

J A A R V E R S L A G

2025



perspectief in wonen

woningstichting
weststellingwerf



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Woningstichting Weststellingwerf is een relatief kleine woningcorporatie die tot op heden alleen werkzaam is in de gemeente Weststellingwerf. Per ultimo 2025 heeft de woningstichting in totaal 2.661 woningen, een intramurale voorziening met 54 zorg-/verpleegplaatsen en wat aanverwant onroerend goed in eigendom en beheer.

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 2025 aan. In deze jaarstukken vindt u de feitelijke en geobjectiveerde 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'. Over de financiële effecten van ons handelen in het verslagjaar leest u in de 'Jaarrekening'.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Inhoud

Bestuursverslag	1
1. Verslag van de directeur-bestuurder	1
1.1 Vooraf	1
1.2 Organisatie	2
1.3 (realisatie) Prestatieafspraken	3
1.4 Blik op de toekomst	8
1.5 Tot slot	9
2. Governanceverslag.....	10
2.1 Governancecode	10
2.2 Gegevens van de organisatie	10
2.3 Governance-organisatie	10
2.4 Administratieve organisatie	11
2.5 Personele organisatie.....	12
2.6 Beleidsdoelstellingen.....	13
2.7 Interne risicobeheersings- en controlesystemen	14
2.8 Externe accountant	19
2.9 Visitatie	19
3. Volkshuisvestelijk verslag	20
3.1 Kwaliteit van het woningbezig	20
3.2 Het verhuren van woningen	23
3.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid	29
3.4 Leefbaarheid van wijk en dorpen	30
3.5 Wonen en zorg	33
3.6 Relaties met belanghouders	34
3.7 Financiële continuïteit.....	35
Verslag Raad van Commissarissen.....	40
Over de RvC.....	40
Samenstelling en rooster van aftreden	40
Nevenfuncties en permanente educatie	41
Governance en integriteit.....	42
Zelfevaluatie RvC.....	43
Toezichthouder	43
Toezicht op de continuïteit van de bedrijfsvoering	44
Toezicht op strategische doelen.....	44
Toezicht op maatschappelijke prestaties	45
Werkgever	47
Selectie- en remuneratiecommissie.....	47
(Her)benoeming	48
Beloning	48
Klankbord	49
Tot slot	49
Jaarrekening 2025	50

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026

Balans per 31.12.25 na resultaatbestemming (x € 1.000)	51
Winst- en verliesrekening over (x € 1.000).....	53
Kasstroomoverzicht volgens directe methode	54
Toelichting op de jaarrekening	56
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	61
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	64
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	67
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	68
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	86
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening (x € 1.000).....	90
Overige toelichtingen	95
Verklaringen	99
Verklaring directeur-bestuurder	99
Vaststelling Raad van commissarissen	99
Overige Gegevens	100
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	100
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	100
Bijlagen	106
1 Organogram	106
2 Kengetallen	107

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**

Bestuursverslag

1. Verslag van de directeur-bestuurder

1.1 Vooraf

Er was in 2025 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. De in 2022 gesloten Nationale Prestatieafspraken (NPA), bedoeld om de woningproductie in Nederland naar een hoger peil te tillen, hebben, ondanks een herijking en nieuwe vastlegging van die afspraken eind 2024 (Woontop 11 december 2024), in 2025 nog niet het gewenste effect gehad.

Bijzonder was begin 2025 het acteren van de rijksoverheid m.b.t. die prestatieafspraken. In die afspraken was namelijk ook vastgelegd hoe corporaties de huren door de jaren heen mochten verhogen om de opgaven vanuit die NPA (van alle nieuwbouw zou 30% een sociale huurwoning moeten zijn) te kunnen realiseren. En juist aan het aspect van die huurverhoging ging de rijksoverheid begin 2025 morrelen door voor 2025 en 2026 een huurbevriezing af te kondigen. Vanwege de ernstige beperking van de investeringscapaciteit van corporaties, leidde dat tot veel commotie in de sector en tot het aanspannen van een kort geding tegen de staat door Aedes, de koepel van woningcorporaties. Perikelen binnen het toenmalige kabinet leidden uiteindelijk, vóórafgaand aan een eventuele rechtelijke uitspraak, tot het intrekken van de huurbevriezing.

In maart 2024 bracht toenmalig minister Hugo de Jonge het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' naar buiten. Met die wet wil(de) 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 Fryslân 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 woningwaarderingspunten) worden aan banden gelegd door het van kracht laten zijn van een woningwaarderingsstelsel 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.

Hoewel onderdelen uit die ontwerpwet reeds operationeel zijn, is de status nu, twee jaar later en twee kabinetten verder, nog steeds dezelfde. Vermoedelijk wordt de bedoelde urgentieregeling daardoor niet eerder dan per 1 januari 2027 van kracht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

1.2 Organisatie

1.2.1 Personeel

In vergelijking met de twee voorafgaande jaren was 2025 betrekkelijk rustig als het gaat om de personele wisselingen: er vertrokken 4 mensen en er kwamen ook 4 voor terug. In de beide voorgaande jaren ging het globaal om een tweevoud van deze cijfers. Hoewel de nieuwkomers moesten worden ingewerkt in de specifieke functie- of corporatietaken, hadden we daardoor net iets meer stabiliteit in de bezetting.

We hadden in 2025 wel last van impactvol ziekteverzuim. Hoewel het korte verzuim én de meldfrequentie royaal binnen de gestelde grenzen vielen, ontstond daardoor op een enkele afdeling wel een coördinatievraagstuk en veel werkdruk. Die specifieke ziektesituatie laat eind 2025 nog geen verbeterd perspectief zien.

In 2024 ontvielen ons twee medewerkers als gevolg van een ongeneeslijke ziekte. Binnen 10 weken na elkaar overleden Wietse de Jong en Ingrid Jasper. Nog in 2024 hebben we 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 de Raad van Commissarissen deden zich gedurende 2025 geen personele wisselingen voor, wel bij het sluiten van het jaar (zie daarvoor het verslag van de Raad van Commissarissen).

1.2.2 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 uitvoerden en voor 2026 beogen, is de huidige formatie groot genoeg. Als huidige planningen gerealiseerd kunnen worden, dan lijkt voor de jaren 2027 en verder de noodzaak aanwezig voor het aantrekken van extra capaciteit op het vlak van het regisseren van vastgoedprojecten.

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 Prestatie Afspraken (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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

1.3 (realisatie) Prestatieafspraken

1.3.1. Algemeen

Eind 2024 werden door gemeente Weststellingwerf en huurdersorganisatie Huurdersbelang Fryslân meerjarige prestatieafspraken geformuleerd met de in deze gemeente werkzame corporaties, namelijk WoonFriesland en Woningstichting Weststellingwerf. Deze meerjarige afspraken (geldend voor de periode 2025 t/m 2027) fungeren als een kader ('een kapstok') voor de jaarlijks te definiëren activiteiten voor het volgende jaar (de zgn. 'jaarschijf'). Voor het beoordelen van de prestaties van de corporatie in 2025 is dus de jaarschijf 2025 relevant. Eind 2025 werden prestaties binnen de jaarschijf 2026 overeengekomen.

Voor 2025 spraken we af 51 woningen toe te voegen op locaties waar tot op dat moment geen woningen stonden. Dat werden er 24. In paragraaf 1.3.4. is aangegeven welke omstandigheden, allemaal buiten onze invloedssfeer, daaraan ten grondslag lagen.

Aangaande de herstructureringsprojecten spraken we af 35 woningen te bouwen aan de Emmastraat in Wolvega en dat hebben we gehaald. De toegezegde sloop van 24 woningen hebben we niet gerealiseerd; de omstandigheden daarvoor staan ook beschreven in par. 1.3.4.

Het beoogde aardgasvrij maken van woningen lukte ook niet geheel: daar waar we 90 woningen op die manier aardgasvrij wilden maken, lukte dat bij 38 ervan. De oorzaken van dit lagere aantal lagen deels bij onszelf, deels bij externe omstandigheden.

Op andere aspecten van de prestatieafspraken maakten we op een meer volledige manier waar wat we hadden afgesproken. We hielden de voorraad volgens afspraak betaalbaar en in een goede onderhoudsstaat. Ook afspraken m.b.t. huisvesting van specifieke doelgroepen kwamen we in 2025 goed na, evenals de toegezegde inspanningen op het gebied van leefbaarheid.

1.3.2. 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 (slopershoogte). 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 2025 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

1.3.3. Verduurzaming van het bezit

Eind 2025 heeft ons bezit gemiddeld een energielabel A. Dat is op zich een mooi resultaat van de inspanningen van de voorgaande 14 jaar, waaronder de aanleg van een pakket zonnepanelen op zoveel mogelijk van onze woningen, maar daarmee zijn we er niet. Los van een beperkt aantal E-, F- en G-labels (per 31 december 2025 zo'n 43 stuks), die we tijdig gaan uit-faseren, heeft een significant deel van het bezit (per 31 december 2025 zo'n 1.159 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 Prestatie Afspraken (NPA) interpreteren, moeten wij in de periode 2025 t/m 2034 zo'n 520 woningen aardgasvrij maken. In 2025 realiseerden we door nieuwbouw (59) en door het aardgasvrij maken van bestaande woningen (38) in totaal 97 aardgasvrije woningen. Eind 2025 beschikt de corporatie, mede door eerdere realisaties, over 221 aardgasvrije woningen (dat is ruim 8% van de voorraad). De komende jaren moet het aardgasvrij maken van woningen in bestaande toestand een fors hogere vlucht nemen.

1.3.4. 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 Huurdersbelang Fryslân 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, door allerlei omstandigheden, pas in 2025. We konden de bedoelde woningen na oplevering ook toewijzen en verhuren in 2025.

In 2024 hebben we het overleg-traject 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 heeft geen zin door te steken naar sloop van woningen als het perspectief van vervangende nieuwbouw ontbreekt. Het inzicht dat Liander in 2025 heeft verstrekt, maakt dat eind 2025 naar de bewoners het bericht kon uitgaan dat de gesprekken in 2026 kunnen worden hervat.

Als het gaat om de trajecten van 'sec nieuwbouw', dan kan gemeld worden dat we de 24 woningen aan het Oranjetipje in Wolvega, waarvan de bouwactiviteiten schoorvoetend in 2024 startten, in 2025 opgeleverd hebben gekregen en ook in 2025 hebben kunnen toewijzen en verhuren. We hadden ook rekening gehouden met de bouw van 4 woningen in het uitbreidingsgebied van Boijl, maar daarvan kwam het in 2025 niet. De voortgang bleef lang haken op een bezwaar tegen het passend maken van het bestemmingsplan. Die hobbel is inmiddels

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

genomen en start bouw wordt nu voorzien voor de 2^e helft van 2026. Met een beetje geluk is de oplevering dan ook nog in 2026.

We hadden we ook rekening gehouden met de bebouwing van het zgn. Caparis-terrein in Wolvega, een braakliggende 'binnenstedelijke' locatie in eigendom van de gemeente. Het ontbreken van het perspectief op beschikbaarheid van een voldoende elektranetwerk heeft daar niet geholpen om het traject van de noodzakelijke bestemmingsplanaanpassing (actie gemeente) in een passend tempo te doorlopen. Begin 2026 is dat zicht op voldoende netwerk er wel (voorjaar 2026), maar is het bestemmingsplantraject, als gevolg van een ingediend bezwaar, nog steeds niet afgerond.

Tot slot zijn we te optimistisch geweest als het gaat om het verkrijgen van een locatie van de gemeente in uitbreidingsgebied Lindewijk in Wolvega. De gemeente maakte daar de keuze voor een ander segment (wel betaalbaar, niet sociaal).

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.

1.3.5 Verhuur van woningen

Als gevolg van een door de jaren heen oplopende vraagdruk, konden we in 2025 vrijkomende woningen probleemloos opnieuw verhuren. Er is dus ook geen sprake van huurdering 'wegens geen huurder'. De huurdering 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 huurdering wegens verkoop is te verwaarlozen, omdat we, indachtig die oplopende vraagdruk, vanaf en met inbegrip van 2024 jaarlijks gesaldeerd (= verkoop – aankoop) 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 gelijklopend 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 de 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 ons inziens 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

1.3.6. Huurprijsbeleid

Het is onze ambitie om qua huurprijsstelling met zowel de absolute gemiddelde huur als de relatieve gemiddelde huur tot de goedkoopste corporaties van Fryslân 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 2025 vooral gestalte door het hanteren van de aftoppingsgrenzen als 'plafonds' voor de huurprijzen en huurprijsstijgingen.

1.3.7 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 achterstallige huurders. Ultimo 2025 bleken deze huurachterstanden onder zittende huurders niet groter dan 0,20% van de jaarhuur. Daarmee 'scoren' we in landelijk perspectief goed. Als het nodig is, maken we afspraken over betalingsregelingen.

Er werd in 2025 één woninguitzetting wegens wanbetaling via de rechter bedongen en toegewezen. Voor uitvoering van het vonnis bleek de huurder al vertrokken. Om uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen, werken we ook samen met andere partijen aan vroegsignalering.

Er was geen 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 2025 beperkt tot 0,70% van de jaarhuur.

1.3.8 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 Huurdersbelang Fryslân (tot 1 april 2025 werkend onder naam De Bewonersraad Friesland). Dit is een professioneel ingerichte organisatie, waarmee naar tevredenheid op strategisch en tactisch niveau kan worden overlegd.

Op een aantal onderwerpen heeft de huurdersvereniging gekwalificeerd adviesrecht. Huurdersbelang Fryslân adviseerde in 2025 positief op de huurverhoging en ons ondernemingsplan voor de periode 2026 – 2030, alsook op het activiteitenplan (met begrotingen) voor het jaar 2026, als uitgewerkt onderdeel van dat ondernemingsplan.

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).

1.3.9 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 op het onderdeel 'tevredenheid vertrekkende huurders' onvoldoende om het behoud van het label op lange termijn veilig te stellen. In de Aedes-benchmark scoorden we mede als gevolg van de waardering op dat onderdeel de positie van een B-corporatie, terwijl we op een positie als A-corporatie hadden gehoopt en gerekend. Inmiddels, begin 2026, is de score op het betreffende onderdeel weer voldoende om het KWH-huurlabel tot in 2028 veilig te stellen. Of die vooruitgang ook zichtbaar wordt in de benchmark moet nog even worden afgewacht.

Ondanks het voorgaande zijn onze huurders vaak tevreden over onze dienstverlening, maar soms toch ook helemaal 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 2025 twee klachten over onze dienstverlening in ontvangst. Die klachten werden niet ontvankelijk verklaard. De rapportage van de PKWF is na het verslagjaar door de bestuurder met de Raad van Commissarissen besproken.

1.3.10 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 buurniveau 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.

1.3.11 Belanghouders

Als het gaat om maatschappelijke organisaties, werkzaam in de gemeente Weststellingwerf, gelden de gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging Huurdersbelang Fryslân 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.

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

Het werd al even aangehaald: ook in 2025 participeerden we in de Aedes-benchmark. Op het meetveld 'huurdersoordeel' kwalificeerden we ons als B-corporatie, terwijl we op een A-score hadden gehoopt. We gingen vooral onderuit op het aspect van de tevredenheid van vertrekkende huurders. En hoewel we weten dat we nogal streng zijn voor vertrekkende huurders als het gaat om de manier waarop een woning wordt achtergelaten, ligt hier wel een opdracht om het beter te gaan doen.

Op andere meetvelden, te weten 'bedrijfslasten' (A), 'onderhoud' (A), 'duurzaamheid' (B) en 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' (A-score voor betaalbaarheid) scoorden we naar verwachting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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

Over de volle breedte hebben we in 2025 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 (+) € 10,2 mln. hadden geraamd, kwam dat vooral daardoor uit op (+) € 25,7 mln. (beide vóór belastingen).

Niet zelden (vaker wel dan niet) ontstaan door het 'waarderingseffect' bij woningcorporaties winsten of verliezen die het jaaromzet-totaal van betreffende corporaties ver te boven gaan. Daarmee zijn we een unieke sector. Het wekt dan ook enige scepsis en verbazing dat de toezichthoudende 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 gecalculeerde 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. 72 en volgende van de jaarrekening. De toezichthoudende instanties baseren de kritische waarden van een aantal financiële parameters op die beleidswaarde. Die parameters zien er bij ons eind 2025 goed uit en blijven ver uit de buurt van de kritieke waarden. Opgemerkt moet echter worden dat die parameters, als gevolg van de forse investeringen die gedaan moeten worden, in het financiële meerjarenperspectief onder druk komen te staan en aan het eind van een volgende 10-jaars periode de kritische waarden wél naderen.

