

J A A R V E R S L A G

2024



perspectief in wonen

woningstichting
weststellingwerf



Woningstichting Weststellingwerf is een relatief kleine woningcorporatie die tot op heden alleen werkzaam is in de gemeente Weststellingwerf. Per ultimo 2024 heeft de woningstichting in totaal 2.605 woningen, een intramurale voorziening met 54 zorg-/verpleegplaatsen en wat aanverwant onroerend goed in eigendom en beheert deze.

De corporatie stelt zich ten doel vanuit een zelfstandige positie en gezond pragmatisme aan haar doelgroep woonruimte te leveren met een goede prijs/-kwaliteitverhouding. Dit bereiken we door een effectieve inzet van middelen en een klantbenadering die gebaseerd is op respect en leidt tot een hoge klanttevredenheid. Er wordt continu en met veel 'drive' gewerkt aan verbetering van de realisatie van de genoemde doelstelling.

De corporatie legt nadrukkelijk de focus op 'diensten van algemeen en economisch belang' (DAEB), zoals deze voor woningcorporaties zijn gedefinieerd. Met overtuiging en inzet wordt gewerkt aan alle verhuur- en beheertaken die binnen dat kader vallen. Randvoorwaarde voor al dit handelen is het handhaven van een gezonde financiële positie. Aan onze medewerkers bieden we een veilig en prettig werkklimaat.

Met gepaste trots bieden wij u de jaarstukken voor 2024 aan. In deze jaarstukken vindt u de feitelijke en geobjectiverde verslaglegging vanuit volkshuisvestelijk en governance-perspectief, alsmede het meer beschouwende verslag van de directeur-bestuurder, samen het '**Bestuursverslag**'. Daarna volgt het '**Verslag van de Raad van commissarissen**'. De financiële effecten van ons handelen in het verslagjaar leest u in de '**Jaarrekening**'.

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1. Verslag van de directeur-bestuurder	01
1.0 Vooraf	01
1.1 Organisatie	02
1.2 (realisatie) Prestatieafspraken	03
1.3 Blik op de toekomst	07
1.4 Tot slot	08
2. Governanceverslag	09
2.1 Governancecode	09
2.2 Gegevens van de organisatie	09
2.3 Governance-organisatie	09
2.4 Administratieve organisatie	10
2.5 Personele organisatie	11
2.6 Beleidsdoelstellingen	13
2.7 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	14
2.8 Externe accountant	17
2.9 Visitatie	17
3. Volkshuisvestelijk verslag	18
3.1 Kwaliteit van het woningbezit	18
3.2 Het verhuren van woningen	22
3.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid	27
3.4 Leefbaarheid van wijk en dorpen	28
3.5 Wonen en zorg	30
3.6 Relaties met belanghouders	31
3.7 Financiële continuïteit	34

Verslag Raad van Commissarissen

1. Over de RvC	38
1.1 Samenstelling en rooster van aftreden	38
1.2 Nevenfuncties en permanente educatie	39
1.3 Governance en integriteit	39
1.4 Zelfevaluatie RvC	40
2. Toezichthouder	41
2.1 Toezicht op de continuïteit van de bedrijfsvoering	41
2.2 Toezicht op strategische doelen	42
2.3 Toezicht op maatschappelijke prestaties	43
3. Werkgever	44
3.1 Selectie- en remuneratiecommissie	44
3.2 (Her)benoeming	45
3.3 Beloning	45
4. Klankbord	46
5. Tot slot	46

Jaarrekening 2024	47
Balans per 31-12-2024	48
Winst- en verliesrekening over 2024	50
Kasstroomoverzicht volgens directe methode	51
Toelichting op de jaarrekening	53
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	58
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	61
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	64
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	65
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	83
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	87
Overige toelichtingen	94
Verklaringen	99
Verklaring directeur-bestuurder	99
Vaststelling Raad van Commissarissen	99
Overige gegevens	100
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	101
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	100
Bijlagen	
1. Organogram	105
2. Kengetallen	106

Bestuursverslag



1. Verslag van de directeur-bestuurder

1.0. Vooraf

Er was in 2024 wel wat te doen op volkshuisvestelijk gebied in Nederland. Als gevolg van al jaren stijgende prijzen voor koopwoningen wijken steeds meer huishoudens noodgedwongen uit naar huurwoningen. De wachttijden voor een sociale huurwoning rijzen de pan uit. Toenmalig minister Hugo de Jonge bracht in maart 2024 het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting naar buiten. Met die wet probeert de overheid, het Rijk, meer grip te krijgen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Enkele speerpunten uit het voorstel:

- Rijk, provincies en gemeente worden verplicht tot het maken van een volkshuisvestingsprogramma. Daarin moet worden aangegeven hoeveel woningen voor welke doelgroep gebouwd gaan worden (en waar en wanneer);
- Gemeenten worden verplicht tot het hebben van een urgentieregeling, waarin wordt aangegeven welke doelgroepen in aanmerking komen om met voorrang te worden gehuisvest. In Friesland hebben gemeenten ervoor gekozen samen te werken aan een voor de hele provincie gelijklopende verordening die, zoals het er nu naar uitziet, per 1 januari 2026 van kracht wordt;
- De huren van middenhuur-woningen (woningen tot 186 woningwaarderingpunten) worden aan banden gelegd door het van kracht laten zijn van een woningwaarderingssysteem voor dit huursegment. De daarvoor bedoelde Wet betaalbare huur werd in juli 2024 aangenomen en had het effect dat veel huisjesmelkers de geëxploiteerde huurwoningen verkochten vanwege te weinig rendement.

Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is nog niet tot wet verheven en werd in maart 2025 door huidig minister Keizer in aangepaste vorm opnieuw naar de Tweede Kamer gestuurd. Het is nog onduidelijk hoeveel tijd er nu nog overheen gaat voordat de wet in de volle breedte geldig is. In 2024 werden ook de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2022 – 2030 geëvalueerd en herijkt. De herijkte afspraken, met als planperiode 2025 t/m 2034, werden op de Woontop van 11 december 2024 door verschillende partijen (waaronder Rijk en Aedes), door ondertekening bekrachtigd. In de NPA werden naast productieprestaties ook afspraken vastgelegd over de huurverhogingen van sociale huurwoningen. In de voorbereiding op de Voorjaarsnota 2025 van het kabinet hebben coalitiepartijen, in afwijking tot die afspraak, besloten tot 2 jaar huurbevriezing voor sociale huurwoningen. Gelijktijdig besloten de coalitiepartijen tot versoepeling van de Wet betaalbare huur. Inmiddels is, na een heleboel gedoe, komen vast te staan dat die huurbevriezing er toch niet komt.

2024 was voor Woningstichting Weststellingwerf en voor allen die op één of andere manier aan de corporatie verbonden zijn, vanuit een aantal perspectieven een ongelukkig jaar. Je zou bijna kunnen stellen: 'We zijn blij dat het voorbij is'. De pijn zit 'm vooral in het personele vlak en in een tegenvallende voortgang in de realisatie van projecten. Het effect van de pijnpunten overschaduwde de prestaties die er desondanks wel degelijk ook waren.



1.1. Organisatie

1.1.1. Personeel

Gedurende 2024 ontvielen ons door overlijden twee collega's. Beiden waren reeds langdurig en ongeneeslijk ziek. Dat wisten we, dus het perspectief van beiden liet zich uittekenen. Echter, dat ze in enig jaar (en dus in 2024) binnen 10 weken na elkaar zouden overlijden, hadden we niet voorzien en dat hakte er bij de collega's hard in. Wietse de Jong (allround vakman, 34 jaar, overleden 14 april 2024) en Ingrid Jasper-Schokker (senior medewerker financiën, 48 jaar, overleden 20 juni 2024) lieten allebei een partner en twee opgroeiende, thuiswonende kinderen achter. Beiden hadden bij ons de status van zeer vakbekwaam. Het wegvallen van Ingrid had, vanwege haar 'stand alone'-positie in die materie, verderop in het jaar gevolgen voor het proces van opstelling van het jaarplan voor 2025 en de bijbehorende begrotingen.

Op 27 november 2024 hebben we vanwege de genoemde bijzondere omstandigheid een herinneringsboom voor Wietse en Ingrid geplant. De bijbehorende plaquette is op 8 april 2025, in aanwezigheid van familie van beiden en van personeel van de woningstichting, door de wederzijdse partners onthuld.

In 2024 verlieten ook enkele anderen de organisatie. Deels om van hun pensioen te genieten, deels omdat een functie buiten de organisatie werd aanvaard of geambieerd. Het leidde al met al tot het inpassen van 9 nieuwe medewerkers in 2024 en dat was voor het tweede opvolgende jaar een record. Een twijfelachtig record, dat ons overigens wel goed op weg helpt als het gaat om de verjonging die we ons in de beleidsperiode 2021 – 2025 ten doel hadden gesteld. En waarschijnlijk kunnen we eind 2025 ook vaststellen dat de gewenste verbetering van het gemiddelde opleidingsniveau z'n beslag heeft gekregen.

In het verslag van de Raad van Commissarissen leest u over personele wisselingen in dat gremium.

1.1.2. Organisatorische inrichting

De organisatorische inrichting kun je vanuit verschillende perspectieven benaderen. Het organisatiemodel, het organogram, functioneert en is op zichzelf goed geschikt om de toekomstige opgaven aan te kunnen. De manier waarop het organisatiemodel effectief kan zijn, is ook afhankelijk van de formatie die op enig moment nodig is en van de vastigheid daarin. Voor de activiteiten die we in 2025 en 2026 beogen, is de huidige formatie groot genoeg. Mogelijk dat er voor de jaren 2027 en verder een noodzaak ligt voor het aantrekken van extra capaciteit op het vlak van het regisseren van vastgoedprojecten. Daarnaast is iets meer stabiliteit in de bezetting gewenst; je kunt niet jaarlijks 25% van je personeelsbestand moeten vervangen (zoals de afgelopen paar jaar, overigens vanwege heel legitieme redenen) en dan denken dat de inpassing van nieuwe medewerkers zonder tijdelijk verlies van kwaliteit of tempo plaats kan vinden. Processen en procedures zijn goed verankerd. Dat wil niet zeggen dat we dus alles goed doen. We moeten nog steeds groeien in het consistent maken van onze (externe) performance. Daar zit nu nog te veel fluctuatie in. Dat is overigens wellicht meer een cultuur- dan een structuurvraagstuk. De ambitie is om onze performance op een hoog niveau te stabiliseren en dat onder meer in de Aedes-benchmark zichtbaar te laten zijn.

We zijn als organisatie goed 'in control'. Rapportages van de accountant bevestigen dat. Onze financiële positie is goed. We kunnen ons deel van de Nationale Prestatieafspraken (NPA), zoals dat onder andere via de prestatieafspraken met de gemeente op ons afkomt, goed aan. Obstructies in de voortgang van die opgave komen over het algemeen van buitenaf op ons aan.



1.2. (realisatie) Prestatieafspraken

1.2.1. Algemeen

Voor 2024 werden door gemeente Weststellingwerf en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland prestatieafspraken geformuleerd met de in deze gemeente werkzame corporaties, namelijk WoonFriesland en Woningstichting Weststellingwerf. De daarin afgesproken realisaties zijn door de woningstichting in wisselende mate gerealiseerd. Op het vlak van de realisatie van bouwkundige projecten zat het door verschillende omstandigheden tegen.

Bij het aardgasvrij willen maken van 97 bestaande woningen in de 'Martiniwijk' in Wolvega bleek, ondanks een eerdere toezegging van de netwerkbeheerder, het elektranetwerk toch niet toereikend voor de gekozen 'all electric'-oplossingen. Bij de herontwikkeling van een gemeentelijke locatie (zgn. 'voormalig Caparisterrein', Wolvega) naar woningbouw bleek hetzelfde probleem, waardoor de gemeente ook gas terugnam in de procedure om de noodzakelijke bestemming te organiseren. En tot slot, bij de herstructurering van de verouderde woningen aan de Emmastraat in Wolvega, liepen, na de probleemloze uitplaatsing van huurders en ondanks een ogenschijnlijk zorgvuldige voorbereiding, processen en procedures anders dan gedacht. Voor al deze projecten geldt dat ze wel doorgang vinden, maar op een later moment.

Inzake de beschikbaarheid van een adequaat elektranetwerk is de brief van belang die netwerkbeheerder Liander in juni 2024 aan de gemeente stuurde. Strekking van die brief was dat beoogde optimalisaties van het netwerk te optimistisch waren gepland en dat rekening moest worden gehouden met vertragingen van 2 tot 10 jaar. Daarmee schieten ook toekomstige verduurzamingen, nieuwbouw- of herstructureringsactiviteiten in de vertraging.

Op andere aspecten van de prestatieafspraken scoorden we wel goed. We hielden de voorraad betaalbaar en in een goede onderhoudsstaat. Ook afspraken m.b.t. huisvesting van specifieke doelgroepen kwamen we in 2024 goed na, evenals de toegezegde inspanningen op het gebied van leefbaarheid.

Eind 2024 werden met de eerder genoemde partijen meerjarige prestatieafspraken overeengekomen voor de periode 2025 t/m 2027.

1.2.2. Onderhoud van het bezit

Voor de beoordeling van de onderhoudsbehoefte van ons bezit hanteren we de systematiek van de conditiemeting op basis van NEN 2767. Daarmee kunnen we de onderhoudsnoodzaak geobjectiveerd bepalen. De systematiek kwalificeert de onderhoudstoestand van woningen met cijfers van 1 (nieuwbouwstaat) tot 6 (sloperhoogte). Het is onze doelstelling om een geaggregeerde conditiescore van tussen de 2 en 3 voor het gehele bezit te behouden, zoals we die ook hadden tijdens de nulmeting volgens deze systematiek (oplevering in 2021). Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaat zich zorgen maken over een corporatie als de kwaliteit van complexen te veel doorzakt naar een kwaliteitsniveau 4.

Toepassing van de systematiek moet ook bijdragen tot realistischer begroten. Daarmee wordt bedoeld dat we het begrote planmatig onderhoud ook daadwerkelijk volledig uitvoeren. Dat lukte in 2024 heel aardig. Overigens is onze werkwijze zodanig dat wat in enig jaar aan planmatig begroot werk niet wordt uitgevoerd, in het volgende jaar wél wordt gedaan. In die zin is geen sprake van gevolgschade als effect van 'op enig moment niet uitgevoerd onderhoud'. Om er zekerder van te zijn dat we tijdig voldoende externe onderhoudscapaciteit aan ons kunnen binden, beginnen we sinds enkele jaren eerder met het uitzetten van offerte-aanvragen.



1.2.3. Verduurzaming van het bezit

Eind 2024 heeft ons bezit gemiddeld een energielabel A. Dat is op zich een mooi resultaat van de inspanningen van de voorgaande 13 jaar, waaronder de aanleg van een pakket zonnepanelen op zo veel mogelijk van onze woningen, maar daarmee zijn we er niet. Los van een beperkt aantal E-, F- en G-labels (per 31 december 2024 zo'n 40 stuks), die we tijdig gaan uitfasen, heeft een significant deel van het bezit (per 31 december 2024 zo'n 1.219 woningen; per eind 2023 overigens nog 1.540 stuks) een B-, C- of D-label, waardoor dit bezitsdeel niet 'automatisch' voldoet aan 'toekomstklaar geïsoleerd' zijn (laat staan aan de 'isolatiestandaard'). Omdat wél al isolatie-optimalisaties plaatsvonden, zit hier een nog op te lossen probleem.

Zoals gesteld, hebben we bij het aardgasvrij maken van woningen nog een andere uitdaging. Omdat aardgasvrij maken op dit moment in onze gemeente eigenlijk alleen kan via een 'all electric'-oplossing, is een elektranetwerk nodig dat daarvoor geschikt is. Dat is niet overal het geval. Het tempo waarin we tot realisatie kunnen komen, is dus ook sterk afhankelijk van het tempo waarin de netwerkbeheerder optimalisaties pleegt c.q. gereed heeft. Zoals wij de herijkte Nationale Prestatieafspraken (NPA) interpreteren, moeten wij in de periode 2025 t/m 2034 zo'n 520 woningen aardgasvrij maken. In de jaren 2022 tot en met 2024 (de eerste jaren uit de oorspronkelijke NPA) lukte ons dat alleen via sloop en nieuwbouw (54 woningen).

1.2.4. Sloop-nieuwbouw en sec nieuwbouw van woningen

We hebben beleid opgesteld dat er in voorziet dat we vóór 2050 tussen de 700 en 750 woningen die gebouwd zijn in de periode 1950 t/m 1979, slopen. Als uitwerking daarvan willen we jaarlijks gemiddeld 25 woningen vervangen door ongeveer evenveel nieuwe. Over die sloop en nieuwbouw voeren we overleg met bewoners die het op dat moment aangaat volgens het protocol herstructurering, zoals we dat met huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland zijn overeengekomen. Dat proces van sloop-nieuwbouw beheersen we goed.

In 2024 was, na de geslaagde uitplaatsing van zittende huurders, de sloop en de start van de nieuwbouw aan de Emmastraat in Wolvega voorzien. De sloop van 28 woningen lukte, de start van de bouw van 35 plaatsvervangende woningen lukte in 2024 nog niet (zie ook hiervoor onder 1.2.1.)

In 2024 hebben we het overlegtraject met de bewoners van de Pieterslaan en omgeving in Wolvega (totaal 24 woningen), over de toekomst van hun woningen 'on hold' moeten zetten, vanwege het -op dat moment- ontbreken van zicht op het moment van beschikbaarheid van een adequaat elektranetwerk. Het inzicht dat Liander inmiddels (in 2025) heeft verstrekt, maakt dat de gesprekken verderop in 2025 opnieuw kunnen worden opgestart.

Ook met de trajecten van 'sec nieuwbouw' hadden we verder willen zijn dan gelukt is. We zijn te optimistisch geweest als het gaat om het beïnvloeden van derden om de ambities op dat punt waar te kunnen maken. Zo is de nieuwbouw van 24 levensloopbestendige woningen in de Lindewijk in Wolvega weliswaar gestart, maar niet voltooid. Zoals hiervoor al aangehaald, gold voor de locatie 'voormalig Caparisterrein' in Wolvega dat noch het geëigende bestemmingsplan, noch het vereiste elektranetwerk beschikbaar kwamen.

We maken bij nieuwbouw gebruik van het principe van 'design and build'. Dat betekent dat we ook de verantwoordelijkheid voor het ontwerp bij de aannemer neerleggen, met als doel dat deze dan in staat is het ontwerp te richten naar zijn specifieke productiemethode. De laatste projecten hebben we vanuit dat principe gedaan met een conceptuele bouwer die een belangrijk deel van de productie in de fabriek laat plaatsvinden. Dat kan in herstructureringstrajecten aanzienlijke tijdswinst opleveren. De fabrieksmatige productie kan immers plaatsvinden in de fase van uitplaatsing van zittende huurders, dus vóór de sloop van de bestaande woningen.

Voor het hiervoor genoemde project '24 woningen Lindewijk' konden we vanwege beeldkwaliteitseisen niet uit de voeten met het aanbod van conceptuele bouwers. Dat heeft een prijsopdrijvend effect op de stichtingskosten van dat project gehad.

1.2.5 Verhuur van woningen

Als gevolg van een door de jaren heen oplopende vraagdruk konden we in 2024 vrijkomende woningen probleemloos opnieuw verhuren. Er is dus ook geen sprake van huurderving 'wegens geen huurder'. De



huurderving die we wel moesten registreren was er één die we zelf organiseerden: we lieten de woning leegstaan om er onderhoud in te plegen, of omdat de woning leeg kwam en betrokken was in een sloop-nieuwbouwactiviteit. De huurderving wegens verkoop is te verwaarlozen, omdat we, indachtig die oplopende vraagdruk, eerst vanaf nu jaarlijks maximaal 3 woningen verkopen.

De ontwikkeling van de vraagdruk in de gemeente Weststellingwerf past bij de ontwikkeling zoals we die provinciaal en over alle gemeenten in de provincie gelijkloidend kunnen meten. In dat perspectief zit de vraagdruk in Weststellingwerf, afgezet tegen andere gemeenten en tegen de provincie als geheel, nagenoeg aan de onderkant van het spectrum (bijna laagste vraagdruk). Datzelfde zal gelden voor de provincie als je de vraagdruk daarin afzet tegen die in de Randstad. Daarmee is de vraagdruk in de gemeente Weststellingwerf een relatief probleem.

De vraagdruk loopt volgens ons niet op omdat de (sociale) huurwoning zich mag verheugen in een toegenomen populariteit. Die druk ontstaat vooral omdat een écht betaalbaar segment in de koopsector ontbreekt, waardoor potentiële kopers de overstap van huur naar koop niet kunnen maken. Daardoor blijven huurders met een koopambitie zitten waar ze zitten en raakt de huursector verstopt.

1.2.6. Huurprijsbeleid

Het is onze ambitie om qua huurprijsstelling met zowel de absolute gemiddelde huur als de relatieve gemiddelde huur tot de goedkoopste corporaties van Friesland te horen. Die positie hebben we en willen we graag houden. Dat betekent dat we in basis een gematigd huurprijsverhogingsbeleid voeren. Die matiging kreeg in 2024 vooral gestalte door het hanteren van de aftoppingsgrenzen als 'plafonds' voor de huurprijzen en huurprijsstijgingen.

1.2.7 Huurbetaling, uitzettingen, huurderving

Wij hanteren een stringent huurincassobeleid waarbij we, als een huurachterstand zich voordoet en niet adequaat wordt weggewerkt, alles in het werk stellen om in contact te komen en te blijven met de betreffende huurder. Ultimo 2024 bleken de huurachterstanden onder zittende huurders niet groter dan 0,16% van de jaarhuur. Daarmee 'scoren' we in landelijk perspectief zeer goed. Als het nodig is, maken we afspraken over betalingsregelingen.

Er vonden geen uitzettingen wegens wanbetaling plaats. Om uitzettingen te voorkomen werken we ook samen met andere partijen aan vroegsignalering.

Er was evenmin sprake van uitzettingen wegens overlast. Overlastsituaties proberen we te beperken door te interveniëren in geschillen, zodat escalaties worden voorkomen. Ook daarbij werken we samen met andere partijen, zoals de gemeente en de politie.

De huurderving als gevolg van leegstand bleef in 2024 beperkt tot 0,68% van de jaarhuur.

1.2.8 Huurdersparticipatie

Het overleg met huurders, zoals bedoeld en vastgelegd in de Wet op het overleg huurders en verhuurder (kortweg: de Overlegwet), krijgt bij de woningstichting op corporatieniveau vorm door de inzet van huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (per 1 april 2025 is de naam daarvan gewijzigd in 'Huurdersbelang Fryslân'). Dit is een professioneel ingerichte organisatie, waarmee naar tevredenheid op strategisch en tactisch niveau kan worden overlegd.

Op 17 januari 2024 konden we, na een lange aanloop, indachtig voornoemde Overlegwet een nieuwe overeenkomst sluiten met De Bewonersraad Friesland over overleg en ondersteuning. We deden dit gelijktijdig met 4 andere Friese corporaties waarvan huurders door De Bewonersraad worden vertegenwoordigd.

Het overleg met groepen bewoners, bijvoorbeeld vanwege een herstructurerings- of groot onderhoudsopgave, gaat ons goed af. We veronderstellen dat dit mede komt, omdat we zaken niet mooier voorstellen dan ze zijn (we vertellen geen sprookjes).

1.2.9 Klanttevredenheid

Wij hechten aan een hoge klanttevredenheid. Uitgangspunt voor onze dienstverlening is het credo 'Behandel de klant zoals je zelf als klant behandeld wilt worden'. We meten de klanttevredenheid af aan de scores voor het KWH-label en het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark. De scores voor het label waren voldoende om het behoud van het label tot in 2026 veilig te stellen. In de Aedes-benchmark heroverden we de positie van een A-corporatie. Voldoende om trots en tevreden over te zijn, maar goede



prestaties in het verleden zijn geen garantie voor de toekomst; het is zaak om die inspanningen te blijven doen die nodig zijn om het hoge niveau vast te houden.

Vanuit het voorgaande zijn onze huurders vaak tevreden over onze dienstverlening, maar soms toch niet. Daarom hebben we een interne procedure voor de behandeling van klachten over onze dienstverlening. Komt een huurder er in dat traject niet uit met ons, dan kan hij/zij zich wenden tot een onafhankelijke klachtenadviescommissie. De Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland (PKWF), ingesteld door samenwerkende Friese woningcorporaties, nam in 2024 één (1) klacht over onze dienstverlening in ontvangst. De klacht werd niet ontvankelijk verklaard. De rapportage van de PKWF is na het verslagjaar door de bestuurder met de Raad van Commissarissen besproken.

1.2.10 Leefbaarheid

Volgens de Leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl) scoort de gemeente Weststellingwerf als het gaat om leefbaarheid op alle aspecten goed en bovengemiddeld, behalve op het aspect van de aanwezigheid van voorzieningen. Op dat aspect wordt onder het gemiddelde gescoord. Dat lijkt op voorhand ook logisch voor een plattelandsgemeente waarvan het grootste dorp nog geen 14.000 inwoners rijk is. Er zijn geen echte probleemwijken of -dorpen te onderkennen. Het impliceert ook dat we relatief weinig geld uitgeven aan leefbaarheid.

