



Volkshuisvestingsverslag
en Jaarrekening 2025

**Stichting Woondiensten
Enkhuizen**

INHOUDSOPGAVE

1	VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	4
1.1	PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN	4
1.2	THUIS IN DE TOEKOMST – HERIJKing ONDERNEMINGSPLAN	4
1.3	ONDERHOUD	4
1.4	2025 IN HET KORT	4
1.5	BESLUITVORMING	5
1.6	GOVERNANCE	5
1.7	GESCHILLENCOMMISSIE.....	6
1.8	RISICO'S EN ONZEKERHEDEN	6
1.9	FRAUDERISICO.....	6
	IN CONTROLE VERKLARING.....	7
2	WENSPORTEFEUILLE	8
2.1	PROJECTEN IN VOORBEREIDING EN REALISATIE 2025	8
2.2	UITLEGGEBIEDEN EN WIJKONTWIKKELING 2026 EN VERDER	9
2.3	AANKOOP ONROEREND GOED.....	9
3	ONDERHOUD	11
3.1	PLANMATIG ONDERHOUD.....	11
3.2	VERDUURZAMING	12
3.3	CONTRACTONDERHOUD	14
3.4	INDIVIDUELE WONINGVERBETERING.....	14
4	ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD	16
4.1	REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK	16
4.2	HUURBELEID	16
4.3	PASSENDE WONINGTOEWIJZING	17
4.4	SOCIAAL BEHEER EN LEEFBAARHEID.....	20
5	PERSONEEL & ORGANISATIE.....	22
5.1	ORGANISATIE	22
6	FINANCIËN	25
6.1	PLANNING & CONTROLECYCLUS	25
6.2	FINANCIEEL RESULTAAT 2025	25
6.3	INVESTERINGEN	25
6.4	VERMOGEN	26
6.5	FINANCIËLE KENGETALLEN	26
6.6	VASTGOEDSTURING FINANCIËEL	27
6.7	VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES	28
6.8	MARKTWAARDE	29
6.9	BELEIDSWAARDE.....	29
6.10	ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE	31
7	RISICOMANAGEMENT	33
7.1	STRATEGISCH- EN OPERATIONEEL RISICOMANAGEMENT	33
7.2	PROCESBEHEERSING	33
7.3	RISICOBEBEERSING STRATEGISCHE RISICO'S	34
8	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC).....	35
8.1	BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2025	35

8.1.1	Start nieuwe directeur – bestuurder per 01.04.2025	35
8.1.2	Wijkvernieuwing Bloemenbuurt.....	35
8.1.3	Informatievoorziening en contacten	35
8.1.4	Belanghebbendenparticipatie	36
8.2	GOVERNANCE	37
8.2.1	Samenstelling RvC	37
8.2.2	Verslag Auditcommissie	40
8.2.3	Verslag remuneratiecommissie	41
8.2.4	Permanente Educatie	41
8.2.5	Vergader- en besluitenschema	41
8.2.6	Verslag vanuit de klankbordfunctie.....	42
8.2.7	Verslag vanuit de werkgeversrol.....	42
8.2.8	Verslag vanuit de toezichhoudende rol.....	42
8.3	CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....	43
8.4	BELONING (FISCAAL INCLUSIEF VERGOEDINGEN).....	44
8.5	SLOTVERKLARING	44
9	JAARREKENING	46
9.1	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING	46
9.2	WINST- EN VERLIESREKENING	48
9.3	KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE)	49
9.4	KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....	51
9.5	WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	53
9.6	TOELICHTING OP DE BALANS.....	63
9.7	TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING	75
10	VERLICHT REGIME.....	87
10.1	WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....	87
10.2	KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB	88
OVERIGE GEGEVENS	90	
	STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING	90
	ONDERTEKENING BESTUUR	90
	ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN	90

Algemene gegevens

Gegevens rechtspersoon	
Naam	Stichting Woondiensten Enkhuizen
Handelend onder de naam	Welwonen
Adres	Rode Paard 5 1602 DG Enkhuizen
Email	info@welwonen.nu
Website	www.welwonen.nu
Datum oprichting	1-1-1976
Werkgebied	Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)
Aantal woningen per 31-12-2025	2.217
Handelsregister KvK Alkmaar	36000577
<i>Datum laatste wijziging statuten</i>	9-4-2019
BTW nummer	0028.61.331.B.01
Nationaal Register Volkshuisvesting	NRV 15836
Instellingsnummer	L1737
Samenwerking	Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (KvK 37126631) een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) handelend onder de naam Welwonen.

1 Verslag van het bestuur

1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

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

Doorontwikkeling Samenwerking

In 2025 is een extra impuls gegeven aan deze samenwerking door een kwartiermaker aan te stellen en een start te maken met de inrichting van een multidisciplinair team van medewerkers vanuit welzijn en vanuit wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om vanaf 2026 meer buurtgericht te werken en daarmee de leefbaarheid in de buurten positief te beïnvloeden.

1.2 Thuis in de toekomst – herijking ondernemingsplan

Met de steeds grotere druk op de woningmarkt en in de samenleving, de stijgende prijzen door de onrust in o.a. het Midden-Oosten en de renteontwikkeling zien we ons genoodzaakt om voor de toekomst scherpe keuzes te maken. Om scherpe keuzes te maken moet onze visie helder zijn: waar willen we van zijn? En daarnaast willen we scherp hebben hoe onze vastgoedportefeuille erbij staat en welke scenario's we hebben voor de toekomst van ons vastgoed.

Daarom is er in 2025 gewerkt aan een aanscherping en concretisering van het ondernemingsplan. De nadruk in het ondernemingsplan komt te liggen op het bouwen van gemengde en leefbare buurten samen met bewoners,

In het daarmee samenhangende afwegingskader met betrekking tot de volkshuisvestelijke thema's worden keuzes voorbereid, die in 2026 zullen leiden tot een betere portefeuillestrategie. Beide worden in samenhang in 2026 na bespreking met de stakeholders vastgesteld. Het toevoegen van woningen is nog steeds de topprioriteit in samenhang met het bijdragen aan leefbare buurten. Dat kunnen we niet alleen. De samenwerking met bewoners, ondernemers, de West-Friese woningcorporaties en maatschappelijke partners wordt belangrijker.

1.3 Onderhoud

In 2025 is ingezet op een kwalitatieve verbetering van het woningbezit door onderhoud en verduurzaming in samenhang uit te voeren. Hierbij is geïnvesteerd in onder meer isolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Voorbeelden hiervan zijn de aanpak van 27 woningen in de Bloemenbuurt en de start van de renovatie van 52 woningen in de Oranjestraat.

Bij het Groot- en Planmatig Onderhoud staat de huurder nadrukkelijk centraal. Met gerichte aandacht voor communicatie, begeleiding en het beperken van overlast is gewerkt aan een zorgvuldige uitvoering van de projecten. Door deze integrale aanpak en versterkte regie is niet alleen de technische kwaliteit verbeterd, maar ook de ervaring van bewoners tijdens de werkzaamheden.

Eind 2025 zijn er scherpe keuzes gemaakt in het niet planmatig onderhoud. Vooral in mutatiewoningen is de afgelopen jaren extra geïnvesteerd. Dat wordt nu bijgesteld om voldoende financiële middelen vrij te houden voor de nieuwbouwopgave.

1.4 2025 in het kort

In 2025 zijn onder meer de volgende maatschappelijke prestaties verricht:

- In totaal is voor € 4,1mi aan verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd.
- Binnen het reguliere planmatige onderhoud is gevelonderhoud uitgevoerd aan 11 complexen.
- Bij 63 woningen zijn hybride warmtepompen geplaatst en bij 177 woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

- In maart 2025 zijn we succesvol live gegaan met een nieuw ERP, een nieuwe website en een nieuw huurdersportaal.
- De leegstand is in 2025 fors teruggedrongen door aanpassing van interne processen.
- Vier woonfraudezaken hebben tot een huuropzegging geleid waardoor een sociale huurwoning weer beschikbaar kwam voor de woningmarkt.
- Prestatieafspraken zijn opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuizen.
- Deelname aan KWH-huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

Jaarresultaat

Het totale resultaat van Welwonen bedroeg in 2025 € 53,2 miljoen positief (2024: € 25,1 miljoen positief). Het positieve resultaat wordt vooral veroorzaakt door de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De validatie van het handboek 2024 heeft tot een grote waardestijging geleid van de marktwaarde in 2025. De totale waardestijging van de marktwaarde in 2025 bedraagt 18% ten opzichte van 2024. Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2025 € 71,4 miljoen positief (2024: € 26,9 miljoen positief).

Het resultaat over 2025 exclusief waardeverandering vastgoed is gedaald naar € 1,1 miljoen positief (2024: € 3,9 miljoen). In 2025 zijn met name de onderhoudslasten gestegen wat een resultante is van een inhaalslag in het mutatieonderhoud. Daarnaast zijn er minder woningen verkocht in 2025 waardoor het boekresultaat op verkopen lager uitvalt dan 2024.

De ICR over 2025 bedraagt 0,4 en ligt daarmee onder de minimale norm van 1,4. Deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate beïnvloed door een kasstroomverschuiving tussen 2024 en 2025. Een bedrag van circa € 2,0 miljoen aan huuropbrengsten dat betrekking heeft op 2025 is reeds in 2024 ontvangen. Hierdoor was de ICR over 2024 incidenteel hoger, namelijk 3,8, terwijl ditzelfde effect in 2025 niet meer in de kasstromen terugkomt. Over de jaren 2024 en 2025 gezamenlijk bedraagt de ICR 2,2. Dit geeft aan dat de lagere ICR in 2025 mede samenhangt met de timing van kasstromen tussen beide jaren. In 2026 is een ICR in de begroting opgenomen van 2,0.

1.5 Besluitvorming

In 2025 heeft het bestuur 67 besluiten genomen, waaronder:

- Gunning Bloemenbuurt Groot onderhoud fase 5
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Gunning CV vervanging en warmtepompen voor 2025
- Samenwerkingsovereenkomst en gunning eerste fase renovatie Timmerwerf
- Aantrekken roll-overlening
- Procesvoorstel opstellen portefeuillestrategie
- Bestuursvoorstel renovatie Oranjekeet
- Opdrachtverstrekking Bloemenbuurt fase 2
- Inrichting Buurtgericht Werken

1.6 Governance

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

- Mevr. L.R. Reversma is per 01.04.2025 benoemd als directeur-bestuurder van Stichting Woondiensten Enkhuizen.
- De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC heeft in 2025 plaatsgevonden onder externe begeleiding.
- De RvC is geïnformeerd over de ingediende klachten. Deze zijn ter kennisgeving aangenomen.
- De werkwijze, verantwoording en rolverdeling tussen bestuur en RvC ligt vast in het bestuursreglement aan de hand waarvan gewerkt is in 2025.
- Gedurende het jaar heeft o.a. maandelijks overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de voorzitter van de HAR E., periodiek overleg met de HAR E. en periodiek overleg met de gemeente en het regionale samenwerkingsverband woningcorporaties Thuis in Noord Holland Noord (ThuisNHN Noord). Met bewonerscommissies zijn de servicekosten vastgesteld.
- In overleg met de HAR E. en de gemeente Enkhuizen zijn prestatieafspraken overeengekomen.
- In overleg met de accountant is het werkplan voor de interne controle opgesteld.

Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft haar middelen doelmatig ingezet voor Volkshuisvestelijke doeleinden en in financiële zin is de continuïteit van de organisatie geborgd. Ook in 2025 zijn nieuwe medewerkers aangetrokken in lijn met de organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbeterslag, ook de organisatie toekomstbestendiger te maken voor wat betreft de personele bezetting.

1.7 Geschillencommissie

Het regionale platform ThuisNHNoord laat klachten via een Bovenregionale Geschillencommissie behandelen. Er zijn in 2025 twee klachten binnen gekomen (2024, 4). Dit betroffen twee zaken die met overlast te maken hadden. De ene zaak is buiten de geschillencommissie om opgelost en de andere zijn de geadviseerde acties door de geschillencommissie uitgevoerd. Ook is er in deze zaak een advies gegeven waar de bewoner zelf mee aan de slag kan. Daarmee zijn beide zaken afgehandeld.

1.8 Risico's en onzekerheden

Net als in voorgaande jaren zijn ook in 2025 de voornaamste risico's en onzekerheden extern ingegeven. Personeelscapaciteit en hoge(re) materiaalkosten bij aannemers en leveranciers blijven een uitdaging en hebben invloed op de realisatiekracht van de organisatie, met name bij (mutatie-)onderhoud, verduurzaming en nieuwbouwprojecten. Daarnaast ondervinden wij bij de gemeente en andere bevoegde instanties beperkingen in capaciteit en wisselingen in personeel, wat vergunningstrajecten en samenwerkingen kan vertragen.

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

In 2025 is verder opvolging gegeven aan de versterking van de interne controlefunctie en het inrichten van beheersmaatregelen als integraal onderdeel van ons bedrijfsbeleid en onze processen. De strategische risico-inventarisatie 2025 is uitgevoerd en door de RvC vastgesteld. Daarnaast is een interne audit op het HR proces uitgevoerd. De concerncontroller rapporteert rechtstreeks aan de RvC en ondersteunt de organisatie bij het verder implementeren en waarborgen van risicomanagement, fraudebeleid en compliance.

1.9 Frauderisico

Fraude risico bewustzijn – onboarding en preventieve maatregelen

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

Daarnaast geldt een versterkte screening bij indiensttreding:

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

Fraude risico bewustzijn – leren van anderen én voorbeeldgedrag

De RvC heeft in haar vergadering van 27.11.2025 wederom stilgestaan bij de vernieuwde handreiking integriteit van Aedes. In 2026 zal een lunch & learn voor alle medewerkers in de organisatie rond dit onderwerp worden georganiseerd.

Fraude risico beheersing - zicht op risicovolle bedrijfsprocessen en beheersmaatregelen

Welwonen maakt gebruik van de in het voorgaande boekjaar door de accountant gecontroleerde procesbeschrijvingen en functiescheiding, die als onderdeel van de fraude-risicoanalyse worden toegepast. In 2025 zijn alle procesbeschrijvingen herzien als een gevolg van een overstap naar een nieuw systeem. Het nieuwe systeem biedt nog meer ingebouwde maatregelen om functiescheiding beter te waarborgen wat het risico op fraude nog meer beperkt.

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

In controle verklaring

De Governancecode Woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd. Binnen Stichting Woondiensten Enkhuizen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. Het bestuur is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen Verhuur, Onderhoud, Beleidswaarde en Treasury.

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

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

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

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2025 hebben gerealiseerd;
- Stichting Woondiensten Enkhuizen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Stichting Woondiensten Enkhuizen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

L.R. Reversma

Directeur-bestuurder
21 mei 2026

2 Wensportefeuille

In 2025 is gestart met een nadere aanscherping van de vastgoedportefeuille. Daarbij wordt scherper gestuurd op samenstelling, kwaliteit en toekomstbestendigheid van het bezit. Doel is te komen tot een meer diverse portefeuille, die beter aansluit bij demografische ontwikkelingen, veranderende woonbehoeften en de opgave rondom vergrijzing en zorg aan huis. Differentiatie in woningtypen, prijssegmenten en woonconcepten vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De wensportefeuille is gebaseerd op demografische analyses en intensieve afstemming met gemeente, huurdersvertegenwoordiging en andere stakeholders. De opgenomen projecten betreffen geen vrijblijvende verkenningen, maar initiatieven die planologisch zijn verankerd, in procedure zijn gebracht of al geruime tijd in voorbereiding zijn. Het betreft daarmee concrete projecten die passen binnen de strategische koers van de organisatie en die in de komende jaren tot realisatie worden gebracht.

Kansrijke initiatieven die zich in een vroeg verkenningss stadium bevinden, zijn op dit moment nog niet opgenomen in de wensportefeuille. Deze worden eerst beoordeeld in samenhang met de actualisatie van de portefeuillestrategie, die naar verwachting medio 2026 wordt vastgesteld. Op basis van deze herijkte strategische kaders zal worden bepaald welke aanvullende projecten aan de wensportefeuille worden toegevoegd.

Gezien de doorlooptijd van ruimtelijke procedures, participatietrajecten en besluitvorming wordt in dit verslag een horizon van ongeveer tien jaar gehanteerd. De projecten worden voortschrijdend vertaald in prestatieafspraken met de gemeente en de HAR E., waarmee de verbinding tussen strategie en uitvoering wordt geborgd.

2.1 Projecten in voorbereiding en realisatie 2025

In 2025 zijn verschillende initiatieven verder gebracht van planvorming naar concrete uitvoering.

Bagijnestraat (initiatief)

Aan de Bagijnestraat is in 2025 verder gewerkt aan het initiatief om 19 eenpersoonsappartementen voor jongeren te realiseren. Met dit project speelt Woondiensten Enkhuizen in op de groeiende behoefte aan betaalbare woonruimte voor starters en jongeren in de gemeente.