1.4 Blik op de toekomst

1.4.1. Beschouwing

Wie zijn niet van de alles omvattende filosofische en academische beschouwingen, maar zelfs wij signaleren geopolitiek handelen dat verstrekkende 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 gemorrelt. En dat in een mate die voor onmogelijk werd gehouden. Dat vonden we vorig jaar al en die situatie is alleen maar verslechterd met de recente oorlogshandelingen tussen de VS/Israël en Iran. Sindsdien stijgen de olieprijsen en economen verwachten een jarenlang en breed prijsopdrijvend effect, ook als de situatie zich op relatief korte termijn weer stabiliseert. Van dat prijsopdrijvende effect krijgt in Nederland dan wellicht iedereen last, maar onze doelgroep wordt daarbij het eerst gedwongen keuzes te maken in het uitgavenpatroon.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

In Nederland trad recentelijk het kabinet Jetten aan, nadat het kabinet Schoof eerst was gestruikeld, daarna gevallen en zich tenslotte nog slechts krachteloos kruipend kon voortbewegen. Met de verkiezingsuitslag die de komst van het kabinet Jetten mogelijk maakte, lijkt het erop dat een enigszins fatsoenlijke manier van politiek bedrijven is teruggekeerd.

1.4.2. Nationale Prestatieafspraken en huurbevriezing

De in 2024 herijkte Nationale Prestatieafspraken zijn ten minste op twee momenten doorgerekend voor wat betreft de financiële haalbaarheid van het deel dat op het conto van de woningcorporaties komt. Bij de eerste doorrekening (december 2024) was het nog zo dat er weliswaar regio's waren waar de opgaven de financiële reikwijdte van de daar actieve corporaties te boven gingen, maar dat er sectoraal, over alle corporaties heen nog sprake was van financiële overschotten waarmee, door verevening, de gaten gedicht zouden kunnen worden. Wijziging van de economische parameters heeft bij de tweede doorrekening (januari 2026) een negatief effect en wel zodanig dat nu sectoraal over de looptijd van de NPA (2025 – 2034) een tekort van ruim € 19 miljard wordt voorzien. Het vereveningsinstrument wordt dan een stuk minder effectief en leidt dus ook niet meer tot volledige realisatie van de NPA.

Volgend op de herijking van de NPA zijn ook de onderliggende Friese woondeals herijkt. Daarbij zijn er, ten opzichte van de oorspronkelijke aantallen, zo'n 4.700 woningen bijgeplust voor de periode t/m 2030. Dat impliceert ook een toevoeging van zo'n 1.400 sociale huurwoningen. Die 1.400 woningen zijn niet meegenomen in de hiervoor bedoelde tweede financiële doorrekening. Het één gevoegd bij het ander, maakt dat de opgave ook in Fryslân niet over de volle breedte gaat lukken.

1.4.3. Ons handelen in 2026 en verder

We houden als uitgangspunt dat onze woningvoorraad in 2050 aardgasvrij moet zijn en dat woningzoekenden niet geholpen zijn met 'niets doen' op het vlak van het bouwen van nieuwe woningen. Tegelijkertijd geldt bij ons de kruideniersstrategie als het om financiën gaat: *wat aan geld niet binnenkomt, kan er ook niet uit.*

Onze begroting voor 2026 en volgende jaren bevestigt het beeld dat het allemaal wat moeizamer zal gaan voor wat betreft ons deel van de NPA, de woondeal Zuidoost Fryslân en de prestatieafspraken met de gemeente. We denken te kunnen doen wat we moeten en willen doen, maar richting 2035 verviervoudigt onze leningenportefeuille en naderen onze financiële parameters de kritische grenswaarden. We kunnen voorbij 2035 niet blijven doen wat we tot en met dat jaar kunnen; naar het inzicht van nu zijn voor de periode 2036 – 2050 ingrepen nodig in omvang en tempo van onze inspanningen. Gelukkig hebben we nog even om daarin te voorzien.

1.5 Tot slot

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2025 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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).

Per 1 januari 2025 geldt de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze wordt door de woningstichting onverkort gevolgd.

2.2 Gegevens van 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. Organisationschema

Het organisationschema 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 2025 invulling is gegeven (zie pagina's 40-50).

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;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De 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 is te vinden op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → Over ons → Organisatie → Governancecode en integriteitscode).

De directeur-bestuurder laat zich bij de uitvoering van zijn taken ondersteunen door een managementteam. Medewerkers van de organisatie worden aangestuurd door de 3 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 belangenverstrengeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2025 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 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 2025 is hiervoor € 49.477,- (2024: € 43.198,-) 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 -/- € 2.025,-.

2.5.4. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2025 was gemiddeld 9,32% en daarmee hoger dan in de 5 jaren ervoor (2024: 5,79%; 2023: 7,9%; 2022: 9,8%; 2021: 7,9%; 2020: 8,1%). Het kortlopend verzuim bedroeg 0,28%, de ziekmeldfrequentie 1,20.

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 Arbo-zaken en veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) regelmatig agendapunten.

2.5.6. Informatieverstrekking

Naast het wettelijk verplichte overleg met de ondernemingsraad, vinden personeels-bijeenkomsten 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 2025 uit de volgende leden:

Dhr. Werner Haagsma	Voorzitter
Mw. Stephanie Algra	Secretaris
Vacant	Lid

De OR heeft in 2025 3x overlegd met de directeur-bestuurder, te weten op:

- 16 januari 2025;
- 26 mei 2025;
- 20 oktober 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De OR overlegde 1x met de Raad van Commissarissen, te weten op 28 februari 2025. Hierbij waren namens de ondernemingsraad Udo Krekt (oud-lid) en Werner Haagsma aanwezig.

In het overleg met de directeur-bestuurder zijn de volgende onderwerpen besproken: strategische personeelsplanning 2025-2030; het Arbo-jaarplan 2025; verplichte vrije dagen 2026; aanstellen preventiemedewerker; aanpassing lief en leedregeling; RI&E 2025; inrichting en opknappen kantoorpand; aanpassing integriteitscode.

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 2025:

- | | |
|----------------------------|---------|
| • Huurdersoordeel: | score B |
| • Duurzaamheid: | score B |
| • Onderhoud & verbetering: | score A |
| • Bedrijfslasten: | score A |

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 aanbieding 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 (Nederlandse 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 jaar is het laatste jaar vanuit dit ondernemingsplan. Dit 'Ondernemingsplan 2021 – 2025, De opgave als uitdaging', kent verschillende niveaus en bestaat uit:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

- 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 2025 die voor 2025;
- een prognosticerend financieel perspectief voor de negen jaren daarna (in 2025 dat voor 2026 t/m 2034).

Het activiteitenplan voor 2025 is met de bijbehorende begrotingen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 6 december 2024 en de herziene versie in de vergadering van 28 februari 2025 en aansluitend vastgesteld door de directeur-bestuurder.

Op 3 december 2025 is het ondernemingsplan 'Koers houden in woelig water' voor de periode 2026 - 2030 goedgekeurd en vastgesteld. Dit 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; Huurdersbelang Fryslân
- gemeente Weststellingwerf;
- zorginstellingen Liante, Zorggroep De Stellingwerven, Alliade en oudercollectief De Burcht.

De communicatie met voornoemde belanghebbenden heeft in 2025 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

Jaarlijks organiseren we een 'belanghoudersbijeenkomst', deze bijeenkomst vond plaats op 10 oktober 2025. 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. Het thema voor deze bijeenkomst was 'Samen strategisch vooruitkijken'. Naast een terugblik op 2024 is de nieuwe koers 2026 - 2030 aan de orde gekomen en de visie op wonen en zorg.

2.7 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert een risicomanagementsysteem. Het doel van risicomanagement is om potentiële risico's te identificeren, te evalueren en te beheersen, zodat de organisatie haar strategische doelstellingen kan behalen en ongewenste gevolgen vooraf kan minimaliseren. Dit is een doorlopend proces, met continue aandacht voor risicobewust handelen. 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. Risico's die nog niet op een aanvaardbaar niveau zijn, worden jaarlijks met de RvC afgestemd en hierover wordt in de tussentijdse rapportages gerapporteerd. Hierbij wordt gemonitord of risico's zich ontwikkelen zoals verwacht en of beheersmaatregelen effectief zijn.

Indien nodig worden aanvullende maatregelen getroffen of prioriteiten bijgesteld. Op deze wijze ondersteunt het risicomanagement de besluitvorming en draagt het bij aan een samenhangende afweging van maatschappelijke doelen, financiële continuïteit en beheersbaarheid.

2.7.2. Risicobereidheid

Periodiek wordt een risicoanalyse uitgevoerd voor de operationele, strategische en frauderisico's. Hierbij worden kans en impact afgezet tegen de vastgestelde risicobereidheid. De risicobereidheid van Woningstichting Weststellingwerf is afgestemd op de maatschappelijke opdracht (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit) en 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 de 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 uitkomsten uit het voorgaande interne controleplan, gewijzigde risico's en processen wordt jaarlijks het nieuwe interne controleplan opgesteld. In 2025 is op elke proces een interne controle uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een bevindingenrapportage, waarbij bevindingen, aanbevelingen en de reactie van de proceseigenaar zijn opgenomen. Periodiek wordt de opvolging van de bevindingen gemonitord in de tertiaalrapportages.

2.7.4. Actualiteiten

Zowel interne als externe ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het behalen van onze doelstellingen. In 2025 hadden we te maken met een aanhoudende druk op betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen. 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 en vragen om zorgvuldige afwegingen binnen de beschikbare financiële kaders.

Daarnaast maken de beperkte beschikbaarheid van grondposities, de beperkte netcapaciteit en de overheidsingrepen het realiseren van onze doelstellingen moeilijker. Deze toegenomen complexiteit stelt hogere eisen aan de beheersing van risico's. Tegelijkertijd neemt het belang van digitalisering verder toe. De toenemende afhankelijkheid van digitale systemen en data brengt risico's met zich mee op het gebied van continuïteit, privacy en informatiebeveiliging.

Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in de actualisatie van het risicoprofiel van 2025. Waar nodig zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen.

2.7.5. Belangrijkste strategische en operationele risico's

Begin 2025 is de risicomatrix voor strategische en operationele risico's geactualiseerd. Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's die in 2025 zijn onderkend.

Categorie	Risico factor	Risico	Reeds aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende maatregel / te nemen actie	Uitgevoerde acties 2025
Economie	Stijgende bouwkosten	Niet kunnen voldoen aan transitieopgave en niet nakomen van prestatieafspraken doordat projecten te duur zijn - Huisvesting (van specifieke	Onderzoek alternatieve bouwconcepten en aanpassen woningen (kleiner, soberder) - Communiceren met stakeholders / samenwerkingen opzoeken -	Verbeteren relatiebeheer / inzetten op duurzame samenwerkingen	Gesprekken met aannemers worden gevoerd zodat we niet verrast worden door prijsstijgingen, waar nodig worden hier contractuele afspraken over gemaakt VOOR WAARMERKINGS-DEKUNDE We kijken naar wat we kunnen maken



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

		doelgroepen) komt onder druk te staan	Inzicht krijgen in stijgingen en anticiperen - Prijsafspraken vastleggen		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 periodiek gevoerd zodat we niet verrast worden door (externe) capaciteitsproblemen. - We kijken naar wat we wél kunnen en maken duidelijke afspraken over de planning van werkzaamheden.
Economie	Beperkte beschikbaarheid van nutsbedrijven	Vertraging van de bouw (huurderving)	Tijdig communiceren met betrokken partijen over levertijd / beschikbaarheid en hierop anticiperen - Alternatieve leveranciers / aannemers zoeken - Voortgang projecten monitoren in kwartaalrapportages	Vaker gesprekken voeren met nutsbedrijven - Vroegtijdig aanvragen doen	We hebben regelmatig contact met de nutsbedrijven over de planning en stemmen onze plannen hier op af. - We kijken naar alternatieve locaties (bijvoorbeeld door werkzaamheden naar voren te halen op de plaatsen waar wel geleverd kan worden) en alternatieve opties bij plannen waar we in de knel komen met de nutsvoorzieningen.
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 2026 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 (tijdige) vervanging	Inefficiënte bedrijfsvoering, door niet de juiste / voldoende medewerkers - Dienstverlening aan de klant komt in gevaar - Continuïteit van de bedrijfsvoering komt in gevaar	Vroegtijdig interim krachten aantrekken ter vervanging - Oog houden voor personeel, anticiperen op signalen - Goede arbeidsvoorwaarden - Deelname aan talent van het Noorden - Zichtbaarheid vergroten, LinkedIn profiel aangemaakt met beleid	Het SPP is bijna afgerond	Er is een planning gemaakt van alle vakanties en (ouderschaps)verlof wensen. Waar nodig wordt er tijdig achtervang geregeld d.m.v. inhuur. - Het SPP is in 2025 vastgesteld.
ICT	ICT is onvoldoende beveiligd	Cybercriminaliteit - Data lek - Verlies van gegevens / data - Continuïteit van de	IT procedures aanwezig (echter wel verouderd) - IT beveiliging aanwezig (o.a. MFA/VPN) - Cyberverzekering afgesloten	Actualiseren IT procedures - Controle op rollen en rechten - IT beleid opstellen	Het opstellen van het ICT-beleidsplan is in 2025 afgerond. De actielijst die hieruit naar voren komt wordt in 2026 opgevolgd. - Het SPP is in 2025 vastgesteld.



		bedrijfsvoering komt in gevaar	- Dubbele back-up van gegevens	Cursus cybercrime voor personeel (bewustzijn vergroten)	geactualiseerd en besproken in de personeelsbijeenkomst (wat te doen bij een datalek?). - Organisatie breed wordt er een (online) security awareness training gevolgd. De training is in T3 2025 gestart en loopt door in 2026. Tevens is cybercrime onderwerp van gesprek geweest tijdens een personeelsbijeenkomst in 2025.
--	--	--------------------------------	-----------------------------------	---	---

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 regeling melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, het bestuursreglement, het treasury statuut, 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 2025 hebben we als voorbereiding op de nieuwe integriteitscode een integriteitsworkshop gehad. Hierin zijn dilemma's die zich kunnen voordoen bij een woningcorporatie behandeld.

Begin 2025 is de risicomatrix voor de frauderisico's geactualiseerd. Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's die in 2025 zijn onderkend.

Categorie	Risico factor	Risico	Reeds aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende maatregel / te nemen actie	Uitgevoerde acties 2025
Vastgoed en overig bezit	Open magazijn met voorraadartikelen	Onrechtmatige onttrekking van voorraadartikelen door medewerker	Voorraadadministratie - Periodieke telling van de voorraad - Waarde van voorraad standaard aanwezig is beperkt	Onderzoeken opzet gesloten magazijn - Bewust maken van registratie vaklieden - Steekproefsgewijs checken of op bonnen materialen zijn geboekt	Bewustwording creëren dat de voorraadregistratie een continu proces is, dit is ook meegenomen in de periodieke overleggen met de vaklieden. - Onderzoek naar mogelijkheden gesloten magazijn loopt. - In het ERP-systeem zijn aanpassingen nodig m.b.t. de voorraadregistratie. Deze aanpassingen moeten nog besproken en verwerkt worden, maar door het vertrek van een medewerker staat dit stil.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Informatie-beveiliging en continuïteit	ICT is onvoldoende beveiligd	Cybercriminaliteit / hack, waarbij gegevens worden gelekt en voor verkeerde doeleinden worden gebruikt en/of waarbij het systeem wordt platgelegd en er losgeld wordt gevraagd (afpersing)	Fysieke toegangsbeveiliging - Beveiliging van IT systemen (MFA, VPN) - Recovery / back-up procedures - Bewustwording bij personeel door doorsturen phishing e-mails / trainingen - Verzekering cybercrime is afgesloten	Actualiseren IT procedures - Controle op rollen en rechten - IT beleid opstellen - Cursus cybercrime voor personeel (bewustzijn vergroten)	Het opstellen van het ICT-beleidsplan is in 2025 afgerond. De actielijst die hieruit naar voren komt wordt in 2026 opgevolgd. - AVG-beleid is op een aantal punten geactualiseerd en besproken in de personeelsbijeenkomst (wat te doen bij een datalek?). - Organisatie breed wordt er een (online) security awareness training gevolgd. De training is in T3 2025 gestart en loopt door in 2026. Tevens is cybercrime onderwerp van gesprek geweest tijdens een personeelsbijeenkomst in 2025.
--	------------------------------	--	---	---	--

2.7.7. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Dit systeem bestaat uit duidelijke afspraken, processen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie. Samen zorgen deze maatregelen ervoor dat we onze doelen behalen en dat we risico's op fouten, verliezen, fraude of overtredingen tijdig signaleren.