Daar waar op wijk- of buurtniveau op dit moment (!) geen echte problemen bestaan, betekent dat niet automatisch dat die er tussen individuele huishoudens, of in woongebouwen, ook niet bestaan. Onze overlastbemiddelaar en wijkbeheerder kunnen hun uren daarin gemakkelijk kwijt. In die context hebben we ook zorg over de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep die we in de toekomst moeten huisvesten. Er zijn grenzen aan draaglast en draagkracht in wijken en buurten.

1.2.11 Belanghouders

Als het gaat om maatschappelijke organisaties werkzaam in de gemeente Weststellingwerf, gelden de gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad als onze primaire belanghouders. Daar vlak achter zitten dan de zorgpartijen, de collega-corporaties en de verenigingen van plaatselijk belang en de koepel daarvan. Met gemeente en huurdersorganisatie wordt structureel overleg gevoerd, onder meer om van volkshuisvestelijk bod tot prestatieafspraken te komen. Met andere partijen gebeurt dat minder structureel en meer ad hoc. We zijn niet van het overleggen omwille van het overleggen, maar de overlegstructuur met de primaire belanghouders mag, met het doel te komen tot betere volkshuisvestelijke prestaties, wat ons betreft wel wat meer inhoud en diepgang krijgen. Dat gesteld hebbende, rust er ook primair bij ons de taak om die verdieping aan te jagen.

1.2.12 Aedes-benchmark; ons presteren in relatie tot dat van anderen

Het werd al even aangehaald: ook in 2024 participeerden we in de Aedes-benchmark. Op de meetvelden 'huurdersoordeel' en 'bedrijfslasten' kwalificeerden we ons als A-corporatie, terwijl we in beide gevallen een jaar eerder op een B-status uitkwamen. Op andere meetvelden, te weten 'onderhoud' (A), 'duurzaamheid' (B) en 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' (A-score voor betaalbaarheid) scoorden we naar verwachting.



1.2.13 Financieel resultaat van activiteiten; effecten van de waardering van het vastgoed

Over de volle breedte hebben we in 2024 minder geld uitgegeven dan begroot. Hoewel we ook iets minder opbrengsten genereerden, pakte het saldo van de operationele bedrijfsvoering positief uit.

Zoals gebruikelijk is sinds de invoering van de systematiek van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het operationele resultaat 'overruled' door het effect van de wijziging in de waardering van ons vastgoed. Daar waar we een jaarresultaat van (+) € 11,4 mln. hadden geraamd, kwam dat vooral daardoor uit op (+) € 29,4 mln.

Niet zelden (vaker wel dan niet) ontstaan door het 'waarderingseffect' bij woningcorporaties winsten of verliezen die het jaarmzet-totaal van betreffende corporaties ver te boven gaan. Daarmee zijn we een unieke sector. Het wekt dan ook enige scepsis en verbazing dat de toezichhoudende instanties scherp kritisch zijn op het niet (volledig) realiseren van voorgenomen ambities en de financiële effecten daarvan, terwijl er geen haan lijkt te kraaien naar de impact van de 'jaarlijkse update' van de manier waarop je je vastgoed mag waarderen. Want daarbij vliegen je, linksom of rechtsom, tientallen miljoenen om de oren. En daar waar de accountant bij de controle op de jaarrekening de gecalculerde marktwaarde nauwkeurig en uitgebreid bestudeert, omdat de uitkomst 'binnen een bepaalde bandbreedte' moet vallen, zie je in de jaarrekeningen van corporaties in één en dezelfde woningmarktregio juist dáárin uitzonderlijke verschillen. Overigens, voor wat betreft de bewaking van de realisatie van gestelde doelen, zoals hierboven aangehaald, daar zijn wij het ten principale natuurlijk wel mee eens.

Voor de berekening van de marktwaarde worden uitgangspunten gehanteerd die niet automatisch overeenkomen met de beleidsuitgangspunten van de individuele corporatie.

Als je de financiële effecten van de verschillen daartussen loslaat op de berekende marktwaarde, dan ontstaat een nieuw -en naar men zegt realistischer- waardebegrip: de beleidswaarde. De berekening van de beleidswaarde en de motivatie daaronder zijn zichtbaar op blz. 56 en volgende van de jaarrekening. De toezichhoudende instanties baseren de kritische waarden van een aantal financiële parameters op die beleidswaarde. Die parameters zien er bij ons goed uit en blijven vooralsnog ver uit de buurt van de kritieke waarden.

1.3 Blick op de toekomst

1.3.1. Beschouwing

We zijn niet van de alles omvattende filosofische en academische beschouwingen, maar zelfs wij signaleren geopolitiek handelen dat verstreckende gevolgen kan hebben. Er is in onze optiek sprake van een wereldwijde, grote economische en politieke instabiliteit, niet in het minst omdat aan het democratische systeem van één van de wereldmachten wordt gemorreld. En dat in een mate die voor onmogelijk werd gehouden. We zien ook een relatie tussen wat er op die wereldschaal gebeurt en wat we in onze praktijk wel eens meemaken: je pikt een stukje grond van de burens, houdt dat een tijdlang vast en na enige tijd bepaalt iemand anders dat je dat stukje grond mag houden. Klinkt vreemd, komt voor.

Ook in Nederland zien we in het democratisch bestel een verschuiving die we niet persé positief vinden. Waar je vroeger goedgelovig kon veronderstellen dat het kabinet voorstellen deed die het land vooruit gingen helpen en waarop de leden van de Staten Generaal toezicht konden uitoefenden, daar zie je nu dat het politieke handelen van het kabinet wordt bepaald door wat partijleiders in de verkiezingscampagnes vanaf de zeepkisten de massa in hebben geschreeuwd.



1.3.2. Nationale Prestatieafspraken en huurbevrozing

In dat laatste perspectief past ook het recente voornemen van coalitiepartijen om de huren van sociale huurwoningen voor de duur van 2 jaar te bevrozen. Een voornemen dat boven tafel komt op een moment (medio april 2025) dat de inkt van de handtekeningen, ook die van het kabinet, onder de herijkte Nationale PrestatieAfspraken net begint op te drogen (want van december 2024). Met daarin, naast productieafspraken, ook de toezegging aan de corporatiesector dat de huurverhoging voor sociale huurwoningen in 2025 bepaald mag worden op maximaal 4,5 % (huursom). En met extra compenserende huurprijsmaatregelen voor de jaren na 2025, omdat het eerder afgesproken percentage voor 2025 van 6,1% (resultante van cao-verhogingen minus aftrek) onder druk van huurdersvertegenwoordigingen uit de afspraken werd geschrapt.

Op 3 juni jl. stapt de PVV echter uit de coalitie en moet het kabinet zonder PVV-ministers in demissionaire staat verder. Vlak voor het bereiken van die demissionaire staat bericht de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening de Tweede Kamer dat ze het voor de huurbevrozing noodzakelijke wetsvoorstel niet naar de Kamer brengt. Daarmee is de zo plots ingevlogen huurbevrozing weer van de baan, althans voor 2025.

Het advies dat de Raad van State over het hiervoor genoemde wetsvoorstel uitbracht, alsmede het door Aedes aangespannen kort geding tegen de staat (gepland voor 4 juni, maar vanwege de ontstane situatie op 3 juni, gecancelled) én het brede maatschappelijke verzet tegen de huurbevrozing, zullen aan de actie van de minister hebben bijgedragen. Met 2 jaar huurbevrozing had de overheid een streep gehaald door de Nationale PrestatieAfspraken. Woningproducties en verduurzamingen hadden dan voor een belangrijk deel niet door kunnen gaan. Simpelweg omdat het de corporaties dan had ontbroken aan voldoende financiële middelen: sectoraal zou er door de bevrozing bijna 50 miljard aan investeringscapaciteit zijn verdampt. Vanwege een ingreep die voor de bühne gunstig leek voor zittende huurders, maar in feite vooral de staatskas spekte.

De huurbevrozing is van de baan, alles blijft bij het oude (de afspraken van december 2024), maar het tekent de politieke context waarin corporaties hun werk moeten doen.

1.3.3. Ons handelen in 2025 en verder

Hoewel de acute chaos (net) achter ons ligt, hebben we nog wel te maken met verstoorde relaties en scheuren in het vertrouwen tussen landelijke overheid en corporatiesector. Niet uit te sluiten is bovendien dat de instabiliteit in politiek handelen na de verkiezingen eind oktober 2025 weer opgeld doet. Wij nemen ons voor daarmee pragmatisch om te gaan. We houden als uitgangspunt dat onze woningvoorraad in 2050 aardgasvrij moet zijn en dat woningzoekenden sneller een huis moeten kunnen krijgen dan nu het geval is.

Het 'incident' heeft ook een positief effectje gehad: hoewel onze financiële positie goed is, heeft de doorrekening van het huurbevrozingsscenario ook laten zien dat onze polsstok niet oneindig is. We zullen daarom nog nadrukkelijker en bewuster sturen op een duurzaam bedrijfsmodel. Dat laat onverlet dat we denken de gemeentelijke opgave vanuit de regionale woondeal Zuidoost Fryslân goed te kunnen vertalen in prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf.

1.4 Tot slot

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2024, ondanks alle tegenslagen, met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor dat jaar had gesteld. Dank gaat ook uit naar de Raad van Commissarissen, die met haar kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds, heeft bijgedragen aan zorgvuldige en verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.

S. Lageveen
Directeur-bestuurder



2. Governanceverslag

2.1. Governancecode

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De code is mede basis voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Woningstichting Weststellingwerf. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → Over ons → Organisatie → Governancecode en integriteitscode).

In 2024 was de in 2022 herijkte code uit 2020 nog van toepassing. Per 1 januari 2025 geldt de Governancecode Woningcorporaties 2025. Ook die wordt door de woningstichting onverkort gevolgd.

2.2. Gegevens over de organisatie

2.2.1. Toelating en inschrijving

Naam van de stichting: Woningstichting Weststellingwerf
Gemeente van vestiging: Weststellingwerf
Adres (tevens postadres): Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega
Telefoon: 0561 – 61 38 15
E-mail: info@wstweststellingwerf.nl
Website: www.wstweststellingwerf.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

- 03 januari 1912, no. 20;
- 17 augustus 1961, no. 34;
- 29 september 1980, no. 21.

Nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft: 01031973.

2.2.2. Statuten

In 2023 zijn de statuten van Woningstichting Weststellingwerf aangepast, zodat deze weer aansluiten bij de Woningwet (zoals die geldt per 1 januari 2022) en de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) van 1 juli 2021. De statuten zijn beschikbaar op de site van de corporatie.

2.2.3. Organisatieschema

Het organisatieschema van de corporatie is toegevoegd als bijlage 1.

2.3. Governance-organisatie

2.3.1. Intern toezicht

Het interne toezicht bij Woningstichting Weststellingwerf is belegd bij een Raad van Commissarissen. In het verslag van de Raad van Commissarissen zijn taken en werkwijze van de Raad nader beschreven, evenals de manier waarop hieraan in 2024 invulling is gegeven (zie pagina's 38-46).



2.3.2. Bestuur (en management)

De leiding van de corporatie berust statutair bij het bestuur, in casu de directeur-bestuurder. Dit houdt onder meer in dat de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het directeur-bestuurder legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Hij rapporteert hierover áán en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen mét de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is in een bestuursreglement uitgewerkt. Dit bestuursreglement, dat in 2024 werd herzien, is in die versie te vinden op onze website.

De directeur-bestuurder laat zich bij de uitvoering van zijn taken ondersteunen door een managementteam. Medewerkers van de organisatie worden aangestuurd door de drie lijnmanagers.

2.3.3. Controller en bestuurssecretaris

De directiesecretaresse, de controller en de bestuurssecretaris ressorteren direct onder de directeur-bestuurder. De laatste 2 functionarissen zijn rechtstreeks benaderbaar door de Raad van Commissarissen.

2.3.4. Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld.

In 2024 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder (zie ook het verslag van de Raad van Commissarissen).

2.4. Administratieve organisatie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening worden in eigen beheer uitgevoerd. De financiële administratie is volledig geautomatiseerd.

De huur-, onderhoud- en projectadministratie zijn volledig geïntegreerd met de financiële administratie. Met betrekking tot de verdere kantoorautomatisering wordt gebruik gemaakt van een aantal softwarepakketten in een netwerkomgeving.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.



2.5. Personele organisatie

2.5.1. Personeelsbeleid

Woningstichting Weststellingwerf is een zelfstandige onderneming met een maatschappelijke taak. De uitvoering van deze taak dient op een bedrijfsmatige wijze plaats te vinden, de (financiële) risico's zijn voor eigen rekening. Dat vereist een adequate personele bemensing.

We willen een modern en professioneel personeelsbeleid (blijven) voeren en hebben daartoe ons personeelsbeleid vastgelegd in een "Personeelshandboek" wat jaarlijks wordt getoetst op actualiteit.

2.5.2. Omvang en mutaties personeelsbestand

In 2024 vonden mutaties in het personeelsbestand plaats. De omvang en overige kenmerken van de personele samenstelling per ultimo jaar zijn af te leiden uit de 'Kengetallen', zoals opgenomen onder Bijlage 2.

2.5.3. Scholing

Om te kunnen blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. In 2024 is hiervoor € 43.198,- (2023: € 49.282,-) ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is exclusief eigen loonkosten en reis- en verblijfkosten, maar inclusief de mutatie in de voorziening voor het Flow-budget ad -/- € 15.466,-.

2.5.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2024 was gemiddeld 5,79% en daarmee lager dan in de 5 jaren ervoor (2023: 7,9%; 2022: 9,8%; 2021: 7,9%; 2020: 8,1%; 2019: 11,0%). Het kortlopend verzuim bedroeg 0,86%, de ziekmeldfrequentie 1,00.

Met onze Arbodienst ArboAnders zijn afspraken gemaakt over de verzuimbegeleiding. Onderdeel hiervan is het Verzuimteamoverleg (VTO) dat periodiek plaatsvindt.

2.5.5. Arbozaken

Woningstichting Weststellingwerf heeft (een deel van) de Arbozaken geregeld via ArboAnders. Jaarlijks vindt overleg plaats en wordt het contract geëvalueerd. Zowel in het managementteamoverleg, als tijdens de overlegvergadering van directeur-bestuurder en ondernemingsraad (OR), zijn de onderwerpen Arbozaken en veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) regelmatig agendapunten.

In 2024 heeft er geen Preventief medisch onderzoek (PMO) plaats gevonden.

2.5.6. Informatieverstrekking

Naast het wettelijk verplichte overleg met de ondernemingsraad, vinden personeelsbijeenkomsten plaats waarin onder meer aandacht aan de hiervoor bedoelde zaken wordt besteed. Naast ad hoc-mails aan alle medewerkers m.b.t. acute zaken, plaatsten we nieuwsfeiten en andere wetenswaardigheden op Intranet.



2.5.7. Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf bestaat per ultimo 2024 uit de volgende leden:

Dhr. Udo Krekt	Voorzitter
Mw. Stephanie Algra	Secretaris
Dhr. Werner Haagsma	Lid

De OR heeft in 2024 3x overlegd met de directeur-bestuurder, te weten op:

- 23 januari 2024;
- 21 mei 2024;
- 21 oktober 2024.

De OR overlegde 1x met de Raad van Commissarissen, te weten op 05 april 2024. Hierbij was namens de ondernemingsraad alleen Udo Krekt aanwezig.

In het overleg met de directeur-bestuurder zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Strategische personeelsplanning voor de periode 2025 t/m 2030;
- Het Arbo jaarplan 2024;
- Verplichte vrije dagen 2025;
- Voorstel functiebeschrijving preventiemedewerker;
- Voorstel aanstelling externe vertrouwenspersoon;
- Samenwerkingsovereenkomst tussen De Bewonersraad Friesland en 5 corporaties, waaronder Woningstichting Weststellingwerf;
- Gevolgen voor (nieuwbouw)projecten, als gevolg van stagnatie in de planning van Liander aangaande het opwaarderen van het elektranetwerk.

2.5.8. Kwaliteitszorg

KWH-huurlabel

Indachtig de uitkomst van de jaarlijkse toetsing door het KWH, werd in 2024 zodanig aan de normen van het KWH huurlabel voldaan, dat dit label kon worden veiliggesteld tot in 2026. Wij zien het voeren van dit label als een middel om een basis te leggen onder de ambitie om klantgericht te handelen.

Aedes-benchmark

Jaarlijks levert de woningstichting gegevens aan t.b.v. de Aedes-Benchmark. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een aantal prestatievelden, welke afzonderlijk worden beoordeeld. Onderstaand de scores in 2024:

- Huurdersoordeel: score A;
- Duurzaamheid: score B;
- Onderhoud & verbetering: score A;
- Bedrijfslasten: score A;
- Betaalbaarheid*: score A;

(* deelscore binnen meetveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid)

2.5.9. Innovatie

Woningstichting Weststellingwerf speelt op pragmatische wijze in op nieuwe ontwikkelingen. Deze worden kritisch op effectiviteit en haalbaarheid beoordeeld, waarna, na een zorgvuldige afweging, al dan niet gekozen wordt voor invoering en/of aanbidding aan huurders.

Woningstichting Weststellingwerf is door haar platte structuur en de daarbij behorende korte lijnen een organisatie met een hoge mate van flexibiliteit. Er kan daardoor op een snelle en effectieve wijze worden ingespeeld op zich voordoende vragen uit de markt.



2.5.10. Lidmaatschappen

Woningstichting Weststellingwerf is lid van:

- Aedes, brancheorganisatie voor woningbouwcorporaties;
- MKW Platform, Platform voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties;
- VFW, Vereniging Friese Woningcorporaties.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

De directeur-bestuurder is lid van de NVBW (Nederlands Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).

2.6. Beleidsdoelstellingen

2.6.1. Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Eind 2020 is het ondernemingsplan voor de periode 2021 t/m 2025 goedgekeurd en vastgesteld. Dit 'Ondernemingsplan 2021 – 2025, De opgave als uitdaging', kent verschillende niveaus en bestaat uit:

- de definitie van ideële grootheden als visie, missie, ambitie, identiteit en positiekeuze én de definitie van ondernemingsdoelstellingen (de laatste geordend volgens Balanced Scorecard-perspectieven);
- de definitie van (deel)strategieën voor voorraad, financiën, huurders, leefbaarheid, belanghouders, kwaliteit, interne organisatie en (externe) communicatie (tezamen met het voorgaande het 'Strategisch plan 2021 – 2025');
- de (taakstellende) activiteiten en de bijbehorende begrotingen voor elk van de afzonderlijke planjaren, in 2024 die voor 2024;
- een prognosticerend financieel perspectief voor de negen jaren daarna (in 2023 dat voor 2024 t/m 2032).

Het activiteitenplan voor 2024 is met de bijbehorende begrotingen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 7 december 2023 en aansluitend vastgesteld door de directeur-bestuurder. Het voor 2021 en opvolgende jaren geldende ondernemingsplan is in de verschillende geledingen inzichtelijk via onze website.

2.6.2. Horizontale dialoog

Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende *primaire* externe en lokaal functionerende belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- huurders en hun complexvertegenwoordigers;
- huurdersvereniging De Bewonersraad;
- gemeente Weststellingwerf;
- zorginstellingen Lianté, Zorggroep De Stellingwerfen, Alliade en oudercollectief De Burcht.

De communicatie met voornoemde belanghebbenden heeft in 2024 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

Met uitzondering van de jaren waarin door corona beperkingen golden, organiseren we een 'belanghoudersbijeenkomst'. Een 'belanghoudersbijeenkomst' heeft een tweeledig doel: het biedt de leden van de Raad van Commissarissen de mogelijkheid kennis te maken met de belanghouders van de corporatie, terwijl andersom de leden van de Raad door de belanghouders kunnen worden bevraagd op het uitgeoefende toezicht. In 2024 vond de bijeenkomst plaats op 29 mei. Uitgenodigd waren gemeente, huurdersorganisatie en de hiervoor genoemde zorgpartijen. In deze bijeenkomst werd tevens een verhandeling gegeven over de energietransitie waar we voor staan.



2.7. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert een risicomanagementsysteem. Het doel van dit systeem is om het risicobewustzijn te vergroten en het uiteindelijk creëren van een cultuur waarbij gericht wordt gehandeld naar het beheersen van risico's die het behalen van de ondernemingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen. Dit is een doorlopend proces, waarvoor continu aandacht is. Risicomanagement is geïntegreerd in onze planning & control-cyclus. Jaarlijks brengen we de belangrijkste risico's in kaart. Daarbij worden de risico's besproken, gekwantificeerd en zo mogelijk voorzien van beheersingsmaatregelen om de risico's terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. In tussentijdse rapportages rapporteren we over de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen.

2.7.2. Risicobereidheid

Op basis van de periodieke risicoanalyse die wordt uitgevoerd voor de operationele, strategische en frauderisico's wordt vastgesteld welke risico's extra aandacht nodig hebben. Dit wordt jaarlijks met de RvC afgestemd. Onze financiële risicobereidheid is opgenomen in verschillende statuten en beleidsstukken (o.a. financieringsstrategie, treasury- en beleggingsstatuut en treasuryjaarplan). Hierin staat opgenomen welke interne normen we hanteren en wanneer bijsturing noodzakelijk is. Daarnaast hebben we ons te houden aan de externe normen die worden gesteld door het WSW en het Aw. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt in beeld gebracht hoe wij ons nu en in de toekomst verhouden ten opzichte van de gestelde normen. Indien noodzakelijk geacht worden op basis van deze analyse bijstuurmogelijkheden ingezet.

2.7.3. Interne controle

Op basis van de in 2021 beschreven processen en geïdentificeerde risico's is het interne controleplan vastgesteld. De procedures en risico's worden jaarlijks geactualiseerd, aan de hand hiervan wordt het interne controleplan voor het betreffende jaar opgesteld. Door te beperkte capaciteit op de afdeling Financiën (zie hoofdstuk 1.1.1) zijn de interne controles over 2024 niet volledig uitgevoerd, maar alleen voor de meest significante processen. De gecontroleerde processen zijn: verhuur, incasseren huur, contractonderhoud, betalingen, crediteuren en salarissen. Voor 2025 is een plan opgesteld om de interne controlewerkzaamheden in 2025 volledig uit te kunnen voeren.

2.7.4. Actualiteiten

Zowel interne als externe ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het behalen van onze doelstellingen. Ook in 2024 was er sprake van een stijgende inflatie die leidt tot hoge prijzen voor energie, (bouw)materialen, personeel maar ook levensonderhoud. Dit heeft niet alleen gevolgen voor onze bedrijfsvoering, maar ook voor onze huurders, voor wie alles duurder is geworden. Daarnaast loopt de druk op de woningmarkt nog steeds op. Landelijk zijn er afspraken gemaakt om meer woningen te bouwen, woningen te verduurzamen en betaalbaar te houden (de Nationale Prestatieafspraken). Deze afspraken moeten worden ingerekend in ons activiteitenplan. De beperkte beschikbaarheid van grondposities, beperkte netcapaciteit en overheidsingrepen maken het realiseren van onze doelstellingen echter een uitdaging, waar we ons continu van bewust moeten zijn en waar we op moeten anticiperen als organisatie.

2.7.5. Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Het proces van risicomanagement betekent, zoals hiervoor al gesteld, dat periodiek risico's worden geïnventariseerd, gekwantificeerd en zo nodig worden belegd met beheersmaatregelen. Begin 2024 is de risicomatrix voor strategische en operationele risico's geactualiseerd. Voor de risico's met een hoge netto score (kans maal impact van een risico, rekening houdend met de reeds getroffen beheersmaatregelen) die niet binnen de risicobereidheid van Woningstichting Weststellingwerf passen, zijn aanvullende beheersmaatregelen opgesteld. In de periodierapportages is gemonitord in hoeverre deze aanvullende beheersmaatregelen zijn doorgevoerd en welke impact die hebben op de risicoscore. Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's die in 2024 zijn onderkend.



