

Jaarverslag 2024

Woningbouwvereniging  
Oostzaanse Volkshuisvesting

# Inhoudsopgave

Blz

1.	Voorwoord	3
2.	Kengetallen	5
3.	Missie	6
4.	Visie	6
5.	De organisatie	7
6.	Kwaliteit van het woningbezit	11
7.	Vernieuwing en verduurzaming	14
8.	Huur en verhuur	16
9.	Leefbaarheid	21
10.	Belanghebbende partijen	22
11.	Financiën	23
12.	Risico's	27
13.	Verslag van de Raad van Commissarissen	32
14.	Jaarrekening	
1.	Balans per 31 december 2024	38
2.	Winst- en verliesrekening over 2024	40
3.	Kasstroomoverzicht	41
4.	Toelichting behorende bij de jaarrekening	42
4.1	Algemeen	42
4.2	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	42
4.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	54
4.4	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	57
4.5	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	57
4.6	Toekomstparagraaf	58
4.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	59
4.8	Toelichting op de balans	60
4.9	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	78
4.10	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	79
5.	Overige informatie	86
5.1	Werknemers	86
5.2	WNT-verantwoording 2024	86
5.3	Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2024	89
	Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2024	90
5.4	Winst- en verliesrekening ten opzichte van begroting 2024	91
5.5	Ondertekening bestuur en raad van commissarissen	92
6.	Overige gegevens	93
6.1	Gebeurtenissen na balansdatum	93
6.2	Statutaire regeling	93
6.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94
7.	Kengetallen	104

# 1. Voorwoord

“2024, de professionalisering van de WOV krijgt steeds meer vorm.”

Na hectische jaren was 2024 een jaar van relatieve rust. De focus lag in 2024 op het ten uitvoer brengen van het verbeterplan en het formuleren van een ondernemingsplan voor de komende jaren. Daarnaast is de verduurzamingsopgave met beide handen aangepakt en lijkt de nieuwbouw op de plaats van de voormalige voetbalkooi eindelijk binnen handbereik.

## Ondernemingsplan “Klein maar Fijn”

In 2024 liep ons oude ondernemingsplan af en is er hard gewerkt aan een nieuw plan voor de komende jaren, een plan waarin we voortborduren op de reeds ingezette koers. Uitgangspunt is de zelfstandigheid van de WOV teneinde de huurder en woningzoekende in Oostzaan zo goed mogelijk te blijven dienen.

De uitdagingen die gepaard gaan met de omvang van de organisatie zitten daarbij meer en meer in de toenemende regeldruk en het krijgen en behouden van gekwalificeerde collega's. Deze administratieve last, de verduurzamingsopgave en de recente beleidskeuzes vanuit de rijksoverheid maken het daarnaast ook financieel een uitdaging om te blijven voldoen aan de eisen van onze externe toezichthouders. Desalniettemin heeft de WOV het vertrouwen om dit alles met haar samenwerkingspartners het hoofd te bieden.

## Verduurzaming

Na de verduurzaming van de Doktersbuurt hebben de plannen even stil gelegen, niet in de laatste plaats door aangescherpte Flora en Fauna wetgeving. Het duurde dan ook tot eind 2024 voordat we konden starten met de verduurzaming van de 72 woningen in Complex 5. Ten tijde van het schrijven van dit verslag is deze renovatie net afgerond en blijkt dat alle woningen zijn verbeterd naar een A-Label waar minimaal B het streven was. Een prachtige prestatie van het vastgoed team.

## De organisatie

In 2024 is de organisatie echt op stoom gekomen. Wellicht door de meer inspirerende omgeving van het nieuwe kantoor of door de uitdagende zelfstandige toekomst. Wat de reden ook mag zijn, het is gelukt alle posities in te vullen met vaste krachten, iets wat de afgelopen 6 jaren niet eerder is gelukt. Veel dank gaat dan ook uit naar het team dat 2024 tot een succes maakte.

## Verhuur

In de verhuur zet de trend zich door en blijft het aantal mutaties boven het langjarig gemiddelde, dit geeft druk op de organisatie maar is vooral fijn omdat we daarmee meer mensen kunnen helpen op de zeer krappe woningmarkt in Oostzaan.

Bijzonder in 2024 in de overeenstemming met de gemeente om ons oude kantoor te verbouwen voor de huisvesting van minderjarige statushouders, een zeer kwetsbare doelgroep die we graag willen helpen om een nieuwe start te maken.

## Onderhoud

Niet alles liep echter op rolletjes in 2024 waar we in een aanzienlijke discussie terecht zijn gekomen met onze dagelijks onderhoudspartner. Deze discussie heeft geleid tot herbezinning van de afspraken en het wisselen van het onderhoudsteam. Helaas heeft dit ook de relatie geen goed gedaan en hebben partijen in gezamenlijk overleg afgesproken het contract niet te verlengen na 2025.

Daar staat tegenover dat het ons wel gelukt is grip te krijgen op de uitgaven, uitgaven die in 2023 nog ruim boven de begroting uitkwamen, dit was gelukkig door strakke sturing in 2024 niet meer het geval. Ook planmatig hebben we belangrijke stappen gezet en is de realisatiegraad ten opzichte van voorgaande jaren aanzienlijk gestegen.

Uitzonderlijk project was het vervangen van de beschoeiing bij complex 18 waarbij veel medewerking nodig was van de bewoners. Na lange maar zorgvuldige voorbereiding en met dank aan de betreffende bewonerscommissie is het gelukt om dit project succesvol af te ronden.

### **Samenwerking**

Op het gebied van samenwerking was 2024 niet in alle gevallen een succes. Waar de relatie met de adviesraad, de gemeente en de externe toezichthouders goed was, is het helaas niet goed gegaan met onze huurdersorganisatie. Ondanks verwoede pogingen van de HVO en de WOV is het niet gelukt om bij elkaar te komen en om goede samenwerkingsafspraken te maken. Dat betekent dat voor 2025 de huurdersparticipatie opnieuw hoog op het lijstje staat om dit zo goed mogelijk te organiseren.

### **Blik vooruit**

Hoewel er een aantal mooie resultaten zijn bereikt in 2024 is er veel focus geweest op de interne processen. Het herformuleren van beleid, het op orde brengen van het team en het uitvoeren van het verbeterplan maakt dat we minder naar buiten zijn getreden dan we zouden willen. In 2025 zal, nu de organisatie in grote mate op orde is, de focus weer meer naar buiten gericht zijn. Belangrijke projecten daarbij zijn de realisatie van de voetbalkooi die gepland staat voor eind 2025, de selectie van een nieuwe aannemer voor het dagelijks onderhoud en de voorbereidingen voor de verdere verduurzaming van het bezit.

Wij willen nogmaals een ieder danken die heeft bijgedragen aan de ontwikkelingen van de WOV het afgelopen jaar!

Namens het bestuur,

Nicky Moesman  
Voorzitter

## 2. Kengetallen

	2024	2023
Aantal woningen per begin boekjaar	1.043	1.043
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0	0
Aantal gesloopte woningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Aantal woningen per einde boekjaar	1.043	1.043
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	5.289	4.860
Leegstaande woningen per begin jaar	8	9
Opgezegde woningen in boekjaar	42	49
Aantal verhuurde woningen regulier	40	50
Aantal verhuurde woningen nieuwbouw	0	0
Aantal verhuurde woningen totaal	40	50
Leegstaande woningen per einde jaar	10	8
Verhuringen aan urgenten (Gemeente Oostzaan)	0	2
Verhuringen aan statushouders	2	4
Overige directe bemiddeling (waaronder woningruil)	0	1
Reguliere verhuringen	38	43
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	67	102
Aantal ontruiming in boekjaar	3	0
Passend toegewezen	100%	98%
Mutatiegraad	3,8%	4,7%
Huurachterstand in% jaarhuur	0,32%	0,32%
Aantal huurders met een huurachterstand per einde boekjaar	42	48
Huurderving in% jaarhuur	0,86%	1,28%
Gemiddelde netto maandhuur per woning per einde jaar	€ 626	€ 593
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur	60,4%	61,7%
Aantal medewerkers gemiddeld in boekjaar	8,95 fte	6,86 fte
Aantal medewerkers per einde boekjaar	10,20 fte	7,59 fte

### 3. Missie

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Een compact team van medewerkers en bestuurders werkt aan een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap. We koesteren de cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk is verbonden met maatschappelijk ondernemen. De kaders hiervoor vloeien voort uit ons ondernemingsplan 2019-2024.

*De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op betaalbaar en goed wonen voor mensen met beperkte koopkracht.*

### 4. Visie

In ons ondernemingsplan 2019 – 2024 hebben wij de volgende visie beschreven:

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- Onze vereniging weet wat er leeft in de samenleving en is begaan met de gemeenschap van Oostzaan;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen in de Oostzaanse samenleving;
- Onze taak is het verhuren, onderhouden en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken en woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en medeverantwoordelijkheid nemen in de ontwikkeling van goed en prettig wonen;
- We willen de huurders in staat stellen levenslang zelfstandig te kunnen blijven wonen op de plek die hij of zij zelf kiest. We streven naar een situatie waarbij huurders wonen in levensloopbestendige huizen;
- De WOV draagt bij aan de diversiteit van buurten. De doelgroep ervaart daarbij een keuze in het woningaanbod, kwaliteit en prijs;
- Leden en huurders ervaren een band met de WOV. Onze medewerkers zijn betrokken bij de leden en huurders en zetten zich in voor een professionele dienstverlening;
- De WOV is een financieel solide vereniging;
- Huurders wonen tevreden.

## 5. De organisatie

### Vereniging

WOV is al ruim honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal besluiten een stem, dat is vastgelegd in de statuten. De wet en de statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling, de taken, bevoegdheden en de verantwoording van het bestuur. Ook is vastgelegd welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

In 2024 hebben, net als in voorgaande jaren twee ledenvergaderingen plaatsgevonden: een voorjaarsvergadering waarin de jaarrekening is vastgesteld en een najaarsvergadering waarin de begroting is besproken.

### Ondernemingsplan

WOV heeft de plannen voor de periode 2019-2024 vastgelegd in het ondernemingsplan. In het ondernemingsplan kiest WOV nadrukkelijk voor:

- o Betaalbaarheid
- o Voldoende sociale huurwoningen in Oostzaan
- o Nieuwbouw geschikt voor meerdere doelgroepen
- o Kwaliteitsverbetering door verduurzaming

In januari 2025 is het nieuwe ondernemingsplan voor de komende vijf jaren vastgesteld. Dit vormt het kader voor onze inzet en inspanningen in de komende jaren.

### Portefeuillestrategie

In 2022 is een nieuw portefeuilleplan opgesteld. Het doel van het portefeuilleplan is om aan te geven hoe wij in de komende jaren met ons woningbezit omgaan, en er voor te zorgen dat onze voorraad ook op de lange termijn geschikt is voor de huisvesting van onze doelgroep. Hierbij willen wij inspelen op verschillende trends en ontwikkelingen die nu en in de komende jaren spelen.

We maken in ons portefeuilleplan onderscheid in de volgende vier kaders:

1. Voldoende betaalbare woningen
  - a. Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens
  - b. 80% van de voorraad heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens
  - c. Bij vervangende nieuwbouw streven dat bewoners er kunnen terugkeren
2. Voldoende sociale huurwoningen
  - a. We zetten in op groei van onze voorraad naar circa 1.135 woningen in 2032
  - b. Groei vindt plaats door vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties of nieuwe locaties
  - c. Nieuwbouw in de basis sociale huur
3. Een kwalitatief goede voorraad
  - a. Meer differentiatie in onze vastgoedportefeuille
  - b. In stappen naar een duurzame voorraad
  - c. Ons bezit heeft een goede score conditiemeting
4. Financiële kaders
  - a. We zijn een financieel solide vereniging
  - b. We sluiten aan bij de financiële parameters van de AW en het WSW

### Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestaat volgens de statuten uit minimaal drie personen.

Per 1 januari 2024 bestond het bestuur uit de heren N. Moesman en R. van Aert. Dit heeft te maken met het vertrek van de derde bestuurder in 2023 en met de heroriëntatie van de vereniging op de bestuursvorm. Tijdens de ALV van november 2024 hebben wij hierover een eerste korte uitleg gegeven waarover wij in 2025 met de leden nader in gesprek gaan. Formeel is de derde bestuurszetel momenteel vacant.

Eén van de twee bestuurders heeft de dagelijkse leiding van de organisatie en is op fulltime basis als bestuurder/bedrijfsleider actief. De andere bestuurder is meer op afstand betrokken en is voor ongeveer 5 uur per week aan de WOV verbonden.

Het bestuur heeft in het verslagjaar 15 maal formeel overleg gevoerd. Daarnaast hebben de bestuurders gestructureerd wekelijks telefonisch overleg over lopende zaken, en hebben met name inzake de projecten een aantal extra overlegmomenten plaatsgevonden. De belangrijkste onderwerpen die in 2024 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- Verhuizing WOV;
- De managementletter van de accountant;
- Het onderhoudsproces;
- Periodieke voortgangsrapportages
- De algemene ledenvergadering;
- Een voorstel tot huurverhoging;
- Verbeterplan;
- Streefhuurbeleid;
- Relatie met stakeholders.

### Raad Van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt, conform de Woningwet, toezicht op het bestuur, haar beleid en de resultaten van de organisatie. Een aantal bestuursbesluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten.

### Adviesraad

De adviesraad is een statutair orgaan binnen de WOV. De adviesraad adviseert vanuit haar expertise en maatschappelijke achtergrond en vanuit het huurders- en woningzoekendenbelang. Leden van de adviesraad hebben affiniteit met wonen en zijn betrokken en met de lokale samenleving verbonden personen. De adviesraad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering

De adviesraad maakt zelfstandig een jaarverslag over het verslagjaar, wat wij hieronder ongewijzigd opnemen:

### **JAARVERSLAG ADVIESRAAD (AR) WOV 2024**

*Publicatiedatum: 22 januari 2025*

Hierbij presenteren wij het Jaarverslag 2024 van de Adviesraad van de WOV. In dit verslag blikken we terug op de activiteiten en adviezen die wij het afgelopen jaar hebben uitgebracht. De Adviesraad vervult een belangrijke rol binnen de organisatie door het bestuur zowel gevraagd als ongevraagd te adviseren over diverse onderwerpen. Net als voorgaande jaren hebben wij ons met volle inzet en betrokkenheid ingezet om de belangen van alle betrokkenen te behartigen en een waardevolle bijdrage te leveren aan de organisatie.

In dit verslag blikken we terug op de belangrijkste ontwikkelingen en activiteiten van de Adviesraad in 2024.

De Adviesraad bestond in 2024 uit de volgende leden:

- Bertus Roubos, voorzitter
- Danielle Buijs, lid en vicevoorzitter
- Enola Muller, lid
- Ric Verstegen, nieuw lid per juni 2024
- Ramon Sanders, nieuw lid per juni 2024 en secretaris

Per juni 2024 zijn 2 nieuwe leden officieel toegetreden tot de Adviesraad, nadat hun benoeming was goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van de WOV op 26 juni 2024. Het gaat om Ric Verstegen en Ramon Sanders. De Adviesraad bestaat nu uit 5 leden

en zal met deze samenstelling haar adviserende rol blijven vervullen voor zowel de WOV als de Raad van Commissarissen (RvC).

In 2024 is de Adviesraad 7 keer bijeen gekomen voor vergaderingen op het kantoor van de WOV en heeft zij 2 keer vergaderd met het bestuur van de WOV. Daarnaast was de Adviesraad 2 keer aanwezig bij de algemene ledenvergaderingen van de WOV, die in juni en november 2024 werden gehouden.

Op 15 juli 2024 is het kantoor van WOV verhuisd naar een nieuwe locatie in het gebouw De Kunstgreep in Oostzaan.

De Adviesraad heeft zich in de loop van 2024 met de volgende zaken beziggehouden:

- Het monitoren van de reparatie- en onderhoudswerkzaamheden door aannemer Coen Hagedoorn, vestiging Purmerend;
- De verduurzaming van Complex 5 Oostzaan;
- De communicatie tussen WOV en HVO;
- Het publiceren van diverse nieuwsberichten in *Het Kompas* en op de website;
- De aanstelling van 2 nieuwe leden voor de Adviesraad;
- De benoeming van Nathalie Carstens, nieuw lid van de Raad van Commissarissen per 4 maart 2024;
- De verduurzaming op lange termijn;
- Het Jaarverslag 2023;
- De Meerjarenbegroting 2025-2034;
- Het Ondernemingsplan 2025-2029.

Al met al was het een jaar waarin WOV grote stappen heeft gezet op het gebied van verbetering, waarbij wij als Adviesraad waardevolle input hebben kunnen leveren. Er blijft altijd ruimte voor verbetering, en wij kijken ernaar uit om deze lijn in 2025 voort te zetten.

Namens de Adviesraad willen wij de leden van WOV, het bestuur en de RvC bedanken voor de prettige en goede samenwerking.

### Governancecode

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke randvoorwaarden voor goede governance zijn onder andere: de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en verantwoording van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de Governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe verantwoording, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

### Portefeuilles

De bestuursleden hadden in 2024 de volgende portefeuilles:

<b>Naam</b>	<b>Profiel</b>
R.A.C. van Aert	Financiën en risicomanagement, algehele dagelijkse leiding.
N. Moesman	Verenigingszaken, governance

### Permanente Educatie (PE)

Conform de Governancecode woningcorporaties moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurders van de WOV hebben in 2024 de volgende aantallen PE-punten behaald:

<b>Naam</b>	<b>Aantal PE-punten 2024</b>
R.A.C. van Aert	41
N. Moesman	0

### (Neven)Functies bestuurders

De bestuurders van de WOV hadden in 2024 de volgende relevante nevenfuncties:

<b>Naam</b>	<b>(Neven)functie(s)</b>
<i>R.A.C. van Aert</i>	Geen
<i>N. Moesman</i>	Directeur Vastgoed bij Dagelijks Leven en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN) 50%-eigenaar van een vastgoedeenheden in Nijkerk zijnde een vrije sector huurwoning. Het betreft in deze een pensioenvoorziening.

De bestuurders hebben geen overige vastgoedbezittingen in het werkgebied van de Woningcorporatie.