In 2025 is hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente, omdat het plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan. De behandeling van dit verzoek heeft langer geduurd dan vooraf voorzien, mede door beperkte ambtelijke capaciteit. Ondanks deze vertraging is het project in 2025 inhoudelijk verder voorbereid. Naar verwachting wordt de formele reactie van het College nog voor de gemeenteraadsverkiezingen behandeld, waarna bij een positieve uitkomst het plan verder kan worden uitgewerkt en het vergunningstraject in 2026 kan starten.

Reigerweg – wonen met zorg (ontwerp)

Voor het braakliggende terrein aan de Reigerweg is samen met zorgpartner Omring een woonconcept ontwikkeld gericht op ouderen met een zorgvraag. Het plan omvat 23 appartementen rond een binnentuin, nabij welzijnsvoorzieningen. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de benodigde bestemmingswijziging. In 2026 wordt naar verwachting de samenwerkingsovereenkomst met Omring ondertekend. Kenmerkend voor dit project is de integrale benadering van wonen en zorg, waarbij toewijzing plaatsvindt op basis van zorgbehoefte en langdurige samenwerking tussen corporatie en zorgorganisatie wordt geborgd.

Plan Noord Fase 2 t/m 4 (ontwikkeling)

De wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt vormt een van de belangrijkste projecten binnen de wensportefeuille. In 2025 zijn hierin meerdere mijlpalen bereikt. Zo is het bestemmingsplan *Bloemhof 2023* eind 2025 onherroepelijk geworden, waarmee de planologische basis voor de verdere uitvoering van het wijkvernieuwingsplan definitief is vastgelegd.

Voor fase 2 is eind 2025 de omgevingsvergunning verleend en inmiddels onherroepelijk geworden. Daarmee kan de realisatie in 2026 starten. Tegelijkertijd zijn in 2025 belangrijke voorbereidingen getroffen

voor de volgende fasen. De woningen in fase 3 zijn leeg opgeleverd en worden circulair gesloopt, in lijn met de door Woondiensten Enkhuizen ondertekende *Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen NHN*.

De ervaringen met circulair slopen laten zien dat steeds beter inzicht ontstaat in herbruikbare materialen en materiaalstromen. Voor fase 3 wordt verwacht dat deze aanpak verder kan worden geoptimaliseerd ten opzichte van eerdere projecten. Parallel hieraan is gestart met de uitplaatsing van bewoners uit fase 4, zodat ook deze fase tijdig kan worden voorbereid.

De wijkvernieuwing vraagt niet alleen een technische en ruimtelijke aanpak, maar ook een intensieve sociale begeleiding. In 2025 is daarom veel aandacht besteed aan bewonerscommunicatie, onder meer via een periodieke nieuwsbrief en huisbezoeken door de sociaal projectbegeleider. Hiermee wordt gewerkt aan draagvlak en begeleiding van bewoners gedurende het vernieuwingsproces.

2.2 Uitleggebieden en wijkontwikkeling 2026 en verder

Naast herstructurering binnen de bestaande stad levert Woondiensten Enkhuizen ook een bijdrage aan de groeiopgave in nieuwe uitleglocaties.

Nijevoert (initiatief)

De gemeenteraad heeft ingestemd met de stedenbouwkundige visie voor Nijevoert. Binnen het Enkhuizer deel worden 650 woningen gerealiseerd, waarvan 30% sociaal. Daarnaast is via een motie bepaald dat 50% van de woningen wordt toegewezen aan inwoners van Enkhuizen. De komende periode staat in het teken van verdere gebiedsontwikkeling, programmering en afstemming over woonconcepten en voorzieningen.

Gouwe Vaart (voorheen Gommerwijk West-West) (initiatief)

Ook in het uitleggebied Gouwe Vaart worden belangrijke stappen gezet in de voorbereiding van nieuwe woningbouw. In dit gebied worden circa 800 woningen gerealiseerd, waarvan 30% sociale huur.

In 2025 zijn verdere voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van het gebied. In deelplan Noord zijn 10 beneden-bovenwoningen en 57 appartementen voor sociale verhuur ingetekend. De verwachting is dat dit deel eind 2026 bouwrijp wordt gemaakt, waarna in 2027 met de bouw van de eerste woningen kan worden gestart.

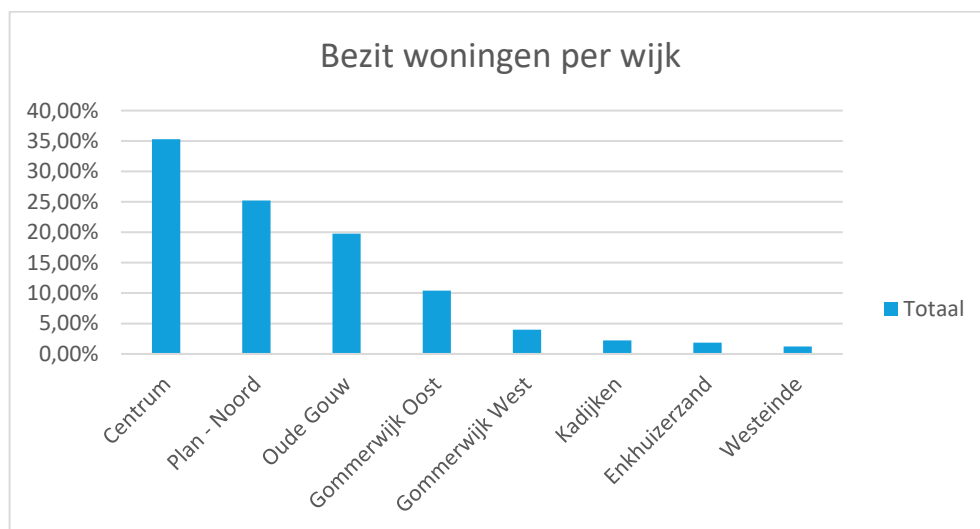
De verdere uitwerking van het zuidelijk deel van het gebied vraagt nog aanpassing van het bestemmingsplan en nadere stedenbouwkundige uitwerking.

2.3 Aankoop onroerend goed

Taakoverdracht Hof Wonen

Woondiensten Enkhuizen is voornemens het bezit van Hof Wonen in Enkhuizen over te nemen. Het betreft 5 complexen, waaronder 50 woningen in het Snouck van Loosenpark, in totaal 61 eengezinswoningen en 28 appartementen. In 2024 is het overnameproces naar een volgende fase gebracht, waarbij de taxatiewaarden zijn bepaald en begin 2025 een bod is uitgebracht. In de verslagperiode is de voortgang echter vertraagd en zijn wij in gesprek gebleven over de verdere uitwerking van de transactie. Dit maakt dat zowel het tijdpad als de uiteindelijke totstandkoming van de overname op dit moment minder zeker is dan eerder voorzien.

Tabel 1 Bezit per wijk

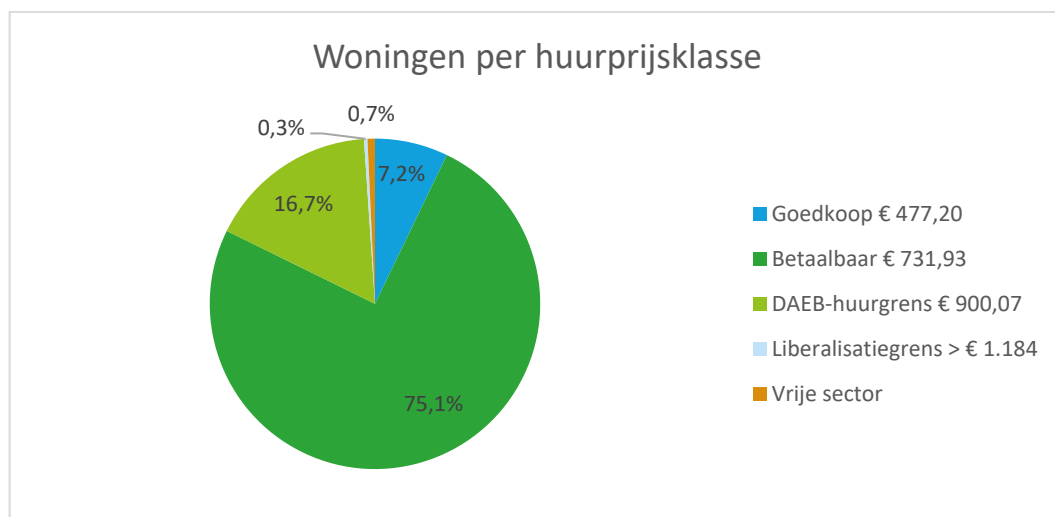


Het bezit bestaat voor 87% uit woningen, 2% BOG-MOG, 5% ZOG en 6% parkeergelegenheden.

Tabel 2 Bijzondere doelgroepen

Type	2025	2024	2023
Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract	113	113	113
Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract	14	14	14
0 treden woningen	504	504	504
Seniorenwoningen	308	308	308
Jongerenwoningen (+200)	21	21	21
Totaal	960	960	960

Tabel 3 Woningen per huurprijsklasse



3 Onderhoud

In 2025 heeft Stichting Woondiensten Enkhuizen gericht gestuurd op het kwalitatief op peil houden en toekomstbestendig maken van het woningbezit. De onderhoudsstaat van de portefeuille is over het algemeen goed en er is geen sprake van grootschalig achterstallig onderhoud. Tegelijkertijd is de opgave substantieel en vraagt deze om scherpe keuzes in de inzet van middelen, tempo en kwaliteitsniveau. Ook op het gebied van verduurzaming is de uitgangspositie sterk: het merendeel van de woningen heeft een goed energielabel en de totale portefeuille kent gemiddeld label A. De resterende E-, F- en G-labels zijn beperkt in aantal en planmatig ingepland voor uitfasering.

Onderhoud en verduurzaming zijn in 2025 nadrukkelijk in samenhang uitgevoerd. In dit verslagjaar is de geplande onderhouds- en verduurzamingsopgave grotendeels gerealiseerd, waarbij tevens verdere invulling is gegeven aan een structurele verbetering van onze aanpak.

De geopolitieke spanningen en de daarmee samenhangende volatiliteit op de markt leiden tot structurele prijsdruk en vergroten de onzekerheid in de uitvoering. Dit vraagt om expliciete keuzes. Woondiensten Enkhuizen stuurt daarom scherper op prioritering en beheersing van investeringen. Verduurzaming blijft een belangrijk onderdeel van de opgave, maar wordt nadrukkelijk afgewogen binnen de bredere financiële kaders en de noodzaak om middelen doelmatig in te zetten. Beheersing van uitgaven en het waarborgen van de financiële continuïteit zijn daarbij randvoorwaardelijk.

Tegelijkertijd vraagt de landelijke ambitie om fors bij te dragen aan de woningbouwopgave om scherpe prioritering binnen onze investeringscapaciteit. Deze externe ontwikkelingen vergroten de financiële en organisatorische druk op het reguliere onderhoud en versterken de noodzaak tot integrale afwegingen binnen de totale opgave.

Tegen deze achtergrond is in 2025 voor het eerst gewerkt vanuit het principe van regisserend opdrachtgeverschap bij het gevel- en dakonderhoud. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van onze rol als opdrachtgever. Door zelf nadrukkelijk de regie te voeren op scope, planning en samenwerking met marktpartijen, versterken wij de voorspelbaarheid en beheersbaarheid van onze onderhoudsopgave.

Met deze aanpak blijft Stichting Woondiensten Enkhuizen koersvast werken aan een duurzame, betaalbare en goed onderhouden woningvoorraad, passend bij onze maatschappelijke opdracht.

3.1 Planmatig onderhoud

In 2025 is binnen het planmatig onderhoud één integraal groot onderhouds- en verduurzamingsproject uitgevoerd aan 27 woningen in de Violenstraat (Bloemenbuurt, fase 5), met een investering van € 1mi. Onderhoud en energetische verbeteringen zijn daarbij gecombineerd, waardoor zowel de technische levensduur is verlengd als het wooncomfort en de energieprestatie van de woningen structureel zijn verbeterd.

Door werkzaamheden integraal uit te voeren, beperken wij overlast voor bewoners en zetten wij beschikbare middelen doelmatig in.



Figuur 1 Verduurzamingsproject fase 5 Bloemenbuurt

Regulier onderhoud

Binnen het reguliere planmatige onderhoud is gevelonderhoud uitgevoerd aan 11 complexen. Het betreft onder meer de appartementen aan de Piet Smitstraat en Meesterfluitmanstraat, de duplexwoningen aan de Piet Smitstraat, de 56 appartementen aan de Ridderstraat, 10 woningen aan de Westerstraat 217, het gezondheidscentrum aan de Molenweg, 16 woningen aan de Gruttolaan e.o., 22 woningen aan Westeinde 88 en 12 woningen aan Westeinde 90.

Daarnaast zijn de daken onderhouden van de appartementen aan de Piet Smitstraat, de bergingen bij Goudsmidje, het complex Paludanushof en de woningen aan de Douwe Brouwerweg.

Met deze werkzaamheden is gericht invulling gegeven aan het behoud van de technische kwaliteit van het bezit en het voorkomen van toekomstige onderhoudsachterstanden.

3.2 Verduurzaming

De staat van de verduurzaming van onze woningvoorraad is relatief goed. Het aandeel woningen met een laag energielabel (E, F of G) is beperkt tot 38 woningen en het merendeel van de woningen beschikt over een gunstige energieprestatie. Het gemiddelde energielabel van de totale woningvoorraad bedraagt een A. Daarmee liggen we op koers richting onze ambitie voor 2030 en is de resterende verduurzamingsopgave overzichtelijk en planmatig belegd.

De verduurzamingsopgave is in 2025 voortgezet met substantiële investeringen. In totaal is voor € 4,1mi aan verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd.

In de Bloemenbuurt zijn 27 woningen verduurzaamd. Daarnaast is eind 2025 gestart met het verduurzamingsproject in de Oranjestraat (52 woningen), met een totale investering van € 5,2mi en een doorlooptijd tot de zomer van 2026.

Het project Oranjestraat kent ook een sociaal karakter. De ingrepen zijn ingrijpend voor bewoners en vragen om intensieve begeleiding, heldere communicatie en fysieke aanwezigheid in de wijk. Het succes van de renovatie wordt daarmee niet uitsluitend bepaald door de technische uitvoering, maar evenzeer door de mate waarin bewoners worden meegenomen in het proces en vertrouwen behouden in de voortgang. Dit vraagt om nabijheid, zorgvuldige afstemming en maatwerk in de uitvoering.



Figuur 2 Verduurzaming Oranjestraat

Ook op woningniveau zijn gerichte maatregelen genomen. Bij 63 woningen zijn hybride warmtepompen geplaatst en bij 177 woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

Parallel hieraan is de voorbereiding van het groot onderhoud en de verduurzaming van 106 woningen in de Timmerwerf verder uitgewerkt. De start van de uitvoering is voorzien in tweede helft van 2026, na afronding van de benodigde besluitvorming.

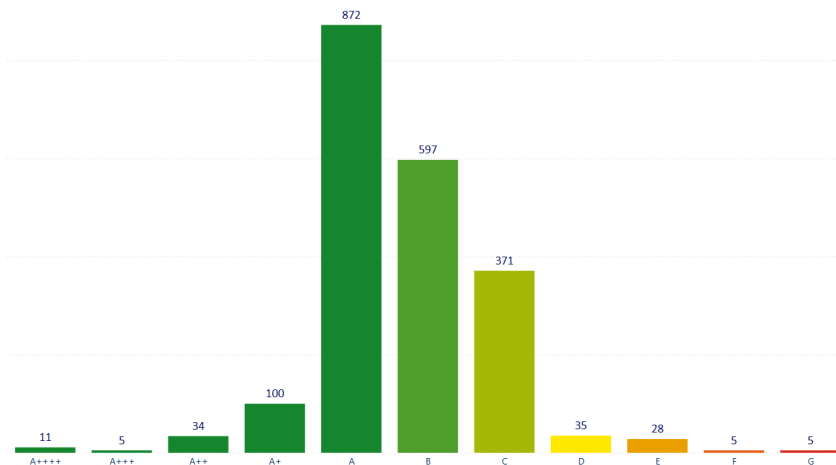
Met deze projecten wordt concreet bijgedragen aan de energietransitie, het verlagen van de woonlasten en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad, met blijvende aandacht voor de sociale inbedding van onze opgave.



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

Energieprestatie

Ultimo 2025 beschikken 1.022 woningen over een A-label of beter. Het gemiddelde energielabel van de totale woningvoorraad bedraagt A.



Tabel 4 Overzicht energielabels

Er resteren 38 woningen met een E-, F- of G-label. Deze woningen maken onderdeel uit van het wijkvernieuwingsplan en worden in 2026 en 2027 aangepakt in combinatie met groot onderhoud. Voor overige woningen wordt op individueel niveau een strategie bepaald of wordt het energielabel geactualiseerd naar aanleiding van uitgevoerd onderhoud.

Met deze ontwikkeling ligt Woondiensten Enkhuizen op koers om de ambitie van een gemiddeld A-label in 2030 te realiseren.