We realiseren ons dat geen enkel systeem volledige zekerheid biedt. Ook een goed ingericht controlesysteem kan niet alle risico's uitsluiten, maar het zorgt wel voor een stevige basis om tijdig bij te sturen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De administratieve organisatie, de interne controlemaatregelen en de afspraken die zijn vastgelegd in de taakstellende begroting 2025 vormen hiervoor de belangrijkste pijlers. De periodieke (tertiaal- en jaar-)rapportages worden opgesteld volgens vaste grondslagen en zijn gebaseerd op informatie uit ons centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft het afgelopen jaar goed gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en vastgesteld dat het jaarverslag aansluit op de financiële informatie. De controleverklaring is opgenomen aan het einde van dit verslag. Daarnaast heeft de accountant een managementletter uitgebracht met aandachtspunten en verbetervoorstellen. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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. Regulier had de corporatie in 2026 opnieuw een visitatie moeten ondergaan. Vanwege bijzondere organisatorische omstandigheden wordt de visitatie uitgesteld tot in 2027.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 bestaat ons woningbezit uit 2.661 woningen. Specificatie van de mutaties in 2025:

Aantal per 1 januari 2025	2.605
• Opgeleverde nieuwbouw	59
• Aankoop	0
• Verkoop	-3
• Sloop	0
Aantal per 31 december 2025	2.661

Daarnaast zijn nog in eigendom:

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

Woningsloop

In 2025 zijn er geen woningen gesloopt

Woningverkoop

Voor 2025 gold beleidsmatig een maximaal aantal te verkopen woningen van -gesaldeerd- 3 stuks. In 2025 zijn er 3 woningen verkocht.

Uit 2025 staan er nog 294 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. We hebben in 2025 geen woningen aangekocht vanuit deze beleidskeuze.

Opgeleverde nieuwbouw

In 2025 zijn er twee nieuwbouwprojecten opgeleverd, in de Lindewijk op het Oranjetipje 24 woningen en op de Emmastraat 35 woningen.

Projecten in uitvoering

Er zijn eind 2025 geen nieuwbouwprojecten in uitvoering.

Projecten in ontwikkeling

Er zijn eind 2025 diverse nieuwbouwprojecten in verschillende stadia van planvorming. Hierbij geldt dat voor een van deze projecten de start bouw verondersteld wordt in 2026.

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



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

wordt uitgedrukt: de '1' staat voor nieuwbouwkwaliteit, bij '6' is sprake van onherstelbaar verval. Ultimo 2025 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	2025	2024
Aantal klachten	4.845	5.554
Klachten per woning	1,8	2,1
Gemiddelde kosten per klacht	€ 154	€ 158

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 € 2.439 (2024: € 1.900). De stijging van deze kosten komt doordat huurders de woningen slechter achterlaten, meer inzet van externen voor schilderwerk en een aantal ingrijpende mutaties.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud betreft het onderhoud aan onder andere liften, cv-installaties, riolering, dakgoten en warmte-terugwin-installaties. In 2025 is er € 2.812 minder meer uitgegeven dan begroot.

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. buiten-schilderwerk, 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).

Het zogenoemde 'dynamische onderhoud' valt onder het planmatig onderhoud. Hierbij 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 als dynamisch onderhoud gepresenteerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

In totaal was voor het planmatig onderhoud begroot € 3.456.745. Hieraan is ten laste van 2025 in totaal € 3.048.594 gerealiseerd. Inmiddels zijn de meeste projecten van planmatig onderhoud gereed.

Door een aantal andere uitvoeringskeuzes bij complex 111 de Gelde en bij de Dr. Dreeslaan is een overschot op de begroting ontstaan.

Verder zijn er door de barre weersomstandigheden 3 werken niet doorgegaan in 2025. Deze werkzaamheden zijn begin 2026 afgerond en zijn opgenomen in de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

ZAV-beleid

Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een beleid voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) gevoerd. Dit ZAV-beleid is in co-creatie met de huurdersvereniging Huurdersbelang Fryslân gerealiseerd.

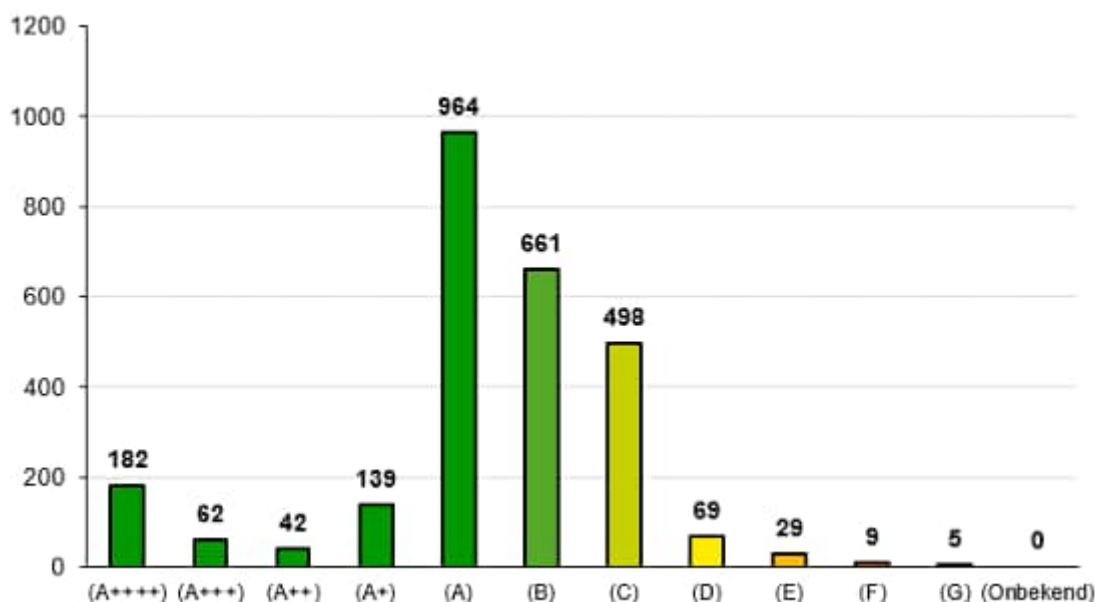
In 2025 zijn er 55 ZAV-aanvragen binnengekomen (2024: 53), daarvan zijn:

- 4 aanvragen afgewezen;
- 48 ZAV-aanvragen goedgekeurd (1 blijf-ZAV's en 47 gedoog-ZAV's);
- 3 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 31 januari 2025 is de gemiddelde EP2-waarde van de totale woningvoorraad 149,74 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 44 woningen met een E-, F-, of G-label. In het opstellen van het rapport door Socotec en de verwerking van de gegevens in het jaarverslag is nog een aanpassing geweest van 1 woning met energie label E, eind 2025 waren er 30 woningen met een E-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.

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 2025 voldoen 464 woningen aan de isolatiestandaard. Van deze 464 woningen zijn 274 woningen nog uitgerust met een verwarmingssysteem en/of tapwatersysteem op aardgas en dienen deze woningen nog aardgasvrij gemaakt te worden. Eind 2025 zijn 221 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 Huurdersbelang Fryslân de huurklasse 'Betaalbaar' nog in 4 klassen heeft voorgeschreven.

HUURKLASSEN	Gezinswoningen	Seniorenwoningen	Jongerenhuisvesting	Totaal
Goedkope voorraad:				
≤ 477,20	428	28	83	539
Betaalbare voorraad:				
> 477,21 ≤ 541,79	249	64	-	313
> 541,80 ≤ 612,38	391	91	-	482
> 612,39 ≤ 682,96	577	348	-	925
< 682,97 ≤ 731,93	291	17	-	308
Bereikbaar (subsidiabel)				
> 731,94 ≤ 900,06	80	8	-	88
Duur (boven grens huurtoeslag)				
> 900,07	6	-	-	6
Totaal	2.022	556	83	2.661

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 bedroeg gemiddeld 84 per aangeboden woning (2024: 92). Er zit een groot verschil tussen het laagste aantal reacties op een aangeboden woning (Dr. Dreeslaan 210: 8 reacties) en het hoogste aantal (Spoorsingel 23: 206 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 93 reacties per woning bij een aanbod van 104 stuks. Zowel op aangeboden woningen in Noordwolde (gemiddeld 50 reacties op 29 aangeboden woningen) als in de kleine dorpen waar wij bezit hebben, krijgen we minder reacties.

3.2.3 Nieuwe verhuringen (mutaties)

In 2025 hebben we 155 mutaties verwerkt, een daling van 19 mutaties ten opzichte van 2024. De mutatiegraad (de mate van opzegging en nieuwe verhuurmogelijkheid) is hierdoor gedaald van 6,7% in 2024 naar 5,8% in 2025. De acceptatiegraad (de mate waarin de 1e kandidaat-huurder de toegewezen woning accepteert) is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, namelijk van 82,6% naar 84,1%.

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 2025	Aantal woningen per 31 december 2025	Mutatiegraad (%)	Acceptatiegraad (%)
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%
2025	155	2.661	5,8%	84,1%

Zoekduur

De zoekduur van de nieuwe huurders in 2025 bedraagt 51,5 maanden. De 'kortste' zoekduur bedraagt 1 maand, de 'langste' 199 maanden. In 2024 en 2023 bedroeg de zoekduur gemiddeld respectievelijk 52 en 39 maanden. Vanwege het lage aantal verhuizingen en een daarmee samenhangend beperkter aanbod van woningen, blijft de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning hoog.

Het gemiddelde blijft een vertekend beeld geven. Er zijn woningzoekenden op zoek naar een specifieke plek en die reageren alleen op die betreffende woning(en). Ook zijn er woningzoekenden die zich 'uit voorzorg' inschrijven. Dit zijn wel "actieve inschrijvingen" maar niet per definitie "actieve woningzoekenden". Er is provincie breed een uniforme berekening van de zoekduur afgesproken. De laatst geproduceerde cijfers (verslagjaar 2023-2024) laten zien dat voor de 25% meest actieve woningzoekenden een gemiddelde zoekduur geldt van ongeveer 34 maanden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Overige toewijzingen

Er zijn in 2025 14 woningen buiten het reguliere aanbiedingsproces verhuurd. 11 woningen zijn toegewezen aan statushouders of doorstromers vanuit de tijdelijke locatie van de gemeente (totaal 34 personen), 1 woning is toegewezen aan een huurder waarvan de woning afgebrand is en 2 woningen zijn beschikbaar gesteld voor bemiddeling.

In december is nog een woning beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders, van deze woning gaat het huurcontract in 2026 in. Hiermee hebben we voldaan aan de afspraak met de gemeente om (gemiddeld) 1 woning per maand beschikbaar te stellen voor de huisvesting van statushouders.

Toewijzingen

Primair geldt voor 2025 dat van woningen met een huurprijs lager dan € 900,07 per maand (prijsspeil 1-1-2025) ten minste 92,5% moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 49.669 (eenpersoons) en € 54.847 (meerpersoons). Omdat wij de toewijzingen opgenomen hebben in de prestatieafspraken met de gemeente, is het percentage vrij toewijsbare woningen verruimd naar 15%. Ons streven blijft om ten minste 92,5% toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

In 2025 hebben we 95,6% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs lager dan € 900,07 verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 49.669 respectievelijk € 54.847. Vanwege het vereiste “passend toewijzen” dienen we aan minimaal 95% van de huurders die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning toe te wijzen met een huur onder de voor hen geldende huurtoeslag grens. Van de 204 contracten met een ingangsdatum huur in de periode 1 januari tot en met 31 december 2025 waren er 105 aan huurders met recht op huurtoeslag. Hiervan zijn 103 woningen passend toegewezen. Dit resulteert in een score van 98,1% passend toegewezen (2024: 95,1%, 2023: 97.6%, 2022: 97.6%).

Woningverhuring

Uit het overzicht blijkt dat tot en met 31 december 2025 51,5% van de vrijgekomen woningen aan de ‘primaire doelgroep’ (lees: huurders met recht op huurtoeslag) is verhuurd (2024: 62,3% ; 2023: 57,3%). In de goedkoopste klasse (tot € 477,20) zijn 12 van de 14 vrijgekomen woningen aan de primaire doelgroep verhuurd (86%). Van de betaalbare huurwoningen zijn 91 van de 132 vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terechtgekomen (69%). Van de 58 duurdere woningen die vrijkwamen zijn 2 woningen aan de primaire doelgroep toegewezen.

Het totaal aantal nieuwe verhuringen bedraagt 204. Van deze verhuringen zijn er 120 aan eenpersoons huishoudens, 44 aan tweepersoonshuishoudens en 40 aan meerpersoonshuishoudens toegewezen.

Van de 204 verhuringen zijn er 160 aan bewoners jonger dan de AOW-leeftijd en 44 daarboven.

Toewijzing conform Europese regelgeving; passend toewijzen

Primair geldt voor 2025 dat van woningen met een huurprijs lager dan € 900,07 per maand (prijsspeil 1-1-2025) ten minste 92,5% moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 49.669 (eenpersoons) en € 54.847 (meerpersoons). Omdat wij de toewijzingen opgenomen hebben in de prestatieafspraken met de gemeente, is het percentage vrij toewijsbare woningen verruimd naar 15%. Ons streven blijft om ten minste 92,5% toe te wijzen aan de bedoelde huishoudens. Deze toewijzingsvereiste komt voort uit Europese regelgeving. Er moet aan worden voldaan om in aanmerking te komen voor vorm van staatssteun.



In 2025 hebben we 95,6% van de vrijgekomen woningen met een huurprijs lager dan € 900,07 verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 49.669 respectievelijk € 54.847. Vanwege het vereiste “passend toewijzen” dienen we aan minimaal 95% van de huurders die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning toe te wijzen met een huur onder de voor hen geldende huurtoeslag grens. Van de 204 contracten met een ingangsdatum huur in de periode 1 januari tot en met 31 december 2025 waren er 105 aan huurders met recht op huurtoeslag. Hiervan zijn 103 woningen passend toegewezen. Dit resulteert in een score van 98,1% passend toegewezen (2024: 96,6%).

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-25 T/M 31-12-25

		Huurgrenzen			
Leeftijd	Inkomen	<= 477,20	> 477,20 en	> 682,96	Totaal
			<= 682,96		
1. Aantallen éénpersoonshuishoudens					
< 67,0	≤ 27.775,00	12	33	1	46
< 67,0	> 27.775,00	2	15	29	46
≥ 67,0	≤ 28.375,00		17	1	18
≥ 67,0	> 28.375,00		9	1	10
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens					
< 67,0	≤ 37.350,00		7		7
< 67,0	> 37.350,00		3	18	21
≥ 67,0	≤ 38.500,00		7		7
≥ 67,0	> 38.500,00		2	7	9
3. Aantallen ≥ 3 persoons huishoudens					
< 67,0	≤ 37.350,00		27		27
< 67,0	> 37.350,00		12	1	13
					204

3.2.3. Leegstand

De leegstand in ons bezit betreft met name leegstand vanwege aankomende sloop. Daarnaast voeren we in voorkomende gevallen groot onderhoud uit bij mutatie. De totale huurdering i.v.m. leegstand bedraagt in deze periode € 128.560.

Er staan op 31 december 2025 7 woningen leeg i.v.m. mutatieonderhoud.

In totaal zijn er in 2025 155 mutaties geweest (lees: contracten van woningen beëindigd). Van deze mutaties waren er 114 in Wolvega, 31 in Noordwolde en 10 in de kleine dorpen waar wij woningen verhuren.

3.2.3. Huurdering

Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door frictieleegstand, leegstand in verband met groot onderhoud en leegstand in verband met verkoop en sloop van woningen.

Op 31 december 2025 staan 10 woningen leeg in afwachting van het besluit om de herstructureringsgesprekken op te starten. Voorlopig blijven deze leegstaan en zijn beschikbaar voor noodopvang.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Er staan 7 woningen leeg in verband met het uitvoeren van verhuizingsonderhoud en er hebben 3 woningen leeg gestaan i.v.m. verkoop.

In totaal zijn er in 2025 6.211 dagen leegstand geregistreerd. Dit leidde tot een huurderving van €128.560.