### Medewerkers

Per 1 januari 2024 waren bij WOV acht medewerkers en twee bestuursleden in dienst (7,59 fte). In 2024 zijn drie nieuwe medewerkers geworven en heeft één medewerker afscheid genomen. Een medewerker maakt per 1 januari 2024 gebruik van het generatiepact waardoor deze minder uren actief werkzaam is. Per 31 december 2024 zijn er 10 medewerkers en 2 bestuursleden in dienst (10,20 fte). Naast deze vaste medewerkers heeft WOV in 2024 gebruik gemaakt van externe ondersteuning in verband met vervanging bij ziekte en tijdelijke invulling van vacatures.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2024 13,4% (2023: 8,7%). Het hoge verzuim werd met name veroorzaakt doordat twee medewerkers langdurig ziek waren.

### Communicatie

De WOV informeert bewoners, leden, woningzoekenden en overige belangstellenden over gebeurtenissen, resultaten, het woningaanbod en andere actualiteiten hoofdzakelijk via de website en het plaatselijke huis- aan-huisblad.

### Geschillencommissie

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van de WOV konden in 2024 terecht bij de externe geschillencommissie voor de huurders van de woningcorporaties in de Zaanstreek. In 2024 is er één klacht over onze dienstverlening behandeld door de geschillencommissie, waarbij WOV door de commissie in het gelijk is gesteld.

## 6. Kwaliteit van het woningbezit

### Het Woningbezit

Het woningbezit van de WOV bestaat ultimo 2024 uit 1.043 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (63%) en 388 etagewoningen (37%) (2023: idem).

Van de 1.043 woningen is 22,7% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond (2023: 22,7%). De WOV bezit daarnaast twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsnonroerendgoed.

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980. Dit betekent dat er voor veel woningen een aanzienlijke investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Een deel van de woningen voldoet ook qua type en indeling niet meer aan de eisen die nieuwe generaties bewoners stellen aan een woning. In 2024 is de portefeuillestrategie en het daarin begrepen investeringsprogramma geactualiseerd. De aandacht ligt nu in de eerste jaren op het verduurzamen van de portefeuille. In de toekomst zal ook nagedacht moeten worden over herstructurering, sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit.

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2024 heeft 79% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%.

Woningen naar type	Aantal		%	
	2024	2024	2023	2023
Type woning				
Eengezinswoningen	655	63%	655	63%
Etagewoningen:				
Met lift of gelegen op begane grond	237	23%	237	23%
Zonder lift	151	14%	151	14%
	388	37%	388	37%
<b>Totaal</b>	<b>1043</b>	<b>100%</b>	<b>1043</b>	<b>100%</b>

Woningen naar bouwjaar	Aantal		%	
	2024	2024	2023	2023
Tot 1950	16	2%	16	2%
1950-1959	119	11%	119	11%
1960-1969	209	20%	209	20%
1970-1979	196	19%	196	19%
1980-1989	197	19%	197	19%
1990-1999	187	18%	187	18%
2000-2009	34	3%	34	3%
2010-2019	52	5%	52	5%
2020-2024	33	3%	33	3%
<b>Totaal</b>	<b>1043</b>	<b>100%</b>	<b>1043</b>	<b>100%</b>

Woningen naar prijsklasse	Aantal		%	
	2024	2023	2024	2023
Tot €454,47 (€452,20)	118	152	11%	14%
Van €454,47 (€452,20) tot €650,43 (€647,19)	518	543	50%	52%
Van €650,43 (€647,19) tot €697,07 (€693,60)	136	111	13%	11%
Van €693,60 (€693,60) tot €879,66 (€808,06)	218	189	21%	18%
Hoger dan €879,66 (€808,06)	53	48	5%	5%
<b>Totaal</b>	<b>1.043</b>	<b>1.043</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Woningen naar aantal kamers	Aantal		%	
	2024	2023	2024	2023
1	0	0	0%	0%
2	125	125	12%	12%
3	229	229	22%	22%
4	657	657	63%	63%
5	32	32	3%	3%
<b>Totaal</b>	<b>1.043</b>	<b>1.043</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Conditiemeting

In 2022 is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bepaald door middel van een conditiemeting op basis van de NEN 2767. Een onafhankelijk extern bureau heeft alle woningen, aan de buitenzijde geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De uitkomsten dienen als basis voor het meerjarenonderhoudsbeleid en zijn in de meerjarenbegroting 2025 verwerkt.

In 2025 wordt de conditiemeting opnieuw uitgevoerd, en deze zal de basis vormen voor het actualiseren van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

Met de resultaten van de conditiemeting kunnen we toetsen of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen. Het onderhoud is erop gericht om een gemiddelde conditiescore van 3 te behouden: dat betekent 'redelijk'.

### Veiligheid

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingstoestellen uit de woningen verwijderd. Enkele bewoners wilden deze liever niet laten vervangen. Deze bewoners zijn gewezen op de gevaren en hun eigen verantwoordelijkheid. Ons aanbod aan deze bewoners blijft gelden: zij kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om de open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen.

Tot 1993 werden in de woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt. Ook bewoners kunnen in het verleden asbesthoudende materialen hebben aangebracht in de woning, bijvoorbeeld in de vloerbedekking. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt hier altijd op gescreend. Indien nodig wordt er een asbestinventarisatierapport opgesteld. Vertrekkende bewoners worden gewaarschuwd via de huuropzeggingsinformatie en bij de voorinspectie door de mutatieopzichter.

Bij woningbrand vallen de meeste slachtoffers door inademing van rook. Daarom zijn we in 2021 begonnen met het plaatsen van rookmelders in de woningen van de WOV. In de verduurzaming en nieuwbouw was dit al standaard opgenomen in de aanpak. In de loop van 2022 zijn overal rookmelders aangebracht volgens de voorschriften.

### Onderhoud

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV besteedde in 2024 € 1.853.581 (2023: € 2.087.899) uit aan het onderhoud van de woningen (exclusief toegerekende organisatiekosten). Dit omvat dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

## Onderhoudslasten versus begroting

Onderhoud	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
	2024	2024	2023
Reparatieonderhoud	574.384	1.261.000	948.226
Mutatieonderhoud	747.969	1.161.000	761.063
Planmatig onderhoud contracten	134.864	150.000	139.391
Planmatig onderhoud	396.364	783.000	239.220
Planmatig onderhoud totaal	531.228	933.000	378.611
	1.853.581	3.355.000	2.087.900
Toegerekende organisatiekosten	607.193	440.000	648.595
<b>Totaal</b>	<b>2.460.774</b>	<b>3.795.000</b>	<b>2.736.495</b>

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. We voeren daarom bijna altijd mutatieonderhoud uit voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties doen we ook aan preventieve woningverbeteringen. Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van reparaties.

### Mutatie- en klachtenonderhoud

Wij zien in 2024 een aanzienlijke onderschrijding van de begroting waar het gaat om de onderhoudslasten. Dit is in lijn met de meest recente inschatting uit de tweede tertiaal rapportage 2024.

Om de onderhoudslasten beheersbaar te houden hebben wij in augustus 2023 in overleg met de aannemer stevig moeten ingrijpen en het mandaat van de aannemer moeten intrekken. Helaas had dat ook als consequentie dat de kwaliteitsverbetering in het onderhoudsproces die wij in de jaren daarvoor hadden ingezet, op dat moment niet meer kon worden voortgezet en wij qua onderhoudsniveau terug moesten naar het aanpakken van zaken die technisch niet meer voldoen. Ruimte voor extra ingrepen was er op dat moment financieel niet meer.

Ook de beoordeling van elke individuele melding vanuit onze bewoners is vanaf dat moment weer door onze eigen opzichters opgepakt, waardoor wij meer kunnen sturen op de wijze waarop klachten worden opgelost en de toets op technische noodzaak van ingrepen. Bovendien hebben wij in overleg met de aannemer de toepassing van het afgestemde onderhoudsbeleid nog een keer goed onder de loep genomen, en dat heeft ertoe geleid dat er vanuit de aannemer een correctie op de onderhoudskosten is toegepast.

### Contractonderhoud

Er is in 2024 € 134.865 uitgegeven aan contractonderhoud. Hiervoor was € 150.000 begroot. Deze kosten betreffen voornamelijk het preventief onderhoud aan liften en cv-/mv- en warmtepompinstallaties.

### Planmatig Onderhoud

De realisatie bedraagt € 396.364 ten opzichte van de begroting van € 783.000. De volgende grotere werkzaamheden zijn in 2024 uitgevoerd:

- Schilderwerk inclusief houtherstel (complex 12, 26, 27, 34, 35, 36, 41)
- Vervangen cv's (complex 2, 3, 41)
- Vervangen ventilatoren ten behoeve van cv's (complex 19)

## 7. Vernieuwing en verduurzaming

### Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie vormt de leidraad voor ons handelen. De WOV kiest er dan ook voor om minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en – bij voorkeur – het bezit uit te breiden om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. WOV streeft er naar om samen met de Gemeente Oostzaan enkele tientallen woningen toe te voegen aan de voorraad. We verwachten dat er door deze toevoeging een meer gevarieerd woningaanbod ontstaat, wat een positief effect zal hebben op de doorstroming. Het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie is de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

### Nieuwbouw

De vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied blijft groeien. We zetten daarom nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor het bouwen van nieuwe woningen. De mogelijkheden die WOV heeft om nieuwe woningen te bouwen, zijn echter zeer beperkt. Er zijn in Oostzaan immers geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. Daarnaast zijn potentiële bouwlocaties lastig tot ontwikkeling te brengen. We richten ons daarom ook op de mogelijkheden tot toevoeging van woningen tussen ons eigen bezit.

### Nieuwbouw Voetbalkooi (Dr. Snijderstraat)

Ook de planning om de vergunningsaanvraag in 2024 af te ronden is helaas niet gehaald. Bovendien zijn wij geconfronteerd met enorm lange doorlooptijden bij het aanleggen van NUTS voorzieningen. Door nauwe samenwerking met de gemeente vanaf de tweede helft van 2024 lijkt het er op dat de aanleg van de NUTS voorzieningen aan het eind van 2025 zal gaan plaatsvinden, waarna begin 2026 dan toch eindelijk tot realisatie van de nieuwbouw kan worden overgegaan.

### Nieuwbouw Kerkbuurt 87

In 2024 is door de ontwikkelaar een aangepast plan ontwikkeld voor de realisatie van 18 appartementen, waar voorheen werd uitgegaan van 12 grotere appartementen. Dit plan zal in 2025 als 'conceptverzoek' worden ingediend in het omgevingsloket, waarna we met de gemeente en welstand tot overeenstemming over het plan hopen te komen.

### Verduurzaming

Wij zijn in 2024 gestart met de verduurzaming van complex 5, welk project begin 2025 zal zijn afgerond. Na dit project gaan we door met de overige verduurzamingsprojecten uit onze portefeuillestrategie. Helaas zien we ook hier dat door aangescherpte wet- en regelgeving de noodzakelijke flora- en faunaonderzoeken veel tijd en geld kosten, en tot vertraging in de uitvoering van onze plannen leiden. Wij verwachten in 2026 te starten met de verduurzaming van de volgende complexen die in ons portefeuilleplan zijn opgenomen.

Vraag is wel: waar zet je de investeringen op korte termijn voor in? Enerzijds zijn de maatregelen gericht op het energetisch verbeteren van de woningvoorraad door middel van isolatie. Anderzijds moet er worden geïnvesteerd in nieuwe warmtebronnen. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van warmtepompen, zonneboilers of collectieve warmtenetten. Met name voor dit laatste onderdeel geldt dat er nog veel onduidelijk is en dat hier de komende jaren nog veel winst te behalen valt via innovatie, kennisdeling en professionalisering.

Daarbij is investeren in duurzaamheid niet alleen goed voor het milieu maar draagt ook bij aan een verlaging van het energieverbruik en een verbetering van het wooncomfort (onder andere doordat we ook thema's als vochtproblemen verhelpen). Onze inzet is met name gericht op die complexen waar we met renoveren de woningen kunnen aanpakken die nog een label G tot en met D hebben. Onze ambitie is om woningen met E, F, of G-label te verbeteren. Voor de label D-woningen is de afspraak naar betere verwarming te kijken bij vervanging van de CV. Daarnaast zal via sloop en vervangende nieuwbouw een fundamentele bijdrage worden gedaan aan de verduurzaming van ons bezit. Deels door vervanging en deels ook door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. Bij het verduurzamen van ons bezit maken we bij voorkeur (maar niet uitsluitend) gebruik van beproefde technieken.

## De aanpak

De WOV focust in eerste instantie op goede isolatie van woningen: vloer, dak en gevel. Dit wordt in de sector de no-regret-aanpak genoemd. De WOV kan daarna, zonder desinvesteringen, duurzame installatiemaatregelen toevoegen.

De oplopende kosten in de bouw hebben ertoe geleid dat WOV keuzes moet maken in de toe te passen maatregelen. Om een goede afweging te maken in welke maatregelen voor onze huurders het meeste opleveren, wordt voor al onze complexen in kaart gebracht wat de effecten en kosten van individuele maatregelen en combinaties van maatregelen zijn. Voor elk complex afzonderlijk bepalen wij vervolgens welke combinatie van maatregelen voor een zo laag mogelijke investering een zo hoog mogelijk effect levert.

## Verduurzaming complex 5

In 2023 is voor alle verduurzamingscomplexen de nieuwe strategie verder uitgewerkt, waarbij die voor complex 5 het meest concreet is. Wij hebben in januari 2024 een bewonersavond georganiseerd waar we de bijgestelde plannen aan de bewoners hebben gepresenteerd en input hebben opgehaald voor verdere optimalisatie van dit plan. Het geoptimaliseerde plan is aan het einde van de zomer voorgelegd aan de bewoners, waarna aan de bewoners gevraagd is of zij met de plannen instemmen. Hierbij is meer dan de benodigde 70% instemming gehaald, waarna de aannemer eind 2024 van start is gegaan met de werkzaamheden. Deze zullen in de eerste helft van 2025 worden afgerond.

## Verloop energielabels

Label	2024	2023	2022	2021
A++	21	21	21	21
A+	51	44	43	43
A	227	191	205	203
B	180	222	263	265
C	296	295	212	212
D	117	115	138	138
E	69	70	78	77
F	54	52	53	55
G	28	33	30	29
<b>Totaal</b>	<b>1.043</b>	<b>1.043</b>	<b>1.043</b>	<b>1.043</b>

  

Label	2024	2024	2023	2022	2021
	Landelijk	WOV	WOV	WOV	WOV
A t/m A++++	35,1%	28,7%	24,5%	25,8%	25,6%
B	16,3%	17,3%	21,3%	25,2%	25,4%
C	24,5%	28,4%	28,3%	20,3%	20,3%
D	10,2%	11,2%	11,0%	13,2%	13,2%
E	6,1%	6,6%	6,7%	7,5%	7,4%
F	3,9%	5,2%	5,0%	5,1%	29,0%
G	3,9%	2,7%	3,2%	2,9%	2,8%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de WOV licht achterblijft bij het landelijk gemiddelde per ultimo 2024. Met name in de categorie A t/m A++++ is de achterstand het grootst. De woningen met de hoogste labels zijn vaak nieuwbouwwoningen. De WOV heeft de afgelopen jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd. Het aantal EFG labels bedraagt landelijk 13,9% van het totaal aantal woningen. Bij de WOV ligt dit op 14,5%. Inmiddels is bekend dat de 72 begin 2025 verduurzaamde woningen van de WOV een A-label hebben gekregen. Hiermee daalt het aantal EFG labels naar 8,9%.

## 8. Huur en verhuur

### Huurbeleid

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht. De WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor mensen met een laag inkomen. De huurprijs wordt, bij een nieuwe verhuizing, in de regel vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€650,43 of €697,07, prijspeil 2024). Er zijn een aantal uitzonderingen voor kleinere of juist grotere woningen: dan geldt respectievelijk 75% van de maximale huurprijsgrens, op basis van de woningwaarderingpunten of de liberalisatiegrens.

### Huurverhoging

De WOV heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in lijn met het overheidsbeleid, maar heeft deze beperkt tot 90% van resp. € 50 en € 100 per maand. Door de extra huur die wordt gerealiseerd met de inkomensafhankelijke huurverhoging kon de verhoging bij de overige huurders beperkt blijven. Voor de meeste huurders bedroeg de huurverhoging per 1 juli 5,8%. Huurders in woningen met een E/F/G label hebben in 2024 geen huurverhoging gekregen.

### Woningzoekenden

Bij de WOV waren eind 2024 5.289 ingeschreven woningzoekenden (2023 4.860), waarvan 26% niet in Oostzaan woont. Het aantal woningzoekenden is met 429 toegenomen ten opzichte van vorig jaar (2023: 473). In 2024 hebben 820 personen zich ingeschreven.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft maar beperkt inzicht in de actuele vraag naar woningen omdat veel mensen zich inschrijven om mogelijk ooit nog eens te verhuizen. Er zijn bijvoorbeeld ruim 1.400 personen die meer dan 20 jaar en bijna 800 die meer dan 30 jaar ingeschreven staan. In bijgaande tabel wordt de verdeling van het totaal aantal

Leeftijd woningzoekenden	Totaal ingeschreven	Actief woningzoekend
< 20 jaar	131	7
20<30 jaar	810	277
30<40 jaar	894	181
40<50 jaar	712	88
50<60 jaar	839	67
60<70 jaar	858	42
70<80 jaar	657	34
>80 jaar	388	9
Totaal	5.289	705

ingeschrevenen en die van de actief woningzoekenden gepresenteerd. Als definitie voor actief woningzoekenden hanteren wij hier dat de woningzoekende in de afgelopen drie jaar minimaal één keer op een woning gereageerd moet hebben.

De gemiddelde inschrijfduur is iets meer dan 14 jaar.

Bij nadere analyse van de actief woningzoekenden wordt duidelijk dat de meeste actief woningzoekenden in de leeftijdscategorie tussen 20 en 40 jaar vallen. Bovendien wordt duidelijk dat verreweg de meeste woningzoekenden éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens betreffen:

Leeftijd woningzoekenden	1 persoon	2 personen	3 of meer personen
< 20 jaar	4	3	0
20<30 jaar	202	62	13
30<40 jaar	65	61	55
40<50 jaar	20	20	48
50<60 jaar	23	20	24
60<70 jaar	29	11	2
70<80 jaar	21	13	0
>80 jaar	5	4	0
Totaal	369	194	142

## Mutatiegraad

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2024 ongeveer net zo hoog als vorig jaar (4,03% ten opzichte van 4,70% in 2023). Er kwamen in 2024 42 woningen leeg en er werden er 40 verhuurd (2023: resp. 49 en 50). Net als in 2023 had een deel van de vrijgekomen woningen ingrijpend onderhoud nodig. Dit komt o.a. doordat de woningen lang bewoond waren door de laatste bewoners. Per balansdatum staan nog 10 woningen leeg.