Categorie	Risico factor	Risico	Reeds aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende maatregel / te nemen actie	Uitgevoerde actie 2024
Huurders	Slechte communicatie met huurders, niet voldoen aan wensen van huurders	Lage klanttevredenheid, imago schade - Niet behalen maatschappelijke doelstelling	Communicatie SVB ingesteld - Klachtenregeling - Meedoen aan klanttevredenheids-onderzoek KWH - Schrijfcursus	Bewonersconsulent aannemen en inzetten bij projecten in de communicatie met bewoners en omwonenden	Vacture voor bewonersconsulent is ingevuld per 1 juni 2024. Door kwalitatief goede dienstverlening KWH-label verlengd. Verbetering van scores in de Aedes-benchmark op het aspect 'huurdersoordeel'.
Huurders	Onvoldoende communicatie met omwonenden omtrent bouwplannen	Planschadeclaim - Bezwaren tegen bouw, waardoor het project vertraagd wordt - Slecht imago	Communicatie SVB ingesteld - Opnemen van buurt voor werkzaamheden - Planschade begroten	Bewonersconsulent aannemen en inzetten bij projecten in de communicatie met bewoners en omwonenden	Vacture voor bewonersconsulent is ingevuld per 1 juni 2024 en wordt ingezet bij projecten voor de communicatie met bezoekers en omwonenden
Economie	Stijgende bouwkosten	Niet kunnen voldoen aan transitieopgave en niet nakomen van prestatieafspraken doordat projecten te duur zijn - Huisvesting (van specifieke doelgroepen) komt onder druk te staan	Onderzoek alternatieve bouwconcepten en aanpassen woningen (kleiner, soberder) - Communiceren met stakeholders / samenwerkingen opzoeken - Inzicht krijgen in stijgingen en anticiperen - Prijsafspraken vastleggen	Verbeteren relatiebeheer / inzetten op duurzame samenwerkingen	Gesprekken met aannemers worden gevoerd. We kijken naar wat we wél kunnen en maken duidelijke afspraken over de planning van werkzaamheden.
Economie	Onvoldoende capaciteit aannemers	Niet voldoen aan transitieopgave en niet nakomen van prestatieafspraken - Huisvesting (van specifieke doelgroepen) komt onder druk te staan	Tijdig communiceren met betrokken partijen over levertijd / beschikbaarheid en hierop anticiperen; tijdig offertes opvragen - Alternatieve leveranciers / aannemers zoeken - Voortgang projecten monitoren in kwartaalrapportages - Tijdig opvragen van offertes (deels al voor goedkeuring begroting)	Verbeteren relatiebeheer / inzetten op duurzame samenwerkingen	Gesprekken met aannemers en nutspartijen worden gevoerd. We kijken naar wat we wél kunnen en maken duidelijke afspraken over de planning van werkzaamheden.
Economie	Onvoldoende beschikbare locaties voor nieuwbouw	Niet voldoen aan transitieopgave en niet nakomen van prestatieafspraken - Huisvesting (van specifieke doelgroepen) komt onder druk te staan	Mogelijkheden voor uitbreiding benutten binnen projecten - Urgentie bij gemeente benadrukken	Actief op zoek naar alternatieve locaties - Initiatief nemen bij gesprekken met de gemeente (o.a. benadrukken 30% sociale woningbouw vanuit NPA)	In het bod aan de gemeente voor 2025 is de noodzaak voor beschikbare en betaalbare kavels benoemd, evenals de rol die de gemeente hierin speelt.
Personeel	Personeel valt uit (ziekte, andere baan, verlof, pensioen) en er is geen (tijdelijke) vervanging	Inefficiënte bedrijfsvoering, door niet de juiste / voldoende medewerkers - Dienstverlening aan de klant komt in gevaar - Continuïteit van de bedrijfsvoering komt in gevaar	Vroegtijdig interimkrachten aantrekken ter vervanging - Oog houden voor personeel, anticiperen op signalen - Goede arbeidsvoorwaarden - Deelname aan talent van het Noorden	Zichtbaarheid als werkgever vergroten (o.a. LinkedIn profiel aanmaken, deelname beroepsmarkt) - Strategisch personeelplan opstellen	Vacatures weer ingevuld, training verzuim gevolgd door twee MT leden, we nemen deel aan TVHN, LinkedIn pagina opgestart - Er is gestart met het SPP in 2024 en de afronding staat gepland voor T1 2025.
ICT	ICT is onvoldoende beveiligd	Cybercriminaliteit - Data lek - Verlies van gegevens / data - Continuïteit van de bedrijfsvoering komt in gevaar	IT procedures aanwezig (echter wel verouderd) - IT beveiliging aanwezig (o.a. MFA/VPN) - Cyberverzekering afgesloten - Dubbele back-up van gegevens	Actualiseren IT procedures - Controle op rollen en rechten - ICT beleid opstellen - Cursus cybercrime voor personeel (bewustzijn vergroten)	De cursus cybercrime heeft plaatsgevonden. N.a.v. de interimcontrole is er een check gedaan op rollen en rechten. I.v.m. capaciteit is het opstellen van ICT beleid doorgeschoven naar T3 2025. Hierin worden de adviezen van de accountant in meegenomen.

2.7.6. Frauderisico's

Het beheersen van frauderisico's is continu een punt van aandacht. Op de beheersing van frauderisico's is een aantal reglementen van toepassing, zoals een integriteitscode, de gedragscode, de regeling melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, het bestuursreglement, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Bovendien passen we, daar waar mogelijk, het vier-ogenprincipe toe en houden we ons aan de intern opgestelde procuratieregeling. Daarnaast zijn we ons er zeer van bewust dat voor het beheersen van frauderisico's de zogenaamde soft-controls van belang zijn. In dat kader wordt voortdurend aandacht besteed aan het onderwerp 'integriteit'.



In 2024 hebben we een fraude-risico-analyse uitgevoerd. Hierbij hebben we geconstateerd dat er één frauderisico is dat extra beheersmaatregelen vereist. Dit risico is hieronder opgenomen.

Categorie	Risico factor	Risico	Reeds aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende maatregel / te nemen actie	Uitgevoerde actie 2024
Informatie-beveiliging en continuïteit	Onrechtmatige toegang tot gegevens	Medewerker of buitenstaander heeft onrechtmatig toegang tot gegevens en/of het systeem verkregen (via het netwerk of fysiek) en gebruikt dit voor eigen gewin (bijv. identiteitsfraude of afpersing)	Fysieke toegangsbeveiliging - Beveiliging van IT systemen (MFA, VPN) - Recovery / backup procedures - Bewustwording bij personeel door doorsturen phishing emails / trainingen - Verzekering cybercrime is afgesloten	Actualiseren IT procedures - Controle op rollen en rechten - ICT beleid opstellen - Cursus cybercrime voor personeel (bewustzijn vergroten)	De cursus cybercrime heeft plaatsgevonden. N.a.v. de interimcontrole is er een check gedaan op rollen en rechten. I.v.m. capaciteit is het opstellen van ICT beleid doorgeschoven naar T3 2025. Hierin worden de adviezen van de accountant in meegenomen.

Middels het uitvoeren van het interne controleplan beoordelen we de werking van de opgestelde beheersmaatregelen. Uit de interne controle van 2024 blijken voor de processen die zijn gecontroleerd, geen bijzonderheden. Naast de interne controle zijn er door de Businesscontroller extra werkzaamheden gedaan op de prestatielevering van diensten. Ook in het nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid dat in 2024 is goedgekeurd, wordt hier extra aandacht aan besteed.

2.7.7. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude, of de overtreding van wetten en regelgeving, te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wet- en regelgeving volledig voorkomen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen, zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2024. De periodieke rapportages van tertiaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerde informatiesysteem. Dit systeem heeft in essentie ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag getoetst op de aansluiting op de cijfers. De controleverklaring is aan het einde van dit jaarverslag toegevoegd. Daarnaast heeft de accountant een managementletter opgesteld waarin aanbevelingen voor optimalisatie van het presteren van de corporatie worden gedaan. Die aanbevelingen zullen in samenspraak met de accountant en Raad van Commissarissen nader worden beoordeeld en zo nodig door ons in aangepast beleid worden uitgewerkt en geïmplementeerd.



2.8. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Vanaf en met inbegrip van de jaarrekening over 2023 -en vooreerst voor een periode van 4 jaar- is het kantoor Verstegen Accountants & Adviseurs verantwoordelijk voor alle controle-activiteiten die in dat kader moeten worden uitgevoerd.

De externe accountant woont jaarlijks -dus ook dit jaar- in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de vaststelling van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening en het deskundigenverslag worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

2.9. Visitatie

Woningstichting Weststellingwerf heeft zich in 2022 laten visiteren door een onafhankelijke, (geaccrediteerde) visitatiecommissie over het presteren gedurende de jaren 2018 – 2021. Het visitatierapport is beschikbaar op de site van de corporatie. In 2026 wordt de corporatie opnieuw gevisiteerd, dan over het presteren gedurende de jaren 2022 – 2025.



3. Volkshuisvestelijk verslag

In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

3.1. Kwaliteit van het woningbezit

3.1.1. Het woningbezit

Per 31 december 2024 bestaat ons woningbezit uit 2.605 woningen. Specificatie van de mutaties in 2024:

Aantal per 1 januari 2024	2.632
• Opgeleverde nieuwbouw	0
• Aankoop	2
• Verkoop	-1
• Sloop	-28
Aantal per 31 december 2024	2.605

Daarnaast zijn nog in eigendom:

- 54 zorgplaatsen in een verzorgings-/verpleeghuis
- 65 garageboxen en 2 carports

Woningsloop

In 2024 zijn in het kader van herstructurering 28 woningen aan de Emmastraat (1-32) in Wolvega gesloopt.

Woningverkoop

Voor 2024 gold beleidsmatig een maximaal aantal te verkopen woningen van -gesaldeerd- 3 stuks. In 2024 zijn er 2 koopcontracten getekend. Hiervan is 1 woning via de notaris gepasseerd. De andere overdracht vindt in januari 2025 plaats.

Ultimo 2024 staan er nog 297 woningen op de lijst om te verkopen. Deze omvang achten wij voorlopig voldoende om het aantal jaarlijks te verkopen woningen te realiseren.

Woningaankoop

We hebben 23 woningen aangewezen om terug te kopen zodra deze op de markt komen. Dit betreffen woningen in blokken waaruit slechts één woning verkocht is. Met deze aankopen kunnen we de blokken weer 'compleet maken' waarna ze van de lijst 'voor verkoop bestemd' afgehaald worden. We zullen uit deze blokken, ondanks dat ze op de lijst 'voor verkoop bestemd' voorkomen, geen woningen verkopen, ook niet bij mutatie. Vanuit deze beleidskeuze kochten we in 2024 2 woningen aan.

Opgeleverde nieuwbouw

In 2024 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd, de Emmastraat is nog in ontwikkeling.

Projecten in uitvoering

Eind 2024 is er gestart met de bouw van 24 woningen in de Lindewijk in Wolvega. Deze woningen worden in 2025 opgeleverd.

Projecten in ontwikkeling

Er zijn meerdere projecten in voorbereiding. Het meest vergevorderd is de nieuwbouw aan de Emmastraat in Wolvega. De bouw van 35 woningen start in 2025 en voorziet ook in een oplevering in 2025. De woningen zijn plaatsvervangend voor de hierboven genoemde 28 gesloopte woningen.



3.1.2 Onderhoud aan woningen

De staat van onderhoud van woningen wordt sinds enkele jaren bepaald door gebruik te maken van de systematiek van de conditiemeting volgens NEN2767. Toepassing van deze systematiek leidt tot een geobjectiverde beoordeling van die staat, die in een cijferrange van 1 tot en met 6 wordt uitgedrukt: de '1' staat voor nieuwbouwkwaliteit, bij '6' is sprake van onherstelbaar verval. Ultimo 2024 scoort de onderhoudsstaat van het bezit gemiddeld een '2', terwijl op complexniveau waarden beneden '3' niet voorkomen.

Om het kwaliteitsniveau van het woningbezit op orde te houden, wordt onderhoud uitgevoerd. Regulier bouwkundig en installatietechnisch onderhoud is nodig door veroudering van materialen in en aan een woning in een normale omgeving en bij normale bewoning. Het reguliere onderhoud, dat zich onderscheidt van renovatie, is te verdelen in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud kent een onderverdeling in klachtenonderhoud (reparatieverzoeken) en verhuizingsonderhoud.

Klachtenonderhoud

Klachtenonderhoud is herstel van schade die inbreuk maakt op het woongenot en/of hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner, dus op basis van een reparatieverzoek, of als dit tijdens een verhuizing wordt geconstateerd. Als de frequentie van reparatieverzoeken m.b.t. een bouwdeel of -element daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud binnen de kaders van planmatig onderhoud.

Klachtenonderhoud	2024	2023
Aantal klachten	5.554	5.802
Klachten per woning	2,1	2,2
Gemiddelde kosten per klacht	€ 158	€ 137

Verhuizingsonderhoud

Verhuizingsonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd om de woning na een verhuizing weer optimaal bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. De kosten per woning waarin mutatie-onderhoud werd uitgevoerd bedroegen ca. € 1.900,00

Contractonderhoud

Het contractonderhoud betreft het onderhoud aan onder andere liften, cv-installaties, riolering, dakgoten en warmte-terugwin-installaties. In 2024 is er € 26.289 meer uitgegeven dan begroot. Dit werd vooral veroorzaakt door een aanpassing in de gasketelwet die niet werd voorzien.



Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud wordt onderhoud verstaan dat op basis van inventarisatie of klachtenanalyse is vastgesteld en waarbij bij alle woningen binnen één (technisch) complex in één procesgang dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd. Deels worden deze werkzaamheden uitbesteed (o.a. buitenschilderwerk, vervangen cv-installaties, vervangen riolering, herstellen straatwerk, betonreparatie, herstellen van voeg- of metselwerk) en deels worden ze in eigen beheer uitgevoerd (o.a. herstellen en/of vervangen van kozijnen, ramen en deuren, herstellen en vervangen van plafonds, vervangen oude keukens).

Ook het zogenoemde 'dynamische onderhoud' valt hieronder. Bij 'dynamisch onderhoud' wordt tijdens een mutatie groot onderhoud uitgevoerd dat eerder door de vertrokken huurder werd tegengehouden. Ook kan er sprake zijn van het naar voren halen van groot onderhoud uit het eerstvolgende begrotingsjaar, om de overlast voor de nieuwe huurder te beperken. Ook de 'calamiteiten' cv-ketels en andere overgeslagen onderdelen bij bewoonde woningen worden hierop geboekt.

In totaal was voor het planmatig onderhoud begroot € 3.693.330,-. Hieraan is ten laste van 2024 in totaal € 3.247.064 gerealiseerd. De afwijking zit 'm in enkele posten:

- Bij complex 138 ('Het Vierkant') stonden werkzaamheden die nu niet zijn uitgevoerd i.v.m. onderzoek naar eventuele verduurzaming. Dit is een post van circa € 80.000,-
- Bij complex 85 is het vervangen van de dakpannen doorgelopen naar 2025 door een capaciteitsprobleem bij de aannemer. Dit is een post van circa € 116.000,- (in februari 2025 waren de werkzaamheden wel klaar)
- Verder is bij de complexen 082 en 085 de keukenvervanging niet uitgevoerd. Omdat het verduurzamingsproject in de 'Martiniwijk' moest worden doorgeschoven naar 2027 (bij nader inzien toch geen accuraat elektranetwerk) is ook de keukenvervanging aangehouden. Hiervoor stond een bedrag begroot van circa € 254.000.

ZAV-beleid

Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een beleid voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) gevoerd. Dit ZAV-beleid is in co-creatie met de huurdersvereniging de Bewonersraad gerealiseerd. In 2024 zijn er 53 ZAV-aanvragen binnengekomen (2023: 60), daarvan zijn:

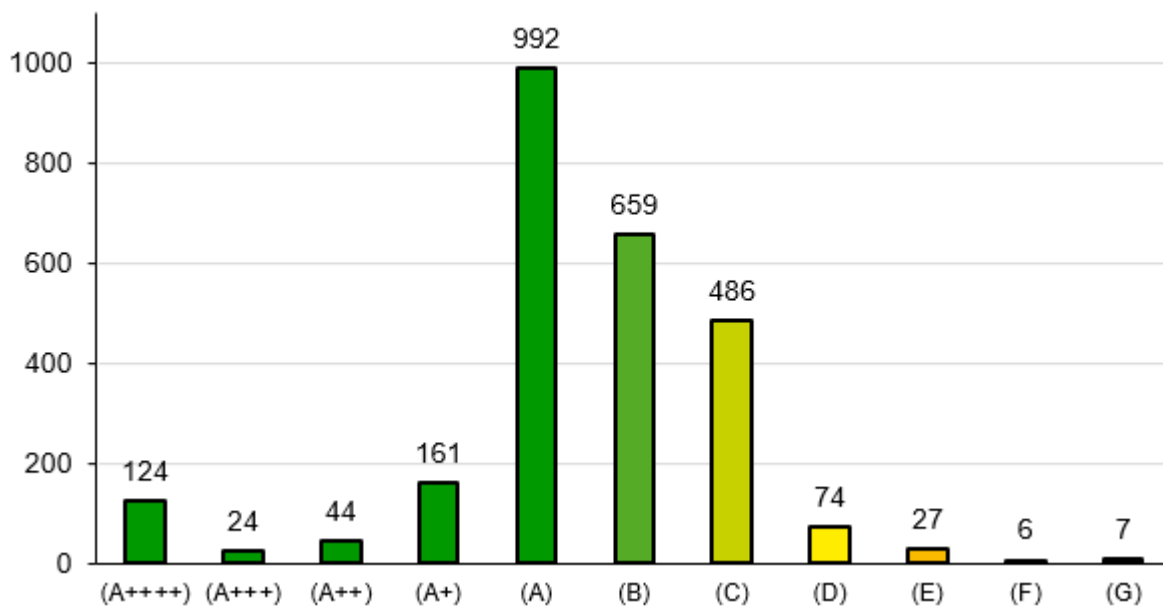
- 7 aanvragen afgewezen;
- 42 ZAV-aanvragen goedgekeurd (0 blijf-ZAV's en 42 gedoog-ZAV's);
- 4 aanvragen onderhanden.



3.1.3 Energie en verduurzaming

Energieprestatie

De EnergiePrestatie van gebouwen wordt bepaald volgens de methode NTA 8800:2024, welke geldt voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen. Op 1 januari 2025 is de gemiddelde EP2-waarde van de totale woningvoorraad 155,18 kWh/m² per jaar. Dit staat gelijk aan een A-label. In de volgende tabel wordt ons woningbezit met de bijbehorende energiewaarde weergegeven.



Bovenstaande energie-labelling wordt ook gebruikt voor de woningwaardering.

Er zijn nog 40 woningen met een E-, F-, of G-label. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Het weigeren van cv door de huurder (bij onder andere monumentale woningen);
- Het op korte termijn onderdeel zijn van een toekomstig herstructureringsproject;
- Het zijn van een gemeentelijk monument met uitvoeringsbeperkingen als gevolg daarvan.

Daarnaast zijn er in 2025 al een paar woningen alweer verbeterd.

Doelstelling en maatregelen

Maatregelen ter verbetering van de energieprestatie werden tot nu toe getroffen bij groot onderhoud en in efficiënte combinaties met ander planmatig onderhoud. Het energiebeleid van de corporatie ging uit van veel resultaat halen uit basale maatregelen (vloer-, gevel- en dakisolatie, isolerende beglazing, kierdichting en gestuurde ventilatie). Vanaf 2023 zijn de ingrepen gericht op het zoveel mogelijk aardgasvrij en CO₂-neutraal worden van woningen. Dit vergt een andere aanpak en hier hebben we ook de netbeheerders voor nodig.

Woningstichting Weststellingwerf heeft een beheerovereenkomst met SOCOTEC uit Beilen, om energieprestaties van woningen te bepalen. Het contract betreft: de EPBD-beheerfase, de kwaliteitsborging en de voorraadanalyse. Hiermee voldoet de woningstichting aan de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen, waar EPBD voor staat. Daarnaast zijn we in het bezit van het pakket Vabi Assets Energie om beleidsmatig voor het gehele bezit snel simulaties te kunnen uitvoeren.



Met de ontwikkeling naar een aardgasvrije samenleving wordt inzicht in de CO₂-uitstoot steeds belangrijker. In 2050 moeten alle woningen CO₂-neutraal zijn. Dit heeft Aedes namens de woningcorporaties met de Nederlandse overheid afgesproken.

Eind 2024 voldoen 424 woningen aan de isolatiestandaard. Van deze 424 woningen zijn 300 woningen nog uitgerust met een verwarmingssysteem en/of tapwatersysteem op aardgas en dienen deze woningen nog aardgasvrij gemaakt te worden. Eind 2024 zijn 129 woningen aardgasvrij.

3.2. Het verhuren van woningen

3.2.1. Algemeen

De woningstichting richt zich op de uitvoering van DAEB-activiteiten. Dat betekent dat de woningstichting zich richt op het verhuren en beheren van woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, waarbij het verkrijgen van huurtoeslag mogelijk is voor huishoudens met een laag inkomen. In de tabel hierna volgt een overzicht van het woningbezit naar huurklasse en naar doelgroep, waarbij de huurdersvereniging De Bewonersraad de huurklasse 'Betaalbaar' nog in 4 klassen heeft voorgeschreven.

HUURKLASSEN	Gezinswoningen	Seniorenwoningen	Jongerenhuisvesting	Totaal
Goedkope voorraad:				
≤ 454,47	416	31	83	530
Betaalbare voorraad:				
> 454,48 ≤ 519,79	225	12	-	237
> 519,80 ≤ 585,11	277	69	-	346
> 585,12 ≤ 650,43	397	93	-	490
< 650,44 ≤ 697,07	563	339	-	902
Bereikbaar (subsidiabel)				
> 697,08 ≤ 879,66	82	12	-	94
Duur (boven grens huurtoeslag)				
> 879,67	6	-	-	6
Totaal	1.966	556	83	2.605

De woningen in de huurklasse 'Duur' betreffen 6 geclusterde 'zorgwoningen' ten behoeve van een speciale doelgroep, dit in samenwerking met de gemeente (4 woningen) en Alliade (2 woningen).

3.2.2 Toewijzen en verhuren van woningen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen het aanbodsysteem. Het eerste toewijzingscriterium is de zoekduur. Het aanbod wordt gepubliceerd op onze website. Woningzoekenden kunnen reageren via een reactieformulier op de website.

Het aantal reacties in 2024 bedroeg gemiddeld 91,8 per aangeboden woning (2023: 75,9). Er zit een groot verschil tussen het laagste aantal reacties op een aangeboden woning (Dkn Mulderstraat 143: 10 reacties) en het hoogste aantal (Haulerweg 25: 193 reacties).



De druk op de huurmarkt in Wolvega blijft -ten opzichte van de omliggende dorpen- het grootst. Dit concluderen we op basis van de hoeveelheid reacties op het aanbod daar, gemiddeld 98,4 reacties per woning bij een aanbod van 97 stuks. Zowel op aangeboden woningen in Noordwolde (gemiddeld 62,5 reacties op 23 aangeboden woningen) als in de kleine dorpen waar wij bezit hebben, krijgen we minder reacties.

Nieuwe verhuringen (mutaties)

In 2024 hebben we 174 mutaties verwerkt, een daling van 4 mutaties ten opzichte van 2023. De mutatiegraad (de mate van opzegging en nieuwe verhuurmogelijkheid) is hierdoor gedaald van 6,8% in 2023 naar 6,7% in 2024. De acceptatiegraad (de mate waarin de 1e kandidaat-huurder de toegewezen woning accepteert) is licht gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar, namelijk van 85% naar 82,6%.

In de onderstaande tabel zijn de ontwikkeling van het aantal verhuizingen, de mutatiegraad en de acceptatiegraad over de laatste 5 jaar inzichtelijk gemaakt:

Jaar	Aantal mutaties per 31 december 2024	Aantal woningen per 31 december 2024	Mutatiegraad (%)	Acceptatiegraad (%)
2020	165	2.641	6,2%	69%
2021	172	2.618	6,6%	86%
2022	164	2.640	6,2%	84%
2023	178	2.632	6,8%	85%
2024	174	2.605	6,7%	82,6%

Zoekduur

De zoekduur van de nieuwe huurders in 2024 bedroeg, gemeten over alle woningzoekenden die in 2024 een woning kregen, 51,6 maanden. De 'kortste' zoekduur bedroeg 1 maand, de 'langste' 182 maanden. In 2023 en 2022 bedroeg de zoekduur gemiddeld respectievelijk 39 en 36 maanden. Vanwege het lage aantal verhuizingen en een daarmee samenhangend beperkter aanbod van woningen, blijft de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning oplopen. Ook het herhuisvesten (vooral in het eerste halfjaar van 2024) van bewoners uit het 'herstructureringsgebied Emmastraat' heeft bijgedragen aan de oplopende wachttijd voor woningzoekenden.

Als we de zoekduur, zoals we die vanuit het collectief van Friese corporaties hebben gedefinieerd en waarin alleen gekeken wordt naar het segment actieve woningzoekenden, dan komt de zoekduur aanmerkelijk lager uit.

Overige toewijzingen

Er zijn in 2024 19 woningen buiten het reguliere aanbiedingsproces verhuurd: 11 woningen zijn toegewezen aan statushouders, 7 zijn beschikbaar gesteld als wisselwoning in een herstructureringstraject. In het kader van het Convenant 'Weer thuis' is 1 woning beschikbaar gesteld.

Toewijzingen

Voor 2024 gold dat van woningen met een huurprijs lager dan € 879,66/maand (prijsspeil 1-1-2024) ten minste 92,5% moest worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 47.699 (eenpersoonshuishouden) of lager dan € 52.671 (meerpersoonshuishouden). In 2024 is 95,1% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs lager dan € 879,66 verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 47.699 respectievelijk € 52.671 (2023: 97,6%, 2022: 97,6%, 2021: 96%, 2020: 96,1%).



Woningverhuring

Uit het overzicht blijkt dat in 2024 62,3% van de vrijgekomen woningen aan de primaire doelgroep is verhuurd (2023: 57,3%; 2022: 67,5%). In de goedkoopste klasse (tot € 454,47) zijn 16 van de 20 vrijgekomen woningen aan de primaire doelgroep verhuurd (80%). Van de betaalbare huurwoningen zijn 75 van de 107 vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terechtgekomen (75%). Van de 24 duurdere woningen die vrijkwamen zijn 3 woningen aan de primaire doelgroep toegewezen.

Het totaal aantal nieuwe verhuringen bedraagt 151. Van dit totaal zijn er 92 aan eenpersoonshuishoudens, 36 aan tweepersoonshuishoudens en 23 aan meerpersoonshuishoudens verhuurd.