3.2.3. Woonduur

Er vertrokken in 2025 155 huurders. Hiervan hadden 16 (10,3%) een woonduur korter dan 2 jaar, 36 (23,2%) tussen 2 en 5 jaar en 103 (66,5%) een woonduur langer dan 5 jaar. Gemiddeld bedroeg de woonduur van de vertrokken huurders in deze periode 13,0 jaar (geheel 2024: 13,1 en 2023: 11,4).

3.2.4 Huurdebiteuren

Huurverhoging en maximaal redelijk

Begin 2025 was er kort sprake van bevrozing van de huren, dit is later toch teruggedraaid. Hierdoor is per 1 juli 2025 de maximale huurverhoging uitgevoerd. Omdat we de aftoppingsgrenzen als plafond hanteren voor onze huurstijgingen én omdat vanwege ander 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 2025	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
<50%	34,2%
50% - 60%	36,6%
60% - 70%	21,5%
70% - 80%	5,3%
>80%	2,4%
Gemiddelde huurprijs: 54,7% van maximaal redelijk	

Huurachterstand

Een klein deel van de huurders vraagt relatief veel aandacht. De voor 2025 maximaal geaccepteerde huurachterstand bedraagt 0,3% van de jaarhuur. Deze norm kan alleen gehaald worden met een intensieve persoonlijke benadering van onze huurders. Met de bewuste keuze voor deze persoonlijke benadering lukt het ons om de huurachterstanden relatief laag te houden en tevens uitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. We treffen met de huurder een passende betalingsregeling. Uiteraard onder de conditie dat de huurder zich onvoorwaardelijk aan de regeling houdt.

De afgelopen jaren heeft dit beleid ervoor gezorgd dat we gemiddeld minder dan 1 uitzetting per jaar vanwege huurachterstand realiseerden. In 2025 is bij de Rechtbank voor 1 huurder ontbinding van de huurovereenkomst gevraagd. Dit verzoek is toegekend, de huurder was ondertussen met de noorderzon vertrokken.

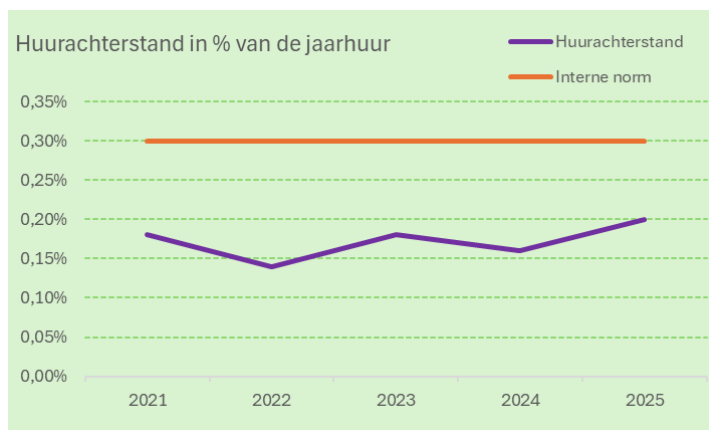
Het aantal huurders met een achterstand bedraagt eind december 2025 61 (2024: 54 ; 2023: 47 stuks). Van deze huurders met een achterstand hebben 26 een betalingsregeling en zijn 3 zaken in handen van de deurwaarder.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.



Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2025

Aantal betalingsregelingen: 26 (2024: 21)

Aantal zaken bij deurwaarder: 3 (2024: 5)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 - 1 maanden	44 €	14.195
1 - 2 maanden	14 €	14.780
2 - 3 maanden	2 €	1.608
> 3 maanden	1 €	5.087
Totaal per 31 december 2025	61 €	35.670

VERTROKKEN HUURDERS			
Vorderingen ontstaan in	Aantal huurders	Bedrag	
2012	1	€	2.358
2015	1	€	3.574
2020	1	€	431
2021	1	€	1.361
2022	2	€	6.434
2023	3	€	5.458
2024	11	€	29.516
2025	10	€	20.521
Totaal	30	€	69.653

De vordering op vertrokken huurders bedraagt € 69.653 (saldo 31 december 2025), het grootste deel van dit bedrag betreft aangetroffen schade na vertrek (€ 50.846). Een deel van onze huurders bewoont de gehuurde woning slecht, wat bij een verhuizing aan het licht komt.

In 2025 hebben we €8.265 afgeboekt ten laste van de voorziening voor dubieuze debiteuren. (2024: € 9.368; 2023: € 11.758;).

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 2025 zijn door mutaties 44 voor senioren geschikte woningen beschikbaar gekomen (2024: 56; 2023: 37). Er is gemiddeld genomen geen grote vraagdruk op dergelijke woningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

Er zijn in 2025 14 woningen buiten het reguliere aanbiedingsproces verhuurd. 11 woningen zijn toegewezen aan statushouders of doorstromers vanuit de tijdelijke locatie van de gemeente (totaal 34 personen), 1 woning is toegewezen aan een huurder waarvan de woning afgebrand is en 2 woningen zijn beschikbaar gesteld voor bemiddeling. In december is nog een woning beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders, van deze woning gaat het huurcontract in 2026 in. Hiermee hebben we voldaan aan de afspraak met de gemeente om (gemiddeld) 1 woning per maand beschikbaar te stellen voor de huisvesting van statushouders.

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. Dit is begin 2026 nog ongewijzigd.

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 Huurdersbelang Fryslân, 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 Huurdersbelang Fryslân stonden eind 2025 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 Huurdersbelang Fryslân 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



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 informatiekkanalen.

3.4 Leefbaarheid van wijk 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 2025 hebben betrokken partijen 4x met elkaar overlegd. In deze vergaderingen zijn onder andere de volgende zaken gesignaleerd en/of besproken:

- Impact voor Gemeenten, Woningcorporaties en reguliere woningzoekenden door aanstaande Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV);

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

- op te stellen EPA-plan (Ernstige Psychische Aandoeningen) door Gemeente;
- zorgen over te kort aan ervaren Regievoeders bij GGZ en oplopende wachtlijsten;
- gevolgen voor organisaties en (kwetsbare) burgers door bezuinigingsplicht bij Gemeenten ('Ravijnjaar', 'Kloof van Schoof') bijvoorbeeld op gebied van armoedebestrijding en sport;
- aandacht voor gebruik designerdrugs en toename gokverslaving onder jongeren;
- Geen psychiater meer bij VNN met gevolgen van geen behandeling bij VNN bij specifieke situaties na middelengebruik;
- project controle van op papier 'leegstaande' woningen na signaal VNG;
- monitoring overlast veroorzakende jongeren en lopende pilot op dit onderwerp;
- verminderde en inhoudelijk veranderende personele bezetting Politie en zorgen over behoud politiepost in Wolvega;
- huisvesting en rechten Oekraïners;
- veiligheid als gevolg van vuurwerkproblematiek;
- aandacht voor ondermijning;
- rapport rioolwater-onderzoek op drugsresten.

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 WoonFriesland, 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 2025 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden.

Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwils 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. In het verslagjaar is gewerkt aan het herstructureringsproject aan de Emmastraat. Hierbij zijn de oude woningen gesloopt en zijn nieuwe woningen gebouwd. De oplevering van deze woningen heeft in december plaatsgevonden.

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 2025 niet voorgedaan.

Tuinonderhoud

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. Wij voeren daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij onze huurwoningen. In 2025 hebben we meerdere wijken in Wolvega en Noordwolde bezocht. In totaal hebben we 97 bewoners verzocht om 'aandacht aan hun tuin te besteden'. Bij 4 bewoners hebben we het 'boete-beding' in moeten zetten om de boodschap kracht bij te zetten.

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	2025	2024
Aantal klachten	82	78
Geluidsoverlast	23	17
Ongepast gedrag en agressie	21	17
Overlast door huisdieren	6	11
Vervuilde woningen en verwaarloosde tuinen	9	11
Overig	23	22

Naast bovengenoemde overlastzaken werden er nog ca. 35 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 burenc conflicten. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 Liante

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

Er is met Liante 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 Zuidoost-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 2025 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 2025 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 (7 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 Fryslân 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 in 2025 op basis van het convenant geen woning beschikbaar gesteld. Er is namelijk geen aanvraag vanuit de gemeente gedaan, waardoor het

niet nodig was om een woning beschikbaar te stellen binnen het kader van het convenant. Door preventief handelen en de 'korte lijnensamenwerking' binnen onze gemeente is er nauwelijks uitstroom en dus ook nauwelijks instroom.

3.6 Relaties 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 Huurdersbelang Fryslân;
- zorginstelling Lianté;
- zorginstelling Zorggroep de Stellingwerfen;
- 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 2025 plaats op 10 oktober. Het thema voor deze bijeenkomst was 'Samen strategisch vooruitkijken'. Naast een terugblik op 2024 is de nieuwe koers 2026-2030 aan de orde gekomen en de visie op wonen en zorg.

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

3.6.2. Huurdersvereniging Huurdersbelang Fryslân

Met huurdersvereniging Huurdersbelang Fryslân (tot 1 april 2025 werkend onder de naam De Bewonersraad Friesland) vindt in principe structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats. Dit is echter afhankelijk van het feit of er onderwerpen zijn om te behandelen. In 2025 vond het onderwerp derhalve feitelijk 3x plaats.

Jaarlijks vindt ook een overleg plaats tussen Huurdersbelang Fryslân en de Raad van Commissarissen van de woningstichting, in aanwezigheid van de bestuurder daarvan. Dit gesprek vond ook in 2025 plaats.

Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg over diverse situaties en onderwerpen.

In 2025 heeft Huurdersbelang Fryslân advies uitgebracht ten aanzien van de volgende zaken:

- De huurverhoging per 1 juli 2025;
- Het ondernemingsplan 'Koers houden in woelig water' voor de periode 2026 – 2030;
- Het activiteitenplan (met begrotingen) voor het jaar 2026, als uitgewerkt onderdeel van dat voornoemde ondernemingsplan. In alle gevallen werd positief geadviseerd.

Uit 2025 bedroeg het aantal huurders van Woningstichting Weststellingwerf dat als lid is aangesloten bij Huurdersbelang Fryslân, zoals hiervoor al gemeld, 1.991.

3.6.3. Gemeente Weststellingwerf

Met gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2025 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang en inhoud van projecten,

terwijl een andere hoofdlijn van overleg werd gevormd door de definitie van 'de jaarschijf 2026' binnen de meerjarige prestatieafspraken 2025 t/m 2027. Een derde onderwerp van bestuurlijk

contact betrof de (voortgang van de) huisvesting van statushouders. Naast bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, vroegsignalering, enzovoort.

3.6.4. Zorginstelling Lianté

Zorginstelling Lianté (instelling voor ouderenzorg) exploiteert verzorgings-/verpleeghuis Lycklama Stins, waarvan de woningstichting eigenaar is (54 zorgplaatsen). Met Lianté vond in 2025 bestuurlijk overleg plaats gericht op kennismaking met de nieuwe bestuurder van Lianté en op 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, die verschillende woningen van ons huurt, overlegden in 2025 eenmalig.

3.6.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de individuele verenigingen voor plaatselijk belang, als ook met de koepel daarvan, vindt bestuurlijk 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. De bestuurder van de woningstichting sprak in 2025 met afvaardigingen uit De Blesse, Nijeholtpade en Oldeholtpade 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

3.7.2 Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2025 € 9,4 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 25.7 miljoen positief. Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

	Resultaat positief beïnvloed	Resultaat negatief beïnvloed
Huuropbrengsten		192.000
Opbrengsten servicecontracten	7.000	
Lasten servicecontracten		46.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	199.000	
Onderhoudslasten	731.000	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	121.000	
Verkoop woningen	112.000	
Waardeverandering vastgoedportefeuille	13.446.000	
Opbrengsten overige activiteiten	103.000	
Kosten overige activiteiten	2.000	
Overige organisatiekosten	18.000	
Leefbaarheid		19.000
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28.000	
Rentelasten en soortgelijke kosten	36.000	

Toelichting op de grootste afwijkingen:

De huuropbrengsten in 2025 vallen afgerond € 192.000 lager uit dan begroot. De twee belangrijkste verklaringen zijn: de latere oplevering dan begroot van de Emmastraat en Oranjetipje en we hadden een hogere huurverhoging begroot dan gerealiseerd.

De lasten van verhuur- en beheeractiviteiten zijn €199.000 lager uitgevallen dan begroot. Dit komt hoofdzakelijk doordat de personeelskosten zo'n €100.000 lager waren en de huisvestingskosten en algemene kosten ook €100.000 lager waren dan de begroting 2025. Daarnaast zijn er minder kosten aan verhuur en beheer toegewezen na een zienswijze van de kostenverdeelstaat op jaarrekening 2024.

Lasten onderhoudsactiviteiten sluiten grotendeels aan bij de begroting 2025. Het verschil van circa €731.000 wordt hoofdzakelijk verklaard door geactiveerd onderhoud. Een bedrag van €680.000 is in 2025 wel uitgegeven, maar niet als last in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit bedrag is geactiveerd en opgenomen op de balans. Het resterende verschil van €51.000 betreft onderhoudswerkzaamheden die in 2025 niet zijn uitgevoerd en zijn doorgeschoven naar 2026 en minder toegewezen kosten aan onderhoud middels de kostenverdeelstaat.

Voor 2025 waren er 3 woningen begroot om te verkopen. Deze woningen zijn in totaal voor een bedrag van €744.000 verkocht. Door het afschrijven van de waarde van de woningen is er een resultaat van €398.000 gerealiseerd. Deze is €120.000 hoger uitgevallen door de hoge verkoopbedragen van de woningen dan begroot.

De post waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille valt €13.446.000 hoger uit 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 71 e.v. wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de marktwaardestijging.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De post opbrengsten overige activiteiten valt €103.000 hoger uit dan begroot. Deze afwijking wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de administratieve verwerking van de personeelskosten van de medewerker Vastgoedbeheer en Ontwikkeling. De uren van deze medewerker zijn toegerekend aan de projecten waaraan hij heeft gewerkt, waardoor deze kosten binnen de projecten zijn verantwoord en als opbrengst onder overige activiteiten zijn verwerkt.

Leefbaarheid en overige organisatiekosten zijn een direct gevolg van de zienswijze van de kostenverdeelstaat.

De rentebaten vallen €28.000 hoger uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in de verslagperiode minder uitgaven hebben plaatsgevonden dan vooraf begroot. Hierdoor heeft gedurende het jaar gemiddeld meer liquiditeit op de bankrekeningen gestaan, wat heeft geleid tot hogere renteopbrengsten.

De rentelasten vallen €36.000 lager uit dan begroot. In de begroting was rekening gehouden met €14,7 miljoen aan leningen, dit is uiteindelijk €8 miljoen aan leningen en €3 miljoen aan opname uit de roll-over waardoor de rentelasten lager uitvallen dan begroot.

3.7.3. Financiering

In 2025 zijn er twee nieuwe leningen aangetrokken met een hoofdsom van € 3 miljoen en een hoofdsom van € 5 miljoen. In 2025 is voor 3,16 miljoen afgelost aan leningen.

3.7.4. Kasstromen

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Vershil
Bedragen x € 1.000			
Operationele kasstroom	4.140	4.638	-498
Investeringskasstroom	-11.864	-18.138	+6.274
Financieringskasstroom	+7.831	+11.459	-3.628

Het verschil met betrekking tot de operationele kasstroom ontstaat hoofdzakelijk door lagere uitgaven in de personeelskosten en bedrijfslasten.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten valt lager uit dan begroot. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat de kosten voor nieuwbouw in 2025 lager zijn uitgevallen dan vooraf begroot. Anderzijds is er minder uitgegeven aan investeringen in verduurzaming en woningverbetering, doordat niet alle geplande werkzaamheden in het verslagjaar zijn uitgevoerd en deels zijn doorgeschoven naar latere jaren. Hierdoor zijn de totale investeringsuitgaven in 2025 lager dan in de begroting was voorzien.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten vallen lager uit dan begroot. In de begroting voor 2025 was rekening gehouden met het aantrekken van nieuwe leningen ter financiering van geplande investeringen. In de praktijk zijn echter niet alle voorgenomen plannen in 2025 uitgevoerd. Een deel van deze activiteiten is doorgeschoven naar latere jaren. Hierdoor was in 2025 minder financiering nodig dan vooraf geraamd en is er minder geleend dan in de begroting was voorzien.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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;
- financieringsstrategie;
- financieel reglement;
- interne beheersomgeving 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 (2026-2035) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot de voorraad:

- in 2026 is het doel om 4 meergeneratiewoningen op te leveren in het uitbreidingsgebied in Boijl;
- verkoop van woningen uit bestaand bezit voor 2025: maximaal 3 woningen.
- sloop van 2 woningen ter voorbereiding van de nieuwbouw Caparisterrein in 2027

Het vigerende ondernemingsplan 2026-2030 (koers houden in woelig water) is de basis voor de financiële prognoses. Het activiteitenplan 2026, de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027 – 2035 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 2026 in de Aedes Benchmark weer tot de A-corporaties te behoren voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten.