Verhuringen	2024	2023
Verhuur bestaande woningen	40	50
Verhuur nieuwbouwwoningen	0	0
	-----	-----
	40	50
Reguliere verhuringen	38	43
Woningruil	0	1
Urgentie via gemeente Oostzaan	0	2
Statushouders	2	4
	-----	-----
	40	50

De beschikbare woningen zijn geadverteerd via de website Wonen bij WOV.nl. Leden en woningzoekenden konden in een advertentieperiode van zeven dagen reageren op de aangeboden woningen. Inschrijven was mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Oostzaan.

De selectie van kandidaten wordt uitgevoerd door WOV, conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening aan de hand van de inschrijfduur, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen en statushouders, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning.

De meeste vrijkomende woningen zijn middels een advertentie verhuurd. De WOV mag, op basis van de huisvestingsverordening, maximaal 7,5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. Dit is in 2024 niet aan de orde geweest.

<b>VERHURINGEN 2024</b>					
<b>Huurgrenzen</b>					
<b>&gt; 454,47 &gt; 650,43</b>					
<b>Eénpersoonshuishoudens</b>	<b>&lt;= 454,47</b>	<b>&lt;=650,43</b>	<b>&lt;=879,66</b>	<b>&gt; 879,66</b>	<b>Totaal</b>
< AOW leeftijd, inkomen <= 27.725,-	1	9	0	0	10
< AOW leeftijd, inkomen > 27.725,-	0	3	7	0	10
>= AOW leeftijd, inkomen <= 27.225,-	0	1	0	0	1
>= AOW leeftijd, inkomen > 27.225,-	0	1	0	0	1
<b>Totaal éénpersoonshuishoudens</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

  

<b>Huurgrenzen</b>					
<b>&gt; 454,47 &gt; 650,43</b>					
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>	<b>&lt;= 454,47</b>	<b>&lt;=650,43</b>	<b>&lt;=879,66</b>	<b>&gt; 879,66</b>	<b>Totaal</b>
< AOW leeftijd, inkomen <= 37.625,-	0	6	0	0	6
< AOW leeftijd, inkomen > 37.625,-	0	0	3	0	3
>= AOW leeftijd, inkomen <= 36.675,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen > 36.675,-	0	0	2	0	2
<b>Totaal tweepersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

  

<b>Huurgrenzen</b>					
<b>&gt; 454,47 &gt; 697,07</b>					
<b>Driepersoonshuishoudens</b>	<b>&lt;= 454,47</b>	<b>&lt;=697,07</b>	<b>&lt;=879,66</b>	<b>&gt; 879,66</b>	<b>Totaal</b>
< AOW leeftijd, inkomen <= 37.625,-	0	5	0	0	5
< AOW leeftijd, inkomen > 37.625,-	0	0	2	0	2
>= AOW leeftijd, inkomen <= 36.675,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen > 36.675,-	0	0	0	0	0
<b>Totaal driepersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

  

<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
---------------	----------	-----------	-----------	----------	-----------

## Wachttijd

We hebben in 2024 38 woningen, 95% (2023: 44, 88%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV. Gemiddeld reageerden 92 woningzoekenden op een advertentie (2023: 49).

De wachttijd om voor een woning is relatief lang. Veel mensen schrijven zich opnieuw in als ze een woning krijgen. Omdat er geregistreerd wordt wanneer iemand zich ingeschreven heeft maar niet wanneer iemand begint te reageren op een woning kunnen we de 'actieve wachttijd' (wat eigenlijk 'zoektijd' zou moeten heten), niet bepalen.

### Herkomst woningzoekenden

Herkomst	Aantal	%
Oostzaan	31	78%
Elders	9	22%
Totaal	40	100%

Van de 40 nieuwe huurders kwam 78% uit de gemeente Oostzaan (2023: 82%)

### Verhuringen naar categorie

	Aantal 2024	%
Regulier	38	95%
Urgenten	0	0%
Statushouders	2	5%
Woningruil	0	0%
Overige en maatwerk	0	0%
Totaal	40	100%

Er zijn 2 woningen door directe bemiddeling toegewezen, waarvan 0 urgente situaties, 2 aan statushouders, 0 woningruil en geen overigen (2023: 2, 4, 1 en 0).

### Statushouders

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan vergunninghouders.

	2024	2023	2022	2021
Achterstand per 1 januari	9	-2	-4	-2
Taakstelling	21	22	14	15
Gehuisvest	-11	-11	-12	-17
Achterstand per 31 december	19	9	-2	-4

Hiermee voldoet de gemeente Oostzaan per ultimo 2023 niet meer aan de taakstelling.

Ter beschikking gestelde woningen	2	4	4	4
-----------------------------------	---	---	---	---

### Toewijzen aan de doelgroep

Woningcorporaties mogen hun sociale huurwoningen niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. WOV moet 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijspeil 2024). Daarbuiten mogen wij 7,5% vrij toewijzen.

In 2024 heeft WOV 40 van de 40 verhuurde sociale huurwoningen (100%) verhuurd onder de inkomensgrens (2023: 48; 98,0%) en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

### Passend toewijzen

Daarnaast moeten woningcorporaties hun woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij de hoogte van het inkomen, de gezinssituatie en de leeftijd van de huurder. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. De aftoppingsgrens bedraagt voor één- en tweepersoonshuishoudens € 650,43 (prijspeil 2024) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 697,07 (prijspeil 2024). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Voor het passend toewijzen zijn de inkomensgrenzen voor 2024:

	Max Huishoudinkomen	Max huurprijs:
• 1-persoonshuishouden tot AOW:	€ 27.725	€ 650,43
• 1-persoons ouderenuishouden AOW:	€ 27.225	€ 650,43
• 2-persoonshuishouden tot AOW:	€ 37.625	€ 697,07
• 2-persoonsouderenuishouden AOW:	€ 36.675	€ 697,07
• 3 en meerpersoonshuishouden tot AOW:	€ 37.625	€ 697,07
• 3 en meerpersoonsouderenuishouden AOW:	€ 36.675	€ 697,07

In 2024 heeft de WOV 100% (2023:98%) passend toegewezen. Hiermee heeft de WOV voldaan aan deze wettelijke eis.

### Verkoop van woningen

De WOV heeft in 2024 - zoals voorgenomen - geen woningen verkocht. (2023: geen) We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en bestaande woningen te verduurzamen.

### Huurtoeslag

De Belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks af met de huurders. De WOV ondersteunt huurders in voorkomende gevallen bij het aanvragen van huurtoeslag.

### Huurderving

De leegstand van de woningen is ten opzichte van 2023 gedaald. De huurderving in 2024 bedroeg €66.000 (2023: €95.000).

	2024	2023
Leegstand begin boekjaar	8	9
Opzeggingen in boekjaar	42	49
Verhuringen in boekjaar	-/-40	-/-50
	-----	-----
Leegstand eind boekjaar	10	8

Het aantal leegstaande woningen per begin 2024 was 8. Dit is gedurende het jaar opgelopen naar 10 leegstaande woningen per eind 2024. Hierin zitten drie woningen welke na opzegging niet verhuurd zijn in verband met herontwikkeling (per ultimo 2023:2). Eén woning is na opzegging niet verhuurd om te worden gebruikt als modelwoning in het verduurzamingscomplex 5.

### Incassobeleid

Het incassobeleid van WOV is gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Door de overzichtelijke schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met collega's bij de gemeente en schuldhulpverlening, in staat bewoners te helpen. In een vroeg stadium wordt contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd over verdere ondersteuning door partners.

### Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2024 was € 25.115. Dat is 0,32% van de totale huursom en betreft 44 huurders (2023: € 24.161,-, 0,32% en 48 huurders). Er zijn zeven huurders (2023:4) met een achterstand van twee maanden of meer.

### Ontruimingen

Er zijn in 2024 drie woningen ontruimd in verband met overlast/wanbetaling (2023: 1).

## 9. Leefbaarheid

De WOV investeert vanuit haar sociale doelstelling in de directe leefomgeving van haar wooncomplexen. Naast het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, heeft ook de sociale cohesie onze aandacht.

### Schoon, heel en veilig

De aan leefbaarheid toegerekende kosten zijn in de jaarrekening verantwoord als 'uitgaven in het kader van sociaal beheer' onder verhuur van het beheer en 'uitgaven in het sociaal beheer' onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

### Sociale Ondersteuning

De WOV heeft aandacht voor kwetsbare bewoners. De woonconsulenten reageren op signalen van buurtbewoners, nemen telefonisch contact op of gaan op huisbezoek.

### Partners in de buurt

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. De WOV is bereid om bij te dragen als we in die buurt of wijk een substantieel aantal woningen hebben. We hebben daarom regelmatig contact met de gemeente, de wijkagenten en de stichting Welzijn Wonen Plus. De WOV levert daarnaast een financiële bijdrage aan BeterBuren. Deze organisatie is ook actief in Oostzaan en bemiddelt bij ruzies tussen burens met behulp van speciaal daarvoor opgeleide vrijwilligers. In 2024 zijn diverse zaken doorgestuurd naar - en in behandeling genomen door - Welzijn Wonen Plus en BeterBuren.

### Overlast

Er zijn in 2024 enkele overlastzaken in behandeling gemeld. Bewoners werden allereerst gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf bespreekbaar te maken. In de meeste gevallen gaat het om geluidsoverlast, tuinonderhoud of vervuiling van de woonomgeving. Een aantal keren om burenruzies. Daarbij is ook in 2024 samengewerkt met BeterBuren voor bemiddeling.

## 10. Belanghebbende partijen

De WOV is met haar leden en belanghebbenden in gesprek over de volkshuisvesting in Oostzaan. We zijn daarbij transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO), de Adviesraad namens de leden en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners waarmee we periodiek in overleg zijn om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting. De WOV is als vereniging vanzelfsprekend sterk verankerd in deze lokale volkshuisvesting.

### Huurdersvereniging Oostzaan (HVO)

De Huurdersvereniging Oostzaan is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. We betrekken de HVO actief bij ons beleid, bijvoorbeeld via overleg over zaken die voor de huurder van belang zijn. Helaas is het overleg in 2024 moeizaam gebleken. Wel hebben we de HVO om advies gevraagd bij een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten. Bovendien hebben we actief geprobeerd met de HVO in gesprek te komen, en heeft in december 2024 een mediationssessie tussen de besturen van HVO en WOV plaatsgevonden. De belangrijkste adviesaanvragen in 2024 waren de huurverhoging en de herijking van de portefeuillestrategie.

### Gemeente Oostzaan

Zowel het bestuur als de medewerkers hebben frequent contact met de gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, betalingsproblemen en leefbaarheidsproblematiek.

We hebben tijdens periodieke overleggen samen met de gemeente gesproken over de ontwikkeling en uitbreiding van onze portefeuille. De projecten Voetbalkooi en Kerkbuurt kwamen verschillende keren aan bod. Daarnaast hebben wij in 2024 een akkoord bereikt over de verhuizing van de WOV naar de beschikbaar komende ruimten in het gemeentehuis, en is deze verhuizing in juli 2024 ook werkelijkheid geworden.

### Prestatieafspraken

Eind 2023 hebben wij prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Oostzaan en de HVO. Wij hebben indertijd de wens uitgesproken om in het vervolg samen met de andere in Oostzaan actieve woningcorporaties tot meerjarige prestatieafspraken te komen. In overleg met de gemeente Oostzaan hebben we besloten hiervoor externe ondersteuning in te schakelen, waarbij de kosten verdeeld worden tussen de gemeente en corporaties.

Gaandeweg werd in 2024 duidelijk dat het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma herzien zou gaan worden, met als beoogde deadline februari 2025. Omdat het voor zowel de gemeente als voor ons onlogisch leek om op basis van het oude programma prestatieafspraken te maken, en omdat er meerjarige kaderafspraken zijn, hebben we besloten voor 2025 geen nieuwe afspraken te maken maar de bestaande afspraken voort te zetten.

## 11. Financiën

De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Financiële continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. Het structureel realiseren van een netto positieve operationele kasstroom op lange termijn is daarvoor noodzakelijk.

Om de financiële positie en de financiële risicofactoren te beheersen is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij jaarlijks een meerjarenprognose op. Bij het opstellen van de meerjarenprognose wordt o.a. gestuurd op de door Aw en WSW gehanteerde ratio's. Hierbij neemt de WOV de normen van Aw en WSW als uitgangspunt.

### Financiële ratio's

De financiële ratio's zullen zich op basis van de meerjarenraming 2025-2029, geactualiseerd met de jaarcijfers over 2024, als volgt ontwikkelen:

	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (min. 1,4)	3,10	3,02	2,91	2,15	2,42
LTV beleidswaarde (max. 70%)	27,6%	34,9%	40,3%	43,3%	47,5%
Solvabiliteit beleidswaarde (min. 30%)	69,8%	62,6%	57,2%	54,3%	50,0%
Dekkingsratio (max. 70%)	10,1%	13,1%	15,4%	16,4%	18,3%
Onderpandratio WSW (max. 70%)	10,1%	13,1%	15,4%	16,4%	18,3%

- Deze ratio's spelen een belangrijke rol tijdens het op korte en lange termijn monitoren van de financiële risico's.
- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De kengetallen laten zien dat de ingerekende plannen voor de komende vijf jaren passend zijn binnen de financiële kaders van WSW en Aw. Daardoor zal de benodigde financiering om de plannen te realiseren door het WSW geborgd worden.

Omdat de ratio's gebaseerd zijn op de markt- en beleidswaarde kan dit sterk fluctueren in de loop van de jaren. Het is daarom verstandig om niet de grenzen van de ratio's op te zoeken bij het investeren.

### Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie.

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2024 kent de woningmarkt nog altijd een krapte. Nieuwbouw stagneert en de huurmarkt blijft een sterke vraag kennen, met name de sociale huur. Op de markt van midden en dure huur daalt het aanbod door nieuwe regelgeving verder. De WOZ-waarde van het bezit is in 2024 met 34,7 miljoen, 11,4% toegenomen. (2023 +11,4%). De marktwaarde in verhuurde staat is in 2024 met 15,2 miljoen 7,7% toegenomen. (2023: afname 8%) De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging WOZ-waarde (+14,4 miljoen), de stijging van de historische leegwaardestijging (+13,6 miljoen) en hogere disconteringsvoet (validatie handboek) (-9,1 miljoen) en de gestegen disconteringsvoet (-5,6 miljoen).

De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt eind 2024 € 213,3 miljoen (2023: € 198,1 miljoen).

## Leegwaarde

De zogenoemde leegwaarde (de marktwaarde in onverhuurde staat) is, naast de marktwaarde in verhuurde staat, een veelgebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kostenkoper, vrij van huur en overige lasten. De WOZ van het woningbezit van WOV bedraagt € 368,6 miljoen (2023: €339,4 miljoen).

## Financierbaarheid

Eind 2023 hebben wij ons verbeterplan vastgesteld en gedeeld met Aw en WSW. In 2024 zijn wij actief aan de slag gegaan met de voornemens uit dat verbeterplan en hebben wij onder andere aanpassingen gemaakt in onze portefeuillestrategie. Daarnaast hebben wij ingegrepen in de dagelijkse bedrijfsvoering, waardoor onze operationele kasstromen zijn verbeterd. Deze keuzes hebben ertoe geleid dat onze kengetallen weer een gezonde ontwikkeling laten zien. Hiermee is de financierbaarheid van ons beleid voor de komende jaren in principe gegarandeerd, hoewel dit ons er ook sterk van bewust heeft gemaakt dat wij bij alle beleidskeuzes nadrukkelijk aandacht moeten hebben voor de consequenties op onze financiële gezondheid.

## Investerings (cf begroting)

De WOV investeert van 2025 tot en met 2034 €16,5 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt €34,5 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

## Leningen

De WOV heeft in 2024 geen nieuwe leningen aangetrokken. Wel is € 1,75 miljoen (tijdelijk) teruggestort op de roll-over lening. De totaal uitstaande leningen bedraagt ultimo 2024 €21,5 miljoen (2023: €24,2 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2024 2,10% (2023: 2,05%). Het WSW staat, borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

## Resultaat

Het resultaat van de WOV in 2024 bedraagt €13,5 miljoen (2023: -/- €16,6 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2024 €15,1 miljoen (2022: -/- €18,5 miljoen).

## Exploitatie en kasstromen

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €2,5 miljoen (2023: €1,7 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €1,0 miljoen negatief (2023: €0,4 miljoen positief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2023 met €1,0 miljoen afgenomen.

## Vermogen en waardering

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2024 €188,9 miljoen (2023: €175,4 miljoen). In dit vermogen is in totaal €153,6 miljoen (2023: €139,8 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

## Solvabiliteit

De solvabiliteit (het weerstandsvermogen) op basis van de marktwaarde aan het einde van het boekjaar bedraagt 87,8% (2023: 86,9%), rekening houdend met de herwaarderingsreserve. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 66,7% (2023: 65,0%).

Op basis van de meerjarenbegroting 2025-2029 verwachten we dat het eigen vermogen de komende jaren licht stijgt. De WOV is voornemens de toename van het eigen vermogen in te zetten voor het investeren in de verduurzaming van het bestaande bezit en in nieuwbouw.

### Sturen op efficiëncy

De kwaliteit van de operationele kasstromen kan worden weergegeven als efficiëntieratio. Deze geeft de uitgaven aan als een percentage van de inkomsten. In onderstaand overzicht is de ontwikkeling over de afgelopen jaren te zien.