Van de 151 verhuringen vonden er 49 plaats aan (hoofd)huurders met een AOW-gerechtigde leeftijd en 102 aan jongere (hoofd)huurders.

Passend toewijzen

Daarnaast geldt vanaf 1-1-2016 het zogenaamde 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat aan minimaal 95% van de huurders die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning moet worden toegewezen waarvan de huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens huurtoeslag valt.

In 2024 zijn er van de 151 toewijzingen 87 aan huurders met recht op huurtoeslag gedaan. Hiervan zijn 84 woningen passend toegewezen. Dit resulteert in een score van 96,6% passend toegewezen. (2023: 98,9%)

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-24 T/M 31-12-24					
Leeftijd	Inkomen	Huangrenzen			Totaal
		<= 454,47	> 454,47 en <= 650,43	> 650,43	
1. Aantallen éénpersoonshuishoudens					
< 67,10	≤ 27.725,00	12	24	1	37
< 67,10	> 27.725,00	3	11	9	23
≥ 67,10	≤ 27.725,00	4	18		22
≥ 67,10	> 27.725,00	1	9		10
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens					
< 67,10	≤ 37.625,00		10		10
< 67,10	> 37.625,00		2	7	9
≥ 67,10	≤ 36.675,00		10		10
≥ 67,10	> 36.675,00		6	1	7
3. Aantallen ≥ 3 persoons huishoudens					
< 67,10	≤ 37.625,00		13	2	15
< 67,10	> 37.625,00		4	4	8
					151



3.2.3. Leegstand

De leegstand in ons bezit was in 2024 te verwaarlozen en betrof met name leegstand vanwege aankomende sloop. Daarnaast leidde de uitvoering van groot onderhoud bij mutatie (dynamisch onderhoud) tot enige tijdelijke leegstand.

3.2.3. Woonduur

Er vertrokken in 2024 174 huurders. Hiervan hadden 22 (12,6 %) een woonduur korter dan 2 jaar, 43 (24,7 %) een woonduur tussen 2 en 5 jaar en 109 (62,7%) een woonduur langer dan 5 jaar. Gemiddeld bedroeg de woonduur van de vertrokken huurders 13,1 jaar (geheel 2023: 11,4 en 2022: 12,1).

3.2.4 Huurdebiteuren

Huurverhoging en maximaal redelijk

Gelet op het effect van de huurprijsverlaging in 2023 op de financiële parameters van de corporatie, is in 2024 besloten de maximale huurverhoging op woningniveau als uitgangspunt gekozen voor de huurprijsstijging per 1 juli 2024. Omdat we de aftoppingsgrenzen als plafond hanteren voor onze huurverhogingen én omdat vanwege andere redenen een aantal huurders een lagere verhoging kreeg, bleven we met de huursomstijging onder het gedefinieerde maximum.

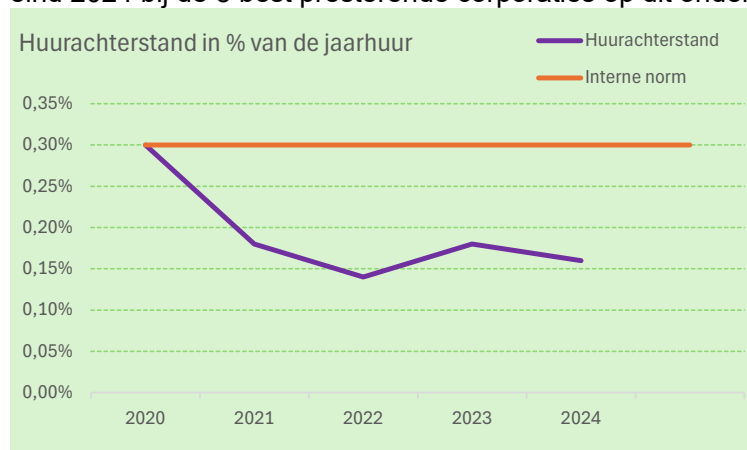
Ondanks deze stevige huurverhoging blijft het gemiddelde huurprijsniveau fors onder de zogenoemde 'maximaal redelijke huurprijs' (2024: 54%; 2023: 52%; 2022: 58,0%).

OVERZICHT HUURPRIJZEN T.O.V. MAXIMAAL REDELIJKE HUURPRIJS PER ULTIMO 2024	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
<50%	41,9%
50% - 60%	35,4%
60% - 70%	16,1%
70% - 80%	4,1%
>80%	2,5%

Gemiddelde huurprijs: 53,7% van maximaal redelijk

Huurachterstand

Het beleid is erop gericht de achterstanden zo laag mogelijk te houden, mede om de huurders zoveel mogelijk tegen hoogoplopende schulden te beschermen. Het percentage huurachterstand is ultimo 2024 iets gedaald, namelijk 0,16% van de jaarhuur (2023: 0,18%; 2022: 0,14%; 2021: 0,18% 2020: 0,30%). Dit percentage bleef flink onder de voor 2024 intern gedefinieerde doelstelling (< 0,3%). Landelijk hoorden we eind 2024 bij de 5 best presterende corporaties op dit onderdeel.



De betalingsdiscipline en/of de betalingsmogelijkheden van onze huurders blijft een punt van aandacht voor een bepaalde groep huurders. Om de norm van maximaal 0,3% te kunnen blijven halen, is het noodzakelijk dat we doorgaan met een intensieve persoonlijke benadering van deze groep huurders. We



blijven daarom ook goed omgaan met het aangaan van betalingsregelingen, om zo ook uitzettingen te voorkomen.

Ondanks alle inspanningen lukt het soms niet om een huurachterstand af te lossen. We hebben daarom in 2024 1x een verzoek tot ontbinding huurcontract vanwege huurachterstand ingediend bij de Rechtbank. Dit verzoek is toegewezen: de huurder heeft ervoor gekozen om de woning zelf leeg te halen en de sleutel in te leveren.

Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2024

Aantal betalingsregelingen: 21 (2023: 21)

Aantal zaken bij deurwaarder: 5 (2023: 3)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 - 1 maanden	18 €	9.335
1 - 2 maanden	5 €	2.763
2 - 3 maanden	1 €	409
> 3 maanden	30 €	14.988
Totaal per 31 december 2024	54 €	27.495

VERTROKKEN HUURDERS		
Vorderingen ontstaan in	Aantal huurders	Bedrag
2012	1	€ 2.358
2013	1	€ 2.216
2015	1	€ 3.574
2018	1	€ 5.595
2019	1	€ 858
2020	1	€ 431
2021	3	€ 4.528
2022	2	€ 7.854
2023	5	€ 7.397
2024	17	€ 29.524
Totaal	33	€ 64.335

De vordering op vertrokken huurders bedraagt € 64.334 (saldo 31 december 2024), het grootste deel van dit bedrag betreft aangetroffen schade na vertrek (€ 44.600). Een deel van onze huurders bewoont de gehuurde woning slecht, wat bij een verhuizing aan het licht komt.

In 2024 hebben we € 9.368 afgeboekt ten laste van de voorziening voor dubieuze debiteuren (2023: € 11.758; 2022: € 17.903; 2021: € 69.338; 2020: € 6.897; 2019: € 31.584).

De dotatie aan de voorziening bedraagt in 2024 naar verwachting € 12.000.



3.2.5 Huisvesting speciale doelgroepen

Ouderen

Eén van de speerpunten binnen het huisvesten van de primaire doelgroepen betreft het bieden van passende huisvesting aan ouderen. In 2024 zijn door mutaties 56 voor senioren geschikte woningen beschikbaar gekomen (2023: 37; 2022: 68). Er is gemiddeld genomen geen grote vraagdruk op dergelijke woningen.

Statushouders

In de tussen gemeente en woningcorporaties afgesloten prestatieafspraken zijn voor de huisvesting van statushouders concrete realisatieafspraken vastgelegd. Woningstichting Weststellingwerf zal zich tot het uiterste blijven inspannen om ook statushouders zo goed mogelijk te huisvesten. In 2024 zijn de bij ons binnengekomen aanvragen tot huisvesting van statushouders ingewilligd en heeft onze inzet een positieve bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling. In 2024 zijn 11 woningen aangeboden en toegewezen, die aan totaal 28 statushouders huisvesting bieden.

Om te kunnen voorzien in de tijdelijke huisvesting van personen die vanwege het oorlogsgeweld Oekraïne zijn ontvlucht, is met ingang van 1 februari 2023 de woonvoorziening aan de Brogge 6-12 verhuurd aan gemeente Weststellingwerf. De overeenkomst is aangegaan voor de periode van een jaar met de mogelijkheid deze periode te verlengen. Dat is begin 2024 gebeurd.

3.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

3.3.1. Relatie individuele huurder/verhuurder

De basisrelatie tussen huurder en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het huurreglement dat daarbij hoort. Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe huurder het bovengenoemde reglement, de Algemene Huurvoorwaarden.

3.3.2. Relatie huurdersgroepen/verhuurder

De Wet op het overleg huurders – verhuurder schrijft voor dat verhuurders hun huurders goed informeren over het beleid en beheer van de woningen. Dat gebeurt via collectieve belangenbehartiging. Bij Woningstichting Weststellingwerf is die belangenbehartiging geregeld via huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, waarmee we vanuit dat perspectief al heel lang een relatie onderhouden. We beschikken daardoor over een overlegstructuur met een professionele organisatie die de huurders vertegenwoordigt. Bij De Bewonersraad stonden eind 2024 1.991 huurders van Woningstichting Weststellingwerf als lid geregistreerd (76,4% van alle huurders).

Overige overlegstructuren met huurdersgroepen:

- Bij groot onderhoud c.q. woningverbetering voeren we vooraf in een tijdig stadium overleg met de betreffende groep huurders. Hierbij wordt de huurdersvereniging De Bewonersraad betrokken;
- Bij sloop en nieuwbouw vindt vooraf structureel overleg plaats met de huidige huurders, zodat zij kunnen kiezen uit een nieuwbouwwoning of een bestaande woning elders. Bij een nieuwbouwwoning kunnen ze kiezen uit tegels, keukeninrichting e.d.;
- Bij nieuwbouw vindt structureel overleg met de toekomstige huurders plaats, zodat zij nog keuzes kunnen maken m.b.t. tegels, keukeninrichting e.d.



3.3.3. Overleg bij groot onderhoud, herstructurering en nieuwbouw

Als op enig moment sprake is van groot onderhoud in een complex, dan betrekken we bewoners van een dergelijk complex daarbij, voorafgaand aan het definitief maken van de plannen. Tijdens informatieavonden vragen we naar hun voorkeuren. Bij herstructurering geldt het met de huurdersvereniging overeengekomen 'protocol herstructurering'. Daarin zijn het traject van planvorming en de daarbij behorende overlegmomenten en bijeenkomsten met de zittende huurders vastgelegd. In alle gevallen, ook bij nieuwbouw, bieden we huurders de mogelijkheid keukens, sanitair en tegelwerk te kiezen.

3.3.4. Enquêteering

We willen als corporatie bekend staan als betrouwbaar, open, praktisch en betrokken bij de huurder. Via kwaliteits- en tevredenheidsonderzoeken toetsen we regelmatig de kwaliteit van dienstverlening en uitgevoerd werk bij de huurder.

3.3.5. Informatie

Nieuwe huurders ontvangen het Bewonersinformatieboekje voor huurders. Indien nodig wordt dit informatieboekje geactualiseerd. De meest recente versie van het informatieboekje is te vinden op onze website, op verzoek sturen we het informatieboekje toe. Ieder kwartaal wordt het bewonersblad "Wooninfo" samengesteld en bij alle huurders bezorgd. De onderhoudsactiviteiten van het lopende jaar worden in een verkorte versie in het bewonersblad opgenomen en gepubliceerd op de website.

De website neemt een belangrijke positie in als het gaat om informatieverstrekking en klantcontacten. Belangstellenden kunnen statuten, reglementen, begroting en jaarstukken op onze website inzien. Ook andere belangrijke informatie is daar te vinden. Huurders en woningzoekenden kunnen er inloggen op de online omgeving Mijn Thuis. Hier kunnen ze bijvoorbeeld zelf gegevens inzien, reageren op woningaanbod en reparatieverzoeken inplannen.

De informatiebehoefte neemt toe. Om die te kunnen blijven beantwoorden, besteden we veel aandacht aan het verbeteren en actueel houden van informatie en eventuele uitbreiding van informatiekanalen.

3.4. Leefbaarheid van wijken en dorpen

Algemeen

Naast de kwaliteit van een woning is ook de kwaliteit van de woonomgeving van invloed op de acceptatie van een aangeboden woning en op het woongenot van de huurder na het betrekken van de woning. Daarom is het voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders van belang dat de kwaliteit van de leefbaarheid op orde blijft in de wijken waar onze woningen staan en dat ook wij ons inspannen om daaraan bij te dragen. Een goede leefbaarheid in wijken en dorpen draagt ook bij aan een algemeen gevoel van welzijn. Onderstaand volgt een opsomming van onze activiteiten in leefbaarheid.

AVE-platform

Het AVE-platform (AVE = aanpak voorkomen escalatie): bestaat uit de volgende deelnemers: collega-woningcorporatie WoonFriesland, politie, GGZ, VNN, gemeente Weststellingwerf, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), Veilig Thuis en Fier.

Het doel van het AVE-platform is:

1. de samenwerkingen te versterken;
2. trends en ontwikkelingen gezamenlijk op te pakken; en
3. gezamenlijk ingewikkelde vraagstukken voor de kwetsbare groep op te lossen.



In 2024 hebben betrokken partijen 5x met elkaar overlegd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende zaken signaleerd en/of besproken:

- op handen zijnde urgentie-verordening en mogelijke gevolgen;
- te kort aan (specifieke) personele bezetting bij onder andere GGZ, Fier en bij politie;
- overlast jongeren (en bedreiging) op school en straat;
- ontwikkelingen rond het plaatsen van vluchtelingen (oa nieuwe opvanglocatie);
- toename en 'jaarrond' van overlastzaken en intensiteit (psychiatrische problematiek);
- intensieve samenwerking bij voorkomen maar ook bij opstarten trajecten huisuitzetting;
- voorlichting op scholen en bij sportvoetbalverenigingen over drugs/alcohol ;
- toename Veilig Thuis-meldingen bij VNN;
- zorgen over toename suïcide-gevallen en inzet familieagent als schakel tussen politie en gezin;
- nasleep grote brand Wolvega (garages);
- op handen zijnde wet WAMS (Wet aanpak meervoudige problematiek sociaal domein);
- aanscherping anti-pestprotocol op scholen en voorlichting;
- afwijzing zorgakkoord door Friese Gemeenten.

Breuningslaanproject

In het kader van het project 'Werken aan wijken' bestaat er sinds 2010 in het gebied Breuningslaan een buurtinitiatief. Dit buurtinitiatief ondersteunen we, samen met gemeente en collega-corporatie Woon-Friesland, zowel inhoudelijk als financieel. Het uitgangspunt van het project is om de bewoners meer bij hun buurt te betrekken. De beide corporaties hebben elk de helft van de woningen in de Breuningslaan in bezit.

Er is een woning beschikbaar die fungeert als buurthuis. Hier worden activiteiten georganiseerd als koffieochtenden, klaverjassen, sjoelen en gezamenlijk koken en eten. Er wordt regelmatig een buurtkrant uitgegeven. Ook worden er activiteiten voor de kinderen georganiseerd. Een en ander met het doel de sociale cohesie en het begrip voor elkaar te bevorderen. Ten behoeve van de vertegenwoordiging van de bewoners uit de Breuningslaan is de 'Stichting Breuningslaan' opgericht.

In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (woningcorporaties, gemeente, politie en de Stichting Breuningslaan). In dit convenant staan o.a. de activiteiten benoemd die Stichting Breuningslaan dient te organiseren. Tevens dient er jaarlijks een begroting gemaakt te worden van de te organiseren activiteiten met de bijbehorende dekking daarvoor. Na uitvoering van de activiteiten vindt er een nacalculatie plaats alsmede een financiële verantwoording. Gemeente en woningcorporaties faciliteren een deel van deze activiteiten. Het is de intentie dat de Stichting Breuningslaan op termijn zelf financiële dekking zal vinden voor de activiteiten. Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers. In 2024 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden.

Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwinst van woningen die verkocht mogen worden, is ook het effect dat 'verkoop' kan sorteren op de kwaliteit van de leefbaarheid betrokken. De opvatting is dat de stabiliteit in wijken door (enige) verkoop van huurwoningen zal toenemen, aangezien bekend is dat een eigenaar-bewoner gemiddeld langer in een woning woont dan een huurder-bewoner.

Herstructurering

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. In het verslagjaar is gewerkt aan enkele herstructureringsprojecten (project sloop/nieuwbouw woningen Emmastraat, woningen Pieterslaan e.o.).

Inzet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Woningstichting Weststellingwerf heeft in haar ondernemingsplan de condities gedefinieerd waaronder in maatschappelijk vastgoed kan worden geïnvesteerd. Een dergelijke omstandigheid heeft zich in 2024 niet voorgedaan.



Tuinonderhoud

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. Wij voeren daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij onze huurwoningen. In 2024 gebeurde dat ook straatgericht. Van de 92 bewoners ontvingen 43 het verzoek om 'aandacht aan hun tuin te besteden'.

Leefbaarheidsklachten

Waar mensen dicht bij elkaar wonen ontstaan af en toe irritaties. Door middel van adviezen in het bewonersblad proberen wij preventief overlast te beperken. Dit lukt niet in alle gevallen en daar waar het tot klachten komt, ondernemen wij actie door het aanschrijven van betrokkenen, het plegen van huisbezoeken en het voeren van gesprekken.

In eerste instantie wordt het advies gegeven om het zelf op te lossen. Leidt dit niet een positief resultaat, dan volgt interventie door de woningstichting. Indien nodig wordt het gebiedsteam van de gemeente ingezet. Afhankelijk van de situatie zijn ook andere instanties, zoals politie, Scala, GGD, GGZ, MEE betrokken bij casussen met multi-problem issues.

Leefbaarheidsklachten	2024	2023
Aantal klachten	78	116
Geluidsoverlast	17	22
Ongepast gedrag en agressie	17	30
Overlast door huisdieren	11	16
Vervuilde woningen en verwaarloosde tuinen	11	6
Overig	22	42

Naast bovengenoemde overlastzaken werden er nog ca. 32 zaken behandeld die overliepen uit voorgaande jaren en af en toe opnieuw aandacht vragen. Dit betreft voornamelijk geluidsoverlast en ongepast gedrag wat leidt tot langdurige burencollicten. Deze casussen komen regelmatig weer op de agenda, omdat er vervolgmeldingen komen. Deze zaken zijn in de meeste gevallen 'opgeschaald' naar Gebiedsteam en hulpverlenende instanties.

3.5. Wonen en zorg

3.5.1. Zelfstandig wonen met zorgarrangementen

Binnen ons woningbezit hebben we woningen waar huurders zelfstandig kunnen wonen, maar wel een beroep kunnen doen op zorgarrangementen. De huurder regelt in dit geval de zorg zelf en sluit hiervoor zelf een contract af bij een zorginstelling. De rol van de woningstichting is om te regelen dat zorginstellingen fysieke toegang hebben tot deze appartementencomplexen.

Zorggroep Lianté

Het (oorspronkelijke) verzorgingshuis Lycklama Stins (54 zorgkamers met ondersteunende dienst- en gemeenschappelijke ruimtes) is sinds 2002 eigendom van Woningstichting Weststellingwerf en wordt sindsdien door Lianté gehuurd. In Lycklama Stins wordt voornamelijk verpleeghuiszorg geleverd door de zorginstelling.

Er is met Lianté inzake Lycklama Stins een huurcontract afgesloten tot en met 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de gedane investeringen.

Coöperatie De Burcht

Met een groep ouders van (volwassen) kinderen met een geestelijke beperking, verenigd in "Coöperatie De Burcht", is in 2013 een langdurig huurcontract afgesloten voor de huur van 6 zelfstandige studio's en een gezamenlijk woonkamer en keuken aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega.



Zorggroep De Stellingwerven

Zorggroep de Stellingwerven biedt in de regio Zuid Oost Friesland begeleiding aan cliënten met een (licht) verstandelijke beperking en/of bijkomende psychische of psychiatrische problematiek. Belangrijke uitgangspunten van de zorggroep zijn het stimuleren van de zelfredzaamheid en het verwerven van een eigen plek in de maatschappij, waaronder het zo zelfstandig mogelijk wonen. Aan Zorggroep de Stellingwerven zijn ultimo 2023 22 woningen verhuurd. Zodra cliënten van de zorggroep geacht worden zelfstandig te kunnen wonen (eventueel met beperkte en/of ambulante begeleiding) zijn ze aangewezen op de reguliere woningvoorraad.

Alliade

Alliade, een provinciaal werkende instelling voor onder andere geestelijke gehandicaptenzorg, huurde in 2024 in Wolvega een woonvoorziening die gevormd wordt door 2 geclusterde woningen aan De Brogge in Wolvega. Bewoners krijgen hier 24/7 zorg. Een deel van haar cliënten in Wolvega woont niet geclusterd, maar is in een “reguliere” woning in de wijk gehuisvest (4 stuks), waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit de voornoemde woonvoorziening.

3.5.2 Convenant ‘Weer thuis’

Convenant ‘Weer Thuis’ is een overeenkomst (getekend op 28 januari 2022) tussen gemeenten, betrokken zorgpartijen en corporaties in Friesland die de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen naar (uiteindelijk) een reguliere woning in goede banen leidt. Bij dat zelfstandig wonen wordt gekeken naar de wensen en mogelijkheden van de mensen en naar de ondersteuning die daarbij nodig is. Vervolgens spelen draagkracht en draaglast van de omgeving, buurten en wijken een rol in de keuze van de huisvesting. Daarbij houden de woningcorporaties ook rekening met andere woningzoekenden en huurders van hun woningen. Het vastgestelde convenant heeft een looptijd tot en met 2025. Gedurende deze periode kunnen andere partijen zich aansluiten bij het convenant.

Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van het convenant in 2024 één woning beschikbaar gesteld. Door preventief handelen en de ‘korte lijnensamenwerking’ binnen onze gemeente is er nauwelijks uitstroom en dus ook nauwelijks instroom.

3.6. Relatie met belanghouders

3.6.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf heeft de relatie met belanghouders in belanghoudersbeleid vastgelegd. Tot de belangrijkste belanghouders (organisaties) op lokaal niveau rekent de corporatie:

- gemeente Weststellingwerf;
- huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland;
- zorginstelling Lianté;
- zorginstelling Zorggroep de Stellingwerven;
- zorginstelling Alliade;
- de in de gemeente Weststellingwerf werkzame collega-corporaties (WoonFriesland, PSB Wonen);
- de (respectievelijke) verenigingen van dorpsbelang, alsmede haar koepel, de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD).

Jaarlijks wordt een deel van die belanghouders uitgenodigd voor een specifiek overleg met bestuurder en Raad van Commissarissen van de woningstichting om van gedachten te wisselen over de jaarverslaglegging van het voorafgaande jaar, de loop van de activiteiten in het onderhavige jaar en de plannen (activiteiten) voor het komende jaar. Deze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst vond in 2024 plaats op 29 mei. Hier spraken we met gemeente, zorgpartijen en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland ook over het thema ‘verduurzaming’ aan de hand van een presentatie van Atriensis.



Op deze en volgende pagina worden enkele relaties met belanghouders nader geduid.

3.6.2. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

Met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland vindt in principe structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats (in 2024 feitelijk 2x), waarbij voor beide partijen het belang van de huurder voorop staat. Naast het reguliere overleg heeft specifiek overleg over het volkshuisvestelijk bod voor de gemeente Weststellingwerf plaatsgevonden, vóórdat dit bod naar de gemeente werd gestuurd.

Jaarlijks vindt ook een overleg plaats tussen De Bewonersraad en (een delegatie van) de Raad van Commissarissen van de woningstichting, in aanwezigheid van de bestuurder daarvan. Dit gesprek vond ook in 2024 plaats.

Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg en is de huurdersvereniging betrokken bij de optekening van wensen van bewoners ten aanzien van gewenste verbeteringen aan de woning bij groot onderhoud.

Ter vervanging van de heer Visser als huurders-lid van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf heeft De Bewonersraad de heer Oosterlaar voorgedragen om de vrijgekomen huurderszetel in de Raad te bezetten. De heer Oosterlaar is vroeg in 2024 als zodanig benoemd. In de procedure, leidend tot de voordracht, zijn huurdersvereniging en woningstichting gezamenlijk opgetrokken.

In 2024 heeft De Bewonersraad advies uitgebracht ten aanzien van de volgende zaken:

- De door de woningstichting gewenste proef m.b.t. de toewijzing van de nieuw te bouwen woningen aan de Emmastraat in Wolvega;
- De huurverhoging per 1 juli 2024;
- De aanpassing van de algemene huurvoorwaarden en bewonersinformatie.

In alle gevallen werd positief geadviseerd.

Onze samenwerkingsovereenkomst met De Bewonersraad eindigde formeel per 1 oktober 2021. In het traject dat moest leiden tot de definitie van een nieuwe overeenkomst is op enig moment aansluiting gevonden bij andere corporaties waarvan de huurders ook (deels) worden vertegenwoordigd door De Bewonersraad en die ook bezig waren met vernieuwing van samenwerkingsovereenkomsten. Dat 'samen optrekken' heeft het tijdspad om te komen tot een nieuwe overeenkomst weliswaar verlengd, maar heeft eind 2023 wél als resultaat opgeleverd dat overeenstemming werd bereikt tussen De Bewonersraad en vijf corporaties over gelijklopende samenwerkingsovereenkomsten voor de duur van vijf jaar. De nieuwe overeenkomsten zijn in januari 2024 door ondertekening bekrachtigd. In de tussenliggende periode hebben we geacteerd 'als ware de reeds afgelopen overeenkomst nog geldig'.