De in onze meerjarenbegroting (2026-2035) 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	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	Min. 1,4	3,77	3,39	2,60	2,50	2,11
LTV beleidswaarde (in %)	Max. 70	20,8	25,8	29,9	33,2	36,0
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 30	76,6	72,0	68,1	64,9	62,1
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max. 70	13,7	17,7	20,6	22,9	24,7



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2026 – 2035 zijn de volgende economische parameters gehanteerd voor de eerste 5 jaar:

	2026	2027	2028	2029	2030
Prijsinflatie (%)	3,04	2,83	2,95	2,94	2,86
Looninflatie (%)	3,53	3,18	3,39	3,49	3,47
Bouwindex (%)	3	2,26	2,83	2,92	3,14
Onderhoudsindex (%)	3	2,26	2,83	2,92	3,14
Marktindex (%)	3,77	3,37	3,11	3,17	3,44
Korte rente (%)	2,09	2,21	2,41	2,51	2,54
Opslag korte rente (%)	0,14	-0,08	0,07	0,16	0,21
Korte rente + opslag (%)	2,23	2,13	2,48	2,68	2,75
Lange rente (%)	2,89	2,95	3,01	3,06	3,08
Opslag lange rente (%)	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Lange rente + opslag (%)	3,64	3,7	3,76	3,81	3,83

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

1. We bouwen 20 woningen meer
2. Prijsinflatie +2% boven op de voorgeschreven prijsindex in 2027 en 2028
3. Rentestijging van de lange lopende leningen +2%
4. Bouwinflatie boven op de voorgeschreven bouwindex +4% in 2027 en 2028
5. Afvlakking huursomstijging door 2 jaar huurbevriezing aan begin van 10-jaars perspectief (2027 en 2028)
6. Worstcasescenario (scenario 1 t/m 5) worden gelijktijdig ingerekend
7. Maximaal scenario, waarbij we binnen 5 jaar door één van de normen gaan, inclusief bijsturingsmogelijkheden
8. Solidariteitsbijdrage van 2% van de huurinkomsten op het moment dat de ICR hoger of gelijk is aan 2,0

Bij het doorrekenen van de effecten van de scenario's op de ratio's ICR, LTV en Solvabiliteit, is vastgesteld dat we bij scenario 5 en 7 in 2030 door onze interne ICR norm gaan van 1,8. Bij scenario 3 en 6 gaan we in 2031 door de externe ICR norm van 1,4. Bij zowel de solvabiliteit als de LTV gaan we bij geen enkel scenario door de interne en externe norm.

Prognoses (x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Resultaat vóór belastingen	8.078	8.881	8.492	8.444	8.216
Belastingen	-1.456	-1.341	-1.430	-1.653	-1.752
Resultaat ná belastingen*	6.622	7.540	7.061	6.791	6.464
Waardeverandering vastgoedportefeuille**	2.284	3.705	3.500	2.692	2.614
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	318.600	348.515	355.136	362.676	369.737

* '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 en de voorlopige aangifte 2024 zijn ingediend bij de Belastingdienst.

VOOR WAARMERKINGS-

DOEL



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Verslag 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.

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.

Samenstelling en rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestaat uit 5 leden. Eind 2025 was de Raad als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie	Deskundigheidsgebied
Dhr. R. Bos (Roelof)	1956	• Voorzitter • Lid remuneratiecommissie • Commissaris op voordracht van huurdersorganisatie	Volkshuisvesting, welzijn, leefbaarheid, maatschappij
Mw. K. Ronner (Kim)	1977	• Vicevoorzitter • Voorzitter remuneratiecommissie	Juridische zaken
Mw. E.T. Halman-van der Linden (Yvonne)	1963	• Lid	Financiën, administratieve organisatie en interne controle
Dhr. J.P. Noordeloos (John)	1972	• Lid	Vastgoed, (bouw-) techniek, duurzaamheid en milieu
Dhr. P.M. Oosterlaar (Patrick)	1973	• 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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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)

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 2025 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-'25)	Nevenfuncties (per 31-12-'25)	PE- Punten
Dhr. R. Bos	Gepensioneerd	Zelfstandig adviseur Bestuurslid Stichting landgoed Mariahoeve	8 (waarvan 5 meegenomen uit 2024)
Mw. K. Ronner	Regiomanager Ymere	Bestuurslid Stichting Beter Buren	9 (waarvan 5 meegenomen uit 2024)
Mw. E.T. Halman- van der Linden	Afdelingshoofd bedrijfsvoering CJIB	• Lid RvT Malderburch Welzijn Wonen en Zorg • Eigenaar ET Halman management en advies	5
Dhr. J.P. Noordeloos	Adjunct-directeur Timpaan Hoofddorp	-	10 (waarvan 5 meegenomen uit 2024)
Dhr. P.M. Oosterlaar	Manager bedrijfsvoering gemeente Westerveld	-	12 (waarvan 5 meegenomen uit 2024)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Dhr. S. Lageveen	Directeur-bestuurder Woningstichting Weststellingwerf	Geen nevenfuncties in het kader van de functie van directeur-bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf. Privé: vicevoorzitter van de Raad van Toezicht van OSG Singelland in Drachten; voorzitter van de remuneratiecommissie daarvan	2025: 25,5
			2024: 49,5
			2023: 37,0

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 de 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 het contact met de directeur-bestuurder, ook ten minste één keer per jaar formeel overleg met de ondernemingsraad. Tevens heeft de RvC formeel contact met de controller, bestuurssecretaris en informeel met de overige managers. In 2025 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 2025 op de volgende manieren specifiek aandacht gehad voor deze onderwerpen:

Visie op besturen en toezicht houden

De RvC en de directeur-bestuurder hebben in 2025 samen een visie op besturen en toezicht houden opgesteld. Daarin worden rollen en verantwoordelijkheden helder aangegeven. De visie biedt richting voor professioneel en transparant handelen en draagt bij aan een goede samenwerking en goed bestuur en toezicht.

Melden vermoeden misstand of onregelmatigheid

De 'Regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid' (ook wel klokkenluiders-regeling 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 2025 geen meldingen bij de vicevoorzitter dan wel de Raad geweest in het kader van de genoemde regeling.

Onafhankelijkheid

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

In 2025 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.

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.

In januari 2025 was de zelfevaluatie over 2024, met externe ondersteuning door mw. Dorothé Lamers. De directeur-bestuurder was daarbij niet aanwezig vanwege de voorbereiding op de bestuurswissel, 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.

De resultaten van de zelfevaluatie zijn vastgelegd in een verslag.

De zelfevaluatie over 2025 vond plaats in januari 2026, zonder externe ondersteuning. Hierbij werd het online instrument 'Board Research' gebruikt. De directeur-bestuurder is direct aansluitend op de zelfevaluatie geïnformeerd over wat besproken is.

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:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- 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 zijn in 2025 onder meer de volgende instrumenten gehanteerd:

- het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025 met de titel 'De opgave als uitdaging'; Dit ondernemingsplan bestond in 2025 uit het Strategisch kader 2021 – 2025, het activiteitenplan 2025, de begroting 2025 en het financieel meerjarenperspectief 2026 – 2034;
- 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;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor 2025;
- het Treasurystatuut en het Treasury-jaarplan.

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

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. In dit kader heeft de RvC specifiek stilgestaan bij de ICT-omgeving en de daarbij te beheersen risico's.

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 2024 met de externe accountant besproken.

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

Audit-taak

De RvC heeft geen auditcommissie ingesteld. Wel vindt er voorafgaand aan de RvC-vergadering structureel een overleg plaats, waarin de financiële stukken voorbesproken worden in klein comité ('audit-light'). 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. De RvC is in zijn totaliteit verantwoordelijk voor goed toezicht op de financiële huishouding.

Deze 'audit-lightcommissie' 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 met het oog op continuïteit gezien de reguliere aftreding van mw. Halman per eind 2025.

Toezicht op strategische doelen

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 als doel reflectie op 2024 en het ophalen van input voor het strategische ondernemingsplan 2026 t/m 2030. Daarnaast spraken de RvC en de directeur-bestuurder met gemeente (wethouder en

ambtenaren), zorgpartijen, Huurdersbelang Fryslân en de Vereniging Kleine Dorpen over de visie op wonen en zorg.

- **Overleg met huurdersorganisatie:** In september was een deel van het RvC-overleg ingeruimd voor exclusief overleg met Huurdersbelang Fryslân, de huurdersorganisatie die bijna 80% van de huurders van de woningstichting vertegenwoordigt. Hier zijn het jaarverslag 2024 en het concept ondernemingsplan 2026 t/m 2030 van de woningstichting en het jaarverslag van Huurdersbelang Fryslân behandeld. Ook de leefbaarheid in Weststellingwerf en het aanbod van projecten/activiteiten van Huurdersbelang Fryslân in/voor Weststellingwerf kwam aan de orde.
- **VFW-bijeenkomsten:** Een vertegenwoordiging van de RvC was aanwezig bij een bijeenkomst die door de VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties) werd georganiseerd. Thema van deze bijeenkomst was 'Toezicht op netwerken'.
- **Overleg met ondernemingsraad:** De RvC heeft op 28 februari 2025, 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 2024.

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

- overleg met het management;
- kennisname van de adviezen van zowel de ondernemingsraad als huurdersorganisatie Huurdersbelang Fryslân 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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

RvC-vergaderingen en besluitvorming

In 2025 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

- Wijziging begroting (verschuiving realisatie 35 woningen Emmastraat Wolvega naar 2025);
- Intern controleplan 2025
- Treasury jaarplan 2025 en 2026
- Investeringskader
- Verbindingenstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Volkshuisvestelijk bod gemeente i.v.m. prestatieafspraken
- Financieringsstrategie
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Strategisch ondernemingsplan 2026 – 2030
- Activiteitenplan en begroting 2026 plus financieel meerjarenperspectief
- ICT-beleidsplan en Informatiebeveiligingsbeleid;
- Integriteitscode
- Leefbaarheidsbeleid
- Vestigen recht van opstal (generiek mandaat aan directeur-bestuurder) aan Nutsbedrijven t.b.v. ondergrondse kabel- of leidingloop

Vastgesteld

- Items van de Balanced Scorecard 2025 (gebruikt volgsysteem)
- Beoordeling en bezoldiging directeur-bestuurder
- Herziening rolverdeling binnen de RvC (voorzitter en vicevoorzitter)
- Wijziging van de samenstelling van de remuneratiecommissie
- Procedure werving en selectie nieuw RvC-lid, vaststellen profielschets, instellen sollicitatiecommissie
- Jaarverslaglegging over 2024 en décharge aan de bestuurder voor het in 2024 gevoerde beleid
- Vergaderrooster RvC 2026 en voortschrijdende jaaragenda RvC 2026
- Stappenplan t.a.v. 'hoe handelen als een medewerker een (vermoeden van) belangenverstrengeling meldt'
- Visie op besturen en toezicht houden
- Benoeming RvC-lid mw. A. Romkema
- Rooster van aftreden RvC
- Honorarium accountant 2025
- Werving nieuwe directeur-bestuurder: procedure, profielschets, keuze extern adviesbureau en sollicitatiecommissie
- Agenda zelfevaluatie over 2025
- Honorering van de RvC-leden voor 2026
- Het verslag van de zelfevaluatie over 2024 (met externe begeleiding)
- Herijken opvolging Governancecode (2025)

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Besproken

- Voorgenomen nevenfuncties RvC-leden
- Prestatieafspraken met gemeente (conform bod en meerjaren prestatieafspraken)
- Managementletter van de accountant over 2024 naar aanleiding van de interimcontrole;
- Tertiaalrapportages t/m december 2024, januari t/m april 2025 en januari t/m augustus 2025
- Bevindingen rapportage interne controle 2024
- Risicoanalyse 2025
- Dilemma's huurverhoging per 1 juli 2025
- Scholingswensen RvC-leden 2025 en de manier waarop de deskundigheid van de Raad wordt gewaarborgd (PE-punten)
- Proces strategisch ondernemingsplan 2026 – 2030
- Bijstelling PAV1-Realisatie hofjes Lindewijk Wolvega (vanwege wijziging in het aantal te bouwen woningen)
- Landelijk aangekondigde huurbevriezing 2025 en 2026
- Jaarverslag van de klachtenadviescommissie over 2024
- Integriteit (o.a. nevenfuncties/(schijn van) belangenverstrengeling)
- Kaderbrief t.b.v. 2026
- Omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden
- Visie op Wonen en zorg
- Evaluatie functioneren accountant, evt. pre-auditmeeting met accountant
- Beoordeling van het risicoprofiel door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Aedes benchmark 2025

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.

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 een commissielid, dhr. Bos.

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

- 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;
- Werving van een nieuw RvC-lid;
- Voorbereiding werving en selectie nieuwe bestuurder (o.a. keuze wervingsbureau).

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.

De huidige directeur-bestuurder heeft aangekondigd om per 1 september 2026 te vertrekken. De RvC heeft vervolgens eind 2025 de procedure gestart voor de werving van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 juli 2026. In dat licht heeft de RvC besloten om de voorzittersrol per 1 januari

¹ PAV = Plan-Acceptatie-Voorstel

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

2026 te wisselen. Ook de samenstelling van de remuneratiecommissie wijzigt per dezelfde datum. Hiermee wordt de continuïteit van goed toezicht en een zorgvuldig proces rond de benoeming van de nieuwe bestuurder gewaarborgd.

(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 worden o.a. sekse, leeftijd, beroepsgroepen, etnische afkomst en persoonlijke stijl genoemd.

Procedure benoeming nieuwe RvC-leden

In 2025 zijn er geen vacatures in de RvC.

Per 1 januari 2026 ontstaat er een vacature voor een RvC-lid door regulier aftreden van RvC-lid mw. Halman. Voor deze vacature heeft de RvC in 2025 een werving- en selectieprocedure opgestart. In dit traject heeft de Raad zich laten ondersteunen door Beljon Westerterp, een extern adviesbureau. De vacature is opengesteld via o.a. de website en digitale/socialmedia-kanalen van de woningstichting en het externe wervingsbureau.

Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties heeft de Raad, met positief advies van de ondernemingsraad, mw. Adriana Romkema benoemd per 1 januari 2026. De benoeming geldt voor een periode van 4 jaar.

Beloning

Woningstichting Weststellingwerf valt in zwaarteklasse E van het WNT²-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 RvC. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf. De Raad volgt de adviesregel 'Bezoldiging commissarissen' van de VTW. Dat betekende in 2025 een maximale bezoldiging voor een lid van € 14.400 en voor de voorzitter € 21.600 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 2025 gold een bezoldigingsmaximum van € 180.000. 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).

² WNT staat voor 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'

De beloningen van RvC-leden en de bestuurder passen binnen de hiervoor genoemde kaders. 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 resultaatspraak- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Van deze gesprekken worden verslagen opgesteld.

De commissie heeft begin 2025 resp. begin 2026 overleg gevoerd over de beoordeling van de directeur-bestuurder voor wat betreft de geleverde prestaties over 2024 resp. 2025. De commissie heeft aangegeven zeer tevreden te zijn over de geleverde prestaties.

Werving nieuwe directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft, vanwege het bereiken van een AOW-gerechtigde leeftijd, aangegeven per 1 september 2026 zijn dienstverband te willen beëindigen. Vanuit het oogpunt van continuïteit voor de organisatie wenst de RvC per 1 juli 2026 een nieuwe directeur-bestuurder te werven, zodat er een 'warme' overdracht plaats kan vinden.

In de 2^e helft van 2025 heeft de RvC een procedure voor de werving- en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder afgesproken. De RvC heeft het wervings- en selectiebureau Erly geselecteerd als externe begeleider bij deze procedure. De keuze voor Erly is mede bepaald door het vertrouwen en de vertrouwelijkheid die het bureau biedt.

De RvC heeft, met input van de ondernemingsraad, het management, medewerkers en Huurdersbelang Fryslân, de profielschets vastgesteld. De RvC is, op basis van deze profielschets, overgegaan tot de wervingsprocedure.

De RvC vormt de sollicitatiecommissie, daarnaast laat de Raad zich adviseren door een adviescommissie, bestaande uit (een delegatie van) het management, Huurdersbelang Fryslân en de ondernemingsraad. De gesprekken van kandidaten met de sollicitatie- en adviescommissie vinden plaats in januari 2026.