Efficiëntieratio (Operationele kasstroom)	2024	%	2023	%	2022	%
Huuropbrengsten	7.590.953	97%	7.328.138	97%	7.141.575	97%
Vergoedingen	203.162	3%	186.315	2%	192.191	3%
Overige bedrijfsontvangsten	23.431	0%	53.762	1%	9.342	0%
<b>Inkomsten operationele activiteiten</b>	<b>7.817.546</b>	<b>100%</b>	<b>7.568.215</b>	<b>100%</b>	<b>7.343.108</b>	<b>100%</b>
Erfpacht	88.557	1%	88.557	1%	88.557	1%
Betalingen aan werknemers	581.099	7%	532.743	7%	448.418	6%
Onderhoudsuitgaven	1.764.280	23%	2.420.152	32%	3.390.804	46%
Overige bedrijfsuitgaven	2.480.690	32%	2.683.503	35%	2.639.090	36%
	4.914.626	63%	5.724.955	76%	6.566.869	89%
Betaalde interest leningen	505.133	6%	595.728	8%	527.214	7%
Sectorspecifieke heffing	7.167	0%	5.785	0%	6.249	0%
Verhuurderheffing	0	0%	0	0%	407.613	6%
Leefbaarheid	2.736	0%	15.327	0%	-	0%
	9.903	0%	21.112	0%	413.862	6%
Vennootschapsbelasting	-101.739	-1%	-438.240	-6%	390.848	5%
<b>Uitgaven operationele activiteiten</b>	<b>5.327.923</b>	<b>68%</b>	<b>5.903.555</b>	<b>78%</b>	<b>7.898.793</b>	<b>108%</b>
<b>Kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>2.489.623</b>	<b>32%</b>	<b>1.664.660</b>	<b>22%</b>	<b>-555.685</b>	<b>-8%</b>

### Rentedekkingsgraad (ICR)

Op basis van bovenstaand overzicht is de rentedekkingsgraad te bepalen. Dit is de mate waarin de WOV in staat is de rentelast over de uitstaande schulden te betalen.

	2024	2023	2022
<b>Rentedekkingsgraad (ICR)</b>	<b>5,9</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,1</b>

De minimale rentedekkingsgraad bedraagt 1,4 en deze wordt de laatste twee jaar ruimschoots overschreden. Dit komt enerzijds door een betere beheersing van de kosten en anderzijds een lagere en dalende rentelast. De positieve operationele kasstroom zal door de WOV worden aangewend voor de aflossing van leningen en investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

### **Verklaring van besteding van middelen**

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2024 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 18 juni 2025 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging. Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N. Moesman,  
R. van Aert

## 12. Risico's

Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstelling, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze risicoparagraaf gaat WOV in op de diverse risicocategorieën die hierin erkend worden. Allereerst wordt de risicobereidheid of 'risk-appetite' van WOV geschetst en in perspectief geplaatst.

### **Risicobereidheid**

WOV is een traditioneel risicomijdende organisatie. Op gebieden waar geen, of te weinig, verstand van is, begeeft de corporatie zich niet.

De beperkte schaal van de organisatie helpt hierbij: de organisatie is overzichtelijk, alle projecten en activiteiten zijn in beeld, en richten zich op de taakvelden die traditioneel tot de woningcorporatiesector behoren, namelijk het voorzien in woningen voor hen die hier in financiële zin niet zelf op de vrije markt in kunnen voorzien. Deze woningen behoren tot het DAEB bezit. Dit houdt ook in dat WOV zich niet richt op niet-DAEB bezit, zoals dat in de Woningwet 2015 is gedefinieerd. Het beperkte bestand aan niet-DAEB bezit zal de komende jaren ook nog verder worden afgebouwd.

Naast de schaal van de organisatie is van belang dat WOV opereert in een sterke woningmarkt. Vooralsnog is de vraag naar (sociale) huurwoningen in het werkgebied zo groot, dat de corporatie zich geen zorgen maakt over de verhuur van sociale huurwoningen. Dit maakt dat ook van die kant WOV zich op dit moment 'zorgeloos' richt op de verhuur van het DAEB-bezit. Wij houden hierbij de ontwikkeling aangaande de niet-DAEB status van middenhuurwoningen nauw in de gaten, en zullen onze beleidsmatige uitgangspunten logischerwijs ook toetsen aan het in 2025 door gemeente Oostzaan op te leveren volkshuisvestingsprogramma.

### **Risicobeoordeling WSW**

Op basis van onze verslagstukken wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een inschatting gemaakt van de, met name, financiële risico's van de WOV. Dit wordt onder andere gedaan door de financiële prestaties op basis van een aantal 'ratio's' te toetsen aan de norm. Halverwege 2023 bleek dat wij niet voldeden aan de gestelde norm ten aanzien van de Interest Coverage Rate, oftewel de mate waarin wij met de kasstroom uit onze dagelijkse werkzaamheden onze renteverplichting konden voldoen.

De beoordeling in 2023 heeft ertoe geleid dat WOV onder zogenaamd 'verdiepend beheer' werd gesteld van het WSW, en dat WOV een verbeterplan moest aanleveren. Dit hebben wij eind 2023 gedaan, waarna begin 2024 het vertrouwen in dit verbeterplan werd uitgesproken door zowel WSW als Aw. Inmiddels hebben wij een groot aantal aanpassingen gedaan in de dagelijkse bedrijfsvoering en in de beleidsuitgangspunten voor ons portefeuilleplan en nieuwe ondernemingsplan vanaf 2025. Daarnaast hebben wij ons in 2024 bezig gehouden met het herzien van ons aanbestedingsbeleid, ons risicomanagement en onze inkoopvoorwaarden. Deze documenten zijn nagenoeg gereed, en wij verwachten dat wij hiermee richting extern toezichthouders aan kunnen tonen weer voldoende 'in control' te zijn op onze bedrijfsvoering en kostenbeheersing. Wij verwachten dan ook in 2025 een positieve beoordeling van zowel WSW als Aw.

### **Maatschappelijke risico's**

Maatschappelijke risico's vormen een categorie van risico's waar WOV slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Geprobeerd wordt echter wel rekening te houden met mogelijke gevolgen van deze risico's: wat moet WOV wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordoen.

Voorbeelden van maatschappelijke risico's zijn vooral te vinden in politieke besluitvorming, bijvoorbeeld wijzigingen in de huurtoeslag, inkomensgrenzen en opvang van statushouders. Daarnaast zal ook de wet 'Versterking regie volkshuisvesting' in de komende jaren mogelijk bepalend worden voor wat wij als organisatie nog wel en niet kunnen ondernemen op het gebied van volkshuisvesting.

Om deze risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen, kiest WOV voor het aanbieden van producten die voor zo veel mogelijk doelgroepen geschikt en betaalbaar zijn.

### **Vastgoedrisico's**

WOV bestemt haar woningen voor de doelgroep van woningzoekenden met een laag inkomen. Dit brengt ook bepaalde vastgoed gerelateerde risico's met zich mee. WOV probeert niet om de maximale opbrengst uit de woningen die wij verhuren te krijgen, maar biedt de woningen tegen een sociale huurprijs aan. Dit beleid heeft tot gevolg dat ook niet de maximale inkomsten verkregen worden die bij een ander, meer commercieel gericht, beleid gerealiseerd kan worden.

Een commerciële belegger zal kiezen voor de aanpak die de hoogste opbrengst oplevert, of dit nu een verhuur- of verkoopbeleid is, maakt daarin niet zo veel uit. Doordat de woningen langdurig beschikbaar gehouden worden voor sociale verhuur, en daarbij ook nog eens een lagere dan maximale huurprijs gevraagd wordt, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

Bovenstaand verschil in beleidsvoering tussen een commerciële vastgoedbelegger en WOV leidt er ook toe dat het woningbezit op marktwaarde een veel hogere waarde weergeeft dan de waarde die op basis van het gevoerde beleid gerechtvaardigd zou zijn. WOV is hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan we in werkelijkheid zijn.

### **Projectontwikkeling**

Zoals onder de risicobereidheid reeds aangegeven, is WOV risicomijdend. Ook bij de projectontwikkeling (nieuwbouw en verduurzaming) komt dit duidelijk naar voren. WOV legt zich, zoals reeds genoemd, niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbare risico's van het project.

Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille zowel op financieel gebied als ten aanzien van het behalen van de gestelde doelen, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van WOV doet. Hiermee wordt geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Daar waar het gaat om het directe risico wat WOV loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen waar het risico voor de corporatie, en daarmee voor het maatschappelijk belang, zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor de samenwerkingsvorm en de manier waarop projecten aanbesteden worden. Gezien de gestelde doelstelling ('missie'), richt WOV zich bij projectontwikkeling alleen op sociale huurwoningen. Hierdoor heeft zij geen afzetrisico voor koopwoningen.

Daar waar het betreft het innemen van grondposities geldt dat dit alleen gedaan wordt voor gronden waar een woonbestemming op rust en in principe pas wanneer hiervoor ook een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Ook hierin worden geen risico's genomen ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

### **Klantrisico's**

WOV ziet, waar het klantrisico's betreft, met name risico in het aanbod van passende woonruimte voor woningzoekenden. De afgelopen periode is de druk op de woningmarkt toegenomen, en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode nog wel aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen.

Hiernaast ziet WOV dat de woningen die de laatste jaren verhuurd worden veelal aan de bovenkant van het sociale segment geprijsd zijn. Er zijn bewuste keuzes gemaakt voor de komende jaren waar het betreft 'passend toewijzen', maar de tijd moet leren of hiermee ook voor alle inkomensgroepen in het sociale segment een passend aanbod kan worden gedaan.

Ook onderkent WOV nog het risico van het steeds mondiger en veeleisender worden van de huurder. Steeds meer wordt (financiële) inzet van de corporatie verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. WOV wil graag haar steentje bijdragen aan de doelstellingen

van energiebesparing, maar maakt keuzes hierin op basis van meerdere afwegingen. Met name wordt hier aangesloten bij het planmatig onderhoud wat toch al ingepland was. Dit houdt echter ook in dat de corporatie niet direct op elk individueel verzoek in kan en wil gaan.

### **Organisatierisico's**

WOV is een corporatie met een kleine werkorganisatie. Dit houdt ook in dat de taken over weinig mensen verdeeld moeten worden en dat er voor opvang van bepaalde kritische bedrijfsprocessen intern oplossingen gezocht moeten worden. Dit wordt ondervangen door te zorgen dat voor elke taak die binnen WOV wordt herkend, opvang wordt geregeld. Deze opvang kan zowel intern als extern georganiseerd worden. In de afgelopen jaren is WOV hierdoor voor de invulling van een aantal functies afhankelijk geweest van externe inhuur. In 2024 is het ons, tegen de arbeidsmarktverwachtingen in, gelukt om onze hele formatie met eigen mensen in te vullen. Dat houdt in dat wij momenteel alleen voor specialistische expertises gebruik maken van externe inhuur. Hiernaast investeert WOV in het up-to-date houden van de benodigde kennis bij medewerkers en het ontwikkelen van competenties in het belang van zowel de organisatie als de individuele functies.

### **Financiële risico's**

Financiële risico's waar WOV rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen en huurverlaging en -bevrozing. Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetroffen.

Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt langlopende leningen met lange rentevast periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar WOV is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen. Een ander nadeel van deze rente-strategie is dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen.

WOV brandt haar vingers niet aan producten als derivaten waar zij niet de volledige kennis van in huis heeft, en waarvoor zij dus afhankelijk is van derden. Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houdt de corporatie zich aan het interne Treasurystatuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Voor extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, wederom onder de expliciete voorwaarde dat er geen producten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden.

### **Frauderisico's**

De afgelopen jaren is binnen de sector woningcorporaties helaas meermaals sprake geweest van fraude. De kleine schaal van de WOV maakt dat wij niet in alle processen een volledige taakscheiding tussen functionarissen kunnen invoeren, en daarmee in theorie een verhoogd risico lopen op fraude. Om dit risico te kunnen (blijven) beheersen, is de WOV gestart met een cyclus waarin periodiek aandacht wordt besteed aan frauderisicobeheersing. Dit doen wij onder andere door:

- Inzetten van een aantal harde beheersmaatregelen
- Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie
- Aandacht voor softcontrols
- Frauderisicoanalyse
- Kritische rol van de RvC
- Kritische rol van de accountant

### **Beheersmaatregelen**

- WOV heeft een integriteitscode die geldt voor zowel alle direct bij WOV betrokkenen (medewerkers, bestuur, RvC) als voor externe medewerkers/organisaties die voor WOV

werken. Deze code wordt met al deze betrokkenen gedeeld en voor allen van toepassing verklaard. De uitgangspunten van de integriteitscode zijn in lijn met de Governancecode Woningcorporaties.

- WOV heeft een klokkenluidersregeling en een extern vertrouwenspersoon.
- WOV heeft haar Governancestructuur ingericht conform wet- en regelgeving en conformeert zich aan de in de sector geldende Governancecode en toetst haar besluitvorming daaraan
- WOV heeft een procuratieregeling waarin het vier ogen principe wordt toegepast
- WOV heeft daar waar mogelijk rekening gehouden met functiescheiding bij de inrichting van processen, en daar waar dat door de kleinschaligheid van de organisatie niet mogelijk is, worden de processen periodiek steekproefsgewijs getoetst.

#### Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie

- Medewerkers, bestuurders en commissarissen krijgen bij aanstelling de integriteitscode overhandigd en hen wordt gevraagd zich hieraan te conformeren
- Binnen de organisatie wordt nadrukkelijk gestuurd op risicobesef, door met medewerkers individueel en gezamenlijk regelmatig het belang van fraudebewustzijn te adresseren

#### Aandacht voor softcontrols

- WOV erkent het belang van softcontrols zoals 'tone-at-the-top' en voorbeeldgedrag. Om die reden wordt regelmatig gesproken over maatschappelijke issues die spelen in de corporatiesector en het standpunt wat bestuurders hierin innemen
- Ook heerst binnen WOV een dermate open cultuur dat medewerkers zich vrij voelen om met vragen of twijfels aangaande bepaalde beslissingen en handelingen hierover het gesprek aan te gaan met één van de bestuurders

#### Frauderisicoanalyse

- In 2023 hebben wij uitvoerig met onze accountant gesproken over de frauderisico's in de kwetsbare processen. Met name het onderhoudsproces is hierin uitvoerig doorgelicht, en hier zijn door de accountant kritische bevindingen, maar ook concrete aanbevelingen in gedaan. Bij de hieropvolgende controles bleek dat WOV hier al aanzienlijke verbeterstappen kon laten zien. Ook ten aanzien van de door de accountant in de interimcontrole geconstateerde risico's geldt dat het aantal constatering afneemt, en dat wij met de geconstateerde punten actief aan de slag zijn gegaan en gaan om ook hierin de beheersing op orde te hebben en te houden.
- In 2024 hebben wij, met de extern deskundige partij Naris, verder ingezoomd op onze risicopositie en ons risicomanagement. Hieruit is een concept risicomanagementstuk ontstaan, voorzien van een concept risicomatrix. Bespreking hiervan is geagendeerd voor begin 2025, en inmiddels is een afspraak gemaakt met de commissaris die risicomanagement in haar portefeuille heeft om in overleg het risicomanagementbeleid definitief te maken.

#### Rol van de RvC

- Met de RvC wordt in de vergaderingen aandacht besteed aan frauderisico's en maatschappelijke sentimenten. Wanneer in de sector een fraudegeval aan het licht komt, wordt met de RvC gesproken over de situatie bij WOV en de wijze waarop dit soort gebeurtenissen voorkomen kan worden
- Het onderwerp risicomanagement, en meer nadrukkelijk frauderisicomanagement, is tevens onderdeel van de cyclus van jaarlijks terugkerende onderwerpen van gesprek tussen bestuur en RvC. Zoals benoemd bij de frauderisicoanalyse, wordt in het kader van risicomanagement ook nadrukkelijk samen met de RvC opgetrokken om een kwalitatief goede en breed gedragen risicomanagementsystematiek te implementeren.

## Rol van de accountant

- De accountant heeft de afgelopen jaren laten zien kritisch te zijn ten aanzien van risicobeheersing binnen de WOV in het algemeen, en frauderisico's in het bijzonder. Eventuele mogelijkheden voor wangedrag worden door de accountant geadresseerd en besproken met RvC en bestuur, waarbij de gezamenlijke inzet is om deze mogelijkheden zo snel mogelijk te blokkeren

### **Sturen op risico's**

WOV voert op al deze risicoterreinen een risicomijdend beleid. Dit houdt in dat er van tevoren een analyse gemaakt wordt van mogelijke risico's. WOV bepaalt vervolgens in welke mate deze voorkomen of verzekerd kunnen worden of dat eventueel het risico gelopen moet worden. WOV betaalt in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen.

Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, kunnen schaduwscenario's voor de begroting worden doorgerekend. Dit wordt een steeds belangrijker onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering binnen de organisatie, en stelt de corporatie in staat om tijdig bij te sturen op 'materiële' afwijkingen.

### **Risicobeheersing op de agenda**

Om het bewustzijn bij zowel bestuur als RvC ten aanzien van het beheersen van risico's te vergroten, wordt periodiek stilgestaan bij het belang van risicomangement. In 2025 voltooien wij ons risicomangementbeleid en zorgen wij ervoor dat dit bij onze medewerkers en relevante partners bekend is.

## 13. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen (RvC) is het interne, toezichthoudende orgaan van WOV. De RvC toetst de activiteiten van het bestuur en de organisatie aan de eisen die de wet en de samenleving aan corporaties stellen. De RvC vervult daarmee een belangrijke functie tussen WOV en het externe toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Woningcorporaties (WSW), en de Rijksoverheid.

In het Reglement voor de Raad van Commissarissen zijn de (statutaire) taken en bevoegdheden van de RvC uitgewerkt. Het reglement is gepubliceerd op de website van de WOV. De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. In dit verslag legt de RvC verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2024.

### Samenstelling RvC in 2024

De heer I.R. Algera

- Benoemd per 16 december 2020
- Herbenoembaar per 16 december 2024
- Gepensioneerd, voormalig associate director KPMG Advisory
- Behaalde PE-punten: 5 (2021), 11 (2022), 0 (2023)

Mevrouw N. Carstens

- Benoemd per 4 maart 2024
- Herbenoembaar per 4 maart 2028
- Manager Finance bij Timber and Building Supplies Holland N.V.
- Behaalde PE-punten: 4 (2024)

De heer J.A. Oostenbrink

- Benoemd per 22 april 2020
- Herbenoemd per 7 mei 2024
- Adviseur Huisvesting bij Talland College
- Behaalde PE-punten: 4 (2020), 7 (2021), 4 (2022), 5 (2023), 6 (2024)

De commissarissen hebben geen vastgoedbezittingen in het werkgebied van de Woningcorporatie anders dan voor eigen bewoning.

Eind 2024 heeft de voorzitter van de RvC, de heer I.R. Algera, aangegeven niet herbenoembaar te zijn voor een tweede periode van vier jaar. De RvC heeft daarop de werving voor een nieuwe voorzitter opgepakt. Naar verwachting wordt begin 2025 de nieuwe voorzitter benoemd.

Na het vertrek van de heer Algera hebben de resterende leden, mede vooruitlopend op de selectie van een nieuwe voorzitter, het eigen functioneren geëvalueerd. In de loop van 2025 zal, na benoeming van een nieuwe voorzitter, een formele zelfevaluatie plaatsvinden.

Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de periode niet opnieuw in.

### Reikwijdte en toezichtkader

De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. Daarnaast staat zij het bestuur met raad ter zijde en vervult een klankbordrol voor het bestuur.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van WOV;
- Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven;

- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeeld;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financieel verslaggevingsproces;
- De naleving van wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen hanteert als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken de volgende documenten:

- Statuten;
- Het bestuursreglement;
- Visie op toezicht en besturen WOV;
- Het reglement RvC;
- Het Treasurystatuut;
- De Governancecode woningcorporaties;
- Het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De documenten zijn te vinden op de website van WOV, zie onder 'Over de WOV / Governance'.

### **Werkwijze**

In het reglement Raad van Commissarissen staat in artikel 7 staat onder meer het volgende:

"...De RvC heeft tot taak: het zorgen voor een goed functionerend Bestuur en het evalueren en beoordelen van het functioneren van het Bestuur en zijn individuele leden..."

"...De RvC kan desgewenst een onderlinge verdeling van de aandachtspunten vaststellen, bepaald door de achtergrond, discipline en deskundigheid van de leden van de RvC. De RvC blijft als geheel verantwoordelijk voor alle besluitvorming."

Verder staat in artikel 9:

"...De RvC kan uit zijn midden commissies in- en samenstellen. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies van de RvC..."

De RvC is van mening dat het met de huidige samenstelling met drie leden raadzaam is de taken in gezamenlijkheid te verrichten. Er zijn dan ook geen commissies gevormd, zoals een Auditcommissie of een Renumeratiecommissie.

### **Toezicht op operationele prestaties**

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de uitvoering hiervan en op de realisatie van de strategische doelstellingen van WOV. De RvC ziet daarbij ook toe op het functioneren van de organisatie en het realiseren van de operationele doelen. De RvC oordeelt met inachtneming van alle interne en externe ontwikkelingen positief over het functioneren van en de bedrijfsvoering van WOV in het verslagjaar 2024. Het bestuur investeert in de organisatie en in de toekomstbestendigheid daarvan. Kennis die ontbreekt betreft het bestuur indien noodzakelijk extern.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC ook een klankbordrol voor het bestuur. Onderwerpen van gesprek zijn de voortgang en ontwikkeling van de organisatie, de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving en de samenwerking met collega-corporaties in de regio. De RvC staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. RvC en bestuur spreken elkaar gedurende het jaar regelmatig en daarnaast zijn er bilaterale overleggen tussen de voorzitter van het bestuur en de voorzitter van de RvC. De samenwerking tussen het bestuur en de RvC verliep goed. De RvC werd ook dit jaar weer goed bediend met correcte en relevante informatievoorziening vanuit de organisatie.

### **Toezicht op financiële prestaties / auditrol**

De RvC ziet toe op het financieel functioneren van WOV en de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging door WOV. De RvC is tevens opdrachtgever voor de accountantscontrole.

In juni 2024 zijn de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2023 besproken in het bijzijn van de accountant. Het hele proces om te komen tot dit resultaat is door betere samenwerking en interne professionalisering beter verlopen dan voorgaande jaren. De accountant bevestigt dat financiële situatie van WOV gezond is en de kasstromen onder controle. De goedkeuring van de jaarrekening en het jaarverslag zijn formeel bekrachtigd in de vergadering van 17 juni 2024.

Bij de bespreking van de managementletter zijn de verbeterpunten aan de orde geweest. De financiële positie van WOV is goed en stabiel. Tevens is de samenwerking met en het functioneren van de accountant geëvalueerd. Zowel accountant, bestuur als de RvC kijken hier positief op terug.

### **Toezicht op het bestuur/werkgeversrol**

In de statuten is het aantal bestuurders vastgelegd en is besloten te werken met een 3-hoofdig bestuur. Momenteel bestaat het bestuur uit twee bestuurders, waarbij een van de bestuurders de rol van dagelijks leidinggevende/bestuurder heeft. Voor de werving van de derde bestuurder maken we even pas op de plaats om ruimte te geven aan de ontwikkeling van een meer passend en toekomstbestendig besturingsmodel.

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak van de RvC. De beloning van de bestuurders past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT) gestelde voorwaarden. Aanvullend aan de WNT-regelgeving geldt specifiek voor woningcorporaties de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toelaten instellingen volkshuisvesting'. In het jaar 2024 heeft de RvC het functioneren van de bestuurders beoordeeld en is de beloning binnen de gegeven ruimte verhoogd.

### **Bijeenkomsten RvC**

De RvC is in totaal zes keer in een formele vergadering bijeen geweest. Het bestuur was hierbij steeds aanwezig. Daarnaast is er jaarlijks een bijeenkomst waarin bestuur en RvC in gesprek gaan over de kaderbrief als aanloop naar de begroting.

De RvC streeft ernaar eenmaal per jaar gesprekken te voeren met de Adviesraad en Huurdervereniging om elkaar wederzijds te informeren.

### **Behandelde onderwerpen RvC**

In de vergaderingen van de RvC in 2024 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

#### Maart

- |  |                  |
|--|------------------|
| • Update handboek marktwaardering accountant | Ter kennisname   |
| • Verlenging functie J. Oostenbrink          | Ter discussie    |
| • Verlenging arbeidsovereenkomst N. Moesman  | Ter discussie    |
| • Stand van zaken verbeterplan               | Ter discussie    |
| • Afronding gesprekken Coen Hagedoorn        | Ter discussie    |
| • Personele ontwikkelingen                   | Ter kennisname   |
| • Verhuizing kantoor WOV                     | Ter kennisname   |
| • Treasury jaarplan                          | Ter vaststelling |

#### April

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Benoeming N. Carstens als commissaris RvC         | Ter vaststelling |
| • Borgingsbrief WSW                                 | Ter kennisname   |
| • Managementletter                                  | Ter kennisname   |
| • Dossierafwikkeling onderhoud 22/23 Coen Hagedoorn | Ter vaststelling |
| • Jaarkalender 2024                                 | Ter kennisname   |
| • Financiële rapportage januari/februari 2024       | Ter kennisname   |

- Rapportage 4<sup>e</sup> kwartaal 2023 Ter kennisname

#### Juni

- Herbenoeming J. Oostenbrink als commissaris RvC Ter vaststelling
- Huurovereenkomst kantoorruimte WOV Ter kennisgeving
- Jaarrekening/jaarverslag 2023 Ter vaststelling
- Activiteitenoverzicht 2025 Ter vaststelling
- Ontwikkelingen projecten en plannen Ter kennisname
- Stand van zaken HVO Ter kennisname
- Arbeidsovereenkomst N. Moesman Ter vaststelling
- ALV juni 2024 Ter discussie

#### September

- Verduurzaming complex 5 Ter vaststelling
- Aankondiging vertrek I. Algera als voorzitter RvC Ter kennisname
- Rapportage T1 2024 Ter kennisname
- Stand van zake verbeterplan Ter kennisname
- Kaderbrief Ter kennisname
- Toezichtsbrief AW 2024 Ter kennisname
- Halfjaarrapport huurdersoordeel 2024 Ter kennisname
- Statuten WOV Ter discussie

#### Oktober

- Investeringsstatuut Ter vaststelling
- Rapportage T2 2024 Ter kennisname
- Concept-ondernemingsplan 2025-2029 Ter kennisname
- Vertrek voorzitter RvC en vacature Ter discussie
- Statuten WOV Ter discussie
- Ontwikkelingen HVO Ter kennisgeving
- Update verduurzaming Ter kennisgeving
- ALV november 2024 Ter discussie

#### December

- Brief AW - beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023 Ter kennisgeving
- Brief WSW - beoordeling risicoprofiel Ter kennisgeving
- Begroting 2025 en MJB 2025-2034 Ter vaststelling
- Beloning bestuurders Ter vaststelling
- Beloning RvC Ter vaststelling
- Visie besturingsmodel WOV Ter discussie
- Vergaderagenda 2025 Ter discussie
- Accountantselectie 2025 Ter discussie

#### **Rol van de accountant**

Het accountantskantoor BDO heeft voor het zesde achtereenvolgende jaar de opdracht gekregen de jaarrekening te controleren. Eind 2024 is besloten om een accountantselectie uit te schrijven om de accountantscontrole vanaf boekjaar 2025 voor WOV te verzorgen.

#### **Nevenactiviteiten RvC leden**

De RvC leden hebben een reguliere baan of zijn gepensioneerd. Van belang is dat zij geen nevenactiviteiten uitoefenen waarbij er sprake is van (een schijn van) belangenverstremgeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van WOV. Nevenfuncties worden jaarlijks geïventariseerd en in het jaarverslag vermeld.

Naam	Nevenfunctie
I.R. Algera	Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente in Oostzaan. Bestuurslid Stichting Oudheidskamer Oostzaan Bestuurslid Stichting Belbus Oostzaan Vrijwilliger/taxichauffeur Stichting Belbus Oostzaan
J. A. Oostenbrink	Voorzitter Stichting De Zeehoek Voorzitter Sportbedrijf Medemblik B.V. Bestuurslid Oorlogsmuseum Medemblik Eigenaar Oostenbrink Vastgoed Consultancy
N. Carstens	Geen

### **Beloning RvC**

De vergoeding van de leden van de RvC bedroeg net als de voorgaande jaren € 3.000 per jaar voor een regulier lid en € 4.000 per jaar voor de voorzitter. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT).

### **Beloning bestuur**

De hoogte van de beloning van het bestuur valt ruimschoots binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg in 2024 € 136.058.

### **Slotwoord**

WOV staat als een van de nog weinige woningbouwverenigingen in Nederland midden in de Oostzaanse gemeenschap. Er wordt veel waarde gehecht aan deze organisatievorm en de zelfstandigheid van WOV. De kleinschaligheid kent zijn grenzen en vereist veel creativiteit en flexibiliteit van de organisatie en de medewerkers. De RvC is zich bewust van de blijvende zelfstandigheid die alle stakeholders verlangen in relatie tot de uitdagingen en risico's die hiermee samenhangen.

Onze extern toezichthouder Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW heeft halverwege 2023 geconcludeerd dat wij de sturing op onze kasstromen en met name op de (onderhouds)uitgaven op betere manier vorm moeten geven. Het WSW heeft WOV onder zogenaamd 'verdiepend beheer' geplaatst en de opdracht gegeven een verbeterplan te schrijven die de duurzaamheid van het bedrijfsmodel van de WOV inzichtelijk maakt en borgt. Het in december 2023 vastgestelde verbeterplan is door WSW en AW positief ontvangen.

Gedurende het verslagjaar is de stand van zaken in de uitvoering van het verbeterplan samen met het bestuur kritisch en constructief gevolgd. We zien een duidelijke verbetering in de interne sturing en beheersing van WOV. De interne organisatie is professioneel ingericht en leunt niet meer op ingehuurde tijdelijke medewerkers.

Eind 2024 heeft het WSW de zeer positieve ontwikkeling in een brief aan WOV bevestigd en haar dank uitgesproken voor de constructieve samenwerking en open gesprekken.

De RvC blikt positief terug op 2024 en kijkt met vertrouwen vooruit naar de ontwikkelingen in 2025 en volgende jaren. We danken iedereen die zich heeft ingezet voor WOV. Dit geldt niet alleen voor de werkorganisatie, maar ook voor de Adviesraad, de huurdersvereniging HVO en de Gemeente Oostzaan, die allen nauw betrokken zijn bij WOV.

## Jaarrekening 2024

## **1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming)**

(in euro's)

	<b><u>31-12-2024</u></b>	<b><u>31-12-2023</u></b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	208.599.382	193.432.333
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.717.392	4.687.719
3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)	508.297	409.970
	<b>213.825.071</b>	<b>198.530.022</b>
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie	42.566	56.797
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
5. Latente belastingvordering	28.583	30.047
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>213.896.220</b>	<b>198.616.866</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vorraden		
6. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
7. Huurdebiteuren	15.339	18.354
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	525.961
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	162.582	605.563
	<b>177.921</b>	<b>1.149.878</b>
11. Liquide middelen	1.133.690	2.155.890
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>1.311.611</b>	<b>3.305.768</b>
<b>Totaal</b>	<b>215.207.831</b>	<b>201.922.634</b>

## PASSIVA

### EIGEN VERMOGEN

12. Herwaarderingsreserve	153.582.335	139.826.661
13. Overige reserves	21.231.307	51.572.324
14. Verenigingsreserve	621.077	607.600
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	13.500.559	-16.571.865

#### Totaal eigen vermogen

188.935.278

175.434.720

### VOORZIENINGEN

16. Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	2.054.652	0
17. Overige voorzieningen	71.421	62.388

#### Totaal voorzieningen

2.126.073

62.388

### LANGLOPENDE SCHULDEN

18. Leningen kredietinstellingen (lang)	20.652.252	23.257.566
19. Agio Vestialening	430.055	440.861
20. Overige schulden	0	0

#### Totaal langlopende schulden

21.082.307

23.698.427

### KORTLOPENDE SCHULDEN

21. Leningen kredietinstellingen (kort)	855.314	921.081
22. Agio Vestialening (kort)	10.806	10.749
23. Schulden aan leveranciers	992.278	1.046.168
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	552.976	160.720
25. Schulden ter zake van pensioenen	10.868	8.581
26 Overlopende passiva	641.931	579.800

#### Totaal kortlopende schulden

3.064.173

2.727.099

#### Totaal

215.207.831

201.922.634

## 2. Winst- en verliesrekening over 2024

(in euro's)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Huuropbrengsten	7.588.315	7.314.256
2. Opbrengsten servicecontracten	229.678	208.987
3. Overige opbrengsten	0	0
4. Lasten servicecontracten	-202.040	-177.178
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-551.428	-716.139
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.460.774	-2.736.495
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-941.565	-879.115
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.662.186</b>	<b>3.014.316</b>
8. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
9. Toegerekende organisatiekosten	0	0
10. Boekwaarde verkocht vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.430.045	0
12. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.072.271	-18.459.147
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>11.642.226</b>	<b>-18.459.147</b>
13. Opbrengst overige activiteiten	35.431	40.988
14. Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>23.431</b>	<b>28.988</b>
<b>15. Overige organisatiekosten</b>	<b>-717.079</b>	<b>-959.103</b>
<b>16. Kosten leefbaarheid</b>	<b>-2.736</b>	<b>-15.327</b>
17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	32
18. Rentelasten en soortgelijke kosten	-479.690	-537.316
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-479.685</b>	<b>-537.284</b>
<b>Totaal resultaat voor belastingen</b>	<b>14.128.343</b>	<b>-16.927.557</b>
19. Belastingen	-627.784	355.692
<b>Totaal resultaat na belastingen</b>	<b>13.500.559</b>	<b>-16.571.865</b>

### **3. Kasstroomoverzicht 2024 (in euro's)** (volgens de directe methode)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Huuropbrengsten	7.590.953	7.328.138
Vergoedingen	203.162	186.315
Overige bedrijfsontvangsten	23.431	53.762
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>7.817.546</b>	<b>7.568.215</b>
Erfpacht	-88.557	-88.557
Betalingen aan werknemers	-581.099	-532.743
Onderhoudsuitgaven	-1.764.280	-2.420.152
Overige bedrijfsuitgaven	-2.480.690	-2.683.503
Betaalde interest	-505.133	-595.728
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.167	-5.785
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	-2.736	-15.327
Vennootschapsbelasting	101.739	438.240
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-5.327.923</b>	<b>-5.903.555</b>
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.489.623</b>	<b>1.664.660</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Netto verkoopontvangsten grond	0	0
<b>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding Van materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-70.624	-1.119
Verbeteruitgaven	-744.516	-334.930
Investerings overig	-25.602	-9.893
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-840.742</b>	<b>-345.942</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-840.742</b>	<b>-345.942</b>
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen roll-over lening	-1.750.000	0
Aflossing geborgde leningen regulier	-876.817	-852.908
Aflossing ongeborgde leningen	-44.264	-42.534
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.671.081</b>	<b>-895.442</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.022.200</b>	<b>423.276</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.155.890	1.732.614
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.133.690</b>	<b>2.155.890</b>

## **4. Toelichting behorende bij de jaarrekening**

### 4.1 Algemeen

#### Toelating en inschrijving

Naam	:	Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)
Adres	:	Kerkbuurt 4, 1511 BD Oostzaan
Postadres	:	Kerkbuurt 10, 1511 BD Oostzaan
Statutaire vestigingsplaats	:	Oostzaan
Telefoon	:	075-6845215
E-mail adres	:	wov@wov.nl
Website	:	www.wov.nl
Oprichtingsdatum	:	9 november 1918
Handelsregister Amsterdam	:	35017759

De WOV is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Oostzaan en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

#### Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft geen verbonden partijen.

De WOV heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon-en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De bestaande vastgoedportefeuille bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

### 4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen.

#### 4.2.1 Regelgeving

De verslaggeving is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de woningwet, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

#### 4.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar

De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2023 zijn niet aangepast. De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht van de gebruikers, voorzien van her-rubriceringen. Dit leidt niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

#### 4.2.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zicht diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

#### 4.2.4 Schattingswijzigingen

Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG gebruik gemaakt van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2024 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2023 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 45/47 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

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

#### 4.2.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen presentatiewijziging plaatsgevonden.

#### 4.2.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### 4.2.7 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden. Derhalve wordt in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

#### 4.2.8 Materiële vaste activa

##### 4.2.8.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande staatsteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en het overige DAEB-vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

##### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

##### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen 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').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG );
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

##### *MarktWaarde*

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Met deze waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via backtesting. Tevens is vastgesteld of de waardering peildatum 31 december 2024 in een logisch verband staat met de waardering peildatum 31 december 2023. Voor dit handboek is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2024. Deze informatie is verwerkt in het handboek. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2023, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. In de validatie van het handboek 2023 blijft 88% binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering, waarmee dit jaar net niet aan de eis wordt voldaan.

Dit validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt en bedraagt circa € 9,4 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 d.d. 14 maart 2025 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook 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 resultaatbestemming, hetzij 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 en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

#### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonderdelen in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar.

Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.

- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:

de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WOV vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

WOV heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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

Gemiddelde streefhuur per maand voor:	DAEB In Euro	Niet-Daeb In Euro
➤ Eengezinswoningen	721	781
➤ Meergezinswoningen	659	840
➤ BOG	n.v.t.	573
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.231	1.260
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast per woning	3.018	3.622
Aantal verhuureenheden met EFG Label	151	-

### **Streefhuur**

De streefhuren van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) worden jaarlijks door het Bestuur vastgesteld. Bij de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 2 jaren door WOV (2024 : 100,9% en 2023 : 101,2%).

## Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van WOV. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is van minimaal een conditiescore 3.

WOV beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WOV conditiemetingen. Hiertoe hanteert WOV een periodieke actualisatie. Eens in de 3-5 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WOV rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 31.12.2024.

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

In de MJOB houdt WOV rekening met de volgende cycli:

Schilderwerk	6 jaar	Kozijnen	60 jaar
CV-Ketel	18 jaar	Keukens	20 jaar
MV-Box	15 jaar	Badkamer	30 jaar
Keramische dakpannen	75 jaar	Toilet	30 jaar
Betonnen dakpannen	40 jaar	Lift	30 jaar
Bitumen dak	25 jaar		

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar WOV van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van WOV.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

## EFG Labels

WOV heeft nog 151 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de Beleidswaarde.

## Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

## Beheerslasten

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

## Sensitiviteitsanalyse

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Streefhuur per maand per vhe	€ 693	€ 675
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 3.018	€ 2.991
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.232	€ 1.078
Disconteringsvoet	4,17%	5,76%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2024 effect	2023 effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 hoger	+€ 5.896.512	+€ 5.118.252
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	-€ 6.071.659	-€ 4.117.168
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	-€ 4.213.834	-€ 3.620.062
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	-€ 4.213.855	-€ 3.620.062
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	-€ 11.055.680	-€ 6.828.238
Disconteringsvoet	0,5 % lager	+€ 13.328.129	
Mutatiegraad	0,5 % hoger	+€ 595.505	
Mutatiegraad	0,5 % lager	-€ 242.284	

## Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 153,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves inbegrepen (2023: € 139,8 miljoen). Dit is vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. In lijn met de doelstelling van WOV om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, is het beleid van de WOV om geen woningen te verkopen.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan in de marktwaarde is ingecalculleerd. Dit is gebaseerd op de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de WOV en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de WOV.

### *Scheiding DAEB en Niet-DAEB*

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB huuropbrengsten.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak waar deze verschillen betrekking op hebben.
- De niet-DAEB activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 19 woningen en 2 bedrijfsruimten.

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daar van, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

#### **4.2.8.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

### 4.2.9 Financiële vaste activa

#### 4.2.9.1 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

#### 4.2.10 Vorderingen

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

#### 4.2.11 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de WOV, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

#### 4.2.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### 4.2.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings 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.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### 4.2.12.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, en verlofuren. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is 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 de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde

#### Voorziening pensioenen

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- De WOV heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WOV betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer twee derde en de werknemer ongeveer één derde betaalt.
- 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 beleidsdekkingsgraad is eind 2024 130,3% (eind 2023 131,5%). De vereiste beleidsdekkingsgraad is eind 2024 126,1% (eind 2023 126,4%). Het fonds had dus voldoende vermogen en geen reservetekort.
- Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door de WOV. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.
- Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.
- Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
  - de verplichting van WOV tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremie als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;

- o extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door WOV toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO afspraken) bij een eindloonregeling;
- o onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- o nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

Daarnaast neemt WOV een vordering op voor:

- o toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- o over-rente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV.
- o voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

#### 4.2.13 Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Op basis van RJ-Uiting 2007-9 Richtlijn 'Overgangsbepalingen hoofdstuk 290 Financiële instrumenten' hoeft de WOV leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen.

Eventueel per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen, indien van toepassing zal hier melding van worden gedaan in de toelichting. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe leningen).

#### 4.2.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

#### 4.2.15 Belastingen

##### 4.2.15.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### 4.2.15.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de WOV, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2024 te maken met de volgende latentie:

- Disagio op leningenportefeuille

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

## 4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 4.3.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### 4.3.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de WOV, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 4.3.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Jaarlijks wordt het overschot of tekort ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend c.q. afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### 4.3.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

#### *Lastenverhouding algemeen*

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kosten verdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

	2024	2023
Lasten verhuur en beheer	29,5%	31,2%
Servicekosten (huismeester)	0,2%	0,3%
Lasten onderhoud	32,4%	28,2%
Projecten	0,0%	0,0%
Overige organisatiekosten	37,9%	40,3%
	100,0%	100,0%

In 2024 is beperkt gewerkt aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. De verduurzaming van complex is eind 2024 opgestart, er zijn geen projecten opgeleverd. De beperkte personele inzet betrof

de voorbereiding van enkele projecten. Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten.

#### *Afschrijvingen*

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

#### *Personeel*

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door personeel of van verrekening met toekomstige betaling door de WOV. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht.

#### **4.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

#### **4.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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.

#### **4.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort (zoals verhuur en beheer en onderhoud) behoren. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringen en verhuurdersheffing en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

#### **4.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### **4.3.9 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

#### 4.3.10 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

#### 4.3.11 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals bijvoorbeeld leefbaarheidscoördinator en wijkbeheerder) leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc. De gebouw-gebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder Lasten Verhuur & Beheer en Onderhoud.

#### 4.3.12 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

#### 4.3.13 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vielen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De WOV heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO 2 per 1 januari 2023 op te zeggen. Dit kan een grote impact hebben op de vpb-positie van woningcorporaties en dus ook op die van de WOV.

## 4.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en passiva en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

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 definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning en de externe communicatie hieromtrent heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Projecten kunnen onder meer wijzigen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie heeft WOV een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de belastingdienst zullen worden getoetst.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Dientengevolge kan de fiscale last over 2023 nog wijzigingen ondergaan. De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar 2022 zijn definitief opgelegd.

Er zijn geen lopende discussies en/of bezwaren met de belastingdienst over ingediende aangiften/aanslagen vennootschapsbelasting.

## 4.5 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 4.6 Toekomstparagraaf

De WOV is van plan de komende jaren nieuwe huurwoningen te realiseren waardoor de opbrengsten zullen toenemen. Daarnaast zal de komende jaren veel moeten worden geïnvesteerd in de verduurzaming van het woningbezit. Financiering zal na inzet van eigen middelen grotendeels via aan te trekken leningen plaatsvinden. Waar het tot voor kort mogelijk was goedkoop geld te lenen is de te betalen rente op nieuw aan te trekken leningen het afgelopen jaar verder opgelopen.

Per 1 april 2025 zijn twee medewerkers met pensioen gegaan (1,75 FTE) waarmee de formatie op 8,45 FTE komt. De verwachting is dat de personele bezetting de komende jaren gelijk blijft.

De omzet en rentabiliteitsontwikkeling is afhankelijk van het al dan niet realiseren van nieuwbouw en verduurzaming, de renteontwikkeling, de prijsstijgingen.

Net als alle corporaties in Nederland is de WOV geconfronteerd met een ongekend snelle stijging van prijzen met achterblijvende/dalende huuropbrengsten (verplichte huurverlaging). De financiële resultaten op de woningexploitatie zullen ten opzichte van het afgelopen jaar echter moeten verbeteren ten behoeve van de realisatie van noodzakelijke nieuwbouw en verduurzaming welke niet verder uitgesteld kan worden.

## 4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### **Financiële instrumenten**

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

Binnen het treasurybeleid van de WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### **Marktrisico**

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de WOV marktrisico loopt.

### **Valutarisico**

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Prijrisico**

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijsrisico's aanwezig zijn.

### **Renterisico**

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de WOV risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

### **Kredietrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

### **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door de in 2020 aangetrokken lening met een flexibele hoofdsom is het risico op overliquiditeit gemitigeerd.

### **Stikstof- en PFAS-problematiek**

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

### **Inflatie en prijsstijgingen**

De hoge inflatie en vooral de hoge energie- en voedselprijzen raken de huurders hard in de portemonnee. Hiermee bestaat het risico dat huurachterstanden verder oplopen. Voortdurende monitoring van achterstanden, betalingsafspraken, samenwerking met gemeente en andere instanties moeten dit risico beperken en problemen voor de huurders voorkomen.

### **Personeelsschaarste**

Een groot risico voor de WOV is een tekort aan gekwalificeerde medewerkers. Het is een opgave voldoende gekwalificeerde medewerkers aan te trekken en vast te houden. Het blijven opleiden van medewerkers is van groot belang. De lonen van de medewerkers zijn geregeld via de cao. De krapte op de arbeidsmarkt vormt hier een risico.

## 4.8 Toelichting balans

### Vastgoedbeleggingen

- 1. Daeb vastgoed in exploitatie
- 2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
- 3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2024	31-12-2023
1. Daeb vastgoed in exploitatie	208.599.382	193.432.333
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.717.392	4.687.719
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	508.297	409.970
	<b>213.825.071</b>	<b>198.530.022</b>

### 1. Daeb-vastgoed in exploitatie

- Cumulatieve stichtingskosten per 01-01
- Cumulatieve herwaardering per 01-01
- Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari

Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	59.650.047	59.190.222
Cumulatieve herwaardering per 01-01	136.739.555	153.630.014
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari	-2.957.269	-1.978.505

### Boekwaarde per 1 januari

	193.432.333	210.841.731
--	-------------	-------------

### Mutaties:

- Investeringen
- Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling
- Herwaardering
- Herclassificatie stichtingskosten
- Herclassificatie herwaarderingsreserve
- Toe/terugname afwaardering ten laste van algemene reserve
- Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling

Investeringen	124.451	459.825
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	0
Herwaardering	13.526.191	-16.890.459
Herclassificatie stichtingskosten	28.781	0
Herclassificatie herwaarderingsreserve	171.029	0
Toe/terugname afwaardering ten laste van algemene reserve	1.316.597	-978.764
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	0	0

### Totaal mutaties

	15.167.049	-17.409.398
--	------------	-------------

- Cumulatieve stichtingskosten per 31-12
- Cumulatieve herwaardering per 31-12
- Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12

Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	59.803.279	59.650.047
Cumulatieve herwaardering per 31-12	150.436.775	136.739.555
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12	-1.640.672	-2.957.269

### Boekwaarde per 31 december

	<b>208.599.382</b>	<b>193.432.333</b>
--	--------------------	--------------------

Aantal daeb woningen in exploitatie per ultimo

	1.024	1.023
--	-------	-------

### 2. Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie

- Cumulatieve stichtingskosten per 01-01
- Cumulatieve herwaardering per 01-01

Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	1.602.119	1.768.142
Cumulatieve herwaardering per 01-01	3.085.600	3.505.598

### Boekwaarde per 1 januari

	4.687.719	5.273.740
--	-----------	-----------

- Correctie cumulatieve stichtingskosten tot en met 2021
- Correctie cumulatieve afwaardering tot en met 2021
- Investeringen
- Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling
- Herwaardering
- Herclassificatie stichtingskosten
- Herclassificatie herwaarderingsreserve

Correctie cumulatieve stichtingskosten tot en met 2021	0	-169.926
Correctie cumulatieve afwaardering tot en met 2021	0	169.926
Investeringen	0	3.903
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	0
Herwaardering	229.483	-589.924
Herclassificatie stichtingskosten	-28.781	0
Herclassificatie herwaarderingsreserve	-171.029	0

### Totaal mutaties

	29.673	-586.021
--	--------	----------

	31-12-2024	31-12-2023
Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	1.573.338	1.602.119
Cumulatieve herwaarderingsreserve 31-12	3.144.054	3.085.600
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.717.392</b>	<b>4.687.719</b>
Aantal niet-daeb woningen in exploitatie per ultimo	19	20
Aantal niet-daeb bedrijfsruimten per ultimo	2	2

### Marktwaarde

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro economische parameters:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Algemeen</b>						
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Leegwaardeontwikkeling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

### Woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud EGW	door-exploiteren € 1.856,- / € 2.327,-					
Instandhoudingsonderhoud MGW	door-exploiteren € 1.303,- / € 2.426,-					
Instandhoudingsonderhoud EGW	uitponden € 1.101,- / € 1.223,-					
Instandhoudingsonderhoud MGW	uitponden € 755,- / € 1.405,-					
Beheerkosten EGW	€ 542,49					
Beheerkosten MGW	€ 532,33					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	voor alle jaren 0,0974%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	voor alle jaren 0,07%					
Reguliere huurstijging	6,6%	3,7%	3,2%	2,5%	2,5%	2,5%
Boven inflatoire huurverhoging zelfstandig	t/m 2025 loonindex (t-1) vanaf 2026 prijsindex (t-1)					
Huurderving	voor alle jaren 1,00%					
Mutatiekans door-exploiteren EGW	4% - 13%					
Mutatiekans uitponden EGW	4% - 13%					
Mutatiekans door-exploiteren MGW	4% - 16%					
Mutatiekans uitponden MGW	4% - 16%					
Juridische splitsingskosten	voor alle jaren € 643,99					
Technische splitsingskosten	voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 0 maanden					
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden in% leegwaarde	voor alle jaren 1,00%					
Disconteringsvoet door-exploiteren	7,07% - 7,70%					
Disconteringsvoet uitponden	7,57%					

Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.

### Bedrijfs-onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud m2	voor alle jaren € 7,33					
Mutatieonderhoud m2	voor alle jaren € 12,29					
Achterstallig onderhoud	voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand in maanden	voor alle jaren 6 maanden					
Marketing (% van de marktjaarhuur)	voor alle jaren 14,0%					
Beheerskosten (% van de marktjaarhuur)	voor alle jaren 3,0%					
Gemeentelijke OZB	voor alle jaren 0,2077%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de woz)	voor alle jaren 0,13%					
Overdrachtskosten	voor alle jaren 11,40%					
Disconteringsvoet	7,32% - 8,16%					

<b>Verloop marktwaarde</b>	<b>Verloop 2024</b>	<b>Verloop 2023</b>
<b>De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:</b>		
<b>Marktwaarde begin boekjaar</b>	198.120.052	216.115.471
<b>Voorraadmutaties:</b>		
Sloop	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0
	0	0
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:</b>		
Validatie markthuur	-265.457	-14.347.705
Validatie disconteringsvoet	-9.105.313	-976.653
	-9.370.770	-15.324.358
<b>Methodische wijzigingen:</b>		
Aanpassing toevoegen midden huur	-670.712	0
Overdrachtskosten	1.214.047	-4.789.396
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	0	-7.440
Overige rekenmethodiek	0	0
	543.335	-4.796.836
<b>Mutatie objectgegevens:</b>		
Oppervlakte	0	-1.153.732
Contract huur en leegstand	4.083.184	498.301
Maximale huur	427.411	7.677.383
WOZ-waarde	14.376.496	4.246.159
Mutatiekans	627.763	545.641
Complexdefinities en verkooprestricties (Overig)	-2.265.637	-1.613
	17.249.217	11.812.139
<b>Mutatie waarderingsparameters:</b>		
Macro-economische parameters	555.671	-2.420.196
Sociale en vrije sector huurgrens	-279.443	-5.840.981
Reguliere huurstijging	-429.523	3.194.425
Markthuur	153.481	2.317.343
Historische leegwaardestijging	13.577.179	-1.246.921
Leegwaardestijging	0	1.592.644
Splitsings- en verkoopkosten	-33.829	-8.874
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-691.997	-1.053.782
Beheerskosten	-398.051	-752.382
Belastingen en verzekeringen	-87.916	841.902
Disconteringsvoet	-5.590.632	-6.309.542
	6.774.940	-9.686.364
<b>Totale mutatie</b>	<b>15.196.722</b>	<b>-17.995.419</b>
<b>Marktwaarde per einde boekjaar</b>	<b>213.316.774</b>	<b>198.120.052</b>

Het grootste effect van de waardestijging wordt veroorzaakt door de stijging van de historische leegwaardestijging de Woz-waarde en de contract-huren. De mutatie waarderingsparameters disconteringsvoet en de validatie disconteringsvoet hebben de grootste dalende invloed.

Per 31 december 2024 is in totaal € 153,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2023: € 139,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 134,4 miljoen (2023: € 124,1 miljoen). Dit impliceert dat circa 71% (2023: 71%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

<b>Verloop beleidswaarde</b>	<b>Verloop 2024</b>	<b>Verloop 2023</b>
<b>De toename van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:</b>		
Beleidswaarde begin boekjaar	71.917.963	66.930.844
Af: niet-woningen	-148.282	-149.195
Beleidswaarde woningen begin boekwaarde	71.769.681	66.781.649
<b>Vorraadmutaties:</b>		
Overige voorraadmutaties	8.750	0
	8.750	0
<b>Mutatie vastgoedgegevens:</b>		
Contractgegevens	5.020.049	550.034
Energie label	-1.253.370	0
Leegstand	95.216	146.185
Maximale huur	761	6.318
Mutatiegraad doorexpluiten	-97.400	116.068
	3.765.256	818.605
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	-6.751.734	0
Verplichting EFG-labels	1.253.370	0
Sociale disconteringsvoet	24.484.004	0
Toevoeging middenhuur	7.510	0
	18.993.150	0
<b>Validatie</b>		
Validatie disconteringsvoet	0	-425.472
<b>Mutatie marktontwikkelingen:</b>		
Macro-economische parameters	4.276.782	-4.795.949
Reguliere huurstijging	191	17.395
Disconteringsvoet	-1.410.144	-2.749.284
	2.866.829	-7.527.838
<b>Mutatie parameters beleidswaarde:</b>		
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	8.670.382	-487.463
Aanpassing streefhuurbeleid	4.748.100	4.488.311
Aanpassing onderhoudskosten	-7.137.500	-10.945.201
Aanpassing beheerskosten	-6.452.683	19.067.090
	-171.701	-12.122.737
<b>Totale mutatie</b>	<b>25.462.284</b>	<b>4.988.032</b>
<b>Beleidswaarde woningen per einde boekjaar</b>	<b>97.231.965</b>	<b>71.769.681</b>
Bij: beleidswaarde niet-woningen	146.694	148.282
<b>Beleidswaarde einde boekjaar</b>	<b>97.378.659</b>	<b>71.917.963</b>

### Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Streefhuur per maand per vhe	€ 693	€ 675
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 3.018	€ 2.991
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.232	€ 1.078
Disconteringsvoet	4,18%	5,76%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2024 effect	2023 effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 hoger	€ 5.896.512	€ 5.118.252
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	- € 6.071.659	- € 4.117.168
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.213.834	- € 3.620.062
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.213.855	- € 3.620.062
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	- € 11.055.680	- € 6.828.238
Disconteringsvoet	0,5 % lager	+€ 13.328.129	
Mutatiegraad	0,5 % hoger	- € 595.505	
Mutatiegraad	0,5 % lager	- € 242.284	

### Brand- en stormverzekering

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

### WOZ waarde

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerende zaakbelasting worden genoemd, groot afgerond € 368,8 miljoen (2023 € 339,6 miljoen). De genoemde WOZ waarde is conform de aanslag van de Gemeente.