Ultimo 2024 bedroeg het aantal leden (huurders van Woningstichting Weststellingwerf) dat is aangesloten bij De Bewonersraad, zoals hiervoor al gemeld, 1.991.

3.6.3. Gemeente Weststellingwerf

Met gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2024 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang van projecten, terwijl een andere hoofdlijn gevormd werd door het maken van meerjarige prestatieafspraken voor 2025 en opvolgende jaren en het terugkijken op de realisatie van afspraken voor 2023. Behoudens bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, wonen-welzijn-zorg, enzovoort.



3.6.4. Zorginstelling Liante

Zorginstelling Liante (instelling voor ouderenzorg) exploiteert verzorgings-/verpleeghuis Lycklama Stins, waarvan de woningstichting eigenaar is (54 zorgplaatsen). Met Liante vond in 2024 bestuurlijk overleg plaats over de toekomst van het gebouw in het perspectief van het in 2029 aflopende huurcontract. Aanvullend op het bestuurlijk overleg vond ter zake enkele malen functionarissenoverleg plaats.

3.6.5. Overige zorg- en welzijnsinstellingen

Met Alliade (voorheen in ons werkgebied actief via Talant en Meriant, respectievelijk voor gehandicapten- en ouderenzorg) vindt overleg ad hoc plaats op basis van een specifieke behoefte. De bestuurders van de woningstichting en Zorggroep De Stellingwerven overlegden in 2024 enkele malen informeel. Daarnaast vond functionarissenoverleg plaats.

3.6.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de individuele verenigingen voor plaatselijk belang, als ook met de koepel daarvan, vindt overleg plaats op het moment dat daar vanuit één van de partijen behoefte aan bestaat. Naast woningbouw is dan met name de leefbaarheid in een dorp (in dorpen) een bespreekpunt. Zo spraken we enkele malen met een afvaardigingen uit Boijl, Nijeholtpade, Oldeholtpade en Oosterstreek over participatie in een door hen te ontwikkelen nieuwbouwplan.

3.6.7. Overleg met collega-woningcorporaties

Met de corporaties die naast Woningstichting Weststellingwerf in de gemeente actief zijn, wordt overleg gevoerd dat ten doel heeft van elkaar te weten wat de respectievelijke plannen zijn en zo nodig afstemming te zoeken.



3.7. Financiële continuïteit

3.7.1 Algemeen

Het financieel beleid van Woningstichting Weststellingwerf is erop gericht om de continuïteit van de corporatie te waarborgen. Een belangrijke voorwaarde voor financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Om daarvan structureel gebruik te kunnen maken, onderkennen en beperken we onze risico's, mede met behulp van kengetallen en benchmarks. Jaarlijks wordt de 'planning en control'-cyclus geactualiseerd. Onze interne rapportages worden per tertiaal samengesteld conform de methodiek van de Balanced Scorecard. In onze 'planning en control'-cyclus kennen wij (o.a.) de volgende zaken:

- tertiaalrapportages volgens de methodiek van de Balanced Scorecard;
- beheersing bedrijfsprocessen;
- projectanalyse (uit verhuurtechnisch en financieel oogpunt);
- begroting en activiteitenplan;
- treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- evaluatie en actualisering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB);
- diverse benchmarks;
- Interne Controle Plan.

3.7.2 Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2024 € 12,9 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 31.1 miljoen positief. Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

• Huuropbrengsten hoger	+	€	114.000
• Opbrengsten servicecontracten hoger		+	€ 154.000
• Lasten servicecontracten hoger	+	€	75.000
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager	+	€	1.287.000
• Hogere onderhoudslasten	-	€	11.815
• Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-	€	42.000
• Verkoop woningen lager	-	€	446.000
• Waardeverandering vastgoedportefeuille	+	€	17.816.000
• Opbrengsten overige activiteiten hoger	+	€	114.000
• Kosten overige activiteiten hoger	-	€	243.000
• Overige organisatiekosten hoger	-	€	404.000
• Leefbaarheid hoger	-	€	63.000
• Hogere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	+	€	51.000
• Lagere rentelasten en soortgelijke kosten	+	€	9.000

Toelichting op de grootste afwijkingen:

De huuropbrengsten in 2024 vallen afgerond € 114.000 hoger uit dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt het lager uitvallen van de huurderiving.

De lasten van verhuur- en beheeractiviteiten zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit komt hoofdzakelijk door de implementatie van de kostenverdeelstaat. In deze nieuwe kostenverdeelstaat worden de kosten over de organisatie uitgesmeerd waar deze voorheen vooral in beheer terecht kwamen. Een keerzijde is dat andere afdelingen daardoor hogere kosten hebben



Voor 2024 waren er 3 woningen begroot om te verkopen. Uiteindelijk is er maar 1 verkoop gerealiseerd. Vandaar een daling in de verkoopopbrengsten.

De post waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille is aanzienlijk hoger dan begroot. De ontwikkeling van de marktwaarde is onvoorspelbaar, omdat deze met name wordt beïnvloed door marktontwikkelingen. Een aantal parameters in het handboek wordt jaarlijks aangepast, dit ligt buiten onze invloedssfeer. Bij de verloopstaat van de marktwaarde op pagina 56 e.v. wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de marktwaardestijging.

De hogere kosten in overige activiteiten, organisatiekosten en leefbaarheid zijn een direct resultaat van de implementatie van de kostenverdeelstaat.

3.7.3. Financiering

In 2024 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken en is voor 3,16 miljoen afgelost aan leningen.

3.7.4. Kasstromen

	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Vershil
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Operationele kasstroom	4.761	4.448	313
Investeringskasstroom	-2.449	-16.907	-14.458
Financieringskasstroom	-3.164	12.459	-15.623

Het verschil met betrekking tot de operationele kasstroom ontstaat hoofdzakelijk door hogere uitgaven in de personeelskosten en bedrijfslasten. Daarentegen staat een lagere onderhoudslast tegenover.

In de investeringskasstroom is te zien dat we aanzienlijk minder hebben uitgegeven. Dit komt door de verschuiving van de bouw aan de Emmastraat van 35 woningen en in de Lindewijk van 24 woningen en het niet kunnen uitvoeren van woningverbeteringen (met name gasloos maken 60 woningen Martiniwijk).

3.7.5. Beleggingen

Het eigen vermogen van Woningstichting Weststellingwerf is ultimo 2025 als volgt belegd:

- Interne financiering vaste activa;
- Rekening Courant;

Er zijn geen middelen belegd in andere producten.

3.7.6. Treasury

Onder treasury verstaan we het bestuurlijk proces waarbij de huidige en toekomstige financiële positie, kasstromen en hieraan verbonden financiële en operationele risico's worden bestuurd en beheerst.

De treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risicobeheer. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen we de treasury-activiteiten uitvoeren worden vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten:

- treasurystatuut;
- treasuryjaarplan;
- reglement financieel beleid en beheer;
- AO/IC van de treasuryprocessen.



Het treasurystatuut heeft tot doel een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk te maken middels een formeel kader waarbinnen de treasury-activiteiten dienen plaats te vinden en geldt derhalve als gedragscode. Jaarlijks wordt op basis van de uitgangspunten uit het treasurystatuut een treasuryjaarplan opgesteld waarin de activiteiten voor het eerstvolgende verslagjaar zijn omschreven.

Verantwoording wordt afgelegd in de perioderapportages. De treasurycommissie komt enkele keren per jaar samen om activiteiten op het gebied van treasury voor te bereiden, de directeur-bestuurder te adviseren over treasuryvraagstukken en het beheersen van treasuryrisico's. De directeur-bestuurder, de controller, de manager Bedrijfsdiensten en de senior medewerker financiële administratie vormen de commissie, incidenteel ondersteund door een externe treasurydeskundige. Voor nadere informatie omtrent doel, werkwijze en risicobeheer verwijzen we u naar het treasurystatuut, dat op onze website staat.

3.7.7. Financiële prognoses (Financiën/begroting)

Voor de meerjarenplanning (2025-2034) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot de voorraad:

- in 2025 worden 35 woningen aan de Emmastraat in Wolvega opgeleverd. Een en ander na de eerdere sloop van de 28 woningen op dezelfde plek;
- in 2025 is het doel om 24 woningen in hofjesachtige setting op te leveren in de Lindewijk in Wolvega;
- in 2025 is het doel om 4 meergeneratiewoningen op te leveren in het uitbreidingsgebied in Boyl;
- verkoop van woningen uit bestaand bezit voor 2025: maximaal 3 woningen.

Het vigerende ondernemingsplan 2021-2025 is de basis voor de financiële prognoses. Het activiteitenplan 2025, de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2026 – 2034 zijn gebaseerd op dit ondernemingsplan. De financiële continuïteit wordt bewaakt door middel van het sturen op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast streeft Woningstichting Weststellingwerf ernaar om in 2024 in de Aedes Benchmark weer tot de A-corporaties te behoren voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten.

De in onze meerjarenbegroting (2025-2034) gepresenteerde cijfers voldoen aan de criteria van het WSW, alsmede van de Aw. Hieronder staat een weergave van de belangrijkste kengetallen en bijbehorende normen voor de eerste 5 jaar.

	WSW norm	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	Min. 1,4	4,84	3,26	3,5	2,63	2,77
LTV beleidswaarde (in %)	Max. 70	26,7	26,7	32	42,4	45,9
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 30	71,9	70,8	63,5	54,9	51,5
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max. 70	14,9	14,6	17,9	24,9	27,1

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2025 – 2034 zijn de volgende economische parameters gehanteerd voor de eerste 5 jaar:

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie (%)	3,04	2,55	2,52	2,47	2,43
Looninflatie (%)	3,83	3,13	3,02	3,03	3,02
Bouwindex (%)	3	2,13	2,27	2,69	2,75
Onderhoudsindex (%)	3	2,13	2,27	2,69	2,75
Marktindex (%)	4,5	3,12	3,11	3,13	3,17
Korte rente (%)	2,93	2,49	2,32	2,26	2,23
Opslag korte rente (%)	-0,1	-0,3	-0,2	-0,1	0,02
Korte rente + opslag (%)	2,8	2,24	2,13	2,16	2,25
Lange rente (%)	2,57	2,49	2,47	2,49	2,52
Opslag lange rente (%)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	3,32	3,24	3,22	3,24	3,27



Bij de begroting zijn er een aantal scenario's doorgerekend:

1. Prijsinflatie +2% boven op de voorgeschreven prijsindex in 2026 en 2027
2. Bouwinflatie boven op de voorgeschreven bouwindex +2% in 2026 en 2027
3. Rentestijging van de lange lopende leningen +1%
4. Worst Case (Alleen scenario 2 en 3). Prijsinflatie heeft vanaf 2026 een positieve werking op de huursomstijging waardoor deze niet toepasbaar is voor een Worst Case scenario.

Daarnaast is er gekeken naar de volgende scenario's

- Huurstijging als er voor 2025 niet looninflatie wordt toegepast maar de prijsinflatie zoals deze nu is voorgeschreven in Leidraad 2024 voor het jaar 2025;
- Huurstijging 4,5%, de gematigde huursomstijging die wordt verwacht in 2025;
- Nieuwbouw tot Grens (90 extra totaal). Hierin is gekeken naar hoeveel nieuwbouw woningen er extra gebouwd kunnen worden totdat er een grens wordt geraakt.

Bij het doorrekenen van de effecten van de scenario's op de ratio's ICR, LTV en Solvabiliteit, is vastgesteld dat we nog binnen de gestelde normen blijven.

Prognoses (x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Resultaat vóór belastingen	11.006	5.328	-6.013	-2.262	2.928
Belastingen	-1.583	-1.309	-1.426	-1.323	-2.051
Resultaat ná belastingen*	9.423	4.019	-7.439	-3.585	877
Waardeverandering vastgoedportefeuille	4.779	369	-11.416	-6.446	-4.175
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	324.554	327.574	320.135	316.427	318.890

* 'genormaliseerd resultaat' vóór waardeveranderingen

3.7.8. Vennootschapsbelasting

De te betalen vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat vóór belasting, rekening houdend met vrijgestelde bestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

De aangifte over 2023 is ingediend bij de Belastingdienst.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) verantwoording af over hoe de Raad invulling geeft aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden als

- toezichthouder,
- werkgever en
- klankbord van de directeur-bestuurder.

De focus van de Raad ligt op effectief toezicht op de continuïteit van de bedrijfsvoering, de strategische doelstellingen en de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Daarnaast heeft de RvC oog voor de heftige situatie binnen de organisatie, die is ontstaan door het, kort na elkaar, overlijden van 2 gewaardeerde en betrokken medewerkers van de woningstichting. Dit heeft veel impact op de organisatie, de bestuurder en de medewerkers. Zowel emotioneel, als ook voor wat betreft de beschikbare personeelscapaciteit. Daardoor heeft de organisatie eerder overeengekomen deadlines niet altijd gehaald. De RvC heeft daar alle begrip voor.

1. Over de RvC

De Raad houdt toezicht op het reilen en zeilen van de organisatie.

De Governancecode woningcorporaties is daarbij het uitgangspunt voor het handelen van de RvC. Ook in het afgelopen jaar heeft de RvC zich gehouden aan de principes van de Governancecode.

1.1 Samenstelling en rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden. Eind 2024 was de Raad als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie	Deskundigheidsgebied
Dhr. R. Bos (Roelof)	1956	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter• Lid remuneratiecommissie• Commissaris op voordracht van huurdersorganisatie	Volkshuisvesting, welzijn, leefbaarheid, maatschappij
Mw. K. Ronner (Kim)	1977	<ul style="list-style-type: none">• Vicevoorzitter• Voorzitter remuneratiecommissie	Juridische zaken
Mw. E.T. Halman-van der Linden (Yvonne)	1963	<ul style="list-style-type: none">• Lid	Financiën, administratieve organisatie en interne controle
Dhr. J.P. Noordeloos (John)	1972	<ul style="list-style-type: none">• Lid	Vastgoed, (bouw-)techniek, duurzaamheid en milieu
Dhr. P.M. Oosterlaar (Patrick)	1973	<ul style="list-style-type: none">• Lid• Commissaris op voordracht van huurdersorganisatie	Management, organisatie en bedrijfskunde

Rooster van aftreden

Een lid van de Raad van Commissarissen wordt, op grond van de statuten, benoemd voor een periode van 4 jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten periode waarin een commissaris lid is van de RvC, is maximaal 8 jaar. Dit leidt tot het volgende rooster van aftreden:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Dhr. R. Bos	01-01-2019	01-01-2023	31-12-2026
Mw. K. Ronner	01-01-2020	01-01-2024	31-12-2027
Mw. E.T. Halman-van der Linden	01-01-2018	01-01-2022	31-12-2025
Dhr. J.P. Noordeloos	01-01-2024		31-12-2027 (herbenoembaar)
Dhr. P.M. Oosterlaar	01-04-2024		30-03-2028 (herbenoembaar)



1.2 Nevenfuncties en permanente educatie

De RvC is zo 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. In 2024 vervulden leden van de Raad van Commissarissen en/of de directeur-bestuurder geen nevenfunctie die onverenigbaar was met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Nieuw te aanvaarden nevenfuncties worden aan de Raad gemeld en daar besproken.

Permanente educatie

Voor de leden van een RvC en de bestuurder gelden bepalingen m.b.t. permanente educatie en het halen van studiepunten (PE-punten).

- De RvC-leden moeten, als lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) jaarlijks 5 PE-punten halen.
- De directeur-bestuurder dient jaarlijks 36 PE-punten te halen of 108 over de laatste 3 jaar.

Naam	Beroep (per 01-01-'24)	Nevenfuncties (per 31-12-'24)	PE- Punten
Dhr. R. Bos	Gepensioneerd	Zelfstandig adviseur	10
Mw. K. Ronner	Regiomanager Ymere	Bestuurslid Stichting Beter Buren	13
Mw. E.T. Halman- van der Linden	Gemeentesecretaris, gemeente Wijdmeren Per 1-9-2024 Directeur bedrijfsvoering CJIB	<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC en auditcommissie Malderburch, Malden • Eigenaar Ethalman management en advies 	6
Dhr. J.P. Noordeloos	Adjunct-directeur Timpaan Hoofddorp	-	39
Dhr. P.M. Oosterlaar	Manager bedrijfsvoering, Algemeen commandant Bevolkingszorg en 2e loco gemeentesecretaris, gemeente Westerveld	-	38
Dhr. S. Lageveen	Directeur-bestuurder Woningstichting Weststellingwerf	<p>Geen nevenfuncties in het kader van de functie van directeur-bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf.</p> <p>Privé: bezoldigde nevenfunctie als lid van de Raad van Toezicht van OSG Singelland in Drachten.</p>	2024: 49,5 2023: 37,0 2022: 47,5

1.3 Governance en integriteit

Integriteit en onafhankelijkheid zijn belangrijke uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. De RvC en de directeur-bestuurder hebben een voorbeeldfunctie als het gaat om gedrag en cultuur die worden uitgedragen.

De RvC vindt het belangrijk dat de organisatie een integere, open en sociaal-veilige cultuur heeft, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Om een beeld te vormen van de organisatiecultuur, heeft de RvC naast contact met de directeur-bestuurder, ook ten minste één keer per jaar formeel overleg met de ondernemingsraad.

Tevens heeft de RvC formeel en informeel contact met de managers en de controller. In 2024 heeft de Raad daarnaast tijdens een themabijeenkomst met het MT en ook de kerstbijeenkomst (met alle medewerkers) een goede indruk gekregen van de organisatiecultuur, als ook van de inzet en de positieve houding van de bestuurder, managers en medewerkers.



Daarnaast heeft de RvC in 2024 op de volgende manieren specifiek aandacht gehad voor governance en integriteit:

Melden vermoeden misstand of onregelmatigheid

De 'Regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid' (ook wel klokkenluidersregeling genoemd) geldt voor medewerkers, de directeur-bestuurder en de RvC. Deze regeling geeft aan hoe en waar een vermoeden van een misstand of een onregelmatigheid binnen de woningstichting te melden. De Raad heeft de portefeuille Integriteit belegd bij de vicevoorzitter. Dat houdt in dat de vicevoorzitter voor medewerkers de contactpersoon is bij het vermoeden van een integriteitschending door de directeur-bestuurder. Er zijn in 2024 geen meldingen bij de vicevoorzitter dan wel de Raad geweest in het kader van de genoemde regeling.

Workshop Integriteit/Moreel Beraad

In september volgde de RvC, samen met de directeur-bestuurder en de MT-leden, de workshop Integriteit van BING, Bureau voor Integriteit. Daar werd, aan de hand van de methodiek 'Moreel Beraad' aangegeven hoe je tot een zorgvuldig en uitlegbaar besluit kunt komen, als het gaat om een grijs gebied waarin morele keuzes moeten worden gemaakt. Er hebben zich in 2024 geen situaties voorgedaan waarin daadwerkelijk morele keuzes moesten worden gemaakt.

Onafhankelijkheid

Binnen de RvC zelf heerst een open en vertrouwelijke sfeer, waarin eventuele integriteitskwesaties besproken kunnen worden. Voordat een RvC-lid een nevenfunctie aanvaardt, bespreekt de RvC of die eventueel een gevaar voor belangenverstremming met zich meebrengt.

In 2024 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de onafhankelijkheid van een lid van de Raad of de directeur-bestuurder in het geding is geweest. Ook hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan waarbij leden van de Raad en/of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Besluitvorming

De transparantie en integriteit van de besluitvorming wordt o.a. gewaarborgd door duidelijke rapportages, aandacht voor risicomanagement en soft-controls, interne controlesystemen en open communicatie.

1.4 Zelfevaluatie RvC

De RvC bespreekt één keer per jaar hoe de Raad zelf functioneert. Zo'n zelfevaluatie is verplicht op basis van de Governancecode voor woningcorporaties. De voorbereiding van deze jaarlijkse zelfevaluatie is een van de taken van de remuneratiecommissie. De Raad laat zich bij zijn zelfevaluatie eenmaal per twee jaar bijstaan door een externe begeleider.

De zelfevaluatie over 2023 vond plaats in maart 2024, zonder externe ondersteuning. Hierbij werden het online instrument 'Board Research' gebruikt. De directeur-bestuurder was aanwezig bij deze zelfevaluatie.

In januari 2025 was de zelfevaluatie over 2024, met externe ondersteuning door mw. Dorothé Lamers. De directeur-bestuurder was daarbij niet aanwezig, maar heeft hiervoor vooraf input aangeleverd, net als de controller en de bestuurssecretaris.

Onderwerp van gesprek tijdens de zelfevaluatie was onder meer de rol en positie van de Raad bij de langetermijnstrategie van de woningstichting. Vanuit dat oogpunt zijn de aandachtspunten 'meer aandacht voor samenwerken' en 'meer procesgerichtheid' benoemd.

De resultaten van de zelfevaluatie zijn vastgelegd in een verslag.



2 Toezichthouder

De RvC houdt toezicht op (het bestuur van) de woningstichting. De Raad ziet toe op de continuïteit van de bedrijfsvoering, de strategische doelstellingen en de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Weststellingwerf. Het gaat hierbij onder andere om toezicht op:

- o realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- o realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- o de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- o opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- o kwaliteitsbeleid.

Samen met de directeur- bestuurder heeft de Raad een visie op toezicht en bestuur geformuleerd (zie www.wstweststellingwerf.nl). De kern daarvan is onderling vertrouwen tussen de Raad en de bestuurder. De RvC houdt toezicht met behulp van controlemechanismen, waarbij we vertrouwen hebben in elkaars professionaliteit en respect hebben voor elkaars ervaring en achtergrond.

Om op een goede manier toezicht te kunnen houden, is meer nodig dan een gedragen visie. De visie krijgt handen en voeten door een uitgebreid toezichtkader (Wat is het speelveld en wat zijn de spelregels?) en toetsingskader (Waaraan moeten we voldoen, wat willen we presteren?).

Als toetsingskader hanteren we onder meer de volgende instrumenten:

- het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025 met de titel 'De opgave als uitdaging'; Dit ondernemingsplan bestaat uit het Strategisch kader 2021 – 2025, het activiteitenplan 2024, de begroting 2024 en het Financieel meerjarenperspectief 2025 – 2033;
- de perioderapportages, met daarin o.a. een 'Business Balanced Scorecard', waarmee de vordering van geplande activiteiten/prestaties wordt bewaakt;
- het systeem van risicobeheersing; De businesscontroller heeft hierbij een belangrijke rol;
- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor 2024;
- het Treasurystatuut en het Treasury-jaarplan.

Het ondernemingsplan en de prestatieafspraken zijn te vinden op www.wstweststellingwerf.nl.

2.1 Toezicht op de continuïteit van de bedrijfsvoering

De organisatie is omgeven met interne en externe onzekerheden die de realisatie van de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Een organisatie is 'in control' als ze deze onzekerheden onderkent en maatregelen neemt, zodat de organisatie voorspelbaar wordt. Daarom hecht de RvC veel waarde aan het beheersen van relevante risico's. De Raad stelt jaarlijks de te monitoren risico's vast en bespreekt deze risico's en de risicobeheersmaatregelen regelmatig met de directeur-bestuurder.

De RvC heeft op verschillende momenten met de directeur-bestuurder gesproken over de financiële continuïteit. Zo heeft de RvC zich via de tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van allerlei zaken rond de bedrijfsvoering. De Raad heeft de jaarrekening 2023 met de externe accountant besproken.

De onafhankelijke businesscontroller is standaard aanwezig bij de reguliere RvC-vergaderingen. Daarnaast informeert de controller de RvC periodiek over risicomangement, interne beheersing en financiële vraagstukken. De businesscontroller geeft de RvC hierbij zowel gevraagd als ongevraagd advies.



Audit-taak

Begin 2024 berustte de 'audit-taak' bij de voltallige raad, waarbij het lid met het financieel profiel het voortouw neemt. In 2024 is gesproken over het al dan niet instellen van een auditcommissie, ter ondersteuning van het toezicht door de RvC. In oktober 2024 is besloten tot een tussenvorm. Die houdt in dat er voorafgaand aan de RvC-vergadering structureel een overleg wordt gepland, waarin de financiële stukken voorbesproken worden in klein gezelschap.

Daar worden vragen/adviezen van de RvC-leden over de financiële stukken inhoudelijk behandeld. De uitkomst van dit gesprek wordt per agendapunt mondeling toegelicht tijdens de RvC-vergadering.

Dit kleine gezelschap bestaat in ieder geval uit het RvC-lid met het financiële aandachtsveld (mw. Halman), de directeur-bestuurder, de businesscontroller en de manager Bedrijfsdiensten. Voor de continuïteit maakt ook een tweede RvC-lid (dhr. Oosterlaar) deel uit van dit gezelschap. Dit ook i.v.m. de reguliere aftreding van mw. Halman per eind 2025.

