**Borgstelling**

Ten behoeve van 22 leningen met een schuldrestant van € 57.417.000 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 1.065.607 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 0,17% over het niet opgenomen deel.

**Hypotheekrecht**

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

**Saneringsheffing**

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

**Verhuurderheffing**

Vanaf 2023 is de verhuurdersheffing komen te vervallen.

**Overige verplichtingen**

Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.

Voor de outsourcing geldt een contractverplichting tot met 2022.

Verplichtingen < 1 jaar	118.337	178.837
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar	177.505	295.841
Totaal verplichtingen	295.842	474.678



#### 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.

#### Prijrisico

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 2022 geen variabele renteafspraken

#### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per 31-12-2022 zijn als volgt

Liquide middelen vrij beschikbaar	8.376.031
Kredietlimiet	<u>0</u>
Totaal	8.376.031
Verplichtingen:	
Obligoheffing 2023	-29.356
Vennootschapsbelasting 2023	-1.442.000
Lopende investeringsverplichtingen	<u>-5.054.400</u>
	-6.525.756

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.

## 8.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>Huuropbrengsten</b>		
a. Zelfstandige woningen	14.593.829	14.514.292
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-147.397	-65.495
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-7.246	-22.931
c. Huurderving wegens betalingsverschil	-8.122	-1.266
	<hr/>	<hr/>
Totaal huurderving	-162.765	-89.692
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen huren	14.431.064	14.424.600
b. Onzelfstandige woningen	790.182	777.775
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	0
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal huurderving	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen huren	790.182	777.775
c. Maatschappelijk en bedrijfstvastgoed	714.723	694.941
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-1.408	-16
b. Huurderving wegens oninbaarheid	1	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal huurderving	-1.407	-16
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen huren	713.316	694.925
d. Parkeren	119.543	117.766
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-22.443	-23.629
b. Huurderving wegens oninbaarheid	5	-153
c. Huurderving wegens betalingsverschil	124	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal huurderving	-22.314	-23.782
	<hr/>	<hr/>
Totaal ontvangen huren	97.229	93.984
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>16.031.791</b>	<b>15.991.284</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Alle omzet is in Nederland behaald.

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar  
2022                      Boekjaar  
2021

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

- Gedifferentieerde huurverhoging per 2021 / overig 2022	158.600	
- Huurverlaging per 1 april 2021 voor DAEB-woningen	-22.700	
- Verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen	-90.400	
- Huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties	1.800	
- Huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	42.800	
- In exploitatie nemen van nieuwe verhuureenheden	33.000	
- Overige mutaties o.a. sloop	-9.600	
Totaal	113.500	

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

**Opbrengst servicecontracten**

Abonnementen woningen	129.001	126.990
Overige goederen, leveringen en diensten	416.629	400.910
Totaal te ontvangen vergoedingen	545.630	527.900
Af: Vergoedingsderiving	-3.992	-2.378
Te verrekenen met bewoners	-53.569	616
<b>Totaal opbrengst servicecontracten</b>	<b>488.069</b>	<b>526.138</b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

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

**Lasten servicecontracten**

Serviceabonnement	-139.519	-144.980
Servicekosten	-381.006	-406.058
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-520.525</b>	<b>-551.038</b>

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

<b>Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.700.182</b>	<b>-1.562.607</b>
--	-------------------	-------------------

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

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar  
2022                      Boekjaar  
2021

**Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-1.228.754	-2.491.669
Planmatig contracten	-459.909	-456.402
Renovatie	-431.311	-357.447
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-2.119.974	-3.305.518
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-896.174	-822.398
Duurzaamheid	-15.320	-77.582
Mutatieonderhoud	-370.160	-354.360
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-1.281.654	-1.254.340
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-818.975	-569.368
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-4.220.603</b>	<b>-5.129.226</b>