3.3 Contractonderhoud

Voor contractonderhoud is voor € 665.000 gerealiseerd. De grootste kosten van de contracten zijn het onderhouden van onze Cv-ketels, mechanische ventilatie, WTW-systemen, warmtepompen en brandmeldcentrales. De herijking van prijsafspraken en het vernieuwen van contracten, onder meer voor het reinigen van dakgoten en ventilatiekanalen, heeft een besparing van ongeveer € 45.000 opgeleverd. Deze optimalisatie draagt bij aan een beheerste ontwikkeling van de onderhoudslasten en past binnen onze bredere inzet op doelmatigheid en kostenbewust beheer.

3.4 Individuele woningverbetering

In 2025 zijn 20 badkamers vervangen, 13 toiletten en 67 nieuwe keukens geplaatst. Daarnaast hebben 627 woningen inmiddels een elektrische kookaansluiting.

Reparatie- en serviceonderhoud

In 2025 is € 1.327.000 begroot voor reparatieonderhoud. De realisatie bedraagt € 1.620.000 (122%).

Aantal reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken is onverminderd hoog. Woondiensten Enkhuizen kwam in 2025 uit op 5.888 reparatieverzoeken. In 2024 was dit 6.001. De kosten per reparatie lagen op € 275. De klanttevredenheid op dit onderdeel wordt beoordeeld met een 8,2 (2024: 8,7).

Mutatieonderhoud

In 2025 zijn extra veel woningen onderhouden. Dit betrof een deel van woningen die in 2024 vrijkwamen, maar in 2025 het onderhoud hebben gehad en zijn verhuurd. Ook de woningen die in 2025 zijn gemuteerd zijn direct onderhouden. Zo zijn er meer kosten in één jaar geboekt dan normaal. Nieuwe huurders beoordelen de staat van de nieuwe woning met een 7,8.

Eind 2025 is het mutatieonderhoud aangescherpt. De woningen die werden opgeleverd waren van een hoge kwaliteitsstandaard, maar om ook in de toekomst de nieuwbouwpogave te kunnen betalen was het

nodig een aanscherping te doen. Vooral op de wandafwerking wordt ander beleid gevoerd om minder kosten te maken, en sneller door te kunnen verhuren.

Tabel 5 Begroting - realisatie totaal onderhoud

	Begroting	Gerealiseerd	Gerealiseerd	Gerealiseerd
	2025	2025	2024	2023
Planmatig onderhoud + verbetering	€ 11.306.000	€ 11.203.700	€ 7.768.898	€ 4.164.428
Contractonderhoud	€ 585.000	€ 727.896	€ 712.828	€ 515.125
Klachtenonderhoud	€ 1.327.000	€ 1.420.665	€ 1.370.572	€ 1.330.291
Mutatiekosten	€ 1.689.000	€ 2.797.851	€ 1.886.888	€ 1.965.937
Totaal	€ 14.907.000	€ 16.150.112	€ 11.739.186	€ 7.975.781

In 2025 is een bedrag uit het onderhoud van € 5.576.401 geactiveerd als investering (2024: € 3.456.000)

4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

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

Tabel 6 Leeftijd-bezetting zelfstandige woningen

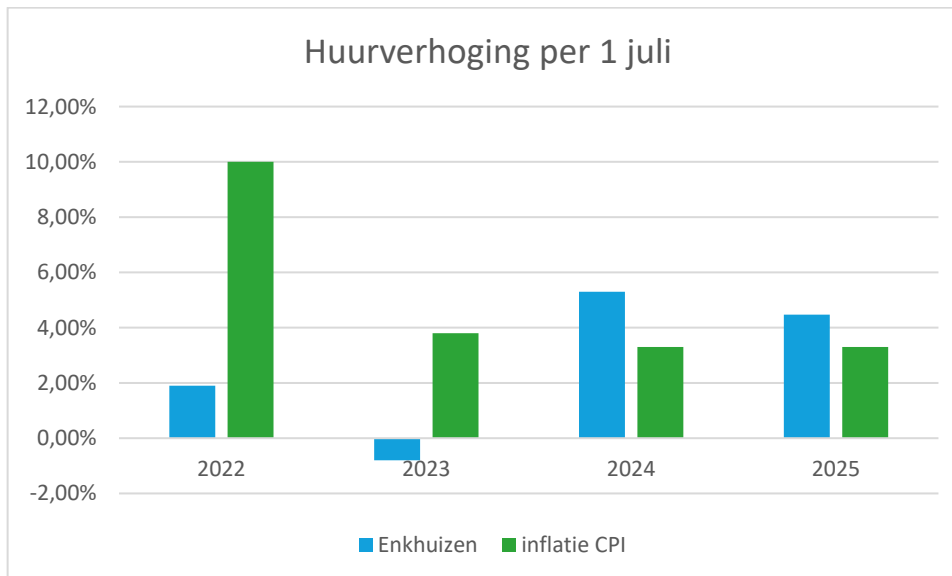
	Aantal 2025	In % 2025	Aantal 2024	In % 2024
Tot en met 23 jaar	18	0,85%	13	0,63%
Tussen 24 en 35	213	10,00%	257	12,40%
Tussen 36 en 50	527	24,74%	456	22,00%
Tussen 51 en 67	654	30,70%	639	30,82%
Tussen 68 en 80	424	19,91%	407	19,63%
Ouder dan 80	294	13,80%	301	14,52%
Totaal	2.130	100%	2.073	100%

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 58,35 jaar (2024: 59,15 jaar).

4.2 Huurbeleid

Het huurbeleid wordt al enkele jaren erg beïnvloed door politieke keuzes. In 2021 was er een huurbevriezing, 2022 was er een huurverhoging, maar die was niet in verhouding tot de inflatie en in 2023 kwam er een éénmalige huurverlaging en werd de huurverhoging niet langer aan de inflatie maar aan de cao-ontwikkeling gekoppeld. De eenmalige huurverlaging heeft veel impact. De totale huursom daalde met 0,84%, terwijl de kosten stegen. In 2025 is de huurverhoging met 4,5 procent hoger dan de inflatie van 2025. In tabel 9 is te zien dat de hoge inflatie uit 2022 en 2023 nog niet ingelopen is met de verhogingen uit 2024 en 2025. Dit heeft direct impact op de investeringscapaciteit van corporaties.

Tabel 7 Huuraanpassing 2022-2025



De gemiddelde netto huurprijs bedroeg € 640,28 (2024: € 610,72). Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 170,76 (2024: 163,65).

Streefhuur

Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen per huurprijs - categorie. De gemiddelde huurprijs bedraagt 59,0% (2024: 60,2%): van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de WWS-punten. Afhankelijk van kwaliteit en populariteit verschilt de streefhuur per VHE.

4.3 Passende woningtoewijzing

Toewijzing EU-norm DAEB-woningen

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

Tabel 8 Toewijzing EU- norm

Jaar	Inkomen	Aantal	In %	Norm
2025	Eenpersoons <= 49.669	101	91%	
	Meerpersoons <= 54.847	9	8%	
	Eenpersoons > 49.669 of Meerpersoons > 54.847	1	1%	Max. 15,0%
	Totaal	111	100%	

Passend toewijzen en toewijzingen volgens de EU-norm

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

Bij één - en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 682,96 netto huur

Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 731,93 netto huur

Tabel 9 Toewijzingen huurtoeslag ontvangers 2025

Leeftijd en huurtoeslaggrens	Passende huurprijs	Aantal passend	Aantal niet passend	% passend	Norm
< AOW 1p. < € 28.375	<= € 682,96	32	0		
< AOW 2p. < € 38.500	<= € 682,96	10	0		
< AOW 3p. < € 38.500	<= € 731,93	9	0		
> AOW 1p. < € 27.775	<= € 682,96	6	0		
> AOW 2p. < € 37.350	<= € 682,96	1			
> AOW 3p. < € 37.350	<= € 731,93	0	1		
	Passend	58	1	98%	Minimaal 95%

In 2025 zijn 58 woningen verhuurd aan huurtoeslaggerechtigden. 98% van deze woningen zijn passend toegewezen. Woondiensten Enkhuizen voldoet hiermee aan de wettelijke norm van minimaal 95%.

Woonmatch

Woondiensten Enkhuizen participeert op regionaal niveau via Woonmatch voor het aanbieden en toewijzen van huurwoningen. Woningzoekenden voor West-Friesland kunnen zich inschrijven voor alle huurwoningen in de regio. De actieve woningzoekenden beslaan slechts een beperkt deel van het totaal aantal ingeschrevenen. De rest beschouwt hun inschrijving als een soort verzekering 'voor het geval dat'.

In de regionale markt moeten steeds meer bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Om de toewijzing van reguliere huishoudens voldoende te garanderen hebben de West-Friese woningcorporaties daaraan een norm gesteld van 50%. Maximaal 50% van de overige toewijzingen gaat naar bijzondere doelgroepen als Statushouders, Urgenten, Uitplaatsingen uit de (jeugd-)zorg en spoedzoekers.

In 2025 is gestart met aanvullende regionale afstemming over mogelijke optimalisaties in het woonruimteverdeelsysteem. De uitwerking en implementatie hiervan wordt in 2026 verwacht.

Eind 2025 voldoet Woondiensten Enkhuizen hieraan 72,7% van de mutatiwoningen is regulier verhuurd.

Tabel 10 Doelgroepen in aantallen woningen

Doelgroep	Aantal 2025	In %	Aantal 2024	In %
Regulier	80	72,7%	63	56,8%
Statushouders	6	5,5%	6	5,4%
Urgenten	8	7,3%	8	7,2%
Zorg-uitplaatsing	5	4,5%	1	0,9%
Directe bemiddeling*	6	5,5%	8	7,2%
Ad-Hoc (tijdelijke verhuur)	5	4,5%	25	22,5%
Totaal	110	100,0%	111	100,0%

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

Maatschappelijke uitstroom

Woondiensten Enkhuizen doet mee aan de regionale regeling voor maatschappelijke uitstroom. Hierin worden (maximaal) negen woningen per jaar verhuurd aan bewoners die uitstromen uit bijvoorbeeld een intramurale zorginstelling. Doel is dat hiermee (dure) zorgplekken weer beschikbaar komen voor nieuwe

cliënten die deze hard nodig hebben. In 2025 heeft Woondiensten Enkhuizen vijf woningen toegewezen binnen deze regeling.

Tabel 11 Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders

	Situatie 01-01	Taakstelling	Realisatie	Situatie 31-12
2025	37	30	56	11
2024	28	38	29	37
2023	-3	42	11	28

De realisatie van de taakstelling is in 2025 ingelopen. Dit komt deels door nareizigers die zijn ingetrokken in woningen die in 2024 al zijn uitgegeven en deels door nieuwe woningen die zijn uitgegeven. In de eindstand van 11 zijn 8 nareizigers nog niet meegeteld. Als we die wel meetellen is de achterstand drie.

Tabel 12 Urgentie in aantallen woningen

Jaar	Aanvragen regio West-Friesland	Woondiensten Enkhuizen	Toegewezen	Afgewezen	Aangehouden
2025	336	33	5	16	12
2024	357	41	12	16	13
2023	358	34	9	15	10

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

Huuropzegging

Tabel 13 Opzeggingen naar type woning

Type woning	2025	2024	2023
Eengezinswoning	75	76	65
Appartement zonder lift	45	40	36
Appartement met lift	25	22	31
Overig	0	6	7
Totaal	145	144	139

Tabel 14 Reden huuropzegging

Reden huuropzegging	2025	2024	2023
Reguliere opzegging	107	99	110
Woningruil	3	0	1
Sloop en herstructurering	32	30	18
Overig	3	15	10
Totaal	145	144	139

Het aantal opzeggingen in de afgelopen jaren vrij stabiel. Wel zit er een verschil tussen het aantal toewijzingen en het aantal opzeggingen. Dat komt omdat een deel van de vrijgekomen woningen wordt gesloopt en verkocht.

Verkoop

Er zijn in 2025 zeven woningen verkocht. Dit is minder dan de vijftien woningen die waren begroot. Dit komt omdat er minder woningen in de verkoopcouple zijn vrijgekomen. Vanaf oktober is er anders gekeken naar de te verkopen woningen. Er is meer gekeken naar de staat van de woningen en de leefbaarheid van de wijk om de verkoopbeslissing op te baseren.

Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en als oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabijgelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2025 bedraagt € 511.214 (2024: € 424.891) en bedraagt 2,9% (2024: 2,66%) van de brutohuur.

De leegstand was in 2025 hoger dan gewenst. Dit komt omdat de afgelopen jaren het niveau van onderhoud verhoogd is. Er worden meer badkamers en keukens gerenoveerd. Ook is het afwerkingsniveau hoger, om beter aan te sluiten op de wens van de klant. Daarnaast is in 2025 veel werk verzet bij het implementeren van een nieuw ERP systeem. Ook dit had impact op de doorlooptijd van de mutatiwoningen.

In 2025 is na de implementatie van het ERP een haalactie ingezet, er zijn meerdere grote batches woningen geadverteerd. Eind 2025 was de beïnvloedbare leegstand afgenomen van 80 woningen op z'n hoogst naar 33 op het einde van het jaar.

Huurachterstand

Woondiensten Enkhuizen hanteert een KWH-incassomethode. Huurachterstanden worden via een WIK-brief (Wettelijke Incasso Kosten) direct aangemeld bij de deurwaarder. De huurder heeft dan 14 dagen de tijd om zonder kosten de huur alsnog te betalen, daarna wordt de vordering verhoogd met deze Wettelijke Incasso Kosten. Meerdere woningcorporaties in West-Friesland hanteren deze werkwijze. Het voordeel is dat ook huishoudens die structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure.

Tabel 15 Huurachterstand

Huurachterstand	Bedrag	In %	Oninbaar
2025	198.065	0.52%	30.771
2024	108.186	0.49%	29.802
2023	77.062	0.48%	24.365

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

Tabel 16 Ontruimingen

	<i>Totaal</i>	<i>Huurachterstand</i>	<i>Hennep</i>	<i>Overlast</i>	<i>Opzegging</i>
2025	2				
2024	1	1	0	0	0
2023	2	1	0	1	0

Woonlastenfonds

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en deze wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. Woondiensten Enkhuizen is uitvoerder van deze regeling. Het Woonlastenfonds wordt vanaf 01.07.2023 in vier jaar afgebouwd naar nihil per juli 2026. De uniformering van SED-beleid is hiervan de reden.

4.4 Sociaal beheer en leefbaarheid

In 2025 is een zeer gewaardeerd lid van het team sociaal beheer en leefbaarheid plots komen te overleiden. Dit heeft een diepe wond achtergelaten in de organisatie. Dit heeft grote impact gemaakt in de gehele organisatie.

In 2025 zijn de voorbereidingen gestart om het team Sociaal beheer en leefbaarheid over te laten gaan in een multidisciplinair team, Team buurten. Dit team gaat veel meer dan voorheen vanuit de buurt en met de buurt onderzoeken wat er speelt in een wijk, en wat er nodig is de wijk leefbaar te maken of te houden.

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

In 2025 is verder gestart met het anders in kaart brengen van de sociaal beheer en leefbaarheidszaken. Het resultaat hiervan wordt weergegeven in tabel 18, zaken. Te zien is dat fysieke verloedering, tuinen, geluidsoverlast, intimidatie/pesten en woonfraude de hoofdmoot van de zaken behelst.

Tabel 17 Casussen

Soort zaak	Zaken gemeld	Zaken gesloten	Openstaand
Fysieke verloedering	27	16	11
Tuin	22	13	9
Geluidsoverlast	16	6	10
Intimidatie/ pesten	14	10	4
Woonfraude	13	4	9
Dieren	9	4	5
Verward gedrag	8	6	2
Vervuiling	3	2	1
Drugsoverlast	2	2	0
Jeugd	2	2	0
Diefstal	2	0	2
Brandgevaar	1	1	0
Ongedierte	1	0	1
Onaangevraagde ZAV	1	0	1

Portieken

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

Tuinenactie

De tuininspecties en de tuinenopruimactie (Bloemenbuurt) zijn ook in 2025 weer uitgevoerd. Bij de tuininspecties worden bewoners met een tuin die slecht onderhouden is persoonlijk of eventueel schriftelijk benaderd hun tuin netjes te maken. Als dit toch niet gebeurt wordt er gehandhaafd. Bij de opruimactie in de Bloemenbuurt worden containers geplaatst om bewoners uit te nodigen eens flink op te ruimen. Dit is een groot succes.

Bewonerscommissies

In 2025 is er wederom overleg geweest met alle bewonerscommissies. Helaas lukt het niet altijd om aan alle verzoeken of vragen te voldoen. Dit moet beter, en is ingebed in het plan van Team buurten.

5 Personeel & Organisatie

5.1 Organisatie

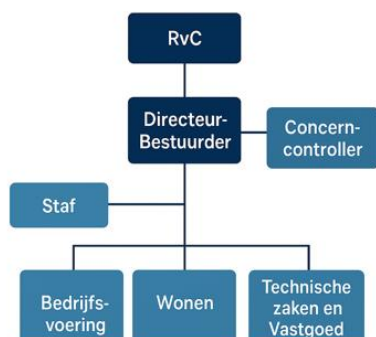
Per 1 april 2025 is een nieuwe directeur-bestuurder gestart. In de periode van 9 december 2024 tot en met 31 maart 2025 werd de rol van bestuurder tijdelijk waargenomen door het hoofd Wonen. Na deze interim-periode is hij teruggekeerd in zijn reguliere functie als hoofd Wonen. Met de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is in 2025 verder gebouwd aan de strategische en organisatorische ontwikkeling van Welwonen.