2.2 Toezicht op strategische doelstellingen

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de stand van zaken van de strategische doelstellingen. Bijvoorbeeld over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder de Raad ook proactief.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren via de volgende bijzondere bijeenkomsten dan wel overleggen:

- **Belanghoudersoverleg:** De jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst had de energietransitie als thema. Daar spraken de RvC en de directeur-bestuurder met gemeente (wethouder en ambtenaren), zorgpartijen en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland over de actuele ontwikkelingen op dat gebied.
- **Huurdersorganisatie:** In september was een deel van het RvC-overleg ingeruimd voor exclusief overleg met De Bewonersraad Friesland. Hier zijn het jaarverslag van de woningstichting, het jaarverslag en strategisch meerjarenplan van De Bewonersraad en de leefbaarheid in Weststellingwerf besproken.
- **VFW bijeenkomsten:** Een vertegenwoordiging van de RvC was aanwezig bij twee bijeenkomsten die door de VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties) werden georganiseerd. Thema van deze bijeenkomsten was 'De opgave in Wonen & Zorg in Fryslân' resp. 'Solidariteit'.
- **Overleg met ondernemingsraad:** De RvC heeft op 5 april 2024, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, met de ondernemingsraad gesproken. Over de besproken onderwerpen heeft daarna terugkoppeling plaatsgevonden aan de directeur-bestuurder.
- **Overleg met de externe accountant:** In juni was de externe accountant aanwezig bij het bespreken van de jaarverslaglegging over 2023.

De RvC heeft zich op de hoogte gesteld van wat er gaande was op/rond het speelveld van de woningstichting via:

- overleg met de ondernemingsraad, het management en de externe accountant;
- kennisname van de adviezen van zowel de Ondernemingsraad als huurdersorganisatie De Bewonersraad op voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder. En van de reacties daar weer op van de directeur-bestuurder;
- het volgen van seminars/workshops/themabijeenkomsten over allerlei onderwerpen;
- contacten met 'collega'-toezichthouders;
- het bestuderen van vakliteratuur en digitale informatie(-mailingen) van diverse instellingen/partijen, werkzaam in de volkshuisvesting (zoals VTW, Aedes, Kennisnetwerk Woningcorporaties, enz.);
- Aanwezigheid bij de kerstbijeenkomst met medewerkers van de woningstichting.



2.3 Toezicht op maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen van de vastgoedprojecten en de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken.

RvC-vergaderingen en besluitvorming

In 2024 waren er zes reguliere RvC-vergaderingen met de bestuurder. De vergaderingen zijn agenda-technisch voorbereid door de voorzitter van de Raad en de directeur-bestuurder, met ondersteuning van de bestuurssecretaris. Tijdens deze reguliere vergaderingen heeft de RvC de volgende voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder goedgekeurd, dan wel stukken vastgesteld en besproken:

Goedgekeurd

- Investeringskader;
- Risicomatrix en frauderisicoanalyse 2024;
- Intern controleplan 2024;
- Volkshuisvestelijk bod gemeente i.v.m. prestatieafspraken;
- PAV-Realisatie (Plan-Acceptatie-Voorstel) seniorenwoningen in hofjes Lindewijk Wolvega;
- Addendum op het ondernemingsplan 2021-2025;
- Bevestiging goedkeuring vestiging recht van opstal perceel Emmastraat Wolvega;
- Aanpassing interne financiële ratio's;
- Bestuursreglement;
- Financieringsstrategie;
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Wijziging begroting (in 2025 aardgasloos maken van 17 woningen in woongebouw Frieslandia);
- Prestatieafspraken met gemeente;
- Activiteitenplan en begroting 2025 plus financieel meerjarenperspectief;
- Treasury- en beleggingsstatuut.

Vastgesteld

- Items van de Balanced Scorecard 2024 (gebruikt volgsysteem);
- RvC-reglement en reglement remuneratiecommissie (in lijn gebracht met statuten);
- Benoeming RvC-lid dhr. P.M. Oosterlaar;
- Rooster van aftreden RvC;
- Beoordeling en bezoldiging directeur-bestuurder;
- Jaarverslaglegging over 2023 en décharge verleend aan de bestuurder voor het in 2023 gevoerde beleid;
- Het verslag van de zelfevaluatie over 2023 (zonder externe begeleiding);
- Vergaderrooster RvC 2025;
- Honorering van de RvC-leden voor 2025.



Besproken

- Managementletter van de accountant over 2023 naar aanleiding van de interim-controle;
- De scholingswensen van de RvC-leden voor 2024 en de manier waarop de deskundigheid van de Raad wordt gewaarborgd (PE-punten);
- Bevindingen rapportage interne controle 2023;
- Tertiaalrapportages over januari t/m april en januari t/m augustus 2024;
- Jaarverslag van de klachtenadviescommissie over 2023;
- Aanzet bod gemeente (t.b.v. overleg met huurdersorganisatie);
- Aanwijzen achterwacht bij belet of ontstentenis van een lid van de remuneratiecommissie;
- Evaluatie (kort) functioneren accountant + honorarium accountant;
- Kaderbrief t.b.v. begroting 2025;
- Activiteitenplan en begroting 2025 + fin. meerjarenperspectief (oriënterend);
- Visie op Wonen en Zorg (klankborden);
- Eventueel instelling auditcommissie;
- Externe discussie over solidariteit;
- Aanpassing interne controleplan 2024;
- Effecten van de Rijksbegroting op de woningstichting;
- Notitie Strategische personeelsplanning;
- IT/digitalisatie;
- Beoordeling van het risicoprofiel door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- Aedes benchmark 2024.

3 Werkgever

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van de woningstichting. Dat vult de Raad onder meer in door de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de RvC.

3.1 Selectie- en remuneratiecommissie

Ter ondersteuning van zijn werkgeversrol, heeft de Raad een selectie- en remuneratiecommissie (hierna: commissie of remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissie bestond uit de voorzitter, mw. Ronner, en het commissielid, dhr. Bos.

De commissie heeft zich dit jaar onder meer bezig gehouden met:

- het inwerken van de heren Noordeloos en Oosterlaar als nieuwe RvC-leden;
- het voeren van een resultaatafspraken- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder;
- een voorstel voor de bezoldiging van de leden van de Raad en de directeur-bestuurder;
- het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad.

De taken van de commissie zijn beschreven in het reglement van de remuneratiecommissie. De commissie kent geen vergaderingen waarvan verslag wordt vastgelegd. De remuneratiecommissie informeert de RvC mondeling over dat wat hier besproken is.



3.2 (Her)benoeming

Bij (her)benoeming van commissarissen vormt de door de RvC vastgestelde profielschets van de RvC en zijn leden, de basis. Hierin staan zowel algemene functie-eisen benoemd, als ook specifieke deskundigheden die aanwezig moeten zijn binnen de RvC. De RvC houdt de profielschets bij (her)benoemingen van RvC-leden opnieuw tegen het licht.

In de profielschets is daarnaast opgenomen dat er in de Raad voldoende deskundigheid is op zowel bestuurlijk als maatschappelijk terrein. Daarnaast vindt de Raad het van belang dat er sprake is van diverse achtergronden binnen de RvC. Hierbij wordt o.a. sekse, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst en persoonlijke stijl genoemd.

Procedure benoeming nieuwe RvC-leden

In 2024 zijn er 2 vacatures in de RvC ontstaan:

- RvC-lid door regulier aftreden van RvC-lid dhr. Jansen per 31-12-2024;
- RvC-lid, tevens huurderscommissaris, door het tussentijds aftreden van RvC-lid dhr. Visser.

Voor beide vacatures heeft de RvC een werving- en selectieprocedure opgestart. In beide trajecten heeft de Raad zich laten ondersteunen door Erly, een extern adviesbureau. Beide vacatures zijn opengesteld via o.a. de website en socialmedia-kanalen van de woningstichting en advertenties in de lokale media.

Na ontvangst van positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties heeft de Raad

- dhr. Noordeloos, met positief advies van de Ondernemingsraad, benoemd per 1-1-2024;
- dhr. Oosterlaar, op voordracht van de huurdersorganisatie, benoemd per 1-4-2024.

Beide benoemingen gelden voor een periode van 4 jaar.

3.3 Beloning

Woningstichting Weststellingwerf valt in zwaarteklasse E van het WNT¹-maximum voor woningcorporaties. De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-adviesregel hieromtrent. Deze adviesregel gaat uit van gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie.

- De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf. De Raad volgt de adviesregel 'Bezoldiging commissarissen' van de VTW. Dat betekent een maximale bezoldiging voor een lid van € 13.600 en voor de voorzitter € 20.400 per jaar (conform klasse E).
- De bezoldiging van de bestuurder voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Voor 2024 gold een bezoldigingsmaximum van € 170.000. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de daarin verwerkte vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

De beloning wordt op de website van de woningstichting vermeld, via publicatie van dit jaarverslag.

Beoordeling bestuurder

De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. De remuneratiecommissie voert jaarlijks een resultaatafspraak- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

Van deze gesprekken worden verslagen opgesteld.

De commissie heeft begin 2024 resp. begin 2025 overleg gevoerd over de beoordeling van de directeur-bestuurder voor wat betreft de geleverde prestaties over 2023 resp. 2024. De commissie heeft aangegeven tevreden te zijn over de geleverde prestaties.

¹ WNT staat voor 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'



4 Klankbord

De RvC hecht veel waarde aan zijn rol als klankbord voor, dan wel adviseur van, de directeur-bestuurder. De individuele leden van de Raad van Commissarissen fungeren regelmatig op basis van hun specifieke deskundigheid als klankbord voor de directeur-bestuurder. Ook als geheel vervult de Raad van Commissarissen de rol van klankbord. De Raad is daarbij adviserend. De Raad geeft zo, gevraagd en ongevraagd suggesties en adviezen, aan de directeur-bestuurder.

5 Tot slot

De Raad van Commissarissen waardeert de inzet en de loyaliteit van de betrokken medewerkers voor de huurders van de woningstichting. De Raad bedankt de directeur-bestuurder voor alle inspanningen die het resultaat mogelijk maakten.



JAARREKENING 2024



BALANS PER 31.12.24 NA RESULTAATBESTEMMING (x € 1.000)

ACTIVA		31.12.24	31.12.23
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1.		
- DAEB Vastgoed in exploitatie	1.1	371.015	345.401
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	429	442
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	1.412	11
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		<u>372.856</u>	<u>345.854</u>
<u>Materiële vaste activa</u>	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.106	706
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		<u>1.106</u>	<u>706</u>
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvordering	3.1	6	9
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		<u>6</u>	<u>9</u>
Totaal van vaste activa		<u>373.968</u>	<u>346.569</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Voorraden</u>	4		
- overige voorraden	4.1	184	185
<i>Totaal voorraden</i>		<u>184</u>	<u>185</u>
<u>Vorderingen</u>	5		
- huurdebiteuren	5.1	43	31
- gemeenten	5.2	1	4
- overige vorderingen en overlopende activa	5.3	88	257
<i>Totaal vorderingen</i>		<u>132</u>	<u>292</u>
Liquide middelen	6	1.461	2.180
Totaal van vlottende activa		<u>1.777</u>	<u>2.657</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>375.746</u>	<u>349.227</u>



PASSIVA		31.12.24	31.12.23
EIGEN VERMOGEN	7		
- Overige reserves	7.1	96.354	93.395
- Herwaarderingsreserves	7.2	222.178	197.275
<i>Totaal eigen vermogen</i>		<u>318.532</u>	<u>290.670</u>
VOORZIENINGEN	8		
- voorzieningen onrendabele investeringen herstructurering	8.1	3.746	2.241
- overige voorzieningen	8.2	466	467
<i>Totaal voorzieningen</i>		<u>4.212</u>	<u>2.708</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden / leningen banken	9.1	47.032	53.231
<i>Totaal langlopende schulden</i>		<u>47.032</u>	<u>53.231</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- schulden aan banken	10.1	3.198	193
- schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	831	526
- schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	982	944
- schulden ter zake van pensioenen	10.4	29	27
- overlopende passiva	10.5	929	929
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		<u>5.969</u>	<u>2.618</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>375.746</u>	<u>349.227</u>



WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024 (x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	17.242	16.627
Opbrengsten servicecontracten	412	376
Lasten servicecontracten	-307	-280
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.376	-1.246
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.998	-4.856
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.530	-1.434
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.443	9.187
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	142
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-137
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	5
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	190	892
Toegerekende organisatiekosten	-2	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-102	-488
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	86	383
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.973	-5.370
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	27.180	15.672
Gerealiseerde overige waardeverandering door sloop-nieuwbouw	-460	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.747	10.302
Opbrengsten overige activiteiten	141	148
Kosten overige activiteiten	-260	-236
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	-119	-87
Overige organisatiekosten	-610	-698
Kosten omtrent leefbaarheid	-252	-220
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	43
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.254	-1.337
Totaal financiële baten en lasten	-1.200	-1.294
Totaal resultaat voor belastingen	31.095	17.577
Belastingen	-1.601	-1.765
Totaal resultaat na belastingen	29.494	15.811



KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingaand		
- Huurontvangsten	17.237	16.619
- Vergoedingen	444	384
- Overige bedrijfsontvangsten	29	24
- Ontvangen interest	13	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>17.723</u>	<u>17.027</u>
Uitgaand		
- Betalingen aan werknemers	-2.734	-2.404
- Onderhoudsuitgaven	-4.163	-3.595
- Overige bedrijfsuitgaven	-3.044	-2.994
- Betaalde interest	-1.252	-1.304
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-29	-93
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-38	-42
- Vennootschapsbelasting	-1.702	-1.395
Saldo uitgaande kasstromen	<u>-12.962</u>	<u>-11.827</u>
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.761	5.199
<u>Investeringsactiviteiten</u>		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</i>		
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	186	879
- Verkoopontvangsten grond	-15	157
- Desinvesteringenontvangsten overig	12	15
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	<u>183</u>	<u>1.051</u>
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</i>		
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-1.010	-5.985
- Verbeteruitgaven	-509	-816
- Aankoop woongelegenheden	-511	-
- Investerings overig	-469	-229
Totaal van verwervingen van vastgoedbelegging en MVA	<u>-2.499</u>	<u>-7.029</u>
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.316	-5.979



<u>Financieringsactiviteiten</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Ingaand</i>		
- Nieuw te borgen leningen	-	8.000
<i>Uitgaand</i>		
- aflossing geborgde leningen	-3.164	-7.166
- aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.164	834
Toename/afname geldmiddelen	-719	55
<u>Controle:</u>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.180	2.125
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>1.461</u>	<u>2.180</u>
	<u>-719</u>	<u>55</u>



TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Weststellingwerf, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Wolvega, Keiweg 14 8471 CZ, zijn erop gericht mensen te huisvesten in dorpen in de gemeente Weststellingwerf. Het KvK-nummer van Woningstichting Weststellingwerf is 01031973.

Woningstichting Weststellingwerf is een kleine corporatie welke valt onder het verlicht regime voor wat betreft de financiële verantwoording van DAEB-/Niet-DAEB-activiteiten. Hiermee is de corporatie vrijgesteld van de verplichting om een vermogensscheiding toe te passen. De verplichting tot het scheiden van de baten en lasten blijft bestaan.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Weststellingwerf is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT'). De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

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

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Weststellingwerf.



Aanpassing handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024

Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect, gebaseerd op de waarderungen per ultimo 2023, is conform voorgaande jaren verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de jaarrekening 2024. De jaarlijkse mutatie in marktwaarde, zoals tot uitdrukking komt in de jaarrekening 2024, bestaat onder meer uit de marktontwikkelingen gedurende 2024 én de validatie-effecten. Voor Woningstichting Weststellingwerf bedraagt het validatie-effect in Corop-regio Zuid-Oost Friesland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 18 april 2025 -2,2%.

Verloopstaat Marktwaarde

In de jaarrekening is de verloopstaat opgenomen van de marktwaarde. Het verloop van de marktwaarde van 2023 naar 2024 wordt hierin toegelicht. De mutaties objectgegevens hebben betrekking op het bezit per 31 december 2024.

Beleidswaarde basisvariant corporaties

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De sociale disconteringsvoet 2024 is in het definitieve Handboek d.d. 14 maart 2025. Sinds boekjaar 2024 wordt er gebruik gemaakt van de sociale disconteringsvoet om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarden. In deze stap wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks (in oktober) gepubliceerd op de website van de Autoriteit woningcorporaties. De hoogte van de te hanteren disconteringsvoet is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Voor het DAEB-bezit is gebruik gemaakt van een disconteringsvoet van 4,17% en voor niet Niet-DAEB 4,70%.

Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse. Uit de analyse is naar voren gekomen dat de verhoging van de streefhuur een positieve werking zou hebben van beleidswaarde van circa €17.4 miljoen ten opzichte van de huidige situatie. Daarentegen zal een verlaging van de streefhuren een waardevermindering van circa €-16.0 miljoen te weeg brengen.



Beleidswaarde	DAEB en Niet-DAEB	
0	Totaal	
Basisvariant	€	201.865.254
Mutatiekansen +1%	€	206.090.846
Mutatiekansen -1%	€	200.130.113
Streefhuur +25 euro	€	219.271.951
Streefhuur -25 euro	€	185.816.451
Onderhoud +100 euro	€	191.318.641
Onderhoud -100 euro	€	212.411.753
Beheer +100 euro	€	191.318.641
Beheer -100 euro	€	212.411.753

Hierbij wordt opgemerkt dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend is gewijzigd. Deze beleidswaarde is reeds bepaald ten behoeve van de in het najaar aangeleverde prognose-informatie (dPi 2024). Een onderdeel van deze wijziging was de overgang van een disconteringsvoet die was afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,17% voor de DAEB-portefeuille en 4,70% voor de niet-DAEB-portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedroeg gemiddeld 6,1% voor de DAEB- en niet-DAEB-portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing heeft ondergaan, waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht heeft ingeboet voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft middels een bericht van 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de gedaalde beleidswaarde 2023 dit in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen heeft geleid bij de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij hebben rekening gehouden met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.

De grootste wijzigingen ten opzichte van beleidswaarde 2023:

- Rekenhorizon van zestig jaar in plaats van vijftien jaar met eindwaarde
- Onderhoudsnorm op basis van meerjarenonderhoudsprognose
- Waardedaling bij aanwezigheid woningen met E-, F- of G-labels
- Een sociale disconteringsvoet die voor de gehele sector geldt



Verloopstaat Beleidswaarde 2023-2024 van de vastgoedportefeuille

	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	
Waarde 2023	€ 237.714.260	€ 349.385	€ 238.063.646	
Voorraadmutaties	-€ 327.544	€ 0	-€ 327.544	
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 655.359	€ 0	-€ 655.359	1
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 327.816	€ 0	€ 327.816	2
Vastgoedgegevens	€ 10.012.703	-€ 41.902	€ 9.970.801	
Energielabel	-€ 290.370	€ 0	-€ 290.370	3
Contractuur	€ 10.903.483	€ 17.720	€ 10.921.203	4
Leegstand	€ 210.249	€ 0	€ 210.249	
Maximale huur	€ 2.772	€ 0	€ 2.772	
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 881.097	-€ 97.667	-€ 978.764	5
WOZ-waarde	-€ 9.563	€ 38.045	€ 28.482	
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 77.228	€ 0	€ 77.228	
Methodische wijzigingen	€ 86.378.648	€ 29.224	€ 86.407.872	
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	-€ 17.735.237	-€ 12.860	-€ 17.748.097	6
Verplichting EFG-labels	€ 352.420	€ 0	€ 352.420	7
Sociale disconteringsvoet	€ 103.761.465	€ 42.084	€ 103.803.548	8
Validatie	-€ 43.655	-€ 1.847	-€ 45.502	
Validatie disconteringsvoet	-€ 43.655	-€ 1.847	-€ 45.502	9
Marktontwikkelingen	€ 1.625.958	-€ 15.683	€ 1.610.275	
Macro-economische parameters	€ 7.631.196	-€ 3.271	€ 7.627.925	10
Reguliere huurstijging	-€ 715.069	€ 5.496	-€ 709.573	11
Markthuur	-€ 713.756	€ 0	-€ 713.756	
Splitsingskosten	€ 0	-€ 2.398	-€ 2.398	
Verkoopkosten	€ 0	-€ 824	-€ 824	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 50.968	-€ 8.728	-€ 59.696	12
Beheerkosten	€ 0	-€ 2.006	-€ 2.006	
Disconteringsvoet	-€ 4.525.444	-€ 3.952	-€ 4.529.396	13
Parameters beleidswaarde	-€ 133.777.734	-€ 36.577	-€ 133.814.310	
Huurstijging beleidswaarde	-€ 1.633.099	-€ 47	-€ 1.633.146	
Beleidsuurbeleid	€ 9.935.060	€ 9.689	€ 9.944.749	14
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 116.184.627	-€ 38.035	-€ 116.222.662	15
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 25.895.068	-€ 8.184	-€ 25.903.252	16
Waarde 2024	€ 201.582.637	€ 282.601	€ 201.865.237	

1. In 2024 zijn 29 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 22.599 euro.
2. In 2024 zijn 2 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van 163.908 euro.
3. In 2024 worden woonegelegenheden met EFG-labels opgenomen tegen 40 (in 2023 niet in waarderingsmodel opgenomen).
4. De gemiddelde contractuur van woonegelegenheden is gestegen van 527,97 euro naar 558,46 euro (5,78%).
5. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 6,78% naar 6,49% (-0,29%-punt).



6. De eindwaardeberekening als fictie voor eeuwigdurende exploitatie is vervangen door een 60-jaars horizon. In de verschillenanalyse worden de stappen naar de nieuwe beleidswaarde vóór alle andere stappen uitgevoerd.
7. Woongelegenheden met een E-, F- of G-label krijgen een voorgeschreven extra correctie voor achterstallig onderhoud. In de verschillenanalyse worden de stappen naar de nieuwe beleidswaarde vóór alle andere stappen uitgevoerd.
8. In de beleidswaarde wordt niet langer gerekend met de disconteringsvoet uit de marktwaarde, maar met een voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet. In de verschillenanalyse worden de stappen naar de nieuwe beleidswaarde vóór alle andere stappen uitgevoerd.
9. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 9,56% naar 9,81% (0,25%-punt).
10. De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.
11. De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,95% naar 2,90% (-0,05%-punt).
12. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is gestegen van 42.340,21 euro naar 45.122,24 euro (6,57%).
13. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,26% naar 6,46% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,23% naar 7,43% (0,20%-punt).
14. De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 642,57 euro naar 657,20 euro (2,28%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van 811,47 euro naar 858,54 euro (5,80%).
15. De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van 2.176,45 euro naar 3.290,65 euro (51,19%). De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 2.171,91 euro naar 3.266,01 euro (50,37%).
16. De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gestegen van 872,08 euro naar 1.117,88 euro (28,19%). De gemiddelde beheernorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 888,92 euro naar 1.117,91 euro (25,76%).



GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Voor het onderscheid DAEB/Niet-DAEB is het scheidingsvoorstel leidend.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 31 van het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Woningstichting Weststellingwerf hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.



Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor woningverbeteringen worden na afronding van het project geactiveerd en vervolgens afgeschreven. Dit betreft werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, het vervangen van kozijnen in verband met dubbel glas.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De contante waarde wordt bepaald tegen netto-rente. Deze netto rente is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet op langlopende schulden (percentage bedraagt 2,33%) * 0,75.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Latente belastingvorderingen.

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een aantal grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze grondposities geldt dat er besloten is om deze af te stoten. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.



Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van herstructureringen worden nu in tweeën gedeeld, namelijk het verlies naar aanleiding van de sloop (indien er een sloopbeleid aanwezig is) en het verlies als gevolg van de onrendabele investering. Er is altijd sprake van onlosmakelijke verbondenheid tussen een sloopproject en een nieuwbouwproject, eventuele afwaardering wordt dus altijd op hetzelfde moment verantwoord. Het verlies, ofwel de kosten die verband houden met de sloop, worden op het moment van gereed melding van het project als bedrijfslast meegenomen in de winst- en verliesrekening. Mocht een project jaar overschrijdend zijn, dan wordt er voor deze kosten een voorziening gevormd, welke op het moment van gereed melding weer vrij valt. Daarnaast het verlies als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Onder de overige voorziening is opgenomen een voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel op grond van de CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Deze voorziening is opgenomen tegen contante waarde, uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Daarnaast is er een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.



GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in de Rtv. Onderhoudsuitgaven welke aangemerkt kunnen worden als investering t.b.v. verbetering van de woning, worden niet meer onder de lasten onderhoudsactiviteiten verantwoord, maar worden geactiveerd.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- saneringsheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte bouwkavels en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Resultaten op verkochte bouwkavels worden verantwoord op moment van economische levering (veelal passeren transportakte).



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop

De kosten van sloop, sanering, 'flora en fauna'-verplichtingen, bouwrijp maken en de sociale kosten t.b.v. een herstructureringsproject zijn niet meer onderdeel van de investeringsberekening van het project. Deze projectkosten (n.a.v. het sloopbesluit) komen ten laste van het resultaat in het betreffende boekjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Weststellingwerf heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Woningstichting Weststellingwerf heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningstichting Weststellingwerf geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremie worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Weststellingwerf is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen);
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.



Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, is gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Vanaf het boekjaar 2023 is de kostenverdeelstaat herzien. De verdeelsleutel is het aantal fte's gebleven, aangezien deze het beste bruikbaar is. Op basis van voorgeschreven handleidingen hebben we de taken in beeld gebracht en daaraan het aantal fte's gekoppeld. Naar aanleiding hiervan is een reële verdeling gemaakt per fte en per afdeling en zijn de kosten (personeelskosten en algemene kosten) op de juiste manier verdeeld. Om vergelijkende cijfers te houden, is de kostenverdeling in een aparte regel zichtbaar gemaakt voor dit jaar.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).



TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS (X € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	DAEB vastgoed	Niet DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	103.068	108	103.176
Cumulatieve herwaardering	<u>242.334</u>	<u>334</u>	<u>242.668</u>
Boekwaarde per 01/01/2023	345.402	442	345.844
Mutaties:			
Investerings voor verbetering	669	0	669
Buitengebruikstellingen (sloop)	-2.502	0	-2.502
Afstotingen (verkoop)	-102	0	-102
Oplevering nieuwbouw	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	<u>27.548</u>	<u>-13</u>	<u>27.535</u>
Totaal mutaties 2024	25.613	-13	25.600
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	102.828	108	102.936
Cumulatieve herwaardering	<u>268.187</u>	<u>321</u>	<u>268.508</u>
Boekwaarde per 31/12/2024	<u>371.015</u>	<u>429</u>	<u>371.444</u>

Marktwaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag

Het materieel vastgoed in exploitatie (zowel DAEB als Niet-DAEB) is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Rtiv). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als Niet-DAEB vastgoed.



Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 165 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bouwstromen van deze complexen en sluiten aan op de technische complexindeling die Woningstichting Weststellingwerf hanteert.

Woningstichting Weststellingwerf heeft per 31 december 2024, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgend de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31/12/24
Woongelegenheden	2.605
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerende goed	0
Parkeergelegenheden	67
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende gemiddelde disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Disconteringsvoet
Woongelegenheden DAEB	4,17%
Woongelegenheden Niet-DAEB	4,70%
Parkeergelegenheden	8,47%
Intramuraal vastgoed	7,81%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methode
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Parkeergelegenheden	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Weststellingwerf rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

Woongelegenheden	
Mutatiekans (gem.)	5,46%
Mogelijkheid tot verkoop	100%
Achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	0
Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	0



Voor Intramuraal vastgoed hanteren we het doorexploiteerscenario en voor parkeergelegenheden geldt uitponden.

De marktwaarde in verhuurde staat stijgt in 2024 ten opzichte van 2023. Op basis van onderstaande gemiddelden in combinatie met de vanaf 2020 geldende exploitatieverplichting van 7 jaar in het uitpondscenario voor een groot deel van het bezit, lijkt deze stijging plausibel.

	2024	2023
Gemiddelde WOZ-waarde	189.264	179.654
Gemiddelde contractuur	554	521

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt jaarlijks berekend op basis van het waarderingshandboek welke de uitwerking is van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv2015).

De berekening vindt plaats op basis van diverse parameters die jaarlijks worden geschat aan de hand van de kenmerken van het vastgoed en de omstandigheden op de markt. Inherent aan dit proces is dat er jaarlijkse een nieuwe schatting wordt gemaakt van de diverse parameters welke zijn te classificeren als schattingswijziging.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Macro-economische parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwindex	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	15,80%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Parameters woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud per vhe 2024 e.v. afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m².

EGW (eengezinswoning)	1.532 – 2.327
MGW (meergezinswoning)	1.303 – 2.426

Beheerskosten per vhe 2024 e.v.

EGW (eengezinswoning)	543,49
MGW (meergezinswoning)	532,33
Zorgeenheid	490,61
Gemeentelijke belastingen OZB (% WOZ)	0,089%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,07% van WOZ waarde

	2024 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren (per complex)	4% - 20,0%
Verkoopkosten bij uitponden (in % van de leegwaarde)	1%

Op de volgende pagina wordt inzichtelijk gemaakt wat de impact en achtergrond van de diverse schattingswijzigingen en parameters is in de marktwaarde 2024.



Verloopstaat Marktwaarde 2023-2024 van de vastgoedportefeuille

	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	
Waarde 2023	€ 345.401.496	€ 441.865	€ 345.843.361	
Voorraadmutaties	-€ 2.248.109	€ 0	-€ 2.248.109	
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 2.605.316	€ 0	-€ 2.605.316	1
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 357.207	€ 0	€ 357.207	2
Vastgoedgegevens	€ 10.700.947	-€ 24.689	€ 10.676.258	
Contractuur	€ 8.428.163	€ 19.987	€ 8.448.150	3
Leegstand	€ 309.766	€ 0	€ 309.766	
Maximale huur	-€ 329.273	€ 0	-€ 329.273	
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 1.955.758	-€ 87.117	-€ 2.042.875	4
WOZ-waarde	€ 5.768.078	€ 42.441	€ 5.810.519	5
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 77.228	€ 0	€ 77.228	
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 1.597.256	€ 0	-€ 1.597.256	6
Methodische wijzigingen	€ 2.706.069	€ 865	€ 2.706.934	
Toevoeging middenhuur	€ 468.317	€ 0	€ 468.317	7
Aanpassing opslag beschermd bezit	€ 29.265	€ 0	€ 29.265	8
Overdrachtskosten	€ 2.208.486	€ 865	€ 2.209.352	
Validatie	-€ 17.774.461	-€ 11.479	-€ 17.785.940	
Validatie markthuurstijging	-€ 2.195.065	€ 0	-€ 2.195.065	9
Validatie disconteringsvoet	-€ 15.579.396	-€ 11.479	-€ 15.590.875	10
Marktontwikkelingen	€ 32.229.581	€ 22.937	€ 32.252.518	
Macro-economische parameters	€ 1.532.936	-€ 5.370	€ 1.527.566	11
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 54.153	€ 0	€ 54.153	
Reguliere huurstijging	-€ 938.229	€ 5.534	-€ 932.695	12
Markthuurstijging	€ 684.829	€ 0	€ 684.829	13
Historische leegwaardestijging	€ 40.656.779	€ 41.327	€ 40.698.106	14
Splitsingskosten	-€ 60.395	-€ 2.434	-€ 62.828	
Verkoopkosten	€ 0	-€ 824	-€ 824	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 1.683.989	-€ 9.167	-€ 1.693.156	15
Beheerkosten	-€ 1.250.305	-€ 2.276	-€ 1.252.581	16
Belastingen en verzekeringen	-€ 50.940	-€ 22	-€ 50.962	
Disconteringsvoet	-€ 6.715.259	-€ 3.832	-€ 6.719.091	17
Waarde 2024	€ 371.015.523	€ 429.499	€ 371.445.022	

Toelichting:

1. In 2024 zijn 29 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 89.838 euro.
2. In 2024 zijn 2 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van 178.603 euro.
3. De gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van 527,97 euro naar 558,46 euro (5,78%).
4. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gedaald van 6,78% naar 6,49% (-0,29%-punt).



5. De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van 183.290,05 euro naar 188.536,30 euro (2,86%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten.
6. Het gemiddelde percentage woonegelegenheden met een exploitatieverplichting is gestegen van 21,74% naar 31,66% (9,91%-punt).
7. In deze stap zijn de wijzigingen gerelateerd aan de toevoeging van het middenhuursegment, voor de situatie na mutatie, opgenomen.
8. Beschermd bezit zoals rijksmonumenten hebben sinds de invoering van de Wet betaalbare huur een procentuele opslag op de maximale huur.
9. De gemiddelde markthuurl van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 864,69 euro naar 769,19 euro (-11,04%).
10. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,03% naar 6,26% (0,23%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,79% naar 7,23% (0,44%-punt).
11. De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.
12. De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woonegelegenheden is gedaald van 2,95% naar 2,90% (-0,05%-punt).
13. De gemiddelde markthuurl van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 769,19 euro naar 824,58 euro (7,20%).
14. De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 1,44% naar 10,40% (8,97%-punt).
15. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van 1.822,23 euro naar 1.905,67 euro (4,58%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van 1.003,09 euro naar 1.052,50 euro (4,93%).
16. De gemiddelde beheerkosten van woonegelegenheden zijn gestegen van 507,17 euro naar 540,64 euro (6,60%).
17. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,26% naar 6,46% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,23% naar 7,43% (0,20%-punt).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Weststellingwerf.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 afgerond € 201 miljoen. De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 bijna € 0,3 miljoen.



Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek (versie d.d. 14-03-2025) gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurlij wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Voor de afslag kwaliteit wordt gerekend met een eigen onderhoudsnorm en voor de afslag beheer met een eigen beheernorm. De normen zijn bepaald op basis van dPi2024, het marktwaardecomplex als detailniveau en een periode van 60 jaar. Daarnaast worden de kosten verdeeld op basis van een berekende verdeelsleutel. De kosten zijn op basis van fte's verdeeld naar beheer, onderhoud en overig.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

Bedragen	DAEB vastgoed x € 1.000.000	niet-DAEB vastgoed x € 1.000
Marktwaarde per 31-12-2024	371	429
- afslag wegens beschikbaarheid	-58	-112
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-73	-46
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-88	-28
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-19	-1
- afslag wegens disconteringsvoet	68	40
Beleidswaarde per 31-12-2024	<u>201</u>	<u>282</u>
	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2023	345	442
- afslag wegens beschikbaarheid	42	-16
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-109	-74
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-30	-6
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-10	3
Beleidswaarde per 31-12-2023	<u>238</u>	<u>349</u>

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario):

Wanneer voor het volledige woningbezit uit wordt gegaan van het doorexploiteerscenario, dan daalt de beleidswaarde met bijna € 58 miljoen (2023: € 42 miljoen). De daling van de beleidswaarde bij beschikbaarheid komt doordat het rekenmodel of de afslagregels zijn aangepast. Beschikbaarheid weegt nu minder zwaar mee of is gekoppeld aan negatieve effecten zoals overcapaciteit. Daarnaast zijn de beleidsdoelen herzien, waardoor eenzelfde beschikbaarheidsniveau nu een lagere beleidswaarde oplevert.



Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur):

Om de beleidswaarde te berekenen, wordt niet uitgegaan van de markthuur, maar van de geformuleerde streefhuur door de corporatie, ofwel de beleidshuur. Dit leidt tot een daling van € 73 miljoen (2023: - € 109 miljoen).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud):

In de marktwaarde wordt gerekend met lagere onderhoudsuitgaven. Voor de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van een hoger onderhoudsniveau en dus hogere kosten. Dit heeft een daling van bijna € 88 miljoen als effect (2023: - € 30 miljoen). De hogere afslag bij onderhoud (kwaliteit) komt mede door de verlengde meerjarenonderhoudsbegrotingshorizon. Hierdoor worden toekomstige achterstanden en risico's op kwaliteitsverlies eerder en zwaarder meegerekend. Het model straft structurele onderhoudstekorten nu strenger af over de langere termijn, wat leidt tot een forsere afslag in de beleidswaarde.

Afslag wegens beheer (beheerskosten):

Voor de beheerskosten wordt uitgegaan van een lager kostenniveau. Een afslag van € 19 miljoen heeft dit tot gevolg (2023: - € 10 miljoen).

Afslag wegens disconteringsvoet

Door de aanpassingen in de beleidswaarde bestaat er nu een sociale disconteringsvoet die voor de hele sector geldt. Deze sociale disconteringsvoet zorgt voor een toename in de beleidswaarde van €68 miljoen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ons volledige woningbezit is ingezet als onderpand voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financieringen. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet uit de balans blijken verplichtingen'.

1.1 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.24	31.12.23
Onroerende zaken:		
- Woningen en woongebouwen	1.412	11
Totaal (on)roerende zaken in ontwikkeling	1.412	11

De reeds gedane uitgaven met betrekking tot deze investeringen worden gesaldeerd met de voorziening ORT. Per project wordt gekeken of het project onder de activa of onder voorzieningen ORT moet worden verantwoord.



Beginsaldo	<u>11</u>
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	2.057
- rubricering bij activa/voorzieningen	-656
- oplevering vastgoed in exploitatie	<u>0</u>
Saldo mutaties	<u>1.401</u>
Eindsaldo	<u><u>1.412</u></u>

De investeringen hebben o.a. betrekking op :

- project Emmastraat
- project Lindewijk



1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.24	31.12.23
- Bedrijfspand Wolvega	634	459
- Werkplaats Noordwolde	6	6
- Inventarissen	85	146
- Vervoermiddelen	380	95
<i>Totaal (on)roerende zaken ten dienst van exploitatie</i>	1.106	706

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
<i>Beginsaldo:</i>					
- Aanschaffingswaarde	1.645	93	807	411	2.956
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	-1.186	-87	-661	-316	-2.250
Boekwaarde	459	6	146	95	706
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>					
- Investerings	223	0	47	312	582
- Desinvesteringen	0	0	0	-12	-12
- Afschrijvingen	-48	0	-108	-15	-171
- Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Saldomutaties	175	0	-61	285	399
<i>Eindsaldo:</i>					
- Aanschaffingswaarde	1.868	93	854	711	3.526
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	-1.234	-87	-769	-331	-2.421
Boekwaarde	634	6	85	380	1.106



De gehanteerde afschrijvingstermijnen (lineair) luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving
Kantoorgebouwen	50 jaar ¹⁾
Kantoorgebouw en werkplaats	5, 10, 15 en 30 jaar
Inventarissen	5 jaar
Hard- en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 10 jaar

- 1) Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Actuele waarde

De actuele waarde (vervangingswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31.12.24	31.12.23
3.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	<u>6</u>	<u>9</u>

Van deze latente belastingvordering betreft € 6.000 de latent te vorderen vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de leningenportefeuille.

Op grond van de VSO II moeten opgenomen geldleningen - in ons geval - fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde "toegroeien" naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden. De resterende looptijd van deze latentie bedraagt 3 jaar.

Het saldo per 31 december 2024 bestaat uit:

		<u>Latentie</u>	<u>Vrijval 2024</u>
Lagere fiscale waardering leningen o/g	: € 25.385	€ <u>6.473</u>	€ <u>2.158</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	9
Vrijval resultaat	<u>-2</u>
Eindsaldo	<u>6</u>

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.



In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt afgerond € 8,3 mln. negatief.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen 5 jaar

Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.

Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar. Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

	31.12.24	31.12.23
4.1 OVERIGE VOORRADEN	<u>184</u>	<u>185</u>

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkooprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2024: 0,60 (2023: 0,97).

De kostprijs van de voorraden die gedurende het boekjaar als last in de winst en verliesrekening is verwerkt bedraagt ca. € 163.060.



5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.24	31.12.23
Huurdebiteuren	115	95
AF: Voorziening dubieuze debiteuren	-72	-64
Saldo huurdebiteuren	<u>43</u>	<u>31</u>
Specificatie huurdebiteuren:		
- zittende huurders	51	47
- vertrokken huurders	64	48
	<u>115</u>	<u>95</u>

Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:

	31.12.24	31.12.23
Beginsaldo	64	65
- onttrekking	-9	-12
- dotatie	17	11
Eindsaldo	<u>72</u>	<u>64</u>

Ultimo 2024 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,16% van de huuropbrengsten (2023: 0,13%).

5.2 GEMEENTEN

Op de gemeente Weststellingwerf hebben we een vordering uitstaan, welke als volgt is te specificeren:

	31.12.24	31.12.23
Totaal gemeente	<u>1</u>	<u>4</u>
Specificatie:		
- overige verrichte werkzaamheden	1	4
	<u>1</u>	<u>4</u>



5.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

	31.12.24	31.12.23
Overige vorderingen	<u>88</u>	<u>257</u>
Specificatie:		
- te verrekenen servicekosten	0	34
- verzonden nota's (incl. keukens)	0	160
- diversen	<u>88</u>	<u>63</u>
	<u>88</u>	<u>257</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31.12.24	31.12.23
Direct opvraagbaar:		
- Kas	0	1
- Rekening courant banken	261	1.825
- Bedrijfspaarrekeningen	<u>1.200</u>	<u>300</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.461</u>	<u>2.126</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2024 € 500.000.



PASSIVA

	31.12.24	31.12.23
7. EIGEN VERMOGEN	<u>318.532</u>	<u>290.670</u>

7.1 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	31.12.24	31.12.23
Stand per 01-01 volgens jaarrekening	93.394	88.777
Toe-/afname ten laste van herwaarderingsreserve	-26.534	-11.195
Resultaat	<u>29.494</u>	<u>15.812</u>
Stand per 31-12	<u>96.354</u>	<u>93.394</u>

	31.12.24	31.12.23
7.2 HERWAARDERINGSRESERVE	<u>222.178</u>	<u>197.275</u>

Verloop van de post herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaardering DAEB	Herwaardering niet-DAEB
Stand per 01-01-2024	197.130	145
Realisatie uit hoofde van verkoop	-82	
Desinvestering / sloop	-1.631	
Toename a.g.v. stijging marktwaarden	26.629	-13
Stand per 31-12-2024	<u>222.046</u>	<u>132</u>

	Herwaardering DAEB	Herwaardering niet-DAEB
Stand per 01-01-2023	185.917	164
Realisatie uit hoofde van verkoop	-383	
Desinvestering / sloop	-2.515	
toename a.g.v. stijging marktwaarden	14.111	-19
Stand per 31-12-2023	<u>197.130</u>	<u>145</u>

WINSTBESTEMMING

Het jaarresultaat wordt toegevoegd c.q. onttrokken aan het eigen vermogen.

Voor 2024 wordt voorgesteld om het resultaat ad afgerond € 29.494.000 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2024 verwerkt.



	31.12.24	31.12.23
8. VOORZIENINGEN	<u>4.212</u>	<u>2.708</u>

8.1 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERING

	31.12.24	31.12.23
- voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	3.746	2.241
	<u>3.746</u>	<u>2.241</u>

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	31.12.24	31.12.23
Stand per einde vorig jaar	2.241	434
Onttrekking in het boekjaar	-314	-434
Dotatie in het boekjaar	<u>1.819</u>	<u>2.241</u>
Stand per einde jaar	<u>3.746</u>	<u>2.241</u>

De voorziening voor onrendabele investering en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat het bedrag binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31.12.24	31.12.23
Aanpassing De Brogge	250	250
Jubileumuitkering	114	98
FLOW-budget	102	119
	<u>466</u>	<u>467</u>

Gezien de hoogte van deze voorzieningen, worden deze voorzieningen niet gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening aanpassing De Brogge

In 2022 zijn een viertal woningen beschikbaar gekomen welke ingezet worden om vluchtelingen uit Oekraïne onderdak te bieden. Deze woningen worden door Gemeente Weststellingwerf in eerste instantie voor een jaar gehuurd. Hierna is de huur stilzwijgend verlengd. Na afloop van het huurcontract dienen deze woningen aangepast te worden voor reguliere verhuur. Hiervoor is in 2022 een voorziening getroffen ter hoogte van het ontvangen bedrag van Alliade (terugbouwverplichting). Een en ander volgens de beëindigde huurovereenkomst met Alliade. Deze voorziening is kortlopend (< 5 jaar).



Voorziening uitgestelde beloningen

In hoofdstuk 4 van richtlijn 271 wordt aangegeven aan dat organisaties die onderhevig zijn aan deze richtlijn, een voorziening dienen te vormen voor de zogenaamde uitgestelde beloningen. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).

De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2024 is actuariael berekend op € 114.239 (2023: € 97.743). In 2025 wordt er een uit te keren bedrag van € 15.667 aan beloningen verwacht.

Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

	31.12.24	31.12.23
Stand per einde vorig jaar	98	90
Uitgekeerde beloningen	-	-5
Vervallen i.v.m. uitdienststreding	-5	-
Dotatie in het boekjaar	21	13
Stand per einde jaar	<u>114</u>	<u>98</u>

Voorziening Flow-budget

In de CAO Woondiensten is vastgelegd dat elke werknemer vanaf 1 januari 2010 recht heeft op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke medewerker heeft recht op € 4.500 per vijf jaar, of een deel daarvan naar rato van de contracturen. Op basis van het actuele personeelsbestand is hiervoor een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige kosten inzake opleidingen die vallen onder het loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is langlopend (< 5 jaar).

Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

	31.12.24	31.12.23
Stand per einde vorig jaar	119	116
Opgenomen budget	-1	-
Vervallen i.v.m. uitdienststreding	-21	-8
Dotatie in het boekjaar	5	11
Stand per einde jaar	<u>102</u>	<u>119</u>

	31.12.24	31.12.23
9 LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>47.032</u>	<u>53.231</u>
Waarvan leningen met een looptijd > 1 - < 5 jaar	14.049	8.000
en leningen met een looptijd > 5 jaar	36.181	45.231
Totaal	<u>50.230</u>	<u>53.231</u>



9.1 SCHULDEN AAN BANKEN

Schulden banken leningen	2024	2023
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. aflossingsverplichting)	52.215	51.381
- Nieuwe leningen	-	8.000
- Aflossingen	<u>-3.164</u>	<u>-7.166</u>
Saldo	49.051	52.215
- Aflossingsverplichting	<u>-3.169</u>	<u>-165</u>
Eindsaldo	<u><u>45.882</u></u>	<u><u>52.050</u></u>
Agio Vestia lening	2024	2023
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. afschrijvingsverplichting)	1.210	1.238
- Opboeking	-	-
- Afschrijving	<u>-29</u>	<u>-28</u>
Saldo	1.181	1.210
- Aflossingsverplichting	<u>-29</u>	<u>-29</u>
Saldo boekjaar 31 december	<u><u>1.151</u></u>	<u><u>1.181</u></u>

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2024 2,33% (2023: 2,48%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2025 zal € 3.198.402 bedragen. Dit aflossingsdeel is verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De leningen bij banken zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningstichting Weststellingwerf zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De marktwaarde van de leningen op balansdatum bedraagt € 44.902.443 (2023: € 45.396.297) en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

De schulden aan banken bestaan uit de aflossingsverplichtingen op de langlopende leningen voor het komende jaar.

	31.12.24	31.12.23
10.1 SCHULDEN AAN BANKEN	<u><u>3.198</u></u>	<u><u>193</u></u>



	31.12.24	31.12.23
10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN	<u>831</u>	<u>526</u>
Specificatie:		
Crediteuren	821	485
Overige	10	41
	<u>831</u>	<u>526</u>
	31.12.24	31.12.23
10.3 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>982</u>	<u>944</u>
Specificatie:		
Omzetbelasting	400	306
Loonheffing december	51	32
Vennootschapsbelasting	419	522
Noordelijk Belastingkantoor	81	60
Afrekening sociale lasten	31	24
	<u>982</u>	<u>944</u>
	31.12.24	31.12.23
10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	<u>29</u>	<u>27</u>
	31.12.24	31.12.23
10.5 OVERLOPENDE PASSIVA	<u>929</u>	<u>929</u>
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	589	604
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	214	229
Te verrekenen servicekosten	9	-
Vooruit ontvangen huren	117	95
	<u>929</u>	<u>929</u>



NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen

Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf verplichtingen aangegaan inzake overlopende onderhoudswerkzaamheden. Het betreft werkzaamheden welke in 2024 zijn gegund en deels in het jaar 2025 worden uitgevoerd. Het bedrag aan overlopend werk bedraagt afgerond € 116.000.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De *woningstichting* heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het [Reglement van Deelneming](#) van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningstichting* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningstichting.

Wet keten-aansprakelijkheid

Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de wet ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden. Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Bankgarantie

Op 30 december 2013 is er door de Woningstichting Weststellingwerf een bankgarantie ad € 141.470 afgegeven jegens de Hervormde Gemeente van Boyl inzake de verplichtingen die voortvloeien uit het kettingbeding benoemd in de akte van levering betreffende een perceel grond aan de Boschoordweg te Boyl.

Financiële instrumenten

De gegevens opgenomen in deze toelichting zijn bedoeld om informatie te verschaffen die behulpzaam kan zijn bij het inschatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Bij Woningstichting Weststellingwerf dienen de financiële instrumenten, anders dan derivaten, primair ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Ons beleid is erop gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningen portefeuille. In dit kader heeft Woningstichting Weststellingwerf gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap, overigens uitsluitend bij aanwezigheid van een onderliggende lening. Hierbij is kostprijs-hedge-accounting toegepast (zie hierna onder paragraaf hedges).

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn in ons treasurystatuut onderkend en er zijn beheersmaatregelen vastgelegd.

Kredietrisico

Kredietrisico is het risico dat de tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Krediet- of tegenpartijrisico loopt Woningstichting Weststellingwerf op financiële contracten waarbij Woningstichting Weststellingwerf een ongedekte vordering heeft op de tegenpartij, zoals uitzettingen (tot twee jaar).



Om dit kredietrisico te beperken heeft Woningstichting Weststellingwerf de volgende richtlijnen voor tegenpartijen opgesteld:

- a. Uitzettingen tot drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
 - o Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van A3/A- toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
 - o Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
- b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
 - o Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van Aa3/AA-, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
 - o Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;

Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel de staat waarin deze gevestigd is, verlaagd ('Downgrading') wordt tot een niveau lager dan de voorgeschreven lange termijn kredietbeoordeling, zal het hoofd bedrijfsdiensten dit direct melden aan de directeur-bestuurder en direct onderzoeken of de lopende uitzettingen afgewikkeld kunnen worden en tegen welke kosten. Binnen een week neemt de directeur-bestuurder een besluit, na advies van de Treasurycommissie, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

Voor kredietrisico is de beheersstrategie *beëindigen* en *beheersen* en waar dat niet mogelijk is *accepteren*.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Onderstaand zijn het doel en de beheersmaatregelen beschreven.