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.

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 over 2025 mogelijk maakten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Jaarrekening 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Balans per 31.12.25 na resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA		31.12.25	31.12.24
VASTE ACTIVA			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	1.		
- DAEB Vastgoed in exploitatie	1.1	401.317	371.015
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	464	429
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	1.412
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		<u>401.781</u>	<u>372.856</u>
<u>Materiële vaste activa</u>	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.368	1.106
<i>Totaal materiële vaste activa</i>		<u>1.368</u>	<u>1.106</u>
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvordering	3.1	4	6
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		<u>4</u>	<u>6</u>
Totaal van vaste activa		<u>403.153</u>	<u>373.968</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<u>Vorraden</u>	4		
- overige voorraden	4.1	152	184
<i>Totaal voorraden</i>		<u>152</u>	<u>184</u>
<u>Vorderingen</u>	5		
- huurdebiteuren	5.1	33	43
- gemeenten	5.2	1	1
- overige vorderingen en overlopende activa	5.3	102	88
<i>Totaal vorderingen</i>		<u>136</u>	<u>132</u>
Liquide middelen	6	1.568	1.461
Totaal van vlottende activa		<u>1.856</u>	<u>1.777</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>405.010</u>	<u>375.746</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

PASSIVA		31.12.25	31.12.24
EIGEN VERMOGEN	7		
- Overige reserves	7.1	100.651	96.354
- Herwaarderingsreserves	7.2	242.027	222.178
<i>Totaal eigen vermogen</i>		<u>342.678</u>	<u>318.532</u>
VOORZIENINGEN	8		
- voorzieningen onrendabele investeringen herstructurering	8.1	-	3.746
- overige voorzieningen	8.2	443	466
<i>Totaal voorzieningen</i>		<u>443</u>	<u>4.212</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden / leningen banken	9.1	57.829	47.032
<i>Totaal langlopende schulden</i>		<u>57.829</u>	<u>47.032</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- schulden aan banken	10.1	204	3.198
- schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	1.210	831
- schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	956	982
- schulden ter zake van pensioenen	10.4	32	29
- overlopende passiva	10.5	1.657	929
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		<u>4.059</u>	<u>5.969</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>405.010</u>	<u>375.746</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Winst- en verliesrekening over 2025 (x € 1.000)

		2025	2024
Huuropbrengsten	11	18.175	17.242
Opbrengsten servicecontracten	12	433	412
Lasten servicecontracten	13	-336	-307
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-1.672	-1.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-5.859	-5.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-1.612	-1.530
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.129	8.443
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	744	190
Toegerekende organisatiekosten	17	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	17	-344	-102
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		398	86
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	0	-1.973
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	18	18.426	27.180
Gerealiseerde overige waardeverandering door sloop-nieuwbouw		-29	-460
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		18.397	24.747
Opbrengsten overige activiteiten	19	128	141
Kosten overige activiteiten	20	-283	-260
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		-155	-118
Overige organisatiekosten	21	-606	-610
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-267	-252
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	59	54
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-1.251	-1.254
Totaal financiële baten en lasten		-1.192	-1.200
Totaal resultaat voor belastingen		25.704	31.095
Belastingen	25	-1.558	-1.601
Totaal resultaat na belastingen		24.146	29.494

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Kasstroomoverzicht volgens directe methode (x € 1000)

<u>Operationele activiteiten</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Ingaand</i>		
- Huurontvangsten	18.166	17.237
- Vergoedingen	422	444
- Overige bedrijfsontvangsten	9	29
- Ontvangen interest	44	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	18.641	17.723
<i>Uitgaand</i>		
- Betalingen aan werknemers	-2.965	-2.734
- Onderhoudsuitgaven	-5.325	-4.163
- Overige bedrijfsuitgaven	-3.110	-3.044
- Betaalde interest	-1.259	-1.252
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-55	-29
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-61	-38
- Vennootschapsbelasting	-1.726	-1.702
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-14.501	-12.962
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.140	4.761
<u>Investeringsactiviteiten</u>		
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</i>		
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	732	186
- Verkoopontvangsten grond	10	-15
- Desinvesteringenontvangsten overig	5	12
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	747	183
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</i>		
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-11.804	-1.010
- Verbeteruitgaven	-739	-509
- Aankoop woongelegenheden	0	-511
- Investerings overig	-68	-469
Totaal van verwervingen van vastgoedbelegging en MVA	-12.611	-2.499
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.864	-2.316

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

<u>Financieringsactiviteiten</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Ingaand</i>		
- Nieuw te borgen leningen	11.000	-
<i>Uitgaand</i>		
- aflossing geborgde leningen	-3.169	-3.164
- aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.831	-3.164
Toename/afname geldmiddelen	107	-719
<u>Controle:</u>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.461	2.180
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.568	1.461
	<u>107</u>	<u>-719</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Aanpassing handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025

Woningstichting Weststellingwerf heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen 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 marktwaaarde 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 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%.

Uit het validatierapport blijkt dat de methodiek van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde in brede zin nog steeds leidt tot een aannemelijke waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau. In de validatie van het handboek met peildatum 31 december 2024 blijft 97% van de portefeuilles binnen de bandbreedte van maximaal 10% verschil tussen de basis- en full-waardering.

Het validatie-effect, gebaseerd op de waarderungen per ultimo 2024, is conform voorgaande jaren verwerkt in de marktwaaarde in verhuurde staat zoals opgenomen in de jaarrekening 2025. De jaarlijkse mutatie in marktwaaarde, zoals tot uitdrukking komt in de jaarrekening 2025, bestaat onder meer uit marktontwikkelingen gedurende het jaar en de effecten van de actualisatie van modelparameters zoals deze voortvloeien uit het validatieproces.

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 Marktwaaarde

In de jaarrekening is de verloopstaat opgenomen van de marktwaaarde. Het verloop van de marktwaaarde van 2024 naar 2025 wordt hierin toegelicht. De mutaties objectgegevens hebben betrekking op het bezit per 31 december 2025.

Beleidswaarde basisvariant corporaties

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De sociale disconteringsvoet 2025 is opgenomen in het definitieve Handboek d.d. 15 maart 2026. Sinds boekjaar 2025 wordt er gebruik gemaakt van de sociale disconteringsvoet om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen. 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 4,22% en voor niet DAEB 4,76%.

Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen gevoeligheidsanalyse. Uit de analyse is naar voren gekomen dat de verhoging van de streefhuur een positieve werking zou hebben van beleidswaarde van circa €17.6 miljoen ten opzichte van de basisvariant. Daarentegen zal een verlaging van de streefhuren een waardevermindering van circa €-16.2 miljoen te weeg brengen. Daarnaast is naar voren gekomen dat het verlagen van de beheers en onderhoudsnormen een positieve werking zou hebben van de beleidswaarde van circa €10 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Beleidsvariant	Beleidswaarde DAEB en Niet-DAEB	
Scenario	Totaal	
Basisvariant	€	262.445.094
Mutatiekans + 1%-punt	€	266.532.400
Mutatiekans - 1%-punt	€	260.904.024
Contractuur + €25	€	273.264.155
Contractuur - €25	€	254.175.615
Streefhuur + €25	€	280.107.645
Streefhuur - €25	€	246.208.071
Beleidsbeheer + €100	€	251.954.870
Beleidsbeheer - €100	€	272.935.317
Beleidsonderhoud + €100	€	251.954.870
Beleidsonderhoud - €100	€	272.935.317

Deze beleidsnormen zijn reeds bepaald ten behoeve van de in het najaar aangeleverde prognose-informatie (dPi 2025). De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,22% voor de DAEB-portefeuille en 4,76% voor de niet-DAEB-portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2024 opgenomen sociale disconteringsvoet bedroeg 4,17% voor de DAEB- en 4,70% voor de niet-DAEB-portefeuille.

De beleidswaarde 2025 wijkt qua berekening maar beperkt af van die van 2024. Dat komt omdat 2025 het laatste jaar van het handboek marktwaardering is en er geen grote nieuwe wetgeving is ingevoerd die de berekening fundamenteel verandert. De meeste wijzigingen zijn parameterupdates en verduidelijkingen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Verloopstaat Beleidswaarde 2024-2025 van de vastgoedportefeuille

	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	
Waarde 2024	€ 201.582.637	€ 282.601	€ 201.865.237	
Voorraadmutaties	€ 6.614.632	€ 0	€ 6.614.632	
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 152.321	€ 0	-€ 152.321	1
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 6.766.953	€ 0	€ 6.766.953	2
Vastgoedgegevens	€ 11.957.422	€ 81.769	€ 12.039.191	
Energielabel	-€ 21.310	€ 0	-€ 21.310	3
Contracthuur	€ 12.151.821	€ 14.151	€ 12.165.973	4
Leegstand	€ 205.080	€ 0	€ 205.080	
Maximale huur	€ 84.091	€ 0	€ 84.091	
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 134.960	€ 64.171	-€ 70.789	5
WOZ-waarde	€ 8.324	€ 3.447	€ 11.771	
Achterstallig onderhoud	-€ 348.000	€ 0	-€ 348.000	
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 12.375	€ 0	€ 12.375	
Validatie	-€ 86.697	-€ 4.508	-€ 91.205	
Validatie disconteringsvoet	-€ 86.697	-€ 4.508	-€ 91.205	6
Marktontwikkelingen	-€ 27.195	-€ 15.325	-€ 42.519	
Macro-economische parameters	€ 3.569.146	€ 2.782	€ 3.571.928	7
Sociale en vrije sector huurgrens	€ 12.761	€ 0	€ 12.761	
Reguliere huurstijging	-€ 2.122.090	-€ 6.916	-€ 2.129.006	8
Markthuur	€ 756.467	€ 0	€ 756.467	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 38.321	-€ 7.925	-€ 46.246	9
Beheerkosten	€ 0	-€ 1.386	-€ 1.386	
Disconteringsvoet beleidswaarde	-€ 2.205.157	-€ 1.879	-€ 2.207.037	10
Parameters beleidswaarde	€ 42.059.758	€ 0	€ 42.059.758	
Huurstijging beleidswaarde	€ 907.086	€ 102	€ 907.187	
Beleidsuurbeleid	€ 19.578.414	€ 8.170	€ 19.586.584	11
Onderhoudskosten beleidswaarde	€ 24.736.274	-€ 7.202	€ 24.729.072	12
Beheerkosten beleidswaarde	-€ 3.162.016	-€ 1.070	-€ 3.163.086	13
Waarde 2025	€ 262.100.556	€ 344.538	€ 262.445.094	

1. In 2025 zijn 3 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 50.774 euro.
2. In 2025 zijn 59 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van 114.694 euro.
3. Aantal EFG-labels van woongelegenheden is – als gevolg van herlabeling - gestegen van 39,00 naar 44,00 (12,82%).
4. De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van 559,05 euro naar 587,76 euro (5,14%).).
5. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gedaald van 6,49% naar 6,39% (-0,10%-punt).
6. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 9,81% naar 10,13% (0,32%-punt).
7. Het effect van de lagere prijsinflatie balanceert in de meeste gevallen uit met het effect van de lagere bouwkostenstijging en loonkostenstijging.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

8. De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81% (-0,09%-punt).
9. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is gestegen van 45.122,24 euro naar 47.332,62 euro (4,90%).
10. De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie DAEB is gestegen van 4,17% naar 4,22% (0,05%-punt). De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie Niet-DAEB is gestegen van 4,70% naar 4,76% (0,06%-punt).
11. De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 657,46 euro naar 688,03 euro (4,65%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van 858,54 euro naar 900,07 euro (4,84%).
12. De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gedaald van 3.290,72 euro naar 3.032,73 euro (-7,84%). De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 3.266,01 euro naar 3.498,94 euro (7,13%).
13. De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gestegen van 1.117,88 euro naar 1.148,71 euro (2,76%). De gemiddelde beheernorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 1.117,91 euro naar 1.148,69 euro (2,75%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). 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 waarden marktwaarde). Woningstichting Weststellingwerf hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeulleniveau. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0%. 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 Rtiv. 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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-aftrekbare 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.

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 pensioenpremies 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:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen);

De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). 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 126,1%. 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(x € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	DAEB vastgoed	Niet DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	102.828	108	102.936
Cumulatieve herwaardering	<u>268.187</u>	<u>321</u>	<u>268.508</u>
Boekwaarde per 01/01/2025	371.015	429	371.444
Presentatiecorrectie:			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	50.277	191	50.468
Cumulatieve herwaardering	-50.277	-191	-50.468
Mutaties in het boekjaar			
<i>Investerings:</i>			
Investerings voor verbetering	1.428	0	1.428
Buitengebruikstellingen (sloop)	0	0	0
Afstotingen (verkoop)	-64	0	-64
Oplevering nieuwbouw	10.821	0	10.821
<i>Waardeveranderingen:</i>			
Waardeveranderingen	18.397	35	18.432
Buitengebruikstellingen en afstoting	<u>-280</u>		<u>-280</u>
Totaal mutaties 2025	30.302	35	30.337
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	165.290	299	165.589
Cumulatieve herwaardering	<u>236.027</u>	<u>165</u>	<u>236.192</u>
Boekwaarde per 31/12/2025	<u>401.317</u>	<u>464</u>	<u>401.781</u>

Marktwaaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 164 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 2025, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31/12/25
Woongelegenheden	2.661
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	Gemiddeld 5,77% bij doorexplotatie en 7,58% bij uitponden
Woongelegenheden Niet-DAEB	5,89% bij doorexplotatie en 7,70% bij uitponden
Parkeergelegenheden	9,15% bij doorexplotatie en 9,15% bij uitponden
Intramuraal vastgoed	10,13% bij doorexplotatie

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 (doorexplotatie scenario of uitponds scenario) leidt tot de marktwaarde van de VHE's
Parkeergelegenheden	Doorexplotatie scenario voor de garages en uitponden voor de carports
Intramuraal vastgoed	Doorexplotatie scenario

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.)	6,41%
Mogelijkheid tot verkoop	100%
Achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	0

De marktwaarde in verhuurde staat stijgt in 2025 ten opzichte van 2024. 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.

	2025	2024
Gemiddelde WOZ-waarde	187.115	189.264
Gemiddelde contractuur	584	554

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:

<i>Macro-economische parameters in percentage</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20	2,60	2,20	2,20	2,20	2,00	2,00
Looninflatie	4,90	4,20	3,30	3,30	3,30	2,50	2,50
Bouwindex	4,90	4,20	3,30	3,30	3,30	2,50	2,50
Leegwaardestijging	3,70	4,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Parameters woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud per vhe 2025 e.v. afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m².

EGW (eengezinswoning)	1.655 – 2.594
MGW (meergezinswoning)	1.394 – 2.681

Beheerkosten per vhe 2025 e.v.