In 2025 is vervolg gegeven aan de verdere aanscherping en concretisering van het Ondernemingsplan 2025-2030, dat in 2024 door de Raad van Commissarissen is vastgesteld. Daarbij is scherper geprioriteerd op de thema's beschikbaarheid en het creëren van gemengde leefbare buurten. De ambities uit het ondernemingsplan blijven onverminderd groot.

Daarnaast is in 2025 een start gemaakt met het herijken van de kernwaarden, zodat deze blijvend aansluiten bij de gewenste koers, cultuur en manier van samenwerken binnen de organisatie. Ook is nadrukkelijk ingezet op leiderschapsontwikkeling, met als doel het versterken van eigenaarschap, samenwerking en sturing binnen de organisatie.

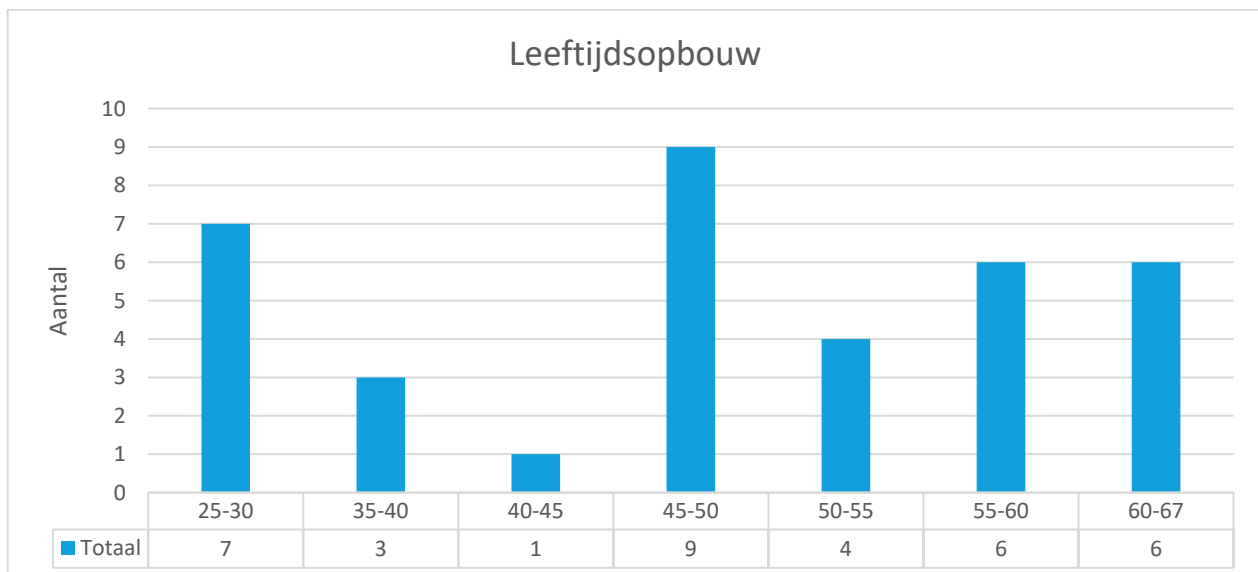
Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit vier personen, te weten de directeur-bestuurder, het hoofd Wonen, hoofd Technische Zaken en het hoofd Bedrijfsvoering. De afdelingshoofden zijn geen functionarissen in de zin van de WNT.

De gemiddelde organisatieomvang is gestegen naar 32,3 fte ultimo 2025 (2024: 31,2fte). Op 31.12.2025 waren 36 medewerkers in dienst, bestaande uit 16 mannen en 20 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 22 om 14. Inclusief de nieuwe Directeur -Bestuurder zijn er 5 nieuwe collega's in dienst gekomen en vier collega's uit dienst gegaan.



2025	FTE
Bestuur en MT	4,0
Staf	3,5
Financiën, Incasso & ICT	5,6
Leefbaarheid	1,9
Verhuur	2,4
KCC	3,0
Vastgoed binnendienst	7,5
Vastgoed buitendienst	4,3
Totaal organisatie	32,3

Tabel 18 Leeftijd personeel



De gemiddelde leeftijd van het personeel is ultimo 2025 48,0 (2024: 48,2)

Ziekteverzuim

Over het gehele jaar 2025 is er gemiddeld een ziekteverzuim van 9,9% (2024: 13,1%). Ultimo 2025 was er sprake van vier medewerkers met (gedeeltelijk) langdurig verzuim. Het aantal ziektemeldingen is in 2025 sterk gedaald naar 30 (2024:44).

Opleiding en ontwikkeling

Het stimuleren van ontwikkeling past bij de lerende organisatie die Woondiensten Enkhuizen wil zijn. Permanente educatie als vanzelfsprekendheid voor iedereen binnen de organisatie vormt een belangrijk onderdeel van onze cultuur.

In 2025 zijn verschillende organisatiebrede trainingen georganiseerd, waaronder omgaan met culturele verschillen en een feedbacktraining. Daarnaast heeft het managementteam een leiderschapstraining gevolgd. Ook hebben veel medewerkers individuele cursussen en opleidingen gevolgd. Nieuwe collega's en medewerkers met minder sectorervaring worden extra gestimuleerd om functie- of sectorgerichte opleidingen te volgen. Alle medewerkers beschikken over een individueel opleidingsbudget van € 900 per jaar op fulltime basis. 2025 is € 112.471 uitgegeven aan opleidingskosten en cursussen (2024: € 79.317)

ERP Implementatie

In maart 2025 zijn we live gegaan met het nieuwe ERP-systeem. Hiermee zijn onder andere een nieuw huurdersportaal, een klantcontactsysteem, een systeem voor de primaire processen en een nieuw archiefsysteem in gebruik genomen. Deze stap draagt bij aan de verdere digitalisering van onze dienstverlening en interne processen.

In 2025 lag de nadruk op een goede adoptie van de nieuwe systemen. Medewerkers zijn daarbij intensief ondersteund en huurders zijn geholpen bij het gebruik van het huurdersportaal, onder andere bij het aanmaken van een account. We zijn tevreden over de livegang. De komende jaren richten we ons op het verder benutten van de mogelijkheden van het systeem en het versterken van de kennis en vaardigheden van medewerkers.

Accountant

Boekjaar 2025 is het eerste jaar dat Share Impact accountants de jaarcontrole uitvoert voor Welwonen. Het interimproces is in december 2025 doorlopen, het eerste management rapport is gedeeld met de organisatie en interne toezichthouders.

Digitalisering (veiligheid en inrichting)

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

Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

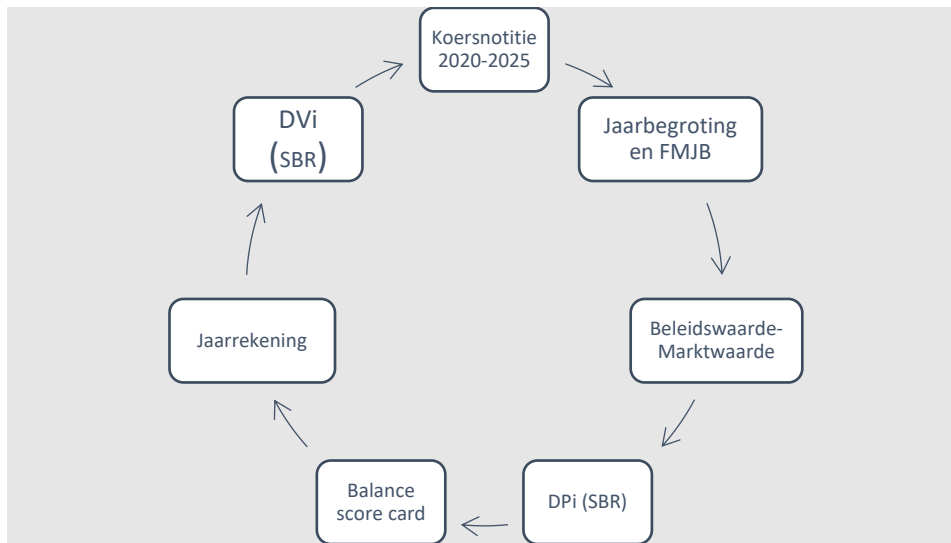
In 2025 zijn 4 datalekken gemeld (2024: 6). Vier betroffen interne datalekken. In 2025 is er voor 1 interne datalek een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In twee gevallen ging het om een bericht dat naar de verkeerde afzender was gestuurd.

In 2025 werden de AVG-werkzaamheden volledig uitbesteed aan het bureau Audittrail. Woondiensten Enkhuizen volgt het advies van Audittrail bij het beoordelen van meldingen of die gezien de aard van de betrokken gegevens aanleiding ziet tot melding doen bij het AP.

6 Financiën

6.1 Planning & controlecyclus

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



6.2 Financieel resultaat 2025

Het resultaat van Welwonen bedroeg in 2025 € 53,2 miljoen positief (2024: € 25,1 miljoen positief). Het positieve resultaat wordt vooral veroorzaakt door de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Die wordt bepaald met behulp van het Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). De validatie van het handboek 2024 heeft tot een grote waardestijging geleid van de marktwaarde in 2025. De totale waardestijging van de marktwaarde in 2025 bedraagt 18% ten opzichte van 2024.

In 2025 is de onrendabele top verwerkt voor de investering in fase 2,3 & 4 van het herstructureringsproject in de Bloemenbuurt, totaal € 10,4 miljoen als lasten verwerkt in de jaarrekening. Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2025 € 71,5 miljoen positief (2024: € 26,9 miljoen positief).

Het resultaat over 2025 exclusief waardeverandering vastgoed is gedaald naar € 1,1 miljoen positief (2024: € 3,9 miljoen). In 2025 zijn met name de onderhoudslasten gestegen wat een resultante is van een inhaalslag in het mutatieonderhoud. Daarnaast zijn er minder woningen verkocht in 2025 waardoor het boekresultaat op verkopen lager uitvalt dan 2024.

6.3 Investerings

Investerings in nieuwbouw en kwaliteit van het woningbezit zijn inherent aan de activiteiten van een woningcorporatie. De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. Welwonen heeft in 2025 € 5,5 miljoen uitgegeven aan ontwikkeling, voorbereiding, aankoop en investering in nieuw bezit (2024 € 1,8 miljoen).

6.4 Vermogen

Het totale vermogen komt eind 2025 uit op € 363 miljoen (2024: € 310 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal €234 miljoen (2024: € 178 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf- en investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaald en volgt daarmee de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten die tijdens het opmaken van het jaarverslag gelden.

6.5 Financiële kengetallen

	Norm	2025	2024
Beheerlasten		1.502	1.156
Operationele kasstroom DAEB	Excl. rente	273	5.674
Operationele kasstroom Niet DAEB	Excl. rente	311	307
Operationele kasstroom totaal (A)		-915	4.426
Betaalde rente (B)		1.499	1.555
Interest dekkingsratio (ICR) A/B	> 1,4	0,4	3,8
Loan to value (beleidswaarde)	<85%	26,6%	23,2%
Dekkingsratio (schuld/MVS)	<70%	14,1%	14,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB	> 15%	72,2%	72,9%
Marktwaarde DAEB	Handboek	416.748	350.568
Marktwaarde Niet DAEB	Handboek	10.602	10.279
Beleidswaarde DAEB		218.452	229.960
Beleidswaarde Niet DAEB		9.252	9.493

LTV

De LTV meet de verhouding tussen de leningen ten opzichte van de waarde van het vastgoed (beleidswaarde). De LTV is gestegen ten opzichte van 2024 met name als gevolg een hogere schuld en een lagere beleidswaarde. De beleidswaarde is met name gedaald door uit exploitatie halen van 34 woningen in 2025 en door een hoger ingerekende beheersnorm ten opzichte van 2024.

ICR

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

De ICR over 2025 bedraagt 0,4 en ligt daarmee onder de minimale norm van 1,4. Deze ontwikkeling wordt in belangrijke mate beïnvloed door een kasstroomverschuiving tussen 2024 en 2025. Een bedrag van circa € 2,0 miljoen aan huuropbrengsten dat betrekking heeft op 2025 is reeds in 2024 ontvangen. Hierdoor was de ICR over 2024 incidenteel hoger, namelijk 3,8, terwijl ditzelfde effect in 2025 niet meer in de kasstromen terugkomt. Over de jaren 2024 en 2025 gezamenlijk bedraagt de ICR 2,2. Dit geeft aan dat de lagere ICR in 2025 mede samenhangt met de timing van kasstromen tussen beide jaren.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en totaal vermogen op basis van de beleidswaarde. Op jaarbasis is de afwijking in 2025 ten opzichte van 2024 beperkt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW borgt de leningenportefeuille. Jaarlijks vindt een voortgangsgesprek plaats onder andere over de realisatie, verwachting en financiering van onze wensportefeuille. In 2025 is daarover een positief oordeel ontvangen. Het WSW zorgt voor toegang tot de kapitaalmarkt tegen lagere financieringskosten door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen.

Tabel 20 Borging WSW

Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000	2025	2026
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2024	53.823	
Financieringsbehoefte DAEB	30.328	19.186
Interne financieringsbronnen	5.936	-3.548
Borgingstegoed*	-1.894	
Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000)	76.231	91.869

6.6 Vastgoedsturing financieel

Bij de financiële sturing wordt de Marktwaaarde in verhuurde staat beperkt gehanteerd. Reden hiervoor is dat voor de marktwaaardeberekening de modelmatige parameters uit het handboek worden gehanteerd. Dit geeft ons onvoldoende inzicht in de werkelijke waarde van het vastgoed. Het is meer realistisch om te sturen op kasstromen zoals huurinkomsten, onderhoud- en beheerlasten. De beleidswaarde komt daarbij nog het meest in de buurt. Periodiek wordt beoordeeld of (complexen van) woningen moeten worden gerenoveerd (binnenkant), geherstructureerd (buitenkant), verkocht of worden gesloopt en nieuw gebouwd.

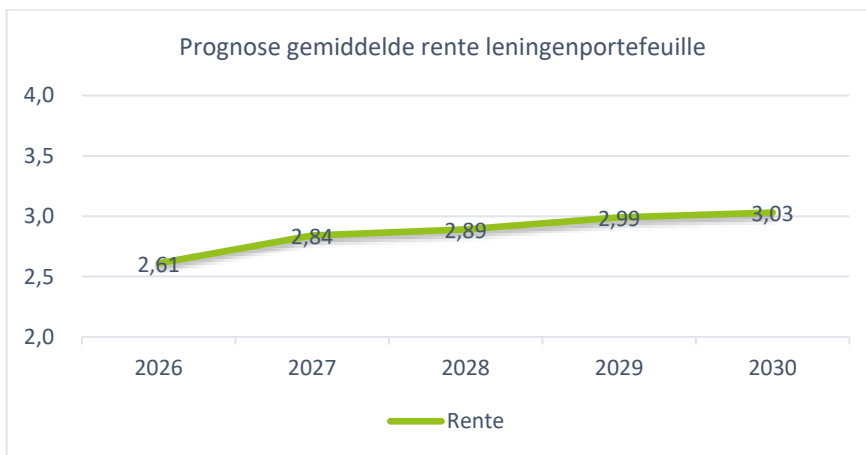
Treasury

Woondiensten Enkhuizen beschikt over een Treasurystatuut en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Vanaf het boekjaar 2026 beschikt Woondiensten Enkhuizen ook over een Treasury jaarplan en een financieringsstrategie. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2025 zijn er twee leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 12 miljoen. 1 lening betreft een roll-over lening betreft met een hoofdsom van zes miljoen en een looptijd van vijf jaar. Ultimo 2025 is € 2 miljoen opgenomen van de roll-over lening.

De gemiddelde looptijd (van de gehele leningenportefeuille is 14,03 jaar (2024: 13,24 jaar).

Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat er in 2026 nieuwe financiering moet worden aangetrokken voor diverse projecten. De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2025 bedraagt 2,62% (2024: 2,61%). Voor 2026 is dat geprognosticeerd op 2,97%.

Tabel 21 Prognose rente leningenportefeuille



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

6.7 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2024 is ingediend in 2025 en door Belastingdienst voorlopig vastgesteld in 2026. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

Latentie leningen

Woondiensten Enkhuizen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan het feitelijke percentage. De contante actieve latentie bedraagt eind 2025 € 33.431. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

6.8 Marktwaaarde

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden Marktwaaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed. Dit vastgoed wordt door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd. De huursom van dit BOG/MOG/ZOG-vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Het betreft 15 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 159 VHE 's.

Categorie	2025	2024
DAEB		
Woningen	394.554.018	333.025.291
ZOG	14.384.301	13.380.803
MOG	2.615.847	2.512.236
BOG	1.680.336	1.671.038
Parkeren	-21.338	-22.084
Totaal Marktwaaarde DAEB	416.748.296	350.567.914
Niet DAEB		
Woningen	4.703.588	4.065.342
ZOG		
MOG		
BOG	4.530.139	4.591.901
Parkeren	1.368.101	1.621.972
Marktwaaarde Niet DAEB	10.601.828	10.279.215
Marktwaaarde Totaal	427.360.124	360.847.129

Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is. Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaaarde is berekend op basis van de markthuur. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat Woondiensten Enkhuizen als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuur in rekening brengt. Wij streven naar een gemiddelde huuropbrengst van $\pm 73\%$ van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidsaaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 137,3 miljoen.