**Overige directe operationele opbrengsten / lasten exploitatie bezit**

Diverse directe bedrijfsopbrengsten exploitaties	21.852	14.136
Belastingen	-871.316	-851.467
Verzekeringen	-111.240	-75.114
Verhuurdersheffing	-1.374.452	-1.828.230
Overige bedrijfslasten	-166.293	-137.893
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-2.501.449</b>	<b>-2.878.568</b>

Specificatie overige bedrijfslasten:

- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overig	-112.893
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-34.500
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoeding VvE's	-18.900

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Opbrengst verkopen huurwoningen	2.202.329	4.019.800
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-50.486	-98.545
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	0	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-523	-2.191
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-15.160	-22.643
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	2.136.160	3.896.421
Opbrengst verkopen niet-woningen	39.000	0
Af: verkoopkosten makelaars	-1.005	0
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	-1.551	0
	<hr/>	<hr/>
Netto verkoopresultaat niet woningen	36.444	0
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2.172.604</b>	<b>3.896.421</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-121.284	-116.384
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Marktwaardes woningen	-1.455.202	-2.533.737
Marktwaardes niet woningen	-32.363	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.487.565</b>	<b>-2.533.737</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

In 2022 zijn 9 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht.  
Er zijn twee woningen aan zittende huurders verkocht.  
In 2022 zijn 4 woningen onttrokken aan het verkoopbestand.

Op 31-12-2022 zijn 310 woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2022 zijn 2 garages uit het Niet DAEB bezit verkocht.

Op 31-12-2022 zijn geen Niet DAEB woningen gelabeld voor verkoop.  
In 2023 verwachten wij de verkoop van 10 sociale huurwoningen.  
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 1.083.000

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar      Boekjaar  
2022              2021

**Waardeverandering portefeuille**

**Overige waardeveranderingen portefeuille**

Waardeveranderingen door projecten:

PMC18 Begoniastraat sloop, afboeking tot grondwaarde	0	-2.471.168
PMC18 Begoniastraat nieuwbouw 16 woningen	0	-1.300.147
PMC 119 Nieuwstraat 2, 7 zorgwoningen	0	-979.514
Waardeveranderingen na-investeringen bestaand bezit	-76.035	-246.000

Totaal waardeverandering projecten	-76.035	-4.996.829
------------------------------------	---------	------------

<b>Totaal overige waardeveranderingen portefeuille</b>	<b>-76.035</b>	<b>-4.996.829</b>
--	----------------	-------------------

<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.735.156</b>	<b>39.390.842</b>
---	--------------------	-------------------

**Opbrengst overige activiteiten**

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

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten financiering	-10.405	-10.321
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-1.184	-764
Mutatie voorziening vakantie uren	0	-13.085
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-14.574	-36.401
	<b>-26.163</b>	<b>-60.571</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Overige bedrijfslasten: Agio Vestia-lening	0	-1.148.695
Obligohoeffing (borging WSW)	-29.356	-38.932
Toegerekende overige organisatiekosten	-362.347	-188.857
	<b>-391.703</b>	<b>-1.376.484</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
De toegerekende organisatiekosten bestaan uit salariskosten, accountantskosten, bijdrage AW en overige kosten.		
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-77.149	-80.021
Leefbaarheid sociaal	-1.773	-3.409
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-138.475	-139.339
	<b>-217.397</b>	<b>-222.769</b>
<b>Totaal leefbaarheid</b>		
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	19.288	11.199
Rente op vorderingen:		
-Rente op liquide middelen	0	1
	<b>19.288</b>	<b>11.200</b>
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen kredietinstellingen	-1.649.742	-1.715.365
-Mutatie transitorische rente	53.606	86.029
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	-38.256	-52.323
	<b>-1.634.392</b>	<b>-1.681.659</b>
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>		

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>Belastingen</b>		
Acute belastingen	-1.140.940	-888.336
Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2020 / 2019	-119.299	-239.028
Mutatie latentie Vestia-lening	-144.033	144.033
Vervallen latentie geldleningen	-28.382	-29.257
	<hr/>	<hr/>
Totale VPB-verplichting	<b>-1.432.654</b>	<b>-1.012.588</b>

Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald:	<b>2022</b>
Resultaat jaarrekening voor belastingen	-9.885.086
Tijdelijke verschillen	8.198.628

Fiscaal belastbaar resultaat -1.686.458

Belastingtarief	25,00%
Effect VPB voorgaande jaren	-0,23%
Effect waardeveranderingen MVA en VOV	9,71%
Effect afschrijven op MVA	-0,34%
Effect correctie disagio	0,00%
Effect vorming HIR	-0,78%
Effect niet aftrekbare rente	0,50%
Effect mutatie belasting latenties	-0,68%
Effect overige mutaties	-2,83%

Effectieve belastingdruk 30,35%

#### 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	-94.078	-88.161
- Andere controleopdrachten	-22.785	-13.781
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-9.111	-7.478
- Andere niet controle diensten	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal	<b>-125.974</b>	<b>-109.420</b>



Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Overige informatie

**Beheerkosten**

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Lonen en salarissen	-1.537.031	-1.394.059
Sociale lasten	-227.200	-199.732
Pensioenlasten	-190.310	-168.874
Overige organisatiekosten	-1.423.963	-1.084.737
	<u>-3.378.504</u>	<u>-2.847.402</u>
Doorbelaste kosten	222.666	234.446
	<u>222.666</u>	<u>234.446</u>
Totaal	<u><u>-3.155.838</u></u>	<u><u>-2.612.956</u></u>

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	30	33
Directie & secretariaat	2,5	2,4
Klantenservice / Verhuur en bewonerszaken	9,1	6,2
Financiële zaken	4,0	4,0
Technische zaken / gebouwenbeheer	7,2	9,0
Vaklieden	3,5	2,8
Gemiddeld aantal FTE 's	<u>26,3</u>	<u>24,4</u>
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.700.182	-1.562.607
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-818.975	-569.368
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-121.284	-116.384
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-14.574	-36.401
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-138.475	-139.339
Overige organisatiekosten	<u>-362.348</u>	<u>-188.858</u>
Totaal	<u><u>-3.155.838</u></u>	<u><u>-2.612.957</u></u>

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 3.155.838 is € 144.938 aan afschrijving MVA opgenomen.

Toelichting  
winst- en  
verliesrekening

Boekjaar  
2022                      Boekjaar  
2021

**Bestuurders en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen

4

4

Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW

24.407

27.900

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 2022 € 127.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

**Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking**

**Gegevens 2022**

**bedragen x € 1**

**W. van der  
Weide**

**Functiegegevens**

Directeur-  
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022

01-01/31-12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

0,944

Dienstbetrekking?

ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

99.300

Beloningen betaalbaar op termijn

15.493

*Subtotaal*

114.793

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

119.944

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

**Bezoldiging**

**114.793**

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

**Gegevens 2021**

bedragen x € 1

**Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2021  
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

*Subtotaal*

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

**Bezoldiging**

**W. van der Weide**

Directeur-  
bestuurder

01-01/31-12

0,944

ja

94.816

14.504

109.320

116.167

N.v.t.

**109.320**

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

**Gegevens 2022**

bedragen x € 1

**Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2022

**P.M. Huisman**

**E.J.H. Keijzer**

**A.C. Schuite-maker**

**E. Urbach**

Voorzitter

Vice -  
voorzitter

Lid

Lid

01-01/31-12

01-01/30-04

01-01/31-12

01-01/31-12

**Bezoldiging**

Bezoldiging

9.551

2.122

6.367

6.367

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

19.050

4.175

12.700

12.700

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

**Bezoldiging**

**9.551**

**2.122**

**6.367**

**6.367**

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.

N.v.t.

N.v.t.