### Erfpacht

De complexen 1 t/m 5 zijn gebouwd op de door de gemeente Oostzaan in erfpacht uitgegeven gronden (203 woningen).

### 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Definitief	Niet-Definitief	Totaal
Stand 1 januari			
-Aanschafwaarde	0	409.970	409.970
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	0	0
	0	409.970	409.970
<u>Mutaties in boekjaar:</u>			
-Investerings	1.375.393	76.470	1.451.863
-Investerings uit mva ten dienste van exploitatie	0	21.857	21.857
-Afwaardering	-3.430.045	0	-3.430.045
-Ten laste van voorzieningen	2.054.652	0	2.054.652
	0	98.327	98.327
Stand 31 december			
-Aanschafwaarde	1.375.393	508.297	1.883.690
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.375.393	0	-1.375.393
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>0</b>	<b>508.297</b>	<b>508.297</b>

### 4. Materiële vaste activa

#### Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

	Kantoor-gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari			
-Aanschafwaarde	250.337	80.463	330.800
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-224.803	-49.200	-274.003
	25.534	31.263	56.797
<u>Mutaties in boekjaar:</u>			
-Investerings	0	25.602	25.602
-Desinvesteringen (investerings)	-250.337	0	-250.337
-Afschrijvingen	-3.677	-14.299	-17.976
-Desinvesteringen (afschrijvingen)	228.480	0	228.480
	-25.534	11.303	-14.231
Stand 31 december			
-Aanschafwaarde	0	106.065	106.065
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	-63.499	-63.499
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>0</b>	<b>42.566</b>	<b>42.566</b>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw:
- Grond: geen afschrijving
- Oorspronkelijke bouw: 50 jaar
- Verbouwing: 25 jaar
- Inventarissen: 5 jaar

## Financiële vaste activa

### 5. Latente belastingvorderingen

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Bij WOV zijn tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,10% (2023: 2,05%). De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen. Bij het contant maken is dit percentage verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

#### *Vastgoed in exploitatie*

WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

1. De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
2. De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
3. De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

#### Ad. 1

##### *Verkopen*

Uitgangspunt bij WOV is momenteel dat geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie zal plaatsvinden van het verschil in waardering. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

#### Toekomstige slopen

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert daarom naar nihil. Er is daarom voorsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

#### Ad. 2

Ultimo 2023 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is hoeft er geen latentie te worden gevormd.

### Ad. 3

WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en diende bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. Ultimo 2023 is de volledige herwaardering teruggenomen. Conform de Aedesnotitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

#### Activa ten dienste van exploitatie

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 42.566.

De fiscale waarde bedraagt ultimo 2024 € 16.408.

Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en door eventuele verkoop van de bedrijfsmiddelen. Een latentie ten aanzien van dit verschil is niet materieel.

#### (Dis)agio leningen

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande op 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2024 tegen de contante waarde berekend op € 28.583. Per ultimo 2023 bedroeg de latentie € 30.047. De afname van € 1.464 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2024.

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed

	Commerciële waarde ultimo 2024	Inschatting fiscale waarde ultimo 2024	Vershil
Vastgoed in exploitatie	213.316.774	166.516.497	46.800.277
Vastgoed in ontwikkeling	508.297	414.834	93.463
	<b>213.825.071</b>	<b>166.931.331</b>	<b>46.893.740</b>

De inschatting van de fiscale waarde van deze onroerende zaken in exploitatie en ontwikkeling betreft ultimo 2024 een bedrag van € 166,3 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 213,8 miljoen. De nominale belastingschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 12,1 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Dit betreft DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling welke in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. WOV heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De contante waarde van de actieve belastinglatentie is als volgt opgebouwd:

Actieve latenties	Bedrijfsec. waarde	Fiscale waarde	Fiscale grondslag	Latentie Nominaal	Latentie Contant
Disagio op leningenportefeuille	0	126.695	126.695	32.687	28.583
Lening ruil Vestia	0	0	0	0	0
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>126.695</b>	<b>126.695</b>	<b>32.687</b>	<b>28.583</b>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Latente belastingvordering vanwege lening o/g		
Stand per 1 januari	30.047	32.321
Mutatie	-1.464	-2.274
Stand per 31 december	<b>28.583</b>	<b>30.047</b>

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille. De actieve latentie hiervoor is ultimo 2024 tegen de contante waarde berekend op € 28.583. Per ultimo 2023 bedroeg de latentie € 30.047. De afname van € 1.464 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2024.

## Flottende activa

### Vorraden

#### 6. Vastgoed bestemd voor verkoop

Boekwaarde grondpositie	<b>0</b>	<b>0</b>
-------------------------	----------	----------

### Vorderingen

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
7. Huurdebiteuren	15.339	18.354
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	525.961
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	162.582	605.563
	<b>177.921</b>	<b>1.149.878</b>

### 7. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Zittende huurders	24.781	22.262
Vertrokken huurders	334	1.899
	25.115	24.161
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-9.776	-5.807
	<b>15.339</b>	<b>18.354</b>

## 8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting 2021	0	334.355
Vennootschapsbelasting 2022	0	538.103
Vennootschapsbelasting 2023	-13.678	-346.497
Vennootschapsbelasting 2024	-188.420	0
	<b>-202.098</b>	<b>525.961</b>

De definitieve aanslagen vennootschapsbelasting tot en met 2022 zijn opgelegd en betaald/ontvangen. Over 2023 en 2024 is vennootschapsbelasting verschuldigd. De verschuldigde vennootschapsbelasting staat opgenomen onder kortlopende schulden, Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen.

## 9. Overige vorderingen

	0	0

## 10. Overlopende activa

Nog te ontvangen contributie	0	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	114.485	76.951
Te ontvangen uitkering in verband met ziekte	2.269	3.174
Nog te ontvangen credit-nota's	0	419.226
Overige	45.828	106.212
	<b>162.582</b>	<b>605.563</b>

## 11. Liquide middelen

Rekening-courant Rabobank	2.049	3.731
Rekening-courant ING Bank	1.127.574	2.148.097
Spaarrekening ING Bank	4.067	4.062
	<b>1.133.690</b>	<b>2.155.890</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

## Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
12. Herwaarderingsreserve	153.582.335	139.826.661
13. Overige reserves	21.231.307	51.572.324
14. Verenigingsreserve	621.077	607.600
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	13.500.559	-16.571.865
	<b>188.935.278</b>	<b>175.434.720</b>

### 12. Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	139.826.661	157.305.539
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	0
	139.826.661	157.305.539
<i>Mutaties</i>		
Reeds afgewaardeerd tijdens bouw	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	13.755.674	-17.478.878
	13.755.674	-17.478.878
<b>Stand per 31 december</b>	<b>153.582.335</b>	<b>139.826.661</b>

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of –vermindering zich voordoet.

### 13. Overige reserves

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	51.572.324	18.881.939
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	0
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-16.571.865	15.251.210
	35.000.459	34.133.149
<i>Mutaties:</i>		
Afname/Toevoeging herwaarderingsreserve	-13.755.674	17.478.879
Toevoeging verenigingsreserve	-13.477	-39.704
	-13.769.151	17.439.175
<b>Stand per 31 december</b>	<b>21.231.307</b>	<b>51.572.324</b>

#### 14. Verenigingsreserve

Stand per 1 januari	607.600	567.896
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	13.477	39.704
<b>Stand per 31 december</b>	<b>621.077</b>	<b>607.600</b>

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 3,25% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar.

De mutatie kan als volgt worden gespecificeerd:

Verenigingsresultaat	-6.270	16.988
Rente over beginstand	19.747	22.716
	<b>13.477</b>	<b>39.704</b>

#### 15. Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-16.571.865	15.251.210
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar:	16.571.865	-15.251.210
	0	0
Resultaat boekjaar	13.500.559	-16.571.865
	<b>13.500.559</b>	<b>-16.571.865</b>

#### **Voorstel resultaatbestemming**

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad. € 13.500.559,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

Vorzieningen	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
16. Voorziening onrendabele investeringen	2.054.652	0
17. Overige voorzieningen	71.421	62.388
	<b>2.126.073</b>	<b>62.388</b>

#### 16. Voorziening voor onrendabele investeringen

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	2.054.652	0
Onttrekking	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.054.652</b>	<b>0</b>

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

### 17. Overige voorzieningen

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget. Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

Stand per 1 januari	62.388	52.719
Mutatie boekjaar	9.033	9.669
<b>Stand per 31 december</b>	<b>71.421</b>	<b>62.388</b>

### Langlopende schulden

18. Schulden aan kredietinstellingen	20.652.252	23.257.566
19. Agio	430.055	440.861
20. Overige schulden	0	0
	<b>21.082.307</b>	<b>23.698.427</b>

### 18. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2024 is als volgt verwerkt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	23.257.566	24.178.647
Binnen één jaar vervallen deel 1 januari	921.081	895.441
	24.178.647	25.074.088
Bij : Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen regulier	-921.081	-895.441
Af: Aflossingen variabele leningen	-1.750.000	0
Subtotaal	21.507.566	24.178.647
Binnen één jaar vervallend deel	-855.314	-921.081
<b>Stand per 31 december</b>	<b>20.652.252</b>	<b>23.257.566</b>

Waarvan geborgd door het WSW	21.507.566	24.134.382
Waarvan niet geborgd door het WSW	0	44.265
	21.507.566	24.178.647

Waarvan verstrekt door BNG	18.348.917	19.032.276
Waarvan verstrekt door NWB	3.158.649	5.146.371
	21.507.566	24.178.647

### Zekerheden

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

### Aflossingsverplichting:

Stand per einde boekjaar	21.507.566	24.178.647
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-855.314	-921.081
	<u>20.652.252</u>	<u>23.257.566</u>
Aflosbaar over 2 jaar	-788.649	-855.314
Aflosbaar over 3 jaar	-812.892	-788.649
Aflosbaar over 4 jaar	-837.997	-812.892
Aflosbaar over 5 jaar	-1.613.995	-837.997
	<u>-4.053.533</u>	<u>-3.294.852</u>
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	<u>16.598.719</u>	<u>19.962.714</u>

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel fixe systeem.

### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per eind 2024 1,91% (2023: 2,20%). Het rentepercentage varieert van -0,2% tot en met 4,86% al naar gelang het tijdstip van afsluiten van de betreffende leningen.

### Duration

De duration van de leningen bedraagt 7,4 jaar (2023: 7,8 jaar).

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond € 23,2 miljoen (2023: 23,8 miljoen). De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve).

### 19. Agio

Het verloop van het agio is als volgt verwerkt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	440.861	451.610
Binnen één jaar vervallend deel 1 januari	10.749	10.692
	<u>451.610</u>	<u>462.302</u>
Bij:		
Agio op nieuwe leningen	0	0
Af:		
Vrijval boekjaar	-10.749	-10.692
<b>Subtotaal</b>	<u><b>440.861</b></u>	<u><b>451.610</b></u>
Binnen één jaar vervallend deel	-10.806	-10.749
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>430.055</b></u>	<u><b>440.861</b></u>

## 20. Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

Stand per 1 januari	0	0
Bij:		
Rentetoevoeging	0	0
Ontvangen waarborgsommen	0	0
	0	0
Af:		
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
Terugbetaalde rente	0	0
	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bij verhuur van woningen diende een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort.  
De waarborgsom inclusief de rente is eind 2022 terugbetaald.

### Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
21. Schulden aan kredietinstellingen	855.314	921.081
22. Agio	10.806	10.749
	866.120	931.830
23. Schulden aan leveranciers	992.278	1.046.168
24. Schulden ter zake van belastingen en premies sv	552.976	160.720
25. Schulden ter zake van pensioenen	10.868	8.581
26. Overlopende passiva	641.931	579.800
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.064.173</b>	<b>2.727.099</b>

### 21. Schulden aan kredietinstellingen/agio

Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen

	<b>855.314</b>	<b>921.081</b>
--	----------------	----------------

### 22. Agio

Vrijval agio komend boekjaar

	<b>10.806</b>	<b>10.749</b>
--	---------------	---------------

### 23. Schulden aan leveranciers

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud

	<b>992.278</b>	<b>1.046.168</b>
--	----------------	------------------

#### 24. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	202.098	0
Omzetbelasting	324.298	160.868
Loonheffing	26.467	0
Overige sociale lasten	113	-148
<b>Stand per 31 december</b>	<b>552.976</b>	<b>160.720</b>

#### 25. Schulden inzake pensioenen

<b>Premies pensioenfond</b>	<b>10.868</b>	<b>8.581</b>
-----------------------------	---------------	--------------

#### 26. Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	200.818	214.123
Vooruitontvangen huren	56.947	57.324
Overloop accountant/fiscalist	148.968	148.968
Te verrekenen waarborgsommen	0	3.810
Te verrekenen servicekosten	18.484	45.000
Nog te ontvangen facturen	210.245	103.872
Diversen	6.469	6.703
<b>Stand per 31 december</b>	<b>641.931</b>	<b>579.800</b>

## 4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Verplichtingen inzake nieuwbouw

#### Ontwikkel- & realisatieovereenkomst

Reeds in 2018 is de WOV een verplichting aangegaan met ontwikkelaar Braam Minnesma B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject aan de Kerkbuurt 83-87 voor een totaalbedrag van € 1.910.000. De originele plannen zagen op de realisatie van 12 appartementen. Door de stijging van de bouwkosten en de kostbare aanpassingen die n.a.v. de adviezen van welstand zijn aangebracht in het plan, is dit in de huidige vorm prijstechnisch niet meer passend voor sociale huisvesting. Dat houdt in dat wij helaas het plan zullen moeten gaan herontwikkelen, waarbij wij dan ook kijken naar de mogelijkheid om hier meer appartementen te realiseren. Wat dat met de totale bouwsom doet, is op dit moment nog niet bekend.

#### Aankoop grondpositie

Er is in 2019 een koopovereenkomst gesloten voor een terrein op Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi), voor een totaalbedrag van € 275.000 k.k., voor de bouw van tenminste 10 sociale huurwoningen. De levering hiervan vindt plaats uiterlijk twee weken nadat de omgevingsvergunning is verleend en de bouwkaavel door verkoper bouwrijp is gemaakt. De plannen zijn in voorbereiding. De bouwvergunning werd eind 2022 verwacht, echter de 'stikstof- en vleermuizenproblematiek' heeft geleid tot vertraging. In maart 2025 is nog niet duidelijk wanneer de bouwvergunning zal worden afgegeven.

#### Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WOV 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 vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 628.000,- overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en WOV 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 dit rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WOV.

### Erfpachtverplichtingen

De WOV is erfpachtcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het Daeb/niet-Daeb vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar. Met ingang van het jaar 2034 zullen met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken worden gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Erfpachtverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtverplichting komende 2 tot en met 5 jaar	354.304	354.304
Erfpachtverplichtingen langer dan 5 jaar	354.304	442.880
<b>Totaal</b>	<b>797.184</b>	<b>885.760</b>

### Leaseverplichtingen

Voor het kopieerapparaat is er een leaseovereenkomst afgesloten voor € 5.432 per jaar. De ingangsdatum is 1 augustus 2022, de looptijd 5 jaar.

### Huurovereenkomst

Ten behoeve van de huisvesting van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is per 1 juli 2024 een huurovereenkomst afgesloten voor € 24.666,- per jaar, de looptijd is 10 jaar. Verder is jaarlijks € 1.823,- excl. Omzetbelasting aan servicekosten verschuldigd.

## 4.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 1.Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	7.431.051	7.187.941
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	209.673	207.759
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	13.591	13.106
<b>Subtotaal</b>	<b>7.654.315</b>	<b>7.408.806</b>
Huurderving wegens leegstand	-52.197	-82.405
Huurderving wegens oninbaar	-12.326	-5.663
Huurderving wegens gewinning	-1.477	-6.482
<b>Subtotaal</b>	<b>-66.000</b>	<b>-94.550</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.588.315</b>	<b>7.314.256</b>

Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 is rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is toegepast bij circa 160 huurders. De reguliere huurverhoging bedroeg 5,8%. Voor 128 woningen met een E,F,G label is geen huurverhoging toegepast. De effectieve huurverhoging (na aftoppingen) bedraagt gemiddeld 5,0%.

### 2.Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	230.321	211.310
Vergoedingsderving	-643	-2.323
<b>Subtotaal</b>	<b>229.678</b>	<b>208.987</b>
Correctie voorgaande jaren	0	0
<b>Totaal</b>	<b>229.678</b>	<b>208.987</b>

### 3.Overige opbrengsten

Overige opbrengsten	0	0
---------------------	---	---

### 4.Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	198.362	170.310
Toegerekende organisatiekosten	3.678	6.868
	<b>202.040</b>	<b>177.178</b>

## Verantwoording van de organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kosten-verdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kosten-verdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

	% 2024	Lasten 2024	% 2023	Lasten 2023
Lasten verhuur en beheer	29,5%	551.428	31,2%	716.139
Servicekosten (huismeester)	0,2%	3.678	0,3%	6.868
Lasten onderhoud	32,4%	607.193	28,2%	648.595
Projecten	0,0%	0	0,0%	0
Overige organisatiekosten	37,9%	709.911	40,3%	924.546
	<b>100,0%</b>	<b>1.872.210</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.296.148</b>

De personele inzet op onderhoudsactiviteiten was in 2024 weer enigszins genormaliseerd. In 2024 is beperkt gewerkt aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Eind 2024 is de verduurzaming van complex 5 opgestart. De personele inzet betrof voornamelijk de inzet van externe medewerkers welke is geactiveerd, Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt inzake overdracht werkzaamheden vanwege aanstaande pensionering van twee medewerkers per 1 april 2025.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

	2024	2023
Lonen en salarissen	685.603	515.627
Overige personeelskosten	55.581	29.404
Huisvestingskosten	27.606	18.632
Afschrijving onroerende- en roerende zaken t.d.v. exploitatie	17.976	25.210
Kosten bestuur en raad van commissarissen	163.172	111.279
Kosten flexibele schil	230.751	605.314
Accountantskosten	199.600	241.923
Advieskosten	113.539	191.875
Advieskosten fiscaal	29.038	61.808
Automatiseringskosten	117.073	121.129
Migratie naar Empire	73.963	230.071
Kosten woningverdelingssysteem	15.930	7.401
Advocaat en juridische kosten	27.245	18.028
Overige	115.133	118.447
<b>Totaal</b>	<b>1.872.210</b>	<b>2.296.148</b>

De post Lonen en salarissen bestaat uit:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lonen en salarissen	518.533	386.431
Mutatie voorziening, vakantiedagen, uitgestelde beloningen etc.	15.745	9.669
	<b>534.278</b>	<b>396.100</b>
Sociale lasten	99.732	74.373
Premie ziekteverzuimverzekering	52.039	32.423
Pensioenlasten	60.743	50.446
	<b>212.514</b>	<b>157.242</b>
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-61.189	-37.715
<b>Totaal</b>	<b>685.603</b>	<b>515.627</b>

#### **Accountantshonoraria**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Controle jaarrekening	199.600	228.774
Andere controle werkzaamheden	18.549	13.149
Andere niet-controle werkzaamheden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>218.149</b>	<b>241.923</b>

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van 2024 en de overloop uit 2023. De kosten inzake fiscale werkzaamheden zijn apart vermeld als advieskosten fiscaal 29.038,- (2023: 61.808,-).