6.9 Beleidsaaarde

De beleidsaaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten die aansluiten bij het eigen beleid van de corporatie en is daarmee niet langer een afgeleide van de marktwaaarde. Tot en met verslagjaar 2023 werd de beleidsaaarde inzichtelijk gemaakt vanuit de marktwaaarde door middel van een aantal afslagen. Hoewel deze benadering vanaf 2024 niet meer van toepassing is, blijft het voor de toelichting wel waardevol om de verschillen en afslagen ten opzichte van de marktwaaarde in beeld te brengen. Dit geeft inzicht in het effect van beleidsmatige keuzes op de waardering van het vastgoed.

De beleidsaaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidsaaarde gelijk is aan de marktwaaarde. Voor deze categorieën is de marktwaaarde daarmee de waarde die de bedrijfswaaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Onder niet-woongelegenheden worden verstaan: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie-scenario uit de marktwaaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2 Betaalbaarheid

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

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 727 (2024 € 686).

Stap 3 Kwaliteit

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

Stap 4 Beheer

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

Beleidswaarde (x € 1.000,--)	2025	2024
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	416.748	350.568
Afslag beschikbaarheid	-7.375	-64.442
Afslag betaalbaarheid	-136.368	-77.451
Afslag kwaliteit	-60.327	-55.003
Afslag beheer	-34.263	-11.526
Afslag disconteringsvoet	40.039	87.814
Totale afslag	-198.296	-120.608
Beleidswaarde DAEB	218.452	229.960
<u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	10.602	10.279
Afslag beschikbaarheid	-363	-1.137
Afslag betaalbaarheid	-970	-245
Afslag kwaliteit	-315	-436
Afslag beheer	-161	-115
Afslag disconteringsvoet	458	1.147
Totale afslag	-1.349	-786
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.252	9.493
Totaal 31-12	<u><u>227.704</u></u>	<u><u>239.453</u></u>

Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 227.704.000. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

Sensitiviteitsanalyse

Parameter	Mutatie	Mutatie
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 25,3 miljoen
Disconteringsvoet	+ 0,5%	€ -21,5 miljoen
Streefhuur	+ € 25 per VHE/mnd.	€ 11,0 miljoen
Onderhoud	+ € 100 per VHE	€ 8,1 miljoen
Beheer	+ € 100 per VHE	€ 8,1 miljoen

6.10 Ontwikkeling financiële positie

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

Kasstromen

De kasstromen bestaan uit de:

1. Operationele kasstroom;
2. Investeringskasstroom;
3. Financieringskasstroom.

De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen etc. Het is belangrijk dat deze kasstroom positief is. Als Woondiensten Enkhuizen geen activiteiten meer zou ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

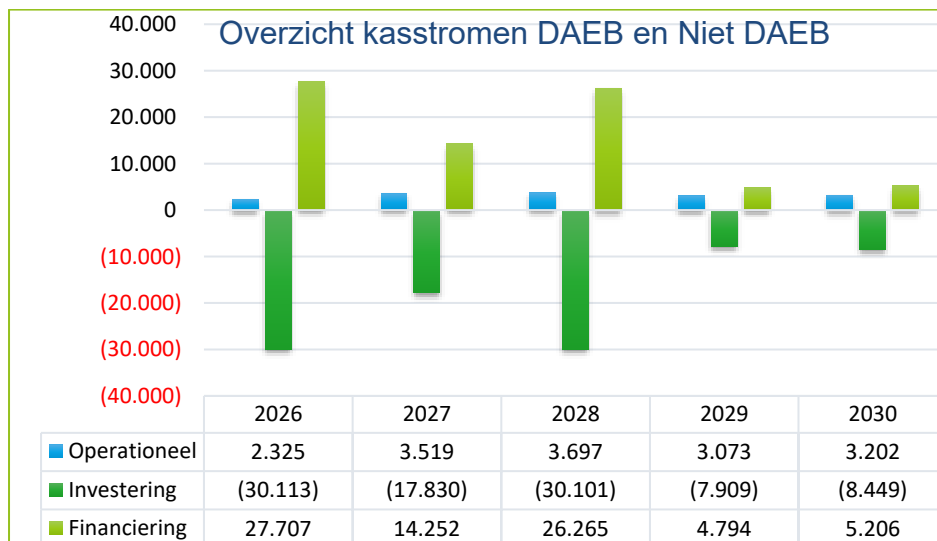
De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Woondiensten Enkhuizen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gededesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig is om deze deels te kunnen financieren. Vaak vallen projecten ook samen, waardoor een opgebouwde buffer goed uitkomt. De verkoop van sociale huurwoningen geschiedt na mutatie of als een zittende bewoner interesse heeft.

De financieringskasstroom geeft een beeld van de bestaande leningenportefeuille met de jaarlijkse aflossingsbedragen. In de vervalkalender staat in welk jaar een lening geheel vervalt of geherfinancierd moet worden. Eventuele overtollige middelen worden dan met de nieuwe financiering verrekend. Er wordt voor gezorgd dat de aflossingen maandelijks evenredig over het jaar zijn verdeeld. Hierdoor ontstaan er geen pieken in de benodigde liquide middelen.

De vastgoedmarkt is oververhit. Dat is zichtbaar door de prijsstijgingen van nieuwe projecten. Het geld kan maar één keer worden uitgeven en er moet voor gewaakt worden dat niet ten koste van alles nieuwe projecten worden gebouwd. De financiële randvoorwaarden uit het nieuwe investeringsstatuut worden gehanteerd.

Het blijft belangrijk om te sturen op kasstromen. Een gebrek aan liquide middelen op het juiste moment kan zorgen voor betalingsproblemen. Daarom blijft het belangrijk de integrale kasstroom af te stemmen op de projectportefeuille.

Tabel 22 Ontwikkeling kasstromen



Beleggingen

Tijdelijk overtollige middelen worden voornamelijk op korte termijn (< 1 jaar) belegd. Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen en ten tweede als financiering voor nieuwbouw - complexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2025 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 2.523.002.

7 Risicomanagement

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig, net als een goede afstemming van activiteiten door samenwerking, medewerking en communicatie. Via internal audit verkrijgt de Raad van Commissarissen bevestiging dat de governancestructuren- en processen goed zijn opgezet en naar behoren functioneren. Bij Welwonen is de organisatie ingericht volgens een model met drie zogenoemde verdedigingslijnes.

1^e linie: De directeur-bestuurder en het management

De directeur-bestuurder en het management zijn eigenaar van risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het risicomanagement.

2^e linie: Rapportage en control, strategie en beleid en P&O

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede linie verzorgt adequate informatie over de kwaliteit van de interne beheersing (in de bestuursrapportages). De tweede linie coördineert het risicomanagement en controleert het management en de beheersing van risico's en zorgt voor de verslaglegging.

3^e linie: Interne controle en interne audits

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor (zichtbare) vastlegging van interne controles en genomen maatregelen (onder toezicht van de 1^e verdedigingslinie). De controller heeft een faciliterende rol met de invulling van het risicomanagement te ondersteunen en toetst de uitgevoerde werkzaamheden aan de hand van audits. Controle vindt vooral plaats op (strategisch) beleid, Plan-Do-Check-Act-cyclus, Interne Beheersing, Planning & Control cyclus stukken en vastgoedfasedocumenten.

7.1 Strategisch- en operationeel risicomanagement

In 2025 is onder leiding van de concerncontroller verder gewerkt aan de professionalisering van het risicomanagement binnen Welwonen. Vanuit een onafhankelijke en adviserende rol is het interne controlebeleid beoordeeld en geactualiseerd, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de beheersing van zowel strategische als operationele risico's.

In het kader van de actualisatie voeren we tweemaal per jaar een strategische risico-inventarisatie uit. Hierbij ligt de nadruk op het actualiseren van de beheersmaatregelen en het evalueren van de effectiviteit ervan. Door deze periodieke risico-inventarisaties en het monitoren van de verbetermaatregelen wordt de effectiviteit van de risicobeheersing continu versterkt. Daarnaast is in 2025 een audit uitgevoerd op het proces HR. Doel van de audit is te beoordelen in hoeverre het proces aansluit bij de vastgelegde procesbeschrijving en hoe effectief het wordt beheerst – van beleidsvorming tot uitvoering. Daarbij is gekeken naar de belangrijkste risico's, de werking van interne controles en mogelijke verbeterpunten.

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

7.2 Procesbeheersing

In 2025 is ingezet op de versterking van de interne controle en procesbeheersing. Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (opzet). Daarnaast stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven, in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (bestaan). In 2025 zijn alle procesbeschrijvingen herzien als een gevolg van de overstap naar een nieuw ERP systeem. Tot slot wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en

rechtmatige verantwoording (werking). De operationele risico's met beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

7.3 Risicobeheersing strategische risico's

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald in de organisatie. In de voortgangsrapportages worden per project mogelijke risico's met beheersmaatregelen inzichtelijk gemaakt. Dit sluit aan bij het toetsingskader in het Investeringsstatuut. De opdracht van de concerncontroller is het opzetten en waarborgen van een effectief intern controlebeleid, het ontwikkelen van risicomanagement- en fraudebeleid en het waarborgen van naleving van compliance binnen de organisatie. De controller rapporteert rechtstreeks aan de Raad van Commissarissen.

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Woondiensten Enkhuizen kunnen bedreigen. We streven ernaar deze risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Soms blijft er een restrisico over dat wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen zij nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Woondiensten Enkhuizen terug te voeren op de volgende onderdelen: Governance, Strategisch- en operationeel risicomanagement en procesbeheersing.

8 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2025 de drie rollen vervuld, die behoren bij de functie van toezichthouder: het geven van advies, het houden van toezicht en het vervullen van de rol van werkgever van het bestuur. Met dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2025 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

Op 07.07.2025 heeft het overleg plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties. Naast de kennismaking met de nieuwe DB, is hierin gesproken over de opgave voor de organisatie. Ook is gesproken over de vernieuwde portefeuillestrategie, gebaseerd op de nieuwe woonvisie van de gemeente Enkhuizen. Tenslotte is ook gesproken over de inzet van Woondiensten Enkhuizen om de sociale voorraad uit te breiden door nieuwbouw en de overname van woningen van Hof Wonen. In de toezichtbrief is aangegeven dat de risico inschatting voor Woondiensten Enkhuizen op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is. Op 11.09.2025 is de Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2025 besproken in de RvC.

8.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2025

8.1.1 Start nieuwe directeur – bestuurder per 01.04.2025

Na een zorgvuldige selectieprocedure heeft de RvC op 27.02.2025 mevrouw L.R. Reversma benoemd als nieuwe directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen per 01.04.2025, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Een uitgebreid onboarding programma is opgesteld door de remuneratiecommissie in samenwerking met de bestuurssecretaris, zodat DB in korte tijd ingewerkt is in de organisatie en haar belangrijkste stakeholders. Hoewel DB niet eerder in de woningcorporatie sector werkzaam is geweest, heeft zij zich de vele aspecten snel eigen gemaakt. Zo is er rond de zomer zorgvuldig gekeken naar de oorspronkelijke bedoeling van de samenwerking tussen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen en is Woondiensten Enkhuizen gestart met het ontwikkelen van een portefeuillestrategie.

8.1.2 Wijkvernieuwing Bloemenbuurt

In de wijkvernieuwing Bloemenbuurt is forse vertraging ontstaan in de uitvoering van de plannen, onder andere door bezwaren van enkele bewoners. Op 24.12.2025 heeft de Raad van State de laatste bezwaren ongegrond verklaard, zodat de weg vrij is voor de nieuwbouw van fase 2, 3 en 4 en Woondiensten Enkhuizen. In de RvC zijn investeringsvoorstellen voor de verschillende faseringen voorgelegd, waarbij de RvC zich kritisch heeft opgesteld voor wat betreft de prijsontwikkeling. Door verschillende optimalisaties in de ontwerpen zijn de kosten zo ver mogelijk gereduceerd en zijn de investeringsvoorstellen goedgekeurd, zodat de nieuwbouw van de tweede fase in het voorjaar van 2026 van start kan gaan.

8.1.3 Informatievoorziening en contacten

De RvC ontvangt periodieke informatie, onder andere in de vorm van voortgangsrapportages. Zowel over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de doelen, als ook over relevante externe ontwikkelingen en wensen of behoeften van belanghebbenden. De RvC laat zich ook buiten de directeur-bestuur om informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart vooral de contacten met de HAR E., het management en de PVT+ daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast is ook regelmatig een beroep gedaan op de netwerken van de leden van de RvC en worden openbare bronnen gebruikt voor informatievoorziening.

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

8.1.4 Belanghebbendenparticipatie

Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. De huurderscommissarissen hebben twee keer overleg gehad met de HAR E. Ook heeft de voltallige RvC in 2025 formeel overleg gevoerd met de HAR-E.

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

Ook in 2025 heeft het jaarlijkse werkbezoek aan de organisatie plaatsgevonden met de RvC van Woondiensten Enkhuizen, de RvC van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, de HAR E. en het MT en bestuur. Doel van dit werkbezoek is het versterken van de onderlinge verbinding en op informele wijze van gedachten te wisselen.

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

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

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

Verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuizen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) bekend onder de naam Welwonen. Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder. Ook in 2025 heeft de accountant een verklaring afgelegd over de juistheid van de zelfstandigheid en de gescheiden geldstromen.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuizen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuizen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (ThuisNHNoord) met andere sociale verhuurders in de regio, onder de naam Woonmatch.

8.2 Governance

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

Governancecode

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

- De woningcorporatie hanteert waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar;
- De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen;
- De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

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

Voor enkele bepalingen geldt in bijzondere gevallen dat de corporatie hiervan mag afwijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Bij Stichting Woondiensten Enkhuizen is geen sprake van afwijkingen.

Ook in 2025 is de samenwerkingsovereenkomst tussen Stichting Woondiensten Enkhuizen en Stichting Welzijnswerk Enkhuizen, bekend onder de naam Welwonen geëvalueerd en getoetst.

8.2.1 Samenstelling RvC

Teamprofiel

Voor de samenstelling van de RvC is een Teamprofiel opgesteld met kwaliteitsprofielen die algemene en specifieke deskundigheden beschrijven. Het Teamprofiel is in dialoog met de HAR E. opgesteld om een diverse samenstelling van de RvC te bewaken.

Het Teamprofiel beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover voorzitter en leden van de raad dienen te beschikken. Op 27.11.2025 is het Teamprofiel RvC opnieuw getoetst ter voorbereiding op de werving van een nieuw voorzitter voor de RvC in 2026. Het Teamprofiel is te raadplegen op de website.

Introductieprogramma

Beoogde nieuwe leden van de RvC hebben na een voorgenomen besluit tot benoeming van de RvC een gesprek met het directie-managementteam en ontvangen na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit woningcorporaties en de formele benoeming een onboarding pakket met de belangrijkste organisatiestukken. Daarnaast inventariseert de RvC na de aantreding de leer- en ontwikkelbehoefte van de nieuwe commissaris.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn per 19.06.2020 lid van de VTW en hebben ook in 2025 deelgenomen aan diverse activiteiten en trainingen van de VTW.

Huidige samenstelling

In de verslagperiode is de samenstelling van de RvC gewijzigd. Leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze kan maximaal met vier jaar worden verlengd. Commissaris Hazendonk is wegens andere werkzaamheden per 01.04.2025 afgetreden als commissaris en voorzitter van de Auditcommissie. De RvC voldeed met haar aftreden vanaf 01.04.2025 niet aan haar statutair vereiste niveau van minimaal vijf leden.

Gedurende geheel 2025 is de heer W. Smit als trainee verbonden aan de RvC. Hij heeft alle vergaderingen bijgewoond, maar had geen stem in besluiten. In de vergadering van 27.11.2025 heeft de RvC een

voorgenomen besluit genomen tot benoeming van de heer Smit als commissaris van de RvC Woondiensten en is een aanvraag voor een zienswijze bij de Autoriteit Woningcorporaties ingediend.