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

*Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder*

**Gegevens 2022**

**NAAM TOPFUNCTIONARIS**

**FUNCTIE**

N. Hazendonk

Lid Raad van Commisarissen

#### Gegevens 2021

bedragen x € 1	P.M. Huisman	E.J.H. Keijzer	A.C. Schuite-maker	E. Urbach
<b>Funcctiegegevens</b>	Voorzitter	Vice - voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.300	6.200	6.200	6.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	12.300

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

#### Gegevens 2022

Datum aanvang dienstbetrekking met naam topfunctionaris	Naam WNT instelling	Totale bezoldiging per WNT instelling bedragen x € 1,-
01-06-2019 W. van der Weide	Woondiensten Enkhuizen	114.793
01-06-2019 W. van der Weide	Welzijnswerk Enkhuizen	21.937
Gecumuleerde totale bezoldiging bij alle WNT instellingen gezamenlijk i.v.m. anti-cumulatie bepaling		136.730
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum		216.000

#### Gegevens 2021

01-06-2019 W. van der Weide	Woondiensten Enkhuizen	109.320
01-06-2019 W. van der Weide	Welzijnswerk Enkhuizen	21.044
Gecumuleerde totale bezoldiging bij alle WNT instellingen gezamenlijk i.v.m. anti-cumulatie bepaling		130.364
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum		209.000

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 9 Verlicht Regime

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

	DAEB 2022	N DAEB 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021
Bedragen x € 1,-						
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>						
Huuropbrengsten	15.395.808	635.983	16.031.791	15.370.343	620.941	15.991.284
Opbrengst servicecontracten	413.734	74.335	488.069	437.008	89.130	526.138
Lasten servicecontracten	-447.238	-73.287	-520.525	-462.416	-88.622	-551.038
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.653.960	-46.222	-1.700.182	-1.520.797	-41.810	-1.562.607
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.085.733	-134.870	-4.220.603	-5.008.912	-120.313	-5.129.226
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.449.448	-52.001	-2.501.449	-2.823.427	-55.142	-2.878.569
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.173.164</b>	<b>403.938</b>	<b>7.577.102</b>	<b>5.991.799</b>	<b>404.183</b>	<b>6.395.983</b>
<b>Verkopen portefeuille</b>						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.136.160	36.444	2.172.604	3.896.421	0	3.896.421
Toegerekende organisatiekosten	-117.987	-3.297	-121.284	-113.270	-3.114	-116.384
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.455.202	-32.363	-1.487.565	-2.533.737	0	-2.533.737
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>562.972</b>	<b>784</b>	<b>563.755</b>	<b>1.249.414</b>	<b>-3.114</b>	<b>1.246.300</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-75.464	-571	-76.035	-4.996.829	0	-4.996.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.495.809	-239.347	-15.735.156	38.904.726	486.116	39.390.843
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.571.273</b>	<b>-239.918</b>	<b>-15.811.191</b>	<b>33.907.897</b>	<b>486.116</b>	<b>34.394.013</b>
<b>Overige activiteiten</b>						
Opbrengst overige activiteiten	35.617	0	35.617	1	0	1
Kosten overige activiteiten	-25.767	-396	-26.163	-59.598	-974	-60.572
<b>Saldo overige activiteiten</b>	<b>9.850</b>	<b>-396</b>	<b>9.454</b>	<b>-59.597</b>	<b>-974</b>	<b>-60.571</b>
Overige organisatiekosten	-381.852	-9.851	-391.703	-1.371.431	-5.053	-1.376.484
Leefbaarheid	-213.632	-3.765	-217.397	-218.950	-3.819	-222.769
<b>Financiële baten en lasten</b>						
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.288	0	19.288	11.200	0	11.200
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.634.392	0	-1.634.392	-1.681.659	0	-1.681.659
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.615.105</b>	<b>0</b>	<b>-1.615.105</b>	<b>-1.670.460</b>	<b>0</b>	<b>-1.670.460</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-10.035.877</b>	<b>150.791</b>	<b>-9.885.086</b>	<b>37.828.674</b>	<b>877.339</b>	<b>38.706.013</b>
Belastingen	-1.401.514	-31.140	-1.432.654	-943.204	-69.384	-1.012.588
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-11.437.391</b>	<b>119.651</b>	<b>-11.317.740</b>	<b>36.885.470</b>	<b>807.955</b>	<b>37.693.425</b>