Woningstichting Weststellingwerf kan te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen voldoen. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, dan wel voldoende ruimte in de gecommiteerde kredietfaciliteiten beschikbaar is in combinatie met eventueel beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.

Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf zorgt dat zij voldoet aan de eisen van het Eigen Middelen beleid van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf bouwt eigen middelen op conform het Eigen Middelen beleid van het WSW.

Voor liquiditeitsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Valutarisico

Valutarisico wordt door Woningstichting Weststellingwerf uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's. Voor valutarisico is de beheersstrategie *beëindigen*.

Renterisico

Woningstichting Weststellingwerf loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Ons renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en beheersing van renteresultaten tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

Woningstichting Weststellingwerf beheerst en monitort het renterisico integraal.



De doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen in enig jaar middels een evenwichtige spreiding van renterisico's over de tijd (gemeten in tijdvakken van twaalf maanden).

Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd door twee methodes:

- De WSW-methode. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt: De WSW deelnemers mogen gezamenlijk een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen op de meest recente achterliggende balansdatum, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de contractuele (eind-) aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen en de kortgeld(faciliteit) minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en minus (uitgestelde) stortingen van leningen;
- De Bedrijfseconomische-methode. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype verminderd met het matigende effect van stortingen van leningen en derivaten. Het bedrijfseconomisch renterisico wordt uitgedrukt in een nominaal bedrag én een percentage van het vreemd vermogen per ultimo voorgaand boekjaar en bedraagt in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 15%.

De rente op de vastrentende leningen is voor de gehele (restand) looptijd van de leningen vastgelegd. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Woningstichting Weststellingwerf bezit twee variabel rentende leningen (roll-overleningen). De hoofdsom van lening 1 bedraagt € 5 miljoen, looptijd 2014 - 2029, de rente is gebaseerd op de één-maands Euribor met een opslag van 0,15%. Lening nummer 2 heeft een hoofdsom van € 3,5 miljoen, looptijd 2020 - 2057, de rente is gebaseerd op de één-maands Euribor met een opslag van 0,30%.

Er worden geen renteafspraken gemaakt voor rente op leningen, renteconversies of opslagherzieningen die een startdatum hebben die verder dan drie jaar in de toekomst liggen (conform WSW-eisen). Het gebruik van Derivaten ter afdekking van renterisico's is niet toegestaan (zie ook hoofdstuk 6 Derivaten van het Treasurystatuut).

Voor renterisicobeheer is de Beheersstrategie *beheersen*.

Marktrisico/beschikbaarheidsrisico

Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken.

Woningstichting Weststellingwerf vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en het Aw, en de specifieke eisen van haar geldgevers.

Woningstichting Weststellingwerf mitigeert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommiteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de Kasstroomtoets van het WSW, waarbij de som van de exploitatiekasstroom minus de rente en een fictieve aflossing van 2% voor de eerste vijf jaar positief dient te zijn. Indien hieraan niet voldaan wordt, dienen terstond maatregelen genomen te worden.

Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW.

Woningstichting Weststellingwerf tracht een spreiding aan te brengen in de geldgevers.

Voor beschikbaarheidsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.



Reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

Zowel de reële waarde van de leningen als van de derivaten zijn opgenomen onder de toelichting op de balans voor betreffende posten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Met uitzondering van de vermelding in de volgende paragraaf, zien wij in de achterliggende en in de voorliggende overzienbare termijn geen omstandigheden die maken dat we een voorbehoud zouden moeten maken bij de gepresenteerde balanspositie, of bij het gestelde over de continuïteit van de corporatie in brede zin.

In de voorjaarsnota heeft de coalitie afgesproken om de huren van de sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Of deze maatregel definitief wordt ingevoerd en welke compensatiemaatregelen eventueel van toepassing zijn, is bij het opstellen van deze jaarrekening nog niet duidelijk. Indien de huurbevriezing doorgaat, zal dit voor Weststellingwerf resulteren in een daling van de beleidswaarde met € 13.3 miljoen. De totale beleidswaarde zou dan per 31 december 2024 € 188.614.087 bedragen.



TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING
(x € 1.000)

11. HUROPBRENGSTEN	31.12.24	31.12.23
Woningen en woongebouwen DAEB	17.306	16.693
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10	10
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	<u>33</u>	<u>32</u>
	17.349	16.735
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewenning	<u>-107</u>	<u>-108</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>17.242</u></u>	<u><u>16.627</u></u>

In 2024 heeft er reguliere huurverhoging plaats gevonden (1 juli 2024: 4,9%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.24	31.12.23
Vergoedingen van huurder voor leveringen en diensten	<u>414</u>	<u>378</u>
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>412</u></u>	<u><u>376</u></u>

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.24	31.12.23
Lasten servicecontracten	<u><u>-307</u></u>	<u><u>-280</u></u>

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	31.12.24	31.12.23
Directe kosten verhuur en beheer	-2	0
Toegerekende organisatiekosten	<u>-1.374</u>	<u>-1.246</u>
	<u><u>-1.376</u></u>	<u><u>-1.246</u></u>



15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	31.12.24	31.12.23
Kosten werk derden en materiaal (inclusief glasverzekering/geisers e.d.)	-4.492	-3.647
Toegerekende organisatiekosten	-1.655	-1.540
Subtotaal lasten onderhoud	-6.147	-5.187
Af: Doorberekend aan huurders	149	327
Totaal lasten onderhoud	-5.998	-4.856

Onderhoudslasten werkapparaat betreffen de kosten van de afdeling Vastgoed *beheer en ontwikkeling*, Bedrijfsbureau en Onderhoudsdienst. Deze bedragen maken onderdeel uit van o.a. de post salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, overige personeelslasten, huisvestingskosten en overige algemene kosten.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

	31.12.24	31.12.23
Onderhoudslasten cyclisch	-4.518	-3.509
Onderhoudslasten niet-cyclisch	-1.342	-1.347
Totaal lasten onderhoud	-5.998	-4.856

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	31.12.24	31.12.23
Belastingen	-1.352	-1.227
Verzekeringen	-63	-62
Voorziening dubieuze debiteuren	-17	-11
Energiekosten leegstaande woningen	-11	-16
Energielabeling	-69	-72
Diversen	-18	-47
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	-1.530	-1.435

17. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	31.12.24	31.12.23
Verkoop grond (voorraad)	0	142
Stichtingskosten verkochte grond	0	-137
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	5



18. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB aan derden.

	31.12.24	31.12.23
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	190	892
Toegerekende organisatiekosten	-2	-21
Boekwaarde verkopen	-102	-488
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>86</u>	<u>383</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft de opbrengst van 1 (2023:4) woning.

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 1.339 (2023: € 6.600) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2024. (perioderapportages)

19. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.24	31.12.23
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.819	-2.418
Waardeverandering wegens sloop	-154	-2.441
Waardeverandering projecten in ontwikkeling	-460	-511
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-2.433</u>	<u>-5.370</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<u>27.180</u>	<u>15.672</u>

De overige waardeverandering vastgoedportefeuille bestaan uit mutaties in de zogenaamde 'onrendabele top' in het kader van nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

20. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.24	31.12.23
Vergoedingen / verrichte diensten	14	13
Overige bedrijfsopbrengsten	16	20
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	111	115
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>141</u>	<u>148</u>

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.



21. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.24	31.12.23
Toegerekende organisatiekosten	-148	-120
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	-111	-115
Diverse kosten overige activiteiten	-1	-1
Totaal kosten overige activiteiten	<u>-260</u>	<u>-236</u>

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.24	31.12.23
Lonen en salarissen	-2.112	-1.886
Premies sociale verzekeringen	-337	-285
Pensioenpremie	-226	-214
Overige personeelskosten	-233	-197
Huisvestingskosten	-124	-159
Algemene kosten	-949	-976
Totaal organisatiekosten	<u>-3.981</u>	<u>-3.717</u>
Totaal organisatiekosten	-3.981	-3.717
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	1.374	1.246
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.655	1.540
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	208	189
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	259	235
Kosten Raad van Commissarissen	-96	-108
Obligohoeffing	-16	-71
Bijdrage toezichtkosten Aw	-13	-12
Toegerekende organisatiekosten	<u>-610</u>	<u>-698</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>-610</u>	<u>-698</u>

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2024 in totaal 41 werknemers in dienst. Deze medewerkers zijn werkzaam op verschillende afdelingen binnen de Woningstichting. Zie hiervoor bijlage 2. Het gemiddeld aantal fte's bedraagt in 2024 33,6 (2023: 32,1). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	31.12.24	31.12.23
- Controle jaarrekening 2022 Deloitte	0	-96
- Controle jaarrekening 2024 resp. 2023 Verstegen	-76	-38
- Andere controleopdrachten	-4	-5
Totaal accountantskosten	<u>-80</u>	<u>-139</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn gemaakt.



	31.12.24	31.12.23
Kosten Raad van Commissarissen	-96	-108
Obligheffing	-16	-71
Bijdrage toezichtkosten Aw	-13	-12
Doorberekening op basis van herziene kostenverdeling	-451	-507
Totaal overige organisatiekosten	<u>-576</u>	<u>-698</u>

In de overige organisatiekosten is een bedrag van € 173.115 aan afschrijvingen opgenomen (2023: € 163.204).

Accountantskosten

	31.12.24	31.12.23
- Controle jaarrekening 2022 Deloitte	0	-96
- Controle jaarrekening 2024 resp. 2023 Verstegen	-76	-38
- Andere controleopdrachten	-4	-5
Totaal accountantskosten	<u>-80</u>	<u>-139</u>



23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	31.12.24	31.12.23
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-44	-31
Toegerekende organisatiekosten	-208	-189
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	<u>-252</u>	<u>-220</u>

24. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	31.12.24	31.12.23
Rente liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	54	43
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>54</u>	<u>43</u>

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	31.12.24	31.12.23
Rente leningen onder overheidsgarantie	1.254	1.337
Rente overige schulden (Belastingdienst)	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.254</u>	<u>1.337</u>

26. BELASTINGEN

Onderstaand geven we een zo nauwkeurig mogelijke specificatie van het fiscale resultaat (x € 1000).

	2024	2023
Resultaat vóór belastingen	31.095	17.577
Bij:		
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	6
- fiscaal resultaat verkoop DAEB vastgoed	0	477
- waardeveranderingen fiscaal	0	0
Af:		
- commerciële opbrengst verkoop DAEB vastgoed	-86	-383
- toepassing hir	0	-477
- fiscaal verschil afschrijving eigen panden	-15	-15
- onttrekking voorziening FLOW	0	0
- afschrijving Vestia lening	0	0
- waardeveranderingen niet fiscaal	-24.747	-10.302
- vrijval (dis)agio op leningen	-2	-8
Belastbaar bedrag	<u>6.250</u>	<u>6.874</u>



De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastingbedrag 19,0% over € 200	38	38
Belastingbedrag 25,8% over € 6.050 resp. € 6.674	1.561	1.722
	<u>1.599</u>	<u>1.760</u>

De verwerking in de winst- en verliesrekening is als volgt:

	2024	2023
- vrijval actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. lagere fiscale waardering van de leningen o/g (jaarmutatie)	2	2
- dotatie actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. hogere fiscale waardering agio inzake lening Vestia	0	0
- verschuldigde vennootschapsbelasting over het belastbaar bedrag	1.599	1.760
- correctie voorgaande jaren	0	3
Ten laste van het resultaat	<u>1.601</u>	<u>1.765</u>

De effectieve belastingdruk bedraagt 5,15% (2023: 10,04%).



Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting Weststellingwerf. Het voor Woningstichting Weststellingwerf toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000 op basis van bezoldigingsklasse E van de sector 'Wonen'. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de vakantietoelage, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Over 2024 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

Gegevens 2024	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.225
Beloningen betaalbaar op termijn	20.083
<i>Subtotaal</i>	<i>167.308</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	167.308
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 2023	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde dienstvervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	136.025
Beloningen betaalbaar op termijn	18.266
<i>Subtotaal</i>	<i>154.291</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Totale bezoldiging	154.291



Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Voor toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf geldt volgens de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) voor 2024 een maximale bezoldiging van 15% van € 170.000 (€ 25.500) voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden (€ 17.000). De uitgekeerde bezoldigingen liggen daar onder.

Gegevens 2024					
Bedragen x € 1	R. Bos	K. Ronner	E.T. Halman	J. Noordeloos	P. Oosterlaar
Funcctiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter + Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/04-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.712	13.272	13.040	13.737	6.531
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	12.750
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	20.506	13.666	13.600	13.737	10.277
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023					
Bedragen x € 1	R. Bos	K. Ronner	E.T. Halman	M.T. Jansen	N.A. Visser
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vicevoorzitter + Lid	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/13	01/01-23/06
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.712	13.272	13.040	13.312	6.531
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	7.770



Splitsing DAEB en Niet-DAEB

De splitsing van DAEB en Niet-DAEB moet in de jaarrekening zichtbaar gemaakt worden in het kasstroomoverzicht en de Winst- en verliesrekening. Deze overzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.



Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB volgens directe methode (X € 1.000)	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	17.194	43	16.577	42
- Vergoedingen	444	-	384	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	29	0	24	-
- Ontvangen interest	14	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen:	17.681	43	16.985	42
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.734	-	-2.401	-3
- Onderhoudsuitgaven	-4.156	-8	-3.595	-
- Overige bedrijfsuitgaven	-3.044	-	-2.991	-3
- Betaalde interest	-1.252	-	-1.304	-
- Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	-29	-	-93	-
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-38	-	-42	-
- Vennootschapsbelasting	-1.702	-	-1.387	-8
Saldo uitgaande kasstromen:	-12.954	-8	-11.814	-14
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.727	35	5.171	28
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	186	-	879	-
- Verkoopontvangsten grond	-	-15	-	157
- (Des)investeringsontvangsten overig	12	-	15	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	198	-15	894	157
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuw bouw huurgelegenheden	-1.010	-	-5.985	-
- Verbeteruitgaven	-509	-	-816	-
- Aankoop w ongelegenheden	-511	-	-	-
- Investerings overig	-469	-	-229	-
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA	-2.500	-	-7.030	-
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.301	-15	-6.136	157
Kasstroomen financiële vaste activa	-	-	-	-
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom	-	-	8.000	-
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-3.164	-	-7.166	-
- Aflossingen ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van aflossing geborgde en ongeborgde leningen	-3.164	-	-7.166	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.164	-	834	-
Toe-/afname van geldmiddelen	-739	20	-131	185
Geldmiddelen aan het begin van de periode	477	1.703	607	1.518
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-262	1.723	476	1.703
Toe-/afname van de geldmiddelen	-739	20	-131	185



Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2024 (x € 1.000)	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	17.199	43	16.585	42
Opbrengsten servicecontracten	412	0	376	0
Lasten servicecontracten	-307	0	-280	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.373	-3	-1.243	-3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.990	-8	-4.856	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.526	-4	-1.430	-4
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.415	28	9.152	35
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	142
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-137
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	5
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	190	0	892	0
Toegerekende organisatiekosten	-2	0	-21	0
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-102	0	-488	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	86	0	383	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.973	0	-4.859	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	27.193	-13	15.691	-19
Gerealiseerde overige waardeverandering door sloop-nieuw bouw	-460	0	-511	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.760	-13	10.322	-19
Opbrengsten overige activiteiten	141	0	148	0
Kosten overige activiteiten	-259	-1	-236	0
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-118	-1	-87	0
Overige organisatiekosten	-609	-1	-696	-2
Leefbaarheid	-252	0	-220	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	0	43	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.254	0	-1.337	0
Totaal financiële baten en lasten	-1.200	0	-1.294	0
Totaal resultaat voor belastingen	31.082	13	17.559	18
Belastingen	-1.592	-9	-1.756	-9
Resultaat uit gew one bedrijfsuitoefening na belastingen	29.490	4	15.802	10
Totaal resultaat na belastingen	29.490	4	15.802	10



Verklaringen

Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat Woningstichting Weststellingwerf uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Wolvega, 20 juni 2025

.....

S. Lageveen
Directeur-bestuurder

Vaststelling Raad van Commissarissen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is door het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf aan ons de jaarrekening over 2024 aangeboden.

Wij verklaren deze jaarrekening te hebben nagezien en akkoord bevonden. Mede gelet op de daarover afgegeven controleverklaring door Verstegen accountants en adviseurs B.V., welke is opgenomen vanaf pagina 105 van de jaarstukken, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 20 juni 2025

Raad van Commissarissen

.....

Dhr. ing. R. Bos (Voorzitter)

.....

Mw. mr. K. Ronner (Vice-voorzitter)

.....

Mw. Mr. E.T. Halman – van der Linden MBA

.....

Dhr. ing. J.P. Noordeloos MRE

.....

Dhr. P.M. Oosterlaar



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform artikel 2 van de statuten.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Weststellingwerf te Wolvega gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Weststellingwerf 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 14 en verder van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingwerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op of de in het grootboek vastgelegde journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn, voor de posten in de jaarrekening die vatbaar zijn voor schattingen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf, een zogenoemde spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vierogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Weststellingwerf bestaan de opbrengsten uit huur-opbrengsten, serviceopbrengsten en woningverkoppen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 14 en verder van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 10. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Weststellingwerf haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de Jaarstukken opgenomen andere informatie

De Jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

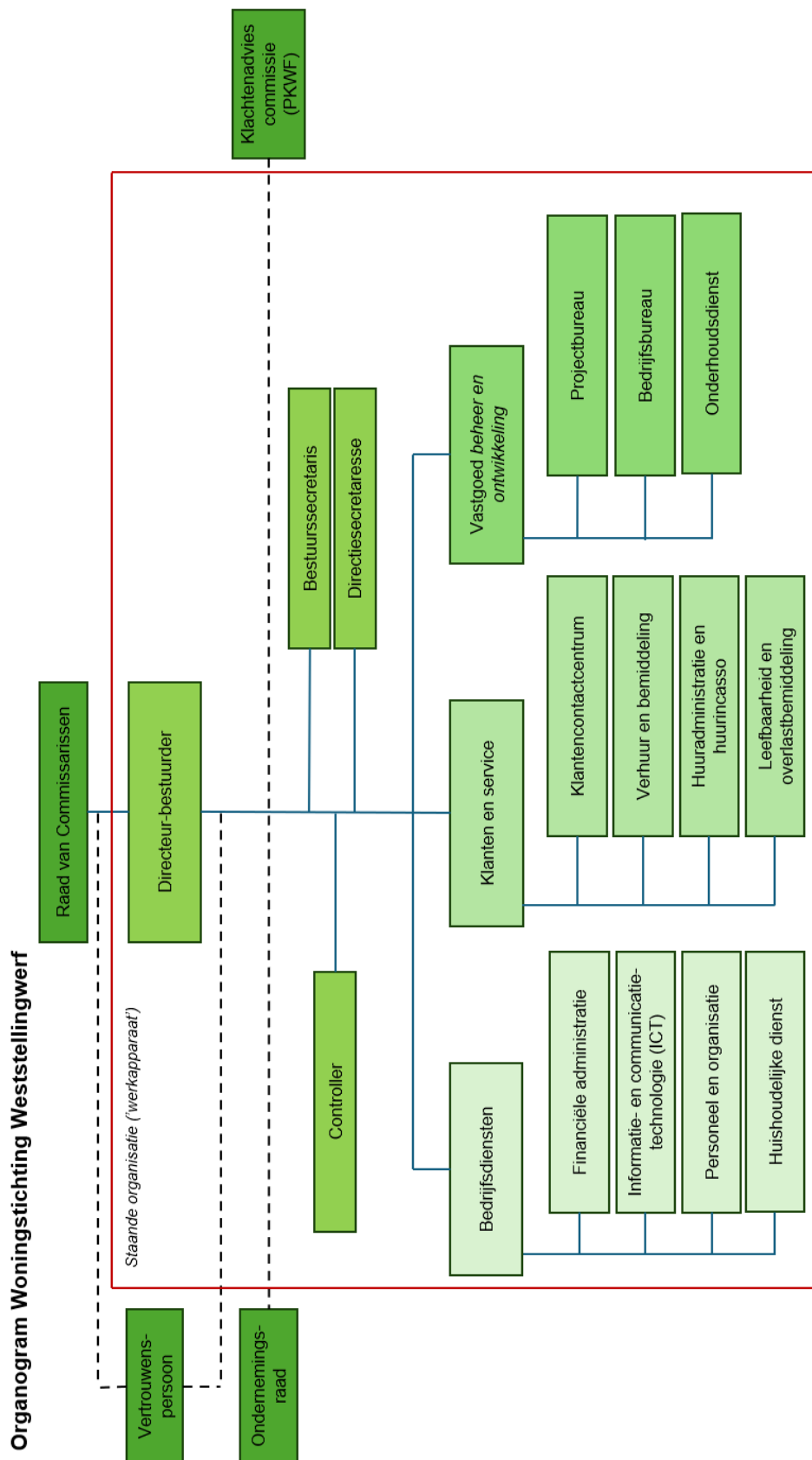
Digitaal ondertekend door:

John Wisse
20 juni 2025 11:25 +02:00



ing. J.L. (John) Wisse RA

Bijlage 1 Organogram



Bijlage 2 Kengetallen

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar (ultimo boekjaar)

BOEKJAAR	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit					
<u>Aantal verhuureenheden in exploitatie</u>					
1. Woningen/woongebouwen	2.605	2.632	2.640	2.618	2.641
2. Garageboxen	65	65	65	65	65
3. Garage bij woningen	58	58	58	58	58
4. Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
TOTAAL	2.782	2.809	2.817	2.795	2.818
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning					
	189.264	179.654	155.432	144.391	129.862
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	0	27	27	2	18
2. Aantal aangekocht	2	0	0	0	1
3. Aantal verkocht	1	4	5	5	11
4. Aantal gesloopt	28	31	0	20	16
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)					
Goedkoop € 0 - ≤ € 454,47	530	689	741	765	777
Betaalbaar € 454,47 > - ≤ € 697,07	1975	1.858	1.811	1.769	1.730
Duur € 697,97 > - ≤ € 879,66	94	78	81	77	127
Boven grens huurtoeslag > €879,66	6	7	7	7	7
TOTAAL	2.605	2.632	2.640	2.618	2.641
*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen					

BOEKJAAR	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	2,1	2,2	2	1,9	1,7
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	338	576	477	386	378
- mutatieonderhoud	97	132	99	135	112
3. Kosten planmatig onderhoud per woning	1223	1137	977	833	916
4. Totaal kosten onderhoud per woning	1658	1.845	1.553	1.354	1.424
5. Aantal woningen glasverzekering	2.605	2.530	2.534	2.541	2.518
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	164	168	167	163	166
2. Gemiddelde netto huurprijs	571	521	516	511	501
3. Gemiddelde prijs per punt	3,5	3,1	3,1	3,11	3,02
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	53	52	58	57	57
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	174	178	164	172	165
2. Mutatiegraad	6,7	6,8	6,2	6,6	6,2
3. Acceptatiegraad	83	85	84	86	69
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,16	0,18	0,14	0,18	0,3
5. Huurderving in % jaarhuur					
6. Aantal leden servicefonds	2.605	2.632	2.640	2.618	2.641
7. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	47,1	46,5	46,0	45,7	44,6
8. Aantal woningen met CV	2.470	2.471	2.494	2.509	2.509
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit (beleidswaarde vanaf 2024)	77,7	83,23	83,09	84,23	80,8
2. Liquiditeit	0,30	1,01	0,26	0,18	0,17
3. Rentabiliteit eigen vermogen	9,26	5,44	-7,38	21,38	4,34
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	9,13	5,39	-7,35	21,33	4,28
5. Rentabiliteit totaal vermogen	4,46	4,91	-5,76	18,37	3,51
6. Rentevoet externe financiering	2,33	2,48	2,31	2,54	2,83
7. Cash-flow per woning	1.827	2.155	1.808	1.365	2.081
8. Loan-to-value (beleidswaarde)	25,7	23	26	28	31
9. Interest-Coverage-Ratio	4,79	5	4,9	4	3,3

BOEKJAAR	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Geleend bedrag per woning	20.345	19.819	19.931	19.939	18.833
2. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	2,3	3	4	6	12
3. Eigen vermogen per woning	122.277	110.437	104.113	112.684	88.311
4. Totaal opbrengsten per woning	6.776	6.925	6.743	6.304	6.921
5. Overige lasten per woning	3.535	3.416	4.218	4.327	3.762
6. Rentebaten per woning	21	16	20	0	0
7. Rentelasten per woning	481	508	465	482	602
8. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	11.937	6.678	-7.122	24.502	3.833
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	51	49	51	52	51
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	14	14	18	18	19
<u>Totaal aantal formatieplaatsen per 31-12</u>					
<u>gesplitst naar activiteiten:</u>					
01. Directie	1	1	1	1	1
02. Directiesecretariaat	1,2	1,2	0,3	0,9	0,9
03. Controller	0,3	0,3			
04. Klanten en service	8,1	6,4	7,5	8,4	7,8
05. Bedrijfsdiensten	4,2	3,3	3,9	3,9	4,6
06. Vastgoed <i>beheer en ontwikkeling</i>	8,6	7,7	6,5	7,7	7,7
07. Onderhoudsdienst	6,3	8,3	8,1	8,4	8,2
08. Herstructurering en verduurzaming	1	1			
09. Leefbaarheid	1,8	1,8			
10. Huishoudelijke dienst	1,1	1,1	1,2	1,6	1,6
TOTAAL	33,6	32,1	28,5	31,9	31,8