Tabel 23 Raad van Commissarissen

Naam	(Onderdelen) Kwaliteitsprofiel	Beroep/ Nevenfunctie(s)
P.M. Huisman	Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management	Eigenaar Dantzig Management Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn Vicevoorzitter RvC Kennemer wonen Alkmaar tot 1.7.2024
A. Schuitemaker	Sociaal domein; Ervaring met wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed	Directeur Evean Purmerend (per 25-08-2025) Voorzitter Commissie Arbeid Actiz Lid RvT FWG Progressional People (namens Actiz) Lid RvT Amaryllis
E. Urbach	Duurzaam vastgoed; Ervaring met gebieds-ontwikkeling en verduurzaming	Programma-/projectmanager gebiedsontwikkeling gemeente Amsterdam
N. Hazendonk (tot 01.04.2025)	Financieel – economisch en fiscaal	Statutair directeur Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Interim-bestuurslid en penningmeester Noppes Kringloopketen Eigenaar NN2 management & advies Penningmeester Regionale Leergang Amsterdam 2 Lid kascommissie Dutch Woman in Real Estate
M. Verlaat	Organisatie en HR	Manager HR De Zorgcirkel Vertrouwenspersoon hockeyclub AMHC FIT

Tabel 24 Rooster van aftreden

Naam	Functie	Benoemd	Tot
P.M. Huisman	Voorzitter	01-07-18	01-07-26
A.C. Schuitemaker	Lid 2 ^e termijn	01-01-24	01-01-28
E. Urbach	Lid 2 ^e termijn	01-01-25	01-01-29
N. Hazendonk	Lid 1 ^e termijn	09-11-22	01-04-25
M. Verlaat	Lid 1 ^e termijn	15-03-23	15-03-27

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Zij treden af volgens een vaststaand rooster. Mevrouw Schuitemaker en mevrouw Huisman zijn op voordracht van de HAR E. als huurderscommissaris voorgedragen.

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

- Remuneratiecommissie: De heer Verlaat (voorzitter, vanaf 26.09.2023) en mevr. P.M. Huisman
- Auditcommissie: Mevr. N. Hazendonk (voorzitter, vanaf 09.11.2022 tot 01.04.2025) en dhr. E. Urbach

Bij de samenstelling van de RvC is rekening gehouden met het gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij gelden, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en vaardigheden vier kwaliteitsprofielen. Dat zijn: Financieel-economisch en fiscaal, Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en duurzaamheid, Juridisch en HR-management, en Bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Eind 2025 kent de RvC de volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit woningcorporaties:

Tabel 25 Geschiktheidsmatrix

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

Evaluatie van het eigen functioneren

De RvC staat gedurende het jaar regelmatig stil bij haar eigen functioneren en neemt daarnaast eenmaal per jaar de tijd om uitgebreid naar het eigen functioneren te kijken.

Dit jaar heeft de RvC de jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding van mevrouw Milz van Governance Support. De zelfevaluatie heeft op 06.11.2025 deels in aanwezigheid van DB plaatsgevonden. Het verslag en de hieruit voortgekomen aanbevelingen zijn in de eerstvolgende RvC vergadering vervolgens besproken. Alle RvC leden hebben opleidingen gevolgd en voldoen daarmee aan de norm van permanente educatie.

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2025 behoeft de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2025 geen gebruik gemaakt van de regeling Omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending.

Integriteit en onafhankelijkheid

Leden van de RvC zijn onafhankelijk. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Nevenfuncties van leden worden gemeld binnen de RvC. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure. De leden van de RvC hebben in 2025 hun toezichtfunctie op onafhankelijke wijze uitgevoerd.

In 2025 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuizen. In 2025 is dit gebeurd via het jaarverslag 2024, dat ook op de website is geplaatst.

Meldingsplicht

De RvC heeft, op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de BTIV, een brede meldingsplicht bij de Autoriteit woningcorporaties. Bij onder meer financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van normen, dient de RvC dit onverwijld te melden. In 2025 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

Toezichtkader

De RvC houdt toezicht op basis van een door henzelf vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders. De actiepunten uit het Toezichtkader zijn periodiek in de RvC besproken. Op 12.09.2024 is het visie- en toezichtkader herzien en opnieuw vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde volkshuisvestelijke en maatschappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze is vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt. De RvC bespreekt vraagstukken op strategisch niveau en geeft goedkeuring aan investeringsvoorstellen op basis van de bevoegdheidsverdeling tussen RvC en bestuur.

Het bestuur werd vanaf 01.01.2025 tot 31.03.2025 gevormd door één mannelijke interim-directeur-bestuurder. Vanaf 01.04.2025 tot 31.12.2025 werd het bestuur gevormd door één vrouwelijke directeur-bestuurder. Bij het invullen van de ontstane vacature, kon de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. Eind 2025 was de verhouding man/vrouw binnen de RvC 50/50.

Informatievoorziening

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

Tabel 26 Overzicht toezichtkaders

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

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC hebben in 2025 de auditcommissie en de remuneratiecommissie voorbereidende werkzaamheden verricht. De besluitvorming heeft in de hele RvC plaatsgevonden.

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

8.2.2 Verslag Auditcommissie

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

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

In 2025 besprak de Auditcommissie onder meer:

- De aanbesteding nieuwe accountant
- Accountantsverslag 2024
- Het fraude respons plan
- Aangekondigde huurbevrozing
- Gewijzigd mandaterings- en procuratiereglement n.a.v. nieuw ERP systeem
- Strategische risico-inventarisatie en evaluatie
- Diverse investeringsvoorstellen, zoals Bloemenbuurt fase 2, 3 en 4 en Groot Onderhoud Oranjestraat.
- Het aangepaste reglement Financieel Beheer & Beleid
- Treasurystatuut
- Auditrapporten interne audits

8.2.3 Verslag remuneratiecommissie

Vanwege de start van de nieuwe DB heeft er in 2025 geen formele jaarlijkse beoordeling plaatsgevonden. In plaats daarvan heeft op 04.07.2025 een gesprek plaatsgevonden met de remuneratiecommissie, waarin de eerste periode van DB is besproken. DB heeft bij haar start een bestuurlijke opdracht gekregen, waar zij gedurende het jaar regelmatig over gerapporteerd heeft in de RvC vergaderingen.

8.2.4 Permanente Educatie

Toezielhouders van woningcorporaties zijn verplicht tot het volgen van permanente educatie (PE) waaraan punten worden gegeven. Alle leden van de RvC hebben hieraan deelgenomen. Zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor het behalen van minimaal 5 PE-punten per jaar. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring.

Tabel 27 Permanente Educatie RvC

Commissaris	Opleiding	PE-punten
P.M. Huisman	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom deel 2 (Diemen & Van Gestel)	6
	Totaal punten	6
A. C. Schuitemaker	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom deel 2 (Diemen & Van Gestel)	6
	BLC Board leiderschap voor de ervaren toezichthouder (VTW/Governance Academy)	24
	Totaal punten	30
E. Urbach	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom deel 2 (Diemen & Van Gestel)	6
	Totaal punten	6
M. Verlaat	Masterclass Digitalisering & Security in de boardroom deel 2 (Diemen & Van Gestel)	6
	Totaal punten	6

Persoonlijke ontwikkeling bestuurder & permanente educatie (PE)

De directeur-bestuurder dient te voldoen aan de norm van permanente educatie (108 PE-punten over een periode van drie kalenderjaren) en volgt periodiek cursussen/opleidingen om deze verplichte PE-punten te behalen. In 2025, het eerste jaar in de sector Woningcorporaties, zijn door de bestuurder 74 PE-punten behaald. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanente educatie.

8.2.5 Vergader- en besluitenschema

In 2025 is de RvC zes keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie bijeenkomst gehad en heeft (een afvaardiging van) de RvC twee keer een bespreking gehad met de HAR E. Tevens legt de RvC jaarlijks een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis en inzicht in het bezit en over de huurders en woningzoekenden verder te vergroten.

Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- De ontwikkeling van diverse projecten, waaronder Bagijnestraat, Bloemenbuurt fase 2, 3 en 4 en Oranjestraat
- Aanbesteding accountantscontrole
- Aankoop bezit Hof Wonen
- Aangekondigde huurbefriezing
- De jaarlijkse huuraanpassing
- Prestatieafspraken tussen de gemeente, HAR E. en Stichting Woondiensten Enkhuizen
- Evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst Stichting Woondiensten Enkhuizen
- Regeling Financieel Beheer & Beleid
- Treasurystatuut

Tabel 28 Besluiten RvC 2025

Besluit	Besluit Goedkeuring of vaststelling	Datum
De RvC keurt de benoeming van mevrouw L.R. Reversma goed.	Goedkeuring	27-02-2025
De RvC keurt het opleidingsbudget voor dit jaar goed.	Goedkeuring	27-02-2025
De RvC stelt de strategische risico-inventarisatie ultimo 2024 vast.	Vaststelling	27-02-2025
De RvC heeft akkoord gegeven op het uitbrengen van een bod van 10,5 miljoen met een bandbreedte tot 12 miljoen.	Goedkeuring	27-02-2025
De RvC is akkoord met de aanstelling van Share Impact accountants vanaf boekjaar 2025.	Goedkeuring	27-02-2025
Met de vaststelling van de jaarrekening 2024 wordt aan het voormalig bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid gedurende het afgelopen boekjaar.	Vaststelling	21-05-2025
De RvC stelt de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2024 vast.	Vaststelling	21-05-2025
De RvC keurt de aangepaste procuratieregeling goed.	Goedkeuring	21-05-2025
De RvC keurt het aangepast investeringsvoorstel Groot Onderhoud Oranjestraat goed	Goedkeuring	19-06-2025
De RvC is akkoord met het Bod op het woonprogramma.	Goedkeuring	19-06-2025
De RvC keurt het aangepaste investeringsbesluit voor de Bloemenbuurt fase 2 goed.	Goedkeuring	11-09-2025
De RvC stelt de bezoldigingsklasse 2025 vast.	Vaststelling	11-09-2025
De RvC stelt de vergaderplanning voor 2026 vast.	Vaststelling	11-09-2025
De RvC keurt het jaarplan 2026 en de begroting goed.	Goedkeuring	27-11-2025
De RvC keurt het investeringsvoorstel Bloemenbuurt fase 3 en 4 goed voor het bedrag van € 21.920.000,-, met de opdracht om strak te blijven sturen op kosten en planning.	Goedkeuring	27-11-2025
De RvC keurt het scenario D in het ontwerpbesluit Timmerwerf goed en gaat akkoord met het budget van € 11.600.000,-.	Goedkeuring	27-11-2025
De RvC keurt het financieel beheer en beleid goed, met redactionele correcties.	Goedkeuring	27-11-2025
De RvC keurt het treasurystatuut goed.	Goedkeuring	27-11-2025
De RvC stelt het beloningsbeleid voor 2026 vast.	Vaststelling	27-11-2025
De RvC stelt de vervangingsregeling bij ontstentenis vast.	Vaststelling	27-11-2025
De RvC stelt het teamprofiel vast.	Vaststelling	27-11-2025

8.2.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Zowel individuele leden als de RvC als geheel fungeren als klankbord voor de directeur-bestuurder. Iedere maand heeft de voorzitter van de RvC een overleg met de directeur-bestuurder. Naast ad hoc momenten komt de klankbordrol van de RvC in de vergaderingen met enige regelmaat aan de orde. In 2025 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over de bestuurlijke opdracht, diverse grote projecten en de overname van het bezit van Hof Wonen.

8.2.7 Verslag vanuit de werkgeversrol

Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Op 01.04.2025 is de directeur-bestuurder benoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam bestuurder: L.R. Reversma

Datum indienstelling: 01-04-2025

Relevante nevenfuncties: Directeur-bestuurder Stichting Welzijnswerk Enkhuizen

8.2.8 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woondiensten Enkhuizen en de wijze waarop deze wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Woondiensten Enkhuizen uit van een groei van haar woningbezit en zet zij in op ontwikkeling van nieuwe woningen, onder andere in de uitleggebieden Nijevoert en Gommerwijk West-West. Ook heeft Woondiensten Enkhuizen de ambitie de huidige voorraad beter aan te laten sluiten bij de behoefte van de inwoners van Enkhuizen. Dit is vastgelegd in het Ondernemingsplan 'Thuis in de Toekomst 2025 – 2030'. De nieuwe DB heeft zich in 2025 beziggehouden met een verdere concretisering van dit Ondernemingsplan. Dit aangescherpte ondernemingsplan wordt samen met de portefeuillestrategie in de eerste helft van 2026 voorgelegd aan de RvC.

Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt vier keer per jaar via voortgangsrapportages door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de financiële en operationele prestaties. De RvC wordt via haar reguliere vergaderingen en waar nodig tussentijds geïnformeerd over relevante actualiteiten. Ook voert de voorzitter van de RvC maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder, ontvangt de RvC frequent een update van voor Woondiensten EnkhuiZEN relevante berichtgeving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een Signal groep. De RvC heeft in 2025 kennisgenomen van de voortgangsrapportages en de door het bestuur verstrekte informatie om goed op de hoogte te blijven van relevante ontwikkelingen en signalen vanuit het netwerk.

Het jaarverslag 2025 is besproken met de accountant en vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemden de RvC tot tevredenheid. Ook het proces over de controle van de jaarrekening 2025 is naar tevredenheid verlopen.

Het financiële beleid van Woondiensten EnkhuiZEN is gebaseerd op sturing op kasstromen waarbij financierbaarheid van activiteiten en beheersing van (liquide) risico's voorop staan.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC is positief over de gerealiseerde prestaties in 2025, in het bijzonder over de implementatie van het nieuwe primaire systeem en het terugdringen van de leegstand.

Risicobeheersing

In 2025 is de in 2024 opgestelde strategische risico-inventarisatie herijkt. Zowel met de voltallige RvC als in de Auditcommissie zijn de hierin opgenomen risico's besproken. Met voorziene risico's is zoveel mogelijk rekening gehouden op basis van aard, omvang en kans. Risico's op projectniveau zijn in de voortgangsrapportage in factsheets expliciet besproken inclusief beheersmaatregelen.

Conclusie toezichthoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten EnkhuiZEN haar opgaven voor de komende jaren duidelijk in kaart heeft gebracht. Daarbij zet Woondiensten EnkhuiZEN in op het vergroten van de woningvoorraad, leefbare wijken, verduurzaming en tevreden bewoners. Woondiensten EnkhuiZEN is in staat gebleken haar doelen naar behoren te realiseren. Waar mogelijk is tijdig geanticipeerd op mogelijkheden en kansen in de woningmarkt.

8.3 Controle financiële verslaglegging

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en heeft in de vergadering van 27.02.2025 Share Impact Accountants aangesteld als nieuwe accountant voor Woondiensten EnkhuiZEN. De controleaanpak voor het jaarverslag 2025 is vastgesteld volgens het BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Vanuit praktische overwegingen is dit gebeurd in samenspraak met de directeur-bestuurder en het hoofd Bedrijfsvoering.

In de vergadering van de RvC van mei 2025 is de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar besproken. Hierbij waren de toenmalige controlerend accountant en het hoofd Bedrijfsvoering aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag is gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de algehele bedrijfsvoering.

Vanaf boekjaar 2025 wordt de accountantscontrole gevoerd door Share Impact Accountants. De opdrachtbevestiging voor 2025 is getekend op 24-07-2025. Voorts zijn belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals bouwprojecten, renovatieprojecten en aankoop van bezit van Hof Wonen tussentijds apart door de directeur-bestuurder aan de RvC gerapporteerd en besproken.

8.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

Naam	Functie	Raad van Commissarissen vergoeding	Raad van Commissarissen vergoeding
		2025	2024
P.M. Huisman	Voorzitter	11.232	10.905
M. Verlaat	Lid	7.488	7.270
A.C. Schuitemaker	Lid	7.488	7.270
E. Urbach	Lid	7.488	7.270
N. Hazendonk	Lid	1.872	7.270
Totaal		35.568	39.985

Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Stichting Woondiensten Enkhuizen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 145.000 in 2025) van toepassing. Voor de directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 108.750 op basis van 36 uur. Het WNT-salaris van de directeur-bestuurder bedroeg € 106.970. De vastgestelde bezoldiging in 2025 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In afstemming met de Raad van Commissarissen heeft de heer K. Groot waargenomen in de positie van directeur-bestuurder in de periode van 9 december 2024 en 31 maart 2025. Over deze periode is de heer K. Groot (hoofd Wonen bij Stichting Woondiensten Enkhuizen) als interim bestuurder aangesteld en kwalificeert over deze periode als topfunctionaris. Voor de heer Groot geldt een bezoldigingsmaximum van € 36.250 op basis van 36 uur, het WNT-salaris van de heer Groot bedroeg € 33.201. De vastgestelde bezoldiging in 2025 is hiermee passend binnen de voor Stichting Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Bezoldigingsmaximum 2025

Stichting Woondiensten Enkhuizen is ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
 2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 – 24.000 inwoners
- De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging (31-12-2023).

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 145.000 = € 21.750;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 145.000 = € 14.500

Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de directeur-bestuurder. Hoewel het managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken, het hoofd Financiële zaken en het hoofd Wonen, dragen deze geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

8.5 Slotverklaring

Vooruitblik 2026

In 2025 heeft Woondiensten Enkhuizen ingezet op het verbeteren, vernieuwen en duurzaam onderhouden van het bezit. Tevens heeft de organisatie zich voorbereid op de opgave van de komende jaren door de implementatie van een nieuw primair systeem. Met het nieuwe Ondernemingsplan 'Thuis in de Toekomst 2025 – 2030' onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder heeft de RvC er alle vertrouwen in dat Woondiensten Enkhuizen de uitdagingen in de toekomst het hoofd kan bieden.

Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2025.

Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2025 door de RvC vastgesteld. Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Stichting Woondiensten Enkhuizen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerende wet- en regelgeving. De door de directeur-bestuurder opgemaakte jaarrekening 2025 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Share Impact Accountants B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2025 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 21 mei 2026 van de jaarrekening verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woondiensten Enkhuizen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 53.172.391 positief.

9 Jaarrekening

9.1 Balans voor resultaatbestemming

	31 december 2025	31 december 2024
Bedragen in € 1,-		
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	416.748.288	350.567.910
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	10.601.819	10.279.215
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.013.819	3.407.524
Totaal vastgoedbeleggingen	429.363.926	364.254.649
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.821.519	1.374.512
Totaal materiële vaste activa	1.821.519	1.374.512
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	33.431	64.064
Totaal financiële vaste activa	33.431	64.064
Som vaste activa	431.218.876	365.693.225
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	146.864	178.973
Vorderingen		
Huurdebiteuren	151.172	102.777
Overheid	20	44.378
Belastingen en premies sociale verzekeringen	776.309	600.935
Overige vorderingen	169.909	488.171
Totaal vorderingen	1.097.410	1.236.261
Liquide middelen	2.903.943	3.394.230
Totaal vlottende activa	4.148.217	4.809.464
TOTAAL ACTIVA	435.367.093	370.502.689

31 december 2025 31 december 2024

Bedragen in € 1,-

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	234.289.332	178.230.000
Overige reserves	133.514.622	127.866.868
Resultaat van het boekjaar	-4.132.640	4.402.053
Totaal eigen vermogen	<u>363.671.313</u>	<u>310.498.922</u>

VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen	94.166	74.922
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.905.143	0
	<u>7.999.309</u>	<u>74.922</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen	<u>57.643.020</u>	<u>52.604.906</u>
------------------------------	-------------------	-------------------

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2.961.888	2.966.636
Schulden aan leveranciers	1.571.627	1.031.472
Belastingen en premies sociale verzekeringen	761.374	607.784
Overige schulden	645.032	706.008
Overlopende passiva	<u>113.530</u>	<u>2.012.039</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>6.053.451</u>	<u>7.323.939</u>

TOTAAL PASSIVA

435.367.093 370.502.689

9.2 Winst- en Verliesrekening

	2025	2024
Bedragen x € 1,-		
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	19.011.298	18.607.542
Opbrengst servicecontracten	676.644	629.319
Lasten servicecontracten	-680.123	-726.789
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.105.253	-2.537.573
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.307.490	-8.706.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.440.678	-1.275.921
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.154.398,00	5.989.581,00
Verkopen portefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.919.275	3.862.063
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.514.256	-2.438.469
Toegerekende organisatiekosten	-116.518	-113.127
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	288.501	1.310.467
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.380.473	-5.642.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.457.635	26.863.484
Waardeverandering vastgoedportefeuille	52.077.162	21.221.273
Overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	26.247	26.109
Kosten overige activiteiten	-142.333	-165.411
Saldo overige activiteiten	-116.086	-139.302
Overige organisatiekosten	-537.701	-525.817
Leefbaarheid	-497.136	-463.540
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54.830	47.793
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.477.712	-1.499.672
Saldo financiële baten en lasten	-1.422.883	-1.451.880
Resultaat voor belastingen	52.946.255	25.940.783
Belastingen	226.136	-807.636
Resultaat na belastingen	53.172.391	25.133.147

9.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

Bedragen x € 1.000

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	17.036	20.521
Opbrengst servicecontracten	677	630
Overige bedrijfsontvangsten	43	-13
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	16	18
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>17.772</i>	<i>21.156</i>
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-2.821	-1.890
Onderhoudsuitgaven	-10.924	-7.872
Overige bedrijfsuitgaven	-3.322	-4.423
Rente uitgaven	-1.499	-1.555
Sector specifieke heffing	-14	-12
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid	-188	-246
Vennootschapsbelasting	81	-732
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-18.687</i>	<i>-16.730</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	-915	4.426
(Des-) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.916	3.857
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvestering overig	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.916	3.857
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	0	0
Nieuwbouw huur	-1.035	-2.074
Verbeteruitgaven	-4.745	-3.427
Investerings overig	-770	-439
Kosten in verband met verwerving	-6.550	-5.940
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.634	-2.083

2025

2024

Bedragen x € 1.000

FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.634	-2.083
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	12.000	0
Nieuwe niet geborgde lening	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-6.729	-2.720
Aflossing niet geborgde leningen	-212	-200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.059	-2.920
Mutatie van geldmiddelen	-490	-577
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	3.394	3.971
Liquide middelen per 31-12	2.904	3.394
Mutatie geldmiddelen	-490	-577

9.4 Kengetallen in aantallen of euro's

Boekjaar per 31 december	2025	2024
Gegevens bezit		
Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	2.089	2.124
- Zorgwoningen	113	113
- Maatschappelijk onroerend goed	20	20
- Parkeren	9	9
Totaal aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie	2.231	2.266
Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen en woongebouwen	15	15
- Bedrijfs-onroerend goed	27	26
- Parkeren	139	139
Totaal aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie	181	180
Totaal	2.412	2.446
Mutaties in het aantal verhuureenheden	-34	-37
- Aantal opgeleverd / aangekocht	0	0
- Aantal verkocht	-7	-15
- Aantal gesloopt	-27	-21
- Saldo samengevoegd / ontkoppeld	0	-1
- Aantal overig	0	0
Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid	177.177	147.525
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	94.406	97.896
Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*	244.176	231.861
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop: Lager dan € 477,21	174	153
Betaalbaar: € 477,21 tot € 682,97	1.356	1.406
Duur: € 682,97 tot en met € 900,07	551	525
Commercieel: hoger dan € 900,07	23	55
Zorgwoningen	113	113
	2.217	2.252

Boekjaar per 31 december

2025

2024

Kwaliteit per woning

1. Aantal reparatieverzoeken	2,10	1,80
2. Kosten klachtenonderhoud	543	597
3. Kosten mutatieonderhoud	921	698
4. Kosten planmatig onderhoud	3.231	1.470
5. Overige onderhoudskosten	0	740
6. Totaalkosten onderhoud	4.695	3.505

Prijs- kwaliteitverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	149,69	160,16
2. Gemiddelde netto huurprijs	638,84	642,74
3. Gemiddelde puntprijs	4,27	4,01

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %	6,69	6,29
2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 49.699	92,13	92,22
3. Percentage toewijzingen € 49.699 - € 52.671	4,72	4,44
4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 52.671	3,15	3,33
5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling	5,00	0,09
6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen	0,78	0,49
7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen	2,29	2,88

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)	83,5	83,8
2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)	0,7	0,7
3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)	14,6	8,4
4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)	2,5	2,7
5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)	0,13	7,4
6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen)	164.037	137.877
7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)	413-	1.965
8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)	0,4	3,8
9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)	0,4-	2,1
10. Loan to value (VV/1% Marktwaaarde)	14,2	15,4
11. Loan to value (VV/1% Beleidswaarde)	26,6	23,2

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

1. Eigen vermogen	363.671	310.499
2. Voorzieningen	7.999	75
3. Huren	19.011	18.608
4. Vergoedingen	677	629
5. Jaarresultaat voor belastingen	52.946	25.941

Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,39	1,39
Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen	1,20	1,15
Werkelijk aantal personeelsleden per 100 woningen	1,62	1,64

9.5 Waarderingsgrondslagen

Algemene toelichting

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

Regelgeving

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

Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

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

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

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk, en intramuraal zorg onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft volgens deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Waarderingsgrondslagen beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De lagere waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de

beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitatie scenario de markthuurlast vervangen door streefhuurlast (ook wel beleidshuurlast).

Stap 3 Kwaliteit

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

Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en Leefbaarheid. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde.

Stap 5 Disconteringsvoet

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

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Dit is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouw- periode en locatie en dat als een geheel in

verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van het door exploitatie- of het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderings-complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitatie -scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar in een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

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

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters die zijn opgenomen in het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaaarde per 31-12-2025. De belangrijkste uitgangspunten van dit handboek zijn:

- Aansluiting bij (inter-)nationale richtlijnen opdat het Handboek aansluit bij de markt;
- Balans tussen uniformering van waardering en ruimte voor maatwerk;
- De marktwaaarde is de hoogste van het door-exploiteer- en uitpondscenario;
- De waardering leidt tot een bruikbare DAEB- en Niet-DAEB-waarde op portefeuilleniveau;
- De waardering volgens het Handboek is niet geschikt voor professionele waarde-sturing;
- Maatwerk is alleen mogelijk door tussenkomst van een externe taxateur;
- Het Handboek is opgesteld om te komen tot een waardering voor de jaarrekening;
- De term “leegwaarde” wordt gebruikt als synoniem voor de situatie “marktwaaarde vrij van huur en gebruik”;
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2025 mag de verkoopprijs als marktwaaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

De Waarderingsmethodiek

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Vastgoedbeleggingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een deel van de complexen verplicht gewaardeerd op full-taxatie. De full taxatie is verricht voor alle BOG/MOG en ZOG-complexen en betreft in totaal 145 VHE's.

Toegepaste vrijheidsgraden full taxaties

De externe taxateur heeft voor de full taxaties bij BOG/MOG/ZOG-vrijheidsgraden gehanteerd voor:

- Markthuur(-stijging); hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare huren in de markt, referentiehuren en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel;
- Disconteringsvoet; de gehanteerde bandbreedte is 5,39% tot 8,64%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; de gehanteerde bandbreedte is 6,25% tot 12,25%; Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;

Onroerende zaken in ontwikkeling

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Bijzondere waardevermindering

Woondiensten Enkhuizen beoordeelt op de balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de marktwaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Als wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardevermindering. Woondiensten Enkhuizen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Zij worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening geschiedt tegen belasting-tarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen door verrekenbare verschillen en beschik-bare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde. In 2021 zijn latenties contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,88%.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Deze worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Deze bestaan uit kas en banktegoeden en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

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

Voorziening vakantie aanspraken

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een verlofsaldo per 31-12-2025.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Pensioenregeling

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

2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2025 143,1% (2024: 129,0%).

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

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

Langlopende schulden

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

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuizen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Woondiensten Enkhuizen naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht van het resultaat per activiteit.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woondiensten Enkhuizen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De gehanteerde verdeelsleutels worden toegelicht.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen kosten van nutsvoorzieningen en onderhoudscontracten die jaarlijks met de huurders worden verrekend.

Lasten verhuur – en beheeractiviteiten

Dit betreffen organisatorische en personele lasten van de relevante afdelingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van cyclisch en niet cyclisch onderhoud verantwoord. Dit geldt ook voor de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst.

Overige directe operationele opbrengsten en lasten exploitatie bezit

Bijdrage van de gemeente voor WMO-aanvragen en bijdragen/huuropbrengst voor de exploitatie IJsselzand. Onder de lasten zijn verantwoord: de gemeentelijke heffingen, verzekeringen, en overige bedrijfslasten bestaande uit exploitaties Bonte Veer, Cayen, Molenweg en het woningbezit.

Verkopen portefeuille

Opbrengst verantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de bruto-opbrengst van verkochte huurwoningen. Deze worden extern door een erkend NVM-makelaar getaxeerd op marktwaarde (leegwaarde). Woningen die in het boekjaar worden verkocht, maar waarvan de opbrengst in het nieuwe jaar plaatsvindt, worden meegeteld als verkochte woning in het nieuwe boekjaar.

Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen.

Boekwaarde verkocht vastgoed op het moment van verkoop

Dit betreft de correctie van de marktwaarde.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Woondiensten heeft geen verkopen onder voorwaarden.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat).

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder worden de waardeveranderingen geboekt die ontstaan uit nieuwbouw door vergelijking van de verkrijgingsprijs/kostprijs met de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed via de marktwaardeberekening.

Overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen fysieke maatregelen niet zijnde investeringen, uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woondiensten, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen en doorbelaste personeelskosten ten behoeve van de bevordering van de sociale leefbaarheid.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Resultaat voor belastingen

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuizen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met opgetreden wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Resultaat na belastingen

Hier wordt het uiteindelijke jaarresultaat verantwoord.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

Analyse marktwaarde

Woondiensten Enkhuizen hanteert het “handboek modelmatig waarderen” voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2025. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed.

Verkoopportefeuille bestaand bezit

Als onderdeel van de marktwaarde en beleidswaarde berekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 71 woningen voor de periode 2026-2035. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake als uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- proces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een verplichting is sprake als de formalisering van de ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan

door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2021 door de fiscus zijn getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

De fiscale aanslag over 2023 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en betaalde interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

9.6 Toelichting op de balans

ACTIVA

Toelichting Balans

Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie			
Verkrijgingsprijzen	189.177.640	12.047.454	201.225.094
Cumulatieve herwaardering	161.390.270	-1.768.239	159.622.031
Marktwaaarde 31 december 2023	350.567.910	10.279.215	360.847.125
Mutaties:			
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling / aankoop	0	0	0
Uitgaven na eerste waardering	5.575.774	627	5.576.401
Buitengebruikstelling en afstoting	-1.113.038	0	-1.113.038
Winsten / verliezen n.a.v. aanpassing marktwaaarde	0	0	0
Overige mutaties	-3.260	3.260	0
Totaal mutaties boekjaar	4.459.476	3.887	4.463.363
Verkrijgingsprijzen	193.637.116	12.051.341	205.688.457
Som cumulatieve herwaardering en afwaarderingen	223.111.172	-1.449.522	221.661.650
Marktwaaarde 31 december 2025	416.748.288	10.601.819	427.350.107
Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2025	218.453.545	9.253.000	227.706.545

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 232.733.905 (2024: € 176.700.627)

De som van de inbegrepen herwaarderingen Niet DAEB bedraagt € 2.620.249 (2024: € 2.208.891)

De som van de cumulatieve herwaardering en afwaarderingen onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 221.661.650

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 62.039.619

Her-classificaties

Er zijn 7 DAEB-woningen verkocht. Er zijn geen woningen opgeleverd.

Er hebben geen transformatie plaatsgevonden en er zijn geen parkeerplaatsen samengevoegd.

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

	2025	2024
Effect op resultaat	0	0

Beleidswaarde (x € 1.000,--)	2025	2024
<u>Marktwaaarde DAEB</u>	416.748	350.568
Afslag beschikbaarheid	-7.376	-64.442
Afslag betaalbaarheid	136.368	-77.451
Afslag kwaliteit	-60.327	-55.003
Afslag beheer	-34.264	-11.526
Afslag disconteringsvoet	40.040	87.814
Totale afslag	-198.295	-120.608
Beleidswaarde DAEB	218.454	229.960
<u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>	10.602	10.279
Afslag beschikbaarheid	-362	-1.137
Afslag betaalbaarheid	-970	-245
Afslag kwaliteit	-315	-436
Afslag beheer	-160	-115
Afslag disconteringsvoet	458	1.147
Totale afslag	-1.349	-786
Beleidswaarde Niet- DAEB	9.253	9.493
Totaal 31-12	227.707	239.453
Grondslagen berekening beleidswaarde:		
Gemiddelde onderhoudsnorm Daeb per woning	3.077	3.009
Gemiddelde beheernorm DAEB per woning	1.519	1.156
Ingerekende beleidshuur DAEB woningen ultimo	724	686
De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt		227.706.545
De beleidswaarde ultimo 2024 bedroeg		239.452.917
	Stijging	-11.746.372 -4,9%
De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:		

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

- uit exploitatie 34 VHE's met een beleidswaarde van € 3,3 miljoen
- hoger meerjarig onderhoudsbegroting van - €2,9 miljoen
- hogere beheerkosten impact van € 30,6 miljoen
- Hogere huuropbrengsten van € 26,3 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 227.704.373

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 772	€ 1.084
• Meergezinswoningen	€ 666	
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.519	€ 1.537
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.077	€ 3.199
Aantal verhuureenheden met EFG label	53	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Stichting Woondiensten Enkhuizen is als volgt:

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

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, 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 aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

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

E,F,G labels

Stichting Woondiensten Enkhuizen heeft nog 19 eenheden waarop een E, F, G label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 513.750 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende

sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	€ 10.955.991	€ 78.076
€ 25,- lagere streefhuur	€ -12.756.336	€ -80.915
€100,- Hogere onderhoudskosten per vhe	€ -8.085.835	€ -52.129
€100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 8.085.835	€ 52.129
€100,- hogere beheerkostennorm	€ -8.085.835	€ -52.129
€100,- Lagere beheerkostennorm	€ 8.085.835	€ 52.129
0,5% hogere mutatiegraad	€ 6.775.050	€ 48.953
0,5% lagere mutatiegraad	€ -2.461.551	€ -57.205
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -20.850.563	€ -600.186
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 24.618.530	€ 683.169

Toelichting Balans

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd
voor eigen exploitatie

	DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Boekwaarde 31 december 2024	3.407.524	0	3.407.524
Mutaties:			
Investerings	1.087.948	0	1.087.948
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-2.481.653	0	-2.481.653
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie		0	0
Totaal mutaties	-1.393.705	0	-1.393.705
Boekwaarde 31 december 2025	2.013.819	0	2.013.819

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd.
Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet
gehanteerd van 1% die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente. De in de MVA ge-
activeerde rente ultimo boekjaar wordt geboekt naar rato van de voortgang van het project.