EGW (eengezinswoning)	569,07
MGW (meergezinswoning)	558,41
Zorgeneid	514,65
Gemeentelijke belastingen OZB (% WOZ)	0,0897%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,07% van WOZ waarde

	2025 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten (per complex)	4% - 20%
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 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Verloopstaat Marktwaaarde 2025-2025 van de vastgoedportefeuille

	DAEB	Niet-DAEB		
	Totaal	Totaal	Totaal	
Waarde 2024	€ 371.015.523	€ 429.499	€ 371.445.022	
Voorraadmutaties	€ 8.527.104	€ 0	€ 8.527.104	
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 344.232	€ 0	-€ 344.232	1
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 8.871.335	€ 0	€ 8.871.335	2
Vastgoedgegevens	€ 15.406.916	€ 62.777	€ 15.469.693	
Oppervlakte	€ 104.707	€ 0	€ 104.707	
Overige basisgegevens	-€ 16.420	€ 0	-€ 16.420	
Contracthuur	€ 7.523.592	€ 10.490	€ 7.534.083	3
Leegstand	€ 81.474	€ 0	€ 81.474	
Maximale huur	€ 251.818	€ 0	€ 251.818	
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 76.998	€ 49.526	€ 126.525	4
WOZ-waarde	€ 7.376.654	€ 2.760	€ 7.379.414	5
Achterstallig onderhoud	-€ 312.388	€ 0	-€ 312.388	
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 12.375	€ 0	€ 12.375	
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 308.105	€ 0	€ 308.105	
Validatie	€ 30.673.322	-€ 7.568	€ 30.665.754	
Validatie markthuur	€ 575.649	€ 0	€ 575.649	6
Validatie disconteringsvoet	€ 30.097.673	-€ 7.568	€ 30.090.105	7
Marktonwikkelingen	-€ 24.306.138	-€ 20.928	-€ 24.327.067	
Macro-economische parameters	€ 536.648	€ 2.299	€ 538.947	
Reguliere huurstijging	-€ 3.405.954	-€ 6.767	-€ 3.412.721	8
Markthuur	€ 2.398.743	€ 0	€ 2.398.743	9
Historische leegwaardestijging	-€ 7.095.550	-€ 6.188	-€ 7.101.738	10
Leegwaardestijging	€ 4.773.073	€ 4.140	€ 4.777.213	11
Splitsingskosten	-€ 67.814	-€ 28	-€ 67.842	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 2.839.608	-€ 8.859	-€ 2.848.467	12
Beheerkosten	-€ 654.020	-€ 1.558	-€ 655.578	
Belastingen en verzekeringen	€ 13.632	€ 7	€ 13.638	
Disconteringsvoet	-€ 17.965.287	-€ 3.975	-€ 17.969.262	13
Waarde 2025	€ 401.316.726	€ 463.779	€ 401.780.506	

Toelichting:

1. In 2025 zijn 3 VHE's uit exploitatie gegaan met een gemiddelde waarde van 114.744 euro.
2. In 2025 zijn 59 VHE's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van 150.362 euro.
3. De gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden is gestegen van 559,05 euro naar 587,76 euro (5,14%).
4. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woonegelegenheden is gedaald van 6,49% naar 6,39% (-0,10%-punt).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

5. De gemiddelde WOZ-waarde van woongelegenheden is gestegen van 188.563,03 euro naar 194.113,37 euro (2,94%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten.
6. De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 842,25 euro naar 866,30 euro (2,86%).
7. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,46% naar 5,58% (-0,88%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,43% naar 7,39% (-0,04%-punt).
8. De gemiddelde reguliere huurstijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 2,90% naar 2,81% (-0,09%-punt).
9. De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 866,30 euro naar 950,33 euro (9,70%).
10. De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gedaald van 10,40% naar 8,95% (-1,45%-punt).
11. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 2,00% naar 2,13% (0,13%-punt).
12. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woongelegenheden is gestegen van 1.919,44 euro naar 2.083,19 euro (8,53%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woongelegenheden is gestegen van 1.058,03 euro naar 1.152,43 euro (8,92%).
13. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,58% naar 5,78% (0,20%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,39% naar 7,59% (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 2025 afgerond € 262 miljoen. De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 0,3 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek (versie d.d. 15-03-2026) 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 markthuur 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 dPi2025, 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	niet-DAEB vastgoed x € 1.000
Marktwaarde per 31-12-2025	401.316	463
- afslag wegens beschikbaarheid	7.261	-50
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-121.757	-66
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-69.025	-29
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-22.980	-1
- afslag wegens disconteringsvoet	67.286	29
Beleidswaarde per 31-12-2025	<u>262.101</u>	<u>344</u>
	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2024	371.015	429
- afslag wegens beschikbaarheid	-57.617	-111
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-72.492	-46
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-87.957	-28
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-19.713	-1
- afslag wegens disconteringsvoet	68.347	40
Beleidswaarde per 31-12-2024	<u>201.582</u>	<u>282</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De afslag en opslagen en op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario):

Wanneer voor (bijna) volledige woningbezit wordt uitgegaan van het doorexploiteerscenario, resulteert dit in 2025 in een toename van de beleidswaarde van circa € 7 miljoen (2024: een afname van circa € 57 miljoen).

De omslag van een afslag naar een opslag bij de beschikbaarheid wordt voornamelijk veroorzaakt door het verschil tussen het uitpondscenario dat in de marktwaarde wordt verondersteld en het doorexploiteerscenario dat aansluit bij het beleid om woningen langdurig beschikbaar te houden voor verhuur. In het uitpondscenario worden bij verkoop overdrachtskosten verondersteld, terwijl in het doorexploiteerscenario deze kosten niet optreden. Door de huidige hoogte van de overdrachtskosten, de lage huren van woningstichting Weststellingwerf en de modelmatige aannames binnen de waardering leidt het bijna volledig uitgaan van het doorexploiteerscenario in 2025 per saldo tot een opslag op de beleidswaarde, waar dit in 2024 nog resulteerde in een afslag.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur):

Om de beleidswaarde te berekenen, wordt niet uitgegaan van de markthuur, maar van de geformuleerde streefhuur door de woningstichting Weststellingwerf, ofwel de beleidshuur. Dit leidt tot een daling van € 121 miljoen (2024: € 73 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 € 69 miljoen als effect (2024: € 88 miljoen). De hogere afslag bij onderhoud (kwaliteit) komt mede door de verlengde meerjarenonderhoudsbegrotings horizon van 60 jaar. 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 (beheerkosten):

Voor de beheerkosten wordt uitgegaan van een lager kostenniveau. Een afslag van € 22 miljoen heeft dit tot gevolg (2024: € 19 miljoen).

Afslag wegens disconteringsvoet

Door de aanpassingen in de beleidswaarde bestaat er nu een sociale disconteringsvoet die voor de hele sector geldt. Door de lagere disconteringsvoet worden toekomstige kasstromen minder zwaar afgewaardeerd, wat resulteert in een hogere contante waarde van de kasstromen en daarmee in een opslag op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde. Deze sociale disconteringsvoet zorgt voor een opslag in de beleidswaarde van € 67 miljoen. (2024: € 68)

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:

	31.12.25	31.12.24
Onroerende zaken:		
- Woningen en woongebouwen	0	1.412
<i>Totaal (on)roerende zaken in ontwikkeling</i>	<u>0</u>	<u>1.412</u>

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>1.412</u>
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	13.880
- rubricering bij activa/voorzieningen	-3.746
- geactiveerde verduurzaming	-724
- oplevering vastgoed in exploitatie	<u>-10.821</u>
Saldo mutaties	<u>-1.412</u>
Eindsaldo	<u>0</u>

De investeringen hebben o.a. betrekking op:

- project Emmastraat
- project Oranjetipje
- geactiveerde verduurzaming

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

2.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.25	31.12.24
- Bedrijfspand Wolvega	614	634
- Werkplaats Noordwolde	6	6
- Inventarissen	68	85
- Vervoermiddelen	680	381
<i>Totaal (on)roerende zaken ten dienste van exploitatie</i>	<u>1.368</u>	<u>1.106</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
<i>Beginsaldo:</i>					
- Aanschaffingswaarde	1.868	93	854	711	3.526
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	-1.234	-87	-769	-331	-2.421
Boekwaarde	<u>634</u>	<u>6</u>	<u>85</u>	<u>380</u>	<u>1.106</u>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>					
- Investerings	42	0	11	344	397
- Desinvesteringen	0	0	0	-154	-154
- Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0	153	153
- Afschrijvingen	-62	0	-28	-43	-133
- Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Saldomutaties	<u>-20</u>	<u>0</u>	<u>-17</u>	<u>300</u>	<u>263</u>
<i>Eindsaldo:</i>					
- Aanschaffingswaarde	1.910	93	865	901	3.769
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	-1.296	-87	-797	-221	-2.401
Boekwaarde	<u>614</u>	<u>6</u>	<u>68</u>	<u>680</u>	<u>1.368</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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

	31.12.25	31.12.24
3.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	<u>4</u>	<u>6</u>

Van deze latente belastingvordering betreft € 4.000 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 2 jaar.

Het saldo per 31 december 2025 bestaat uit:

	<u>Latentie</u>	<u>Vrijval 2025</u>
Lagere fiscale waardering leningen o/g : € 16.923	€ 4.135	€ 2.158

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	6
Vrijval resultaat	<u>-2</u>
Eindsaldo	<u>4</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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 dit 'permanente verschil' bedraagt afgerond € 28,1 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

	31.12.25	31.12.24
4.1 OVERIGE VOORRADEN	<u>152</u>	<u>184</u>

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkooprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2025: 1,3 (2024: 0,60).

De kostprijs van de voorraden die gedurende het boekjaar als last in de winst en verliesrekening is verwerkt bedraagt ca. € 133.293.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN

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

Deze post is als volgt samengesteld:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

5.1 HUURDEBITEUREN

	31.12.25	31.12.24
Huurdebiteuren	127	115
AF: Voorziening dubieuze debiteuren	-94	-72
Saldo huurdebiteuren	<u>33</u>	<u>43</u>
Specificatie huurdebiteuren:		
- zittende huurders	41	51
- vertrokken huurders	<u>87</u>	<u>64</u>
	<u>128</u>	<u>115</u>

Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:

	31.12.25	31.12.24
Beginsaldo	72	64
- onttrekking	-7	-9
- dotatie	<u>29</u>	<u>17</u>
Eindsaldo	<u>94</u>	<u>72</u>

Ultimo 2025 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,23% van de huuropbrengsten (2024: 0,16%).

5.2 GEMEENTEN

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

5.2 GEMEENTE

	31.12.25	31.12.24
Totaal gemeente	<u>1</u>	<u>1</u>
Specificatie:		
- overige verrichte werkzaamheden	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

5.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

	31.12.25	31.12.24
Overige vorderingen	<u>102</u>	<u>88</u>
Specificatie:		
- vooruitbetaalde verzekeringen	41	39
- diversen	<u>61</u>	<u>49</u>
	<u>102</u>	<u>88</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31.12.25	31.12.24
Direct opvraagbaar:		
- Kas	5	0
- Rekening courant banken	763	261
- Bedrijfsspaarrekeningen	<u>800</u>	<u>1.200</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.568</u>	<u>1.461</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2025 nihil (2024 € 500.000).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

PASSIVA

	31.12.25	31.12.24
7. EIGEN VERMOGEN	342.678	318.532

7.1 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	31.12.25	31.12.24
Stand per 01-01 volgens jaarrekening	96.354	93.394
Toe-/afname ten laste van herwaarderingsreserve	-19.849	-26.534
Resultaat	24.146	29.494
Stand per 31-12	100.651	96.354

	31.12.25	31.12.24
7.2 HERWAARDERINGSRESERVE	242.027	222.178

Verloop van de post herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaardering DAEB	Herwaardering niet-DAEB
Stand per 01-01-2025	222.046	132
Realisatie uit hoofde van verkoop	-280	0
Desinvestering / sloop	0	0
Toename a.g.v. stijging marktwaarden	20.261	36
Stand per 31-12-2025	242.027	168

	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	222.046	132

WINSTBESTEMMING

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

Voor 2025 wordt voorgesteld om het resultaat ad afgerond € 24.146.000 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2025 verwerkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

	31.12.25	31.12.24
8. VOORZIENINGEN	<u>443</u>	<u>4.212</u>

8.1 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERING

	31.12.25	31.12.24
- voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	-	3.746
	<u>-</u>	<u>3.746</u>

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	31.12.25	31.12.24
Stand per einde vorig jaar	3.746	2.241
Onttrekking in het boekjaar	-3.746	-314
Dotatie in het boekjaar	-	1.819
Stand per einde jaar	<u>-</u>	<u>3.746</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

	31.12.25	31.12.24
Aanpassing De Brogge	250	250
Jubileumuitkering	89	114
FLOW-budget	104	102
	<u>443</u>	<u>466</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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2025 is actuarieel berekend op € 89.172 (2024: € 114.239). In 2026 wordt er een uit te keren bedrag van € 10.617 aan beloningen verwacht.

Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

	31.12.25	31.12.24
Stand per einde vorig jaar	114	98
Uitgekeerde beloningen	-18	-
Vervallen i.v.m. uitdienststreding	-23	-5
Dotatie in het boekjaar	16	21
Stand per einde jaar	<u>89</u>	<u>114</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:

	31.12.25	31.12.24
Stand per einde vorig jaar	102	119
Opgenomen budget	-	-1
Vervallen i.v.m. uitdienststreding	-11	-21
Dotatie in het boekjaar	13	5
Stand per einde jaar	<u>104</u>	<u>102</u>

	31.12.25	31.12.24
9 LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>57.829</u>	<u>47.032</u>
Waarvan leningen met een looptijd > 1 - < 5 jaar	8.000	10.851
en leningen met een looptijd > 5 jaar	<u>49.829</u>	<u>36.181</u>
Totaal	<u>57.829</u>	<u>47.032</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

9.1 SCHULDEN AAN BANKEN

Schulden banken leningen	2025	2024
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. aflossingsverplichting)	49.051	52.215
- Nieuwe leningen	11.000	-
- Aflossingen	-3.169	-3.164
Saldo	56.882	49.051
- Aflossingsverplichting	-175	-3.169
Eindsaldo	56.707	45.882

Agio Vestia lening	2025	2024
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. afschrijvingsverplichting)	1.181	1.210
- Afschrijving	-29	-29
Saldo	1.152	1.181
- Aflossingsverplichting	-29	-29
Saldo boekjaar 31 december	1.122	1.151

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2025 2,28% (2024: 2,33%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2026 zal € 203.980 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 € 45.489.429 (2024: € 44.902.443) 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.

	31.12.25	31.12.24
10.1 SCHULDEN AAN BANKEN	204	3.198

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

	31.12.25	31.12.24
10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN	<u>1.210</u>	<u>831</u>
Specificatie:		
Crediteuren	1.207	821
Overige	3	10
	<u>1210</u>	<u>831</u>
	31.12.25	31.12.24
10.3 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>956</u>	<u>982</u>
Specificatie:		
Omzetbelasting	529	400
Loonheffing december	62	51
Vennootschapsbelasting	249	419
Noordelijk Belastingkantoor	80	81
Afrekening sociale lasten	36	31
	<u>956</u>	<u>982</u>
	31.12.25	31.12.24
10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	<u>32</u>	<u>29</u>
	31.12.25	31.12.24
10.5 OVERLOPENDE PASSIVA	<u>1.657</u>	<u>929</u>
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	568	589
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	236	214
Te verrekenen servicekosten	30	9
Projectkosten	654	-
Overige overlopende passiva	59	-
Vooruit ontvangen huren	109	117
	<u>1656</u>	<u>929</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Aangegane verplichtingen

Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf verplichtingen aangegaan inzake overlopende onderhoudswerkzaamheden. Het betreft werkzaamheden welke in 2025 zijn gegund en deels in het jaar 2026 worden uitgevoerd. Het bedrag aan overlopend werk bedraagt afgerond €137.000.

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. Ook passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

- 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);
- Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
- b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
 - 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);
 - 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 gecommitteerde 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 beheert en monitort het renterisico integraal.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 (restant) 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 0,36%. 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 0,32%.

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 WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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

Wij zien 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening (x € 1.000)

11. HUUROPBRENGSTEN	31.12.25	31.12.24
Woningen en woongebouwen DAEB	18.255	17.306
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	11	10
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	<u>33</u>	<u>33</u>
	18.299	17.349
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewinning	<u>-124</u>	<u>-107</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>18.175</u>	<u>17.242</u>

Per 1 juli 2025 heeft er reguliere huurverhoging plaats gevonden van 4,9%. Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.25	31.12.24
Vergoedingen van huurder voor leveringen en diensten	<u>433</u>	<u>414</u>
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	<u>0</u>	<u>-2</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>433</u>	<u>412</u>

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.25	31.12.24
Lasten servicecontracten	<u>-336</u>	<u>-307</u>

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	31.12.25	31.12.24
Directe kosten verhuur en beheer	2	-2
Toegerekende organisatiekosten	<u>-1.674</u>	<u>-1.374</u>
	<u>-1.672</u>	<u>-1.376</u>

15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	31.12.25	31.12.24
Kosten werk derden en materiaal (inclusief glasverzekering/geisers e.d.)	-4.393	-4.492
Toegerekende organisatiekosten	<u>-1.643</u>	<u>-1.655</u>
Subtotaal lasten onderhoud	-6.036	-6.147
Af: Doorberekend aan huurders	177	149
Totaal lasten onderhoud	<u>-5.859</u>	<u>-5.998</u>

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

	31.12.25	31.12.24
Onderhoudslasten cyclisch	-4.255	-4.518
Onderhoudslasten niet-cyclisch	-1.604	-1.342
Totaal lasten onderhoud	<u>-5.859</u>	<u>-5.998</u>

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN BEZIT

	31.12.25	31.12.24
Belastingen	-1.385	-1.352
Verzekeringen	-68	-64
Voorziening dubieuze debiteuren	-29	-17
Energiekosten leegstaande woningen	-14	-11
Energie labeling	-51	-68
Diversen	-65	-18
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	<u>-1.612</u>	<u>-1.530</u>

17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.25	31.12.24
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	744	190
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Boekwaarde verkopen	-344	-102
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>398</u>	<u>86</u>

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

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft de opbrengst van 3 (2024:1) woning.

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 1.900 (2024: € 1.339) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2025.

18. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.25	31.12.24
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-1.819
Waardeverandering wegens sloop	0	-154
Waardeverandering projecten in ontwikkeling	-29	-460
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-29</u>	<u>-2.433</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	<u>18.426</u>	<u>27.180</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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

19. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.25	31.12.24
Vergoedingen / verrichte diensten	15	14
Overige bedrijfsopbrengsten	8	16
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	105	111
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>128</u>	<u>141</u>

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

20. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.25	31.12.24
Toegerekende organisatiekosten	-177	-148
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	-105	-111
Diverse kosten overige activiteiten	-1	-1
Totaal kosten overige activiteiten	<u>-283</u>	<u>-260</u>

21. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.25	31.12.24
Lonen en salarissen	-2.335	-2.112
Premies sociale verzekeringen	-373	-337
Pensioenpremie	-267	-226
Overige personeelskosten	-207	-233
Huisvestingskosten	-131	-124
Algemene kosten	-962	-949
Totaal organisatiekosten	<u>-4.275</u>	<u>-3.981</u>
Totaal organisatiekosten	-4.275	-3.981
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	1.674	1.374
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	1.643	1.655
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	211	208
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	282	259
Kosten Raad van Commissarissen	-111	-96
Obligatieheffing	-15	-16
Bijdrage toezichtkosten Aw	-15	-13
Toegerekende organisatiekosten	<u>-606</u>	<u>-610</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>-606</u>	<u>-610</u>

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2025 in totaal 40 (2024: 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 2025 33,8 (2024: 33,6). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

In de overige organisatiekosten is een bedrag van € 133.767 aan afschrijvingen opgenomen (2024: € 173.115).

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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

	31.12.25	31.12.24
- Controle jaarrekening 2025 resp. 2024 Verstegen	-95	-76
- Andere controleopdrachten	-6	-4
Totaal accountantskosten	<u>-101</u>	<u>-80</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn gemaakt.

22. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	31.12.25	31.12.24
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-56	-44
Toegerekende organisatiekosten	-211	-208
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	<u>-267</u>	<u>-252</u>

23. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	31.12.25	31.12.24
Rente liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	59	54
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>59</u>	<u>54</u>

24. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	31.12.25	31.12.24
Rente leningen onder overheidsgarantie	1.251	1.254
Rente overige schulden (Belastingdienst)	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.251</u>	<u>1.254</u>

25. BELASTINGEN

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

	2025	2024
Resultaat vóór belastingen	25.704	31.095
Bij:		
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	6
- fiscaal resultaat verkoop DAEB vastgoed	0	0
- waardeveranderingen fiscaal	0	0
Af:		
- commerciële opbrengst verkoop DAEB vastgoed	-398	-86
- toepassing hir	0	0
- fiscaal verschil afschrijving eigen panden	-15	-15
- onttrekking voorziening FLOW	0	0
- afschrijving Vestia lening	0	0
- waardeveranderingen niet fiscaal	-18.397	-24.747
- vrijval (dis)agio op leningen	-2	-2
Belastbaar bedrag	<u>6.898</u>	<u>6.250</u>

VOOR WAARME
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastingbedrag 19,0% over € 200	38	38
Belastingbedrag 25,8% over resterend belastbaar bedrag	1.728	1.561
	<u>1.766</u>	<u>1.599</u>

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

	2025	2024
- 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	1.766	1.599
- correctie voorgaande jaren	-210	0
Ten laste van het resultaat	<u>1.558</u>	<u>1.601</u>

De effectieve belastingdruk bedraagt 6,21% (2024: 5,15%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 € 180.000 op basis van bezoldigingsklasse E van de sector 'Wonen'. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Over 2025 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

Gegevens 2025	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.593
Beloningen betaalbaar op termijn	22.334
<i>Subtotaal</i>	<i>176.927</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	176.927
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde dienstervulling 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 toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Totale bezoldiging	167.308

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025 een maximale bezoldiging van 15% van € 180.000 (€ 27.000) voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden (€ 18.000). De uitgekeerde bezoldigingen liggen daar onder.

Gegevens 2025					
Bedragen x € 1	R. Bos	K. Ronner	E.T. Halman	J. Noordeloos	P. Oosterlaar
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter + Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2025	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.697	14.522	14.400	14.497	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	21.697	14.522	14.400	14.497	14.400
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 2024					
Bedragen x € 1	R. Bos	K. Ronner	E.T. Halman	J. Noordeloos	P. Oosterlaar
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter + Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2024	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/04-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.506	13.666	13.600	13.737	10.277
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	12.750

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	18.122	44	17.194	43
- Vergoedingen	422	-	444	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	9	-	29	0
- Ontvangen interest	44	-	14	-
Saldo ingaande kasstromen:	18.597	44	17.681	43
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.965	-	-2.734	-
- Onderhoudsuitgaven	-5.319	-5	-4.156	-8
- Overige bedrijfsuitgaven	-3.110	-	-3.044	-
- Betaalde interest	-1.259	-	-1.252	-
- Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	-55	-	-29	-
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-60	-	-38	-
- Vennootschapsbelasting	-1.726	-	-1.702	-
Saldo uitgaande kasstromen:	-14.494	-5	-12.954	-8
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.103	39	4.727	35
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	732	-	186	-
- Verkoopontvangsten grond	10	-	-	-15
- (Des)investeringsontvangsten overig	5	-	12	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA	747	-	198	-15
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuw bouw huurgelegenheden	-11.804	-	-1.010	-
- Verbeteruitgaven	-739	-	-509	-
- Aankoop w ongelegenheden	-	-	-511	-
- Investerings overig	-68	-	-469	-
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA	-12.611	-	-2.500	-
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.864	-	-2.301	-15
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom				
- Nieuw te borgen leningen	11.000	-	-	-
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-3.169	-	-3.164	-
- Aflossingen ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van aflossing geborgde en ongeborgde leningen	-3.169	-	-3.164	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.831	-	-3.164	-
Toe-/afname van geldmiddelen	70	39	-739	20
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-739	20	477	1.703
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-669	59	-262	1.723
Toe-/afname van de geldmiddelen	70	39	-739	20

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2025 (x € 1.000)	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Huuropbrengsten	18.133	42	17.199	43
Opbrengsten servicecontracten	433	0	412	0
Lasten servicecontracten	-336	0	-307	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.668	-4	-1.373	-3
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.853	-6	-5.990	-8
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.612	0	-1.526	-4
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.097	32	8.415	28
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	744	0	190	0
Toegerekende organisatiekosten	-2	0	-2	0
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-344	0	-102	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	398	0	86	0
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	-1.973	0
Niet-gerealiseerde w aardeverandering vastgoedportefeuille	18.392	34	27.193	-13
Gerealiseerde overige w aardeverandering door sloop-nieuw bouw	-29	0	-460	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.363	34	24.760	-13
Opbrengsten overige activiteiten	128	0	141	0
Kosten overige activiteiten	-283	0	-260	0
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-155	0	-119	0
Overige organisatiekosten	-604	-2	-608	-2
Leefbaarheid	-267	0	-252	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59	0	54	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.251	0	-1.254	0
Totaal financiële baten en lasten	-1.192	0	-1.200	0
Totaal resultaat voor belastingen	25.640	64	31.082	13
Belastingen	-1.550	-8	-1.592	-9
Resultaat uit gew one bedrijfsuitoefening na belastingen	24.090	56	29.490	4
Totaal resultaat na belastingen	24.090	56	29.490	4

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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, 15 juni 2026

.....
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 2025 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 106 van de jaarstukken, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 15 juni 2026

Raad van Commissarissen

.....
Mw. mr. K. Ronner (Voorzitter)

.....
Dhr. ing. J.P. Noordeloos MRE

.....
Dhr. ing. R. Bos

.....
Dhr. P.M. Oosterlaar

.....
Mw. A. Romkema MBA

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Overige Gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Weststellingwerf te Wolvega gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting 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 hoofdstuk 2.7 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden 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 de verwerking van memoriaalboekingen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. 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 controleren van geselecteerde handmatige journaalboekingen met onderliggende documentatie en goedkeuringen. 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 de stichting, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand 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 huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengst verkoop en rentebaten. 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 hoofdstuk 2.7 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. Daarnaast hebben wij kennisgenomen van de correspondentie met het WSW en de Autoriteit Wonen en dat vergeleken met onze inzichten.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag 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 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

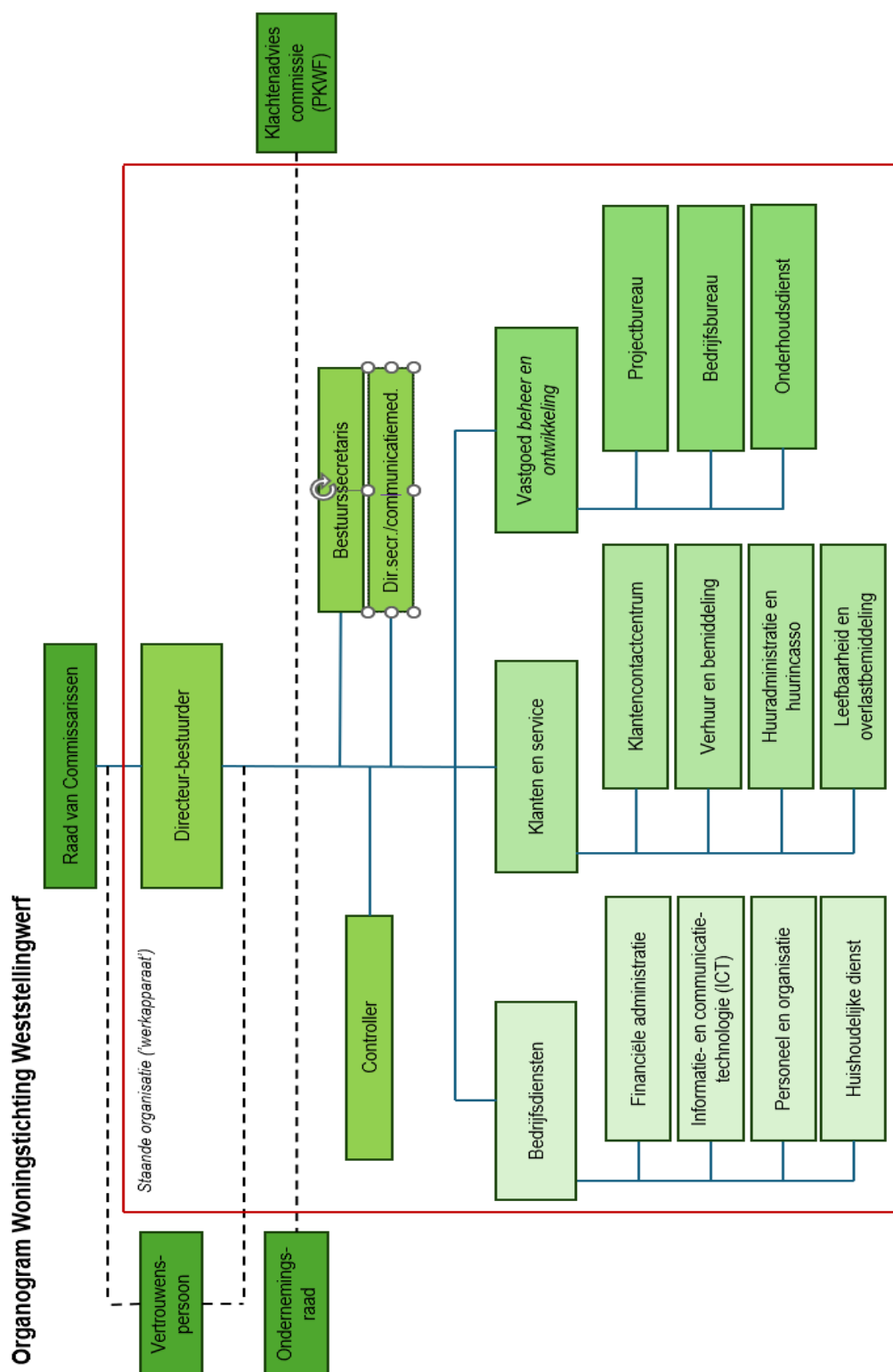
Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

ing. J.L. (John) Wisse RA

Bijlagen

1 Organogram



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

2 Kengetallen

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar (ultimo boekjaar)

BOEKJAAR	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens woningbezit					
<u>Aantal verhuureenheden in exploitatie</u>					
1. Woningen/woongebouwen	2.661	2.605	2.632	2.640	2.618
2. Garageboxen	65	65	65	65	65
3. Carports bij woningen	2	2	2	2	2
4. Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
TOTAAL	2.782	2.726	2.809	2.817	2.795
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning					
	187.115	189.264	179.654	155.432	144.391
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	59	0	27	27	2
2. Aantal aangekocht	0	2	0	0	0
3. Aantal verkocht	3	1	4	5	5
4. Aantal gesloopt	0	28	31	0	20
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)					
Goedkoop € 0 - ≤ € 477,20	539	530	689	741	765
Betaalbaar € 477,21 > - ≤ € 731,93	2028	1975	1.858	1.811	1.769
Duur € 731,93 > - ≤ € 900,06	88	94	78	81	77
Boven grens huurtoeslag > € 900,07	6	6	7	7	7
TOTAAL	2.661	2.605	2.632	2.640	2.618
*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen					

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

BOEKJAAR	2025	2024	2023	2022	2021
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	2,1	2,1	2,2	2	1,9
2. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	282	338	576	477	386
- mutatieonderhoud	117	97	132	99	135
3. Kosten planmatig onderhoud per woning	1092	1223	1137	977	833
4. Totaal kosten onderhoud per woning	1491	1658	1.845	1.553	1.354
5. Aantal woningen glasverzekering	2.661	2.605	2.530	2.534	2.541
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	171	164	168	167	163
2. Gemiddelde netto huurprijs	590	571	521	516	511
3. Gemiddelde prijs per punt	3,5	3,5	3,1	3,1	3,11
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	58	53	52	58	57
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	155	174	178	164	172
2. Mutatiegraad	5,8	6,7	6,8	6,2	6,6
3. Acceptatiegraad	84	83	85	84	86
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,2	0,16	0,18	0,14	0,18
5. Huurderving in % jaarhuur					
6. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	48	47,1	46,5	46,0	45,7
7. Aantal woningen met CV	2.476	2.470	2.471	2.494	2.509
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	76,4	77,7	83,23	83,09	84,23
2. Liquiditeit	0,45	0,30	1,01	0,26	0,18
3. Rentabiliteit eigen vermogen	7,04	9,26	5,44	-7,38	21,38
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	7,03	9,13	5,39	-7,35	21,33
5. Rentabiliteit totaal vermogen	6,26	4,46	4,91	-5,76	18,37
6. Rentevoet externe financiering	2,28	2,33	2,48	2,31	2,54
7. Cash-flow per woning	2.253	1.827	2.155	1.808	1.365
8. Loan-to-value (beleidswaarde)	30,1	25,7	23	26	28
9. Interest-Coverage-Ratio	4,25	4,79	5	4,9	4

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

BOEKJAAR	2025	2024	2023	2022	2021
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Geleend bedrag per woning	21.809	20.345	19.819	19.931	19.939
2. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	1,5	2,3	3	4	6
3. Eigen vermogen per woning	128.763	122.277	110.437	104.113	112.684
4. Totaal opbrengsten per woning	7.041	6.776	6.925	6.743	6.304
5. Overige lasten per woning	3.940	3.535	3.416	4.218	4.327
6. Rentebaten per woning	22	21	16	20	0
7. Rentelasten per woning	470	481	508	465	482
8. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	9.660	11.937	6.678	-7.122	24.502
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	50	51	49	51	52
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	12	14	14	18	18
Totaal aantal formatieplaatsen per 31-12					
gesplitst naar activiteiten:					
01. Directie	1	1	1	1	1
02. Directiesecretariaat	1,1	1,2	1,2	0,3	0,9
03. Controller	0,2	0,3	0,3		
04. Klanten en service	8,1	8,1	6,4	7,5	8,4
05. Bedrijfsdiensten	4,4	4,2	3,3	3,9	3,9
06. Vastgoed <i>beheer en ontwikkeling</i>	7,8	8,6	7,7	6,5	7,7
07. Onderhoudsdienst	7	6,3	8,3	8,1	8,4
08. Herstructurering en verduurzaming	1	1	1		
09. Leefbaarheid	1,8	1,8	1,8		
10. Huishoudelijke dienst	1,1	1,1	1,1	1,2	1,6
TOTAAL	33,5	33,6	32,1	28,5	31,9

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.