## 9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000

	DAEB 2022	N DAEB 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021
<b>Operationele activiteiten</b>						
Ontvangsten:						
Huren	15.341	632	15.973	15.420	616	16.036
Opbrengst servicecontracten	414	74	488	437	89	526
Overige bedrijfsontvangsten	17	0	17	28	0	28
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.772	706	16.478	15.885	705	16.590
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-1.581	-44	-1.625	-1.346	-37	-1.383
Onderhoudsuitgaven	-3.951	-110	-4.061	-3.840	-106	-3.946
Overige bedrijfsuitgaven	-2.968	-170	-3.138	-2.543	-179	-2.722
Rente uitgaven	-1.687	0	-1.687	-1.577	0	-1.577
Sector specifieke heffing	-51	0	-51	-51	0	-51
Verhuurdersheffing	-1.374	0	-1.374	-1.828	0	-1.828
Leefbaarheid	-80	0	-80	-91	0	-91
Vennootschapsbelasting	-1.404	-31	-1.435	-1.116	-69	-1.185
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-13.096	-355	-13.451	-12.392	-391	-12.783
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	2.676	351	3.027	3.493	314	3.807
<b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten vastgoed	2.202	39	2.241	4.020	0	4.020
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Desinvestering overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	2.202	39	2.241	4.020	0	4.020
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw	-4.663	0	-4.663	-1.617	0	-1.617
Woningverbetering	-342	-5	-347	-428	-1	-429
Investeringen overig	-366	0	-366	-623	0	-623
Externe kosten verkoop	-61	0	-61	-123	0	-123
Kosten in verband met verwerving	-5.432	-5	-5.437	-2.791	-1	-2.792
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-3.230	34	-3.196	1.229	-1	1.228

Bedragen x € 1.000	DAEB 2022	N DAEB 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	N DAEB 2021	Totaal 2021
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-3.230</b>	<b>34</b>	<b>-3.196</b>	<b>1.229</b>	<b>-1</b>	<b>1.228</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	739	0	739
Nieuwe niet geborgde lening	0	0	0	0	0	0
Uitgaand			0			0
Aflossing geborgde leningen	-2.862	0	-2.862	-2.851	0	-2.851
Aflossing niet geborgde leningen	-177	0	-177	-166	0	-166
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.039</b>	<b>0</b>	<b>-3.039</b>	<b>-2.278</b>	<b>0</b>	<b>-2.278</b>
Mutatie van geldmiddelen	-3.593	385	-3.208	2.444	313	2.757
Wijziging kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1-1	10.427	1.157	11.584	7.983	844	8.827
Liquide middelen per 31-12	6.834	1.542	8.376	10.427	1.157	11.584
Mutatie geldmiddelen	-3.593	385	-3.208	2.444	313	2.757

#### 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 geassocieerd 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.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 53. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). 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 toezichthouder.
- 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.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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**

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 1.9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woondiensten Enkhuizen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woondiensten Enkhuizen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

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

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 van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 inadequaet 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, 24 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

G.P. Zonneveld-Hoogland RA

---

## 10 Overige gegevens

### 10.1 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.

### 10.2 Ondertekening bestuur

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2022.

Enkhuizen  
24 mei 2023

Mevr. W. van der Weide  
Directeur-bestuurder

### 10.3 Ondertekening Raad van Commissarissen

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2022.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

Voorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

Mevr. N. Hazendonk

Dhr. E. Urbach

Lid

Lid

Lid



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 53. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). 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 toezichthouder.
- 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.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang 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**

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 1.9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook 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 en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woondiensten Enkhuizen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woondiensten Enkhuizen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

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

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 van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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, 24 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

G.P. Zonneveld-Hoogland RA

---



## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2022

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

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

## Redactie

Afdeling Financiën

## Vormgeving

Communicatie

## Fotografie

Woondiensten Enkhuizen

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

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