#### **5.Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Sociaal beheer	0	0
Toegerekende organisatiekosten	551.428	716.139
<b>Totaal</b>	<b>551.428</b>	<b>716.139</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

## 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Klachtenonderhoud	574.384	948.226
Mutatie-onderhoud	747.969	761.062
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	531.228	378.612
	1.853.581	2.087.900
Toegerekende organisatiekosten	607.193	648.595
<b>Totaal</b>	<b>2.460.774</b>	<b>2.736.495</b>

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

## 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	0	0
Korting verhuurderheffing	0	0
	0	0
Saneringssteun	0	0
Onroerendezaakbelasting/rioolheffing	330.882	290.833
Rioolheffing	363.243	351.956
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	-7.821	0
Waterschapslasten	118.476	101.838
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare debiteuren	0	0
Verzekeringen	36.248	36.203
Overige	11.980	9.728
<b>Totaal</b>	<b>941.565</b>	<b>879.115</b>

## 8.9.10. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop

Verkoopopbrengst	0	0
Kosten verkoop	0	0
	0	0
Boekwaarde verkocht vastgoed	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Waardeverandering vastgoedportefeuille

### 11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verduurzaming complex 5 (Terugname) lagere taxatiewaarde Zuideinde 134	3.430.045 0	0 0
<b>Totaal</b>	<b>3.430.045</b>	<b>0</b>

### 12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	15.013.817	-17.869.223
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.454	-589.924
<b>Totaal</b>	<b>15.072.271</b>	<b>-18.459.147</b>

## Overige activiteiten

### 13. Opbrengst overige activiteiten

Vergoeding administratiekosten mutaties	0	0
Contributies	23.431	28.988
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
<b>Totaal</b>	<b>35.431</b>	<b>40.988</b>

### 14. Kosten overige activiteiten

Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorbelaste administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
<b>Totaal</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

### 15. Overige organisatiekosten

Agio Vestia lening	0	0
WSW obligoheffing	7.167	34.557
Toegerekende organisatiekosten	709.912	924.546
<b>Totaal</b>	<b>717.079</b>	<b>959.103</b>

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten.

## 16. Kosten leefbaarheid

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid nog alleen kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder Leefbaarheid werden verantwoord zijn vanaf 2019 verantwoord onder Lasten verhuur en beheer en Lasten onderhoud.

### Financiële baten en lasten

#### 17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Rente liquide middelen	5	32
Geactiveerde bouwrente	0	0
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>32</b>

#### 18. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	471.601	534.402
Rente en kosten belastingdienst	7.310	0
Overige bankkosten	5.732	6.631
Negatieve rente rekening-courant	0	0
Vrijval agio Vestialening	-10.749	-10.692
Borgstellingsvergoeding WSW	4.462	5.644
Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	1.334	1.331
<b>Totaal</b>	<b>479.690</b>	<b>537.316</b>

#### 19. Belastingen

##### Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Acute belasting boekjaar	626.320	387.077
Acute belasting aanpassing 2022	0	5.185
Acute belasting aanpassing 2021	0	-283.611
Acute belasting aanpassing 2020	0	-63.106
Acute belasting aanpassing 2019	0	-403.511
Acute belasting aanpassing voorgaande jaren	0	-745.043
Totaal acute belasting	626.320	-357.966
Mutatie latente belastingen	1.464	2.274
<b>Totaal</b>	<b>627.784</b>	<b>-355.692</b>

##### Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen:

€ 627.784 / € 14.128.343 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) x 100% = 4,40%.

## Acute belastingen boekjaar 2024

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

	2024	2023
Resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening	14.128.343	-16.927.557
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Fiscaal lagere afschrijving	4.276	10.827
Te activeren rente op projecten	0	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	14.891
	4.276	25.718
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.430.045	0
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-15.072.271	18.459.147
Fiscaal lagere last inzake bijdrage Autoriteit wonen	0	0
Fiscaal hogere onderhoudslasten	0	0
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-8.515	-8.515
	-11.650.741	18.450.632
<b>Belastbare winst</b>	<b>2.481.878</b>	<b>1.548.793</b>
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7.169	-881
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.600	5.100
	-1.569	4.219
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>2.480.309</b>	<b>1.553.012</b>
1 <sup>e</sup> schijf tot 200.000 x 19,0%	38.000	38.000
2 <sup>e</sup> schijf vanaf 200.000 x 25,8%	588.320	349.077
<b>Acute belastinglast boekjaar</b>	<b>626.320</b>	<b>387.077</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	626.320	387.077
Af: betaalde vennootschapsbelasting	-437.900	-40.580
<b>Nog af te dragen over boekjaar</b>	<b>188.420</b>	<b>346.497</b>

Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31-12-2013 een fiscale afwaardering ad. € 6.797.350 plaats gevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 01-01-2008 structureel gedaald in verband met vervuiling en erfpacht. Per ultimo 2023 was deze WOZ-afwaardering weer volledig teruggenomen.

## 5. Overige informatie

### 5.1 Werknemers in dienst Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (inclusief bestuursleden)

	2024	2023
Gemiddeld in boekjaar	8,95	6,86
Per einde boekjaar	10,20	7,59

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### 5.2 WNT-verantwoording 2024

#### WNT-verantwoording 2024 [Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting]

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 124.000. Dit is gebaseerd op de regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse B.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

Gegevens 2024 bedragen x € 1	N. Moesman	R.A.C. van Aert
	Voorzitter	
Functiegegevens	Bestuur	Bestuurder
Aanvang functievervulling in 2024	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2024	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	1,000
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.860	108.183
Beloningen betaalbaar op termijn	1.428	15.588
<i>Subtotaal</i>	12.288	123.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.352	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	12.288	123.770
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2023</b> <b>bedragen x € 1</b>	<b>N.</b> <b>Moesman</b>	<b>R.A.C. van</b> <b>Aert</b>
	<b>Voorzitter</b>	
<b>Functiegegevens</b>	<b>Bestuur</b>	<b>Bestuurslid</b>
Aanvang functievervulling in 2023	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2023	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	0,703
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.521	71.271
Beloningen betaalbaar op termijn	11	10.008
<i>Subtotaal</i>	9.532	81.279
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.612	83.697
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	9.532	81.280
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

#### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2024</b> <b>bedragen x € 1</b>	<b>I.R.</b> <b>Algera</b>	<b>N.</b> <b>Carstens</b>	<b>J.A.</b> <b>Oostenbrink</b>
	<b>Voorzitter</b>		
<b>Functiegegevens</b>	<b>RvC</b>	<b>Lid RvC</b>	<b>Lid RvC</b>
Aanvang functievervulling in 2024	[01/01]	[04/03]	[01/01]
Einde functievervulling in 2024	[15/12]	[31/12]	[31/12]
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	3.828	2.488	3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.787	10.266	12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	3.828	2.488	3.000
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2023 bedragen x € 1</b>	<b>I.R. Algera</b>	<b>J.A. Oostenbrink</b>
	<b>Voorzitter</b>	
<b>Functiegegevens</b>	<b>RvC</b>	<b>Lid RvC</b>
Aanvang functievervulling in 2023	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2023	[31/12]	[31/12]
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	4.000	3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

### 5.3 Scheiding DAEB en Niet-DAEB

Ter nadere toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: de Winst- en verliesrekening 2024 en het Kasstroomoverzicht 2024 waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten.

#### Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheid naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2024	Niet Daeb 2024	Totaal 2024
Huuropbrengsten	7.365.051	223.264	7.588.315
Opbrengsten servicecontracten	225.494	4.184	229.678
Lasten servicecontracten	-198.319	-3.721	-202.040
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-535.344	-16.084	-551.428
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.418.676	-42.098	-2.460.774
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-922.285	-19.280	-941.565
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.515.921</b>	<b>146.265</b>	<b>3.662.186</b>
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
<b>Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.430.045	0	-3.430.045
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	15.013.817	58.454	15.072.271
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>11.583.772</b>	<b>58.454</b>	<b>11.642.226</b>
Opbrengst overige activiteiten	34.397	1.034	35.431
Kosten overige activiteiten	-11.716	-284	-12.000
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>22.681</b>	<b>750</b>	<b>23.431</b>
Overige organisatiekosten	-696.238	-20.841	-717.079
Kosten leefbaarheid	-2.685	-51	-2.736
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-469.466	-10.224	-479.690
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-469.461</b>	<b>-10.224</b>	<b>-479.685</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>13.953.990</b>	<b>174.353</b>	<b>14.128.343</b>
Belastingen	-620.035	-7.749	-627.784
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.333.955</b>	<b>166.604</b>	<b>13.500.559</b>

### Kasstroomoverzicht, met onderscheidt naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2024	Niet Daeb 2024	Totaal 2024
Huurontvangsten	7.370.064	220.889	7.590.953
Vergoedingen	199.461	3.701	203.162
Overige bedrijfsontvangsten	22.748	683	23.431
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>7.592.273</b>	<b>225.273</b>	<b>7.817.546</b>
Erfpacht	-86.387	-2.170	-88.557
Betalingen aan werknemers	-564.149	-16.950	-581.099
Onderhoudsuitgaven	-1.741.068	-23.212	-1.764.280
Overige bedrijfsuitgaven	-2.418.889	-61.801	-2.480.690
Betaalde interest	-494.367	-10.766	-505.133
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.167	0	-7.167
Verhuurderheffing	0	0	0
Leefbaarheid	-2.685	-51	-2.736
Vennootschapsbelasting	100.483	1.256	101.739
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-5.214.229</b>	<b>-113.694</b>	<b>-5.327.923</b>
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.378.044</b>	<b>111.579</b>	<b>2.489.623</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Netto verkoopontvangsten grond	0	0	0
<b>Netto ontvangsten uit vervreemding MVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur	-70.624	0	-70.624
Verbeteruitgaven	-744.516	0	-744.516
Investerings overig	-25.602	0	-25.602
<b>Totaal van verwerving materiële vaste activa</b>	<b>-840.742</b>	<b>0</b>	<b>-840.742</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-840.742</b>	<b>0</b>	<b>-840.742</b>
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0
Aflossing geborgde leningen roll-over lening	-1.750.000	0	-1.750.000
Aflossing geborgde leningen regulier	-876.817	0	-876.817
Aflossing ongeborgde leningen	0	-44.264	-44.264
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.626.817</b>	<b>-44.264</b>	<b>-2.671.081</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>-1.089.515</b>	<b>67.315</b>	<b>-1.022.200</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode			2.155.890
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>			<b>1.133.690</b>

#### 5.4 Winst- en verliesrekening ten opzichte van begroting 2024

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Vershil 2024
Huuropbrengsten	7.588.315	7.581.000	7.315
Opbrengsten servicecontracten	229.678	175.000	54.678
Lasten servicecontracten	-202.040	-175.000	-27.040
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-551.428	-440.000	-111.428
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.460.774	-3.795.000	1.334.226
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-941.565	-908.000	-33.565
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.662.186</b>	<b>2.438.000</b>	<b>1.224.186</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.430.045	-4.617.000	1.186.955
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	15.072.271	10.989.000	4.083.271
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>11.642.226</b>	<b>6.372.000</b>	<b>5.270.226</b>
Opbrengst overige activiteiten	35.431	32.000	3.431
Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>23.431</b>	<b>20.000</b>	<b>3.431</b>
Overige organisatiekosten	-717.079	-920.000	202.921
Kosten leefbaarheid	-2.736	0	-2.736
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-479.690	-640.000	160.310
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-479.685</b>	<b>-640.000</b>	<b>160.315</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.128.343</b>	<b>7.270.000</b>	<b>6.858.343</b>
Belastingen	-627.784	-234.000	-393.784
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.500.559</b>	<b>7.036.000</b>	<b>6.464.559</b>

De grootste afwijking tussen de realisatie en begroting 2024 betreft de waardeverandering vastgoedportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door verder uitstel in de nieuwbouw en hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is 1,2 miljoen hoger dan begroot. Dit komt door lager dan begrote onderhoudsuitgaven.

De gerealiseerde rentelasten zijn 0,16 miljoen lager dan begroot, ook dit komt door uitgestelde investeringen. Door de lagere onderhouds- en rentelasten is het fiscale resultaat hoger dan begroot waardoor per saldo 0,4 miljoen meer vennootschapsbelasting verschuldigd is dan begroot.

## **5.5 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 16 juni 2025,

w.g. N. Moesman, voorzitter

w.g. R. van Aert

### **Raad van Commissarissen**

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van commissarissen op 16 juni 2025,

w.g. J.J. Wedemeijer, voorzitter

w.g. N. Carstens, lid

w.g. J.A. Oostenbrink, lid

## **6. Overige gegevens**

### **6.1 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen te vermelden gebeurtenissen na balansdatum.

### **6.2 Statutaire regeling**

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
3. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
4. De raad van commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, accountant-administratie consulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of aan een organisatie waarin accountants, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van commissarissen.
5. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
6. De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, vastgesteld binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en van het advies van de adviesraad.
7. De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend, Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
8. De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de raad van commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overlegd

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 44). Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

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

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

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

#### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is gewaarborgd.

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

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

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

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

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

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

Wij hebben fraudespecialisten aan het audit team toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico's alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

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

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

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

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

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

Het vermoeden van fraude door gefingeerde facturen	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Door tekortkomingen in het proces van interne controle op de facturenstroom in het recente verleden kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen door gefingeerde facturen, waarbij de prestatielevering achterwege blijft of onjuiste prijzen zijn gehanteerd.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het inkoopproces;</li><li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li><li>▶ verbetering in de interne beheersing rondom opdrachtverstrekking, factuurcontrole en controle prestatielevering vastgesteld;</li><li>▶ onze geconstateerde bevindingen omtrent de tekortkomingen in de interne beheersing in dit proces schriftelijk gerapporteerd aan het bestuur;</li><li>▶ middels een combinatie van een systeemgerichte en gegevensgerichte controle op inkooptransacties vastgesteld dat de in rekening gebrachte prijzen overeenkomen met afgesproken prijzen en de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen daadwerkelijk zijn geleverd.</li></ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

### Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



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

Alkmaar, 16 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

7.KENGETALLEN	2024	2023	2022	2021	2020
Woningen per 1 januari	1043	1043	1043	1010	1010
Sloop	0	0	0	0	0
Verkopen	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	33	0
<b>Woningen per 31 december</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>

Woningen (Daeb)	1024	1023	1023	1022	989
Woningen (niet-Daeb)	19	20	20	21	21
<b>Totaal woningen</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>
Niet-woningen (niet-Daeb)	2	2	2	2	2
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1045</b>	<b>1045</b>	<b>1045</b>	<b>1045</b>	<b>1012</b>

#### Gemiddelde waarde per woning

Boekwaarde (Marktwaarde)	204.522	189.810	207.063	191.763	163.247
Beleidswaarde	93.223	68.811	64.028	76.366	60.312
WOZ-waarde	353.595	325.435	292.210	259.555	249.929

#### Aantal woningen naar huurprijsklasse

Goedkoop	118	152	156	179	193
Betaalbaar	654	654	647	675	581
Duur tot huurtoeslaggrens	218	189	173	168	215
Duur boven huurtoeslaggrens	34	32	47	0	0
Duur geliberaliseerd	19	16	20	21	21
<b>Totaal</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>

#### Onderhoudsuitgaven per woning (gemiddeld)

Klachten en mutatie-onderhoud	1.268	1.639	2.726	1.710	886
Planmatig onderhoud	509	363	630	428	397
<b>Totaal onderhoud per woning</b>	<b>1.777</b>	<b>2.002</b>	<b>3.356</b>	<b>2.138</b>	<b>1.283</b>

#### Balans en Winst- en verliesrekening (per vhe)

Eigen vermogen	180.799	167.880	183.738	169.144	146.973
Langlopende schuld	20.993	23.559	24.427	25.731	22.704
Huuropbrengsten	7.262	6.999	6.834	6.721	6.598
Organisatiekosten	1.792	2.197	2.321	1.316	1.174
Lasten onderhoud (excl. Toereken.)	1.774	1.998	3.384	2.393	1.497
Operationele kasstroom	2.382	1.593	-532	1.387	80
Jaarresultaat excl. waardeverand.	1.778	1.806	-454	1.065	1.827

	2024	2023	2022	2021	2020
--	------	------	------	------	------

#### Financiële continuïteit

ICR (rentedekkingsgraad) (min. 1,4)	5,9	3,8	-0,1	3,9	1,2
LTV (leningen/beleidsw.) (max 85%)	22%	34%	37%	33%	37%
Solvabiliteit (beleidswaarde) (>=15%)	74%	65%	61%	67%	64%
Dekk.ratio (marktwaarde) (<70%)	11%	12%	11%	15%	17%
Solvabiliteit (marktwaarde)	87,8%	86,9%	87,6%	86,3%	85,6%
Liquiditeit - current ratio	0,4	1,2	1,0	1,9	0,4
Rentabiliteit eigen vermogen *)	1,0%	1,0%	-0,3%	0,7%	1,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen *)	2,2%	2,2%	2,0%	2,1%	2,6%
Rentabiliteit totaal vermogen *)	1,4%	1,0%	0,0%	0,3%	0,4%

\*=exclusief waardeveranderingen

#### Personeelsbezetting (incl. Bestuur)

Medewerkers per 31-12	12	10	6	7	10
Medewerkers per 31-12 in fte	10,2	7,6	5,5	6,0	6,8
Gemiddeld in boekjaar	9,0	6,9	5,2	7,7	5,8
Gemiddelde leeftijd per 31-12	50,0	54,4	55,2		
Gemiddeld dienstverband per 31-12	5,2	5,3	5,3		