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Totaal
onroerende
en roerende
zaken
t. d. v. de eigen
exploitatie

Verrijingsprijzen	3.912.122
Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen	-2.537.609
Boekwaarde 31 december 2024	1.374.512
Mutaties:	
Investerings	745.557
Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen	-226.230
Afschrijvingen	-298.550
Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling	226.230
Totaal mutaties	447.007
Verrijingsprijzen	4.431.449
Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.609.930
Boekwaarde 31 december 2025	1.821.519

Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

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

Toelichting
Balans

Actieve latente belastingvorderingen

	31 december 2025	31 december 2024
Latentie geldleningen 1 januari	64.064	88.209
Toename belastingvordering	0	0
Afname belastingvordering	-30.633	-24.145
Totaal mutaties	-30.633	-24.145
Latentie geldleningen 31 december	33.431	64.064
Vrijval na 1 jaar	32.627	30.737

De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 33.431 . De contante waarde bedraagt € 32.627 en wordt in 1 jaar verrekend.

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

Saldo actieve en passieve latenties per 31 december	33.431	64.064
---	--------	--------

Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,47%

VLOTTENDE ACTIVA

Overige voorraden

Onderhoudsmaterialen	146.864	178.973
----------------------	---------	---------

Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	158.077	108.186
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-6.905	-5.409

Totaal	151.172	102.777
--------	---------	---------

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 50.560 met een achterstand langer dan 6 maanden.

Toelichting
Balans

	31 december 2025	31 december 2024
Overheid		
Woonlastenfonds	29.271	-19
Afrekening woningaanpassingen	0	1.057
Diverse vergoedingen	-29.251	43.340
Totaal	20	44.378
Belastingen: Vennootschapsbelasting	776.309	600.935
Overige vorderingen		
Kosten te verrekenen met vertrokken huurders	31.817	10.845
Overige vorderingen	146.300	482.132
Subtotaal	178.117	492.977
Af: voorziening dubieuze vorderingen	-8.208	-4.806
Totaal	169.909	488.171
Onder de overige vorderingen zijn alleen posten opgenomen korter dan 1 jaar.		
Liquide middelen		
Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen	2.903.943	3.394.230
Op termijn uitgezet: deposito's	0	0
Totaal	2.903.943	3.394.230
Op 31 december 2025 waren geen deposito's afgesloten.		
De liquide middelen staan vrij ter beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	178.230.000	159.549.499
Realisatie door verkoop	-1.245.700	-2.050.593
Realisatie door sloop	0	0
Mutatie door herwaardering	57.305.031	20.731.094
Stand per 31 december	234.289.332	178.230.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	127.866.868	122.033.275
Realisatie door verkoop	1.245.700	2.050.593
Dotatie herwaarderingsreserve		
Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar	4.402.053	3.783.000
Overige reserves 31 december	133.514.622	127.866.868

Toelichting
Balans

	31 december 2025	31 december 2024
--	---------------------	---------------------

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025:

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar

2025 ad - € 53.172.391. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad - € 4.132.640 wordt ten laste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 57.305.031. (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten bate van de herwaarderingsreserve gebracht;
- In de statuten is geen passage opgenomen voor de bestemming van het resultaat.

Voorzieningen

Voorziening vakantie aanspraken

Voorziening per 1 januari	74.922	42.757
Dotatie	19.244	32.165
Onttrekking	0	0
Voorziening per 31 december	94.166	74.922

Voorziening is gevormd voor nog op te nemen vakantiedagen.

Voorziening is langlopend i.v.m. wettelijke rechten

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening per 1 januari	0	-0
Dotaties	10.386.796	0
Onttrekkingen	0	0
Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde	-2.481.653	0
Mutatie onrendabele investeringen	7.905.143	0
Voorziening per 31 december	7.905.143	0

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

In 2024 zijn geen ort's gestort of verrekend.

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

**Toelichting
Balans**

31 december 2025 31 december 2024

Langlopende schulden

Kredietinstellingen

Stand per 1 januari	55.571.543	58.517.536
Bij: nieuwe leningen	12.000.000	0
Af: aflossingen	-6.966.635	-2.945.994
Stand per 31 december	60.604.908	55.571.542
Aflossingsverplichting komende jaar	-2.961.888	-2.966.636
Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar	57.643.020	52.604.906
Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar	44.654.028	42.319.453

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 60.604.908 is een bedrag van € 60.139.340 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 2,47% (2023: 2,79%)
In 2025 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest.

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de standaard economievariant zoals in WAL5 wordt aangeboden. De rentecurve die hierbij hoort betreft het 4e kwartaal
De duration van de portefeuille bedraagt 14,03 jaar (2024 was 13,24)
De marktwaarde van de leningen in 2025 bedraagt € 57.256.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)
De marktwaarde van de leningen in 2024 bedroeg € 50.541.142

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.961.888	2.966.636
Schulden aan leveranciers	1.571.627	1.031.472
Belastingen en premies sociale verzekeringen	761.374	607.784
Transitorische rente	624.207	645.764
Transitorische onderhoud	0	40.861
Overige schulden	20.825	19.383
Overlopende passiva	113.530	2.012.039
Stand per 31 december	6.053.451	7.323.939

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

* Is alleen van toepassing op leveranciers, belastingen en premies sociale verzekeringen

Toelichting Balans

	31 december 2025	31 december 2024
--	---------------------	---------------------

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Leaseverplichtingen

Vanaf 1 maart 2025 is sprake van een Operational leasecontract voor één kopieerapparaat bij Grenke. De contracttermijn loopt van 1 maart 2025 tot en met 28 oktober 2030

Verplichtingen < 1 jaar	3.514	7.865
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	11.127	0
Totaal verplichtingen	14.641	7.865

Investeringsverplichtingen

Aanbestede nieuwbouwprojecten
Aanbestede onderhoudswerkzaamheden / na-investeringen

	2.406.600	1.104.700
Totaal verplichtingen	2.406.600	1.104.700

Borgstelling

Ten behoeve van 23 leningen met een schuldrestant van € 63.095.000 is WSW-garantie verkregen.

Eén lening met een schuldrestant van € 465.600 wordt geborgd door de gemeente Enkhuizen.

De obligo van het WSW van 3,85% is in 2021 vervallen. Hier is een obligolening voor in de plaats gekomen van met een maximale hoofdsom van € 1.623.000.

Woondiensten Enkhuizen betaalt een bereidstellingprovisie van 0,24% over het niet opgenomen deel.

Bankgarantie

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

Hypotheekrecht

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

Saneringsheffing

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

Overige verplichtingen

Voor de software geldt een contractverplichting tot maart 2030

Verplichtingen < 1 jaar	247.773	59.168
Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar	557.490	0
Totaal verplichtingen	805.263	59.168

Verbonden partijen

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen. De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het Treasurystatuut is op 20-05-2021 gewijzigd vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan.

Prijrisico

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten te stellen.

Valuta risico

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen o/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2023 geen variabele renteaftspraken

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico per 31-12-2025 zijn als volgt

Liquide middelen vrij beschikbaar	2.903.943
Kredietlimiet	0
Totaal	2.903.943

Verplichtingen:

Obligatieheffing 2026	0
Vennootschapsbelasting 2026	-668.061
Lopende investeringsverplichtingen	-2.406.600
	-3.074.661

Nog niet benutte borgingsruimte WSW	0
-------------------------------------	---

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Via de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt het risico van herfinanciering constant gemonitord.

De investeringsverplichtingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

9.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Huuropbrengsten		
a. Zelfstandige woningen	17.826.162	17.383.627
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-511.214	-402.218
b. Huurderving wegens oninbaarheid	-30.771	-5.807
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	-1.657
Totaal huurderving	-541.985	-409.682
Totaal ontvangen huren	17.284.177	16.973.945
b. Onzelfstandige woningen	885.671	837.513
Af: a. Huurderving wegens leegstand	0	-2.904
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	0
Totaal huurderving	0	-2.904
Totaal ontvangen huren	885.671	834.609
c. Maatschappelijk en bedrijfstvastgoed	743.900	715.209
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-7.414	-17.908
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	-1.586
Totaal huurderving	-7.414	-19.494
Totaal ontvangen huren	736.486	695.715
d. Parkeren	121.364	121.772
Af: a. Huurderving wegens leegstand	-16.400	-19.292
b. Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
c. Huurderving wegens betalingsverschil	0	793
Totaal huurderving	-16.400	-18.499
Totaal ontvangen huren	104.964	103.273
Totaal huuropbrengsten	19.011.298	18.607.542

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar **Boekjaar**
2025 **2024**

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:

- Gedifferentieerde huurverhoging per 2024 / 2025	750.300
- Verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen	-63.600
- Huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie	34.700
- In exploitatie nemen van nieuwe / aangekochte verhuureenheden	0
- Overige mutaties o.a. sloop	-202.500
Totaal	518.900

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

Opbrengst servicecontracten

Abonnementen woningen	148.965	139.798
Overige goederen, leveringen en diensten	505.661	500.806
Totaal te ontvangen vergoedingen	654.626	640.604
Af: Vergoedingsderiving	-13.099	-13.177
Te verrekenen met bewoners	35.117	1.892
Totaal opbrengst servicecontracten	676.644	629.319

Lasten servicecontracten

Serviceabonnement	-143.323	-174.057
Servicekosten	-536.800	-552.732
Totaal lasten servicecontracten	-680.123	-726.789

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verhoging abonnementsprijs met 5% vanaf 1 juli 2025
- Daling aantal abonnementen tot 1.760

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.105.253	-2.537.573
--	-------------------	-------------------

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

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven cyclisch		
Planmatig onderhoud	-6.549.077	-3.430.541
Planmatig contracten	-727.896	-805.653
Renovatie	0	2.552
Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch	-7.276.973	-4.233.642
Onderhoudsuitgaven niet cyclisch		
Klachtenonderhoud	-1.234.237	-1.382.371
Duurzaamheid		-980.525
Mutatieonderhoud	-2.070.958	-1.572.262
Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch	-3.305.195	-3.935.158
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-725.322	-538.198
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-11.307.490	-8.706.998
Overige directe operationele opbrengsten / lasten exploitatie bezit		
Diverse directe bedrijfsopbrengsten exploitaties	10.091	19.974
Belastingen	-1.131.180	-983.667
Verzekeringen	-94.625	-83.467
Overige bedrijfslasten	-224.964	-228.761
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.440.678	-1.275.921
Specificatie overige bedrijfslasten:		
- Overige beheer en exploitatiekosten: leegstandskosten	-42.610	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoeding VvE's	-14.923	
- Overige beheer en exploitatiekosten: invorderingskosten	-2.610	
- Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde	-18.773	
- Overige beheer en exploitatiekosten: beheer Ad Hoc	-9.335	
- Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, afdracht overig	-136.713	
Totaal	-224.964	

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen huurwoningen	2.007.052	4.008.635
Af: verkoopkosten makelaars / taxatie	-55.483	-107.283
Af: overige kosten i.v.m. verkoop	-1.200	0
Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen	-3.994	112
Af: verhuiskostenvergoedingen	0	0
Af: leegstand te verkopen huurwoningen	-27.100	-39.401
Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen	1.919.275	3.862.063
 Opbrengst verkopen niet-woningen	 0	 0
Af: verkoopkosten makelaars	0	0
Af: leegstand te verkopen niet-woningen	0	0
Netto verkoopresultaat niet woningen	0	0
 Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	 1.919.275	 3.862.063
Toegerekende organisatiekosten		
 Toegerekende organisatiekosten verkopen	 -116.518	 -113.127
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Marktwaardes woningen	-1.514.256	-2.438.469
Marktwaardes niet woningen	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.514.256	-2.438.469

In 2025 zijn 7 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht.
Er zijn geen woningen aan zittende huurders verkocht.
In 2025 zijn 6 woningen aan het verkoopbestand toegevoegd.
Op 31-12-2025 zijn 148 woningen gelabeld voor verkoop.

In 2025 is geen Niet DAEB bezit verkocht.
Op 31-12-2025 zijn geen Niet DAEB woningen gelabeld voor verkoop.
In 2026 verwachten wij de verkoop van 15 sociale huurwoningen.
De verwachte netto opbrengst bedraagt € 1.273.000

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2025

Boekjaar
2024

Waardeverandering portefeuille

Overige waardeveranderingen portefeuille

Waardeveranderingen door projecten:

Cluster 6 en 7, 27 woningen gesloopt, afboeking tot grondwaarde

Onrendabele investeringen Bloemenbuurt fase II, III en IV

Waardeveranderingen na-investeringen bestaand bezit

-3.417.276 -2.503.090

-10.386.796

-5.576.401 -3.139.121

Totaal waardeverandering projecten

-19.380.473 -5.642.211

Totaal overige waardeveranderingen portefeuille

-19.380.473 -5.642.211

Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille

71.457.635 26.863.484

Opbrengst overige activiteiten

Mutatie voorziening vakantie uren

0 0

Mutatie voorziening debiteuren

0 0

Vrijval obligo Vestia lening

26.247 26.108

Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen

0 0

Overige opbrengsten

0 1

Overige opbrengsten toegerekend

0 0

26.247 26.109

Toelichting
winst- en
verliesrekening

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Kosten overige activiteiten		
Kosten financiering	-8.265	-25.234
Mutatie voorziening vakantie uren	-19.244	-32.165
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-4.898	-4.164
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-109.926	-103.848
	-142.333	-165.411
Overige organisatiekosten		
Overige bedrijfslasten: voorbereidingskosten projecten	-12.985	-8.688
Obligheffing	-14.478	0
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-13.809	
Toegerekende overige organisatiekosten	-496.429	-517.129
	-537.701	-525.817
Overige organisatiekosten		
De toegerekende organisatiekosten bestaan uit salariskosten, accountantskosten, bijdrage AW en overige kosten.		
Leefbaarheid		
Leefbaarheid vastgoed gerelateerd	-48.228	-96.166
Leefbaarheid sociaal	-121.117	-7.870
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-327.791	-359.504
	-497.136	-463.540
Totaal leefbaarheid		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
-Onroerende zaken in ontwikkeling	38.949	29.690
Rente op vorderingen:		
-Rente op liquide middelen	15.881	18.103
	54.830	47.793
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden:		
-Leningen kredietinstellingen	-1.499.269	-1.553.097
-Mutatie transitorische rente	21.557	53.428
Rente kortlopende schulden:		
-Kredietinstellingen	-0	-3
	-1.477.712	-1.499.672
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		

Toelichting
winst- en
verliesrekening

Boekjaar
2025

Boekjaar
2024

Belastingen

Acute belastingen	-113.091	-817.843
Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2023 / 2024	369.860	34.352
Vervallen latentie geldleningen	-30.633	-24.145
Totale VPB-verplichting	226.136	-807.636

Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald:

	2025	2024
Resultaat jaarrekening voor belastingen	52.946.255	25.940.783
Tijdelijke verschillen	-41.609.154	-2.086.110

Fiscaal belastbaar resultaat 11.337.101 23.854.673

Belastingtarief	25,80%	25,80%
Effect VPB voorgaande jaren	-0,89%	-0,06%
Effect waardeveranderingen MVA en VOV	-25,43%	-0,06%
Effect afschrijven op MVA	-0,19%	-0,61%
Effect vorming HIR	-0,25%	-3,17%
Effect niet aftrekbare rente	0,40%	0,84%
Effect mutatie belasting latenties	-0,08%	-0,25%
Effect overige mutaties	0,03%	-5,88%

Effectieve belastingdruk -0,61% 16,59%

Accountants honoraria

Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art. 1, lid 1 WTA door onafhankelijk accountant BDO Accountants & Adviseurs en Share impact Accountants. Het betreft de in het kalenderjaar in rekening gebrachte kosten.

- Onderzoek van de jaarrekening	-105.444	-117.808
- Andere controleopdrachten	-11.747	-15.776
- Adviesdiensten op fiscaal terrein	-12.861	-30.130
- Andere niet controle diensten	-20.470	-13.048
Totaal	-150.522	-176.762

Overige informatie

Beheerkosten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Lonen en salarissen	-2.169.048	-1.889.793
Sociale lasten	-344.643	-305.790
Pensioenlasten	-258.247	-240.048
Overige organisatiekosten	-2.533.878	-2.195.929
	-5.305.816	-4.631.560
Doorbelaste kosten	424.578	462.181
Totaal	-4.881.238	-4.169.379

De beheerkosten worden als volgt toegerekend:

Lonen en salarissen/sociale lasten en pensioenlasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Overige organisatiekosten bestaan uit:

Overige personeelslasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Huisvestingslasten op basis van m2 gebruik;

Automatiseringskosten op basis van werkplekken;

Algemene kosten op basis van aantal m2 gebruik

Aantal werknemers per 31 december	36	37
Directie en staf	4,2	1,9
Bedrijfvoering	4,8	5,3
Wonen	11,6	11,0
Technische buitendienst	3,6	3,6
Beheer accommodaties	0,8	1,8
Technische zaken en vastgoed	5,9	5,7
Gemiddeld aantal FTE 's	30,9	29,3

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.105.253	-2.537.573
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	-725.322	-538.198
Toegerekende organisatiekosten verkopen	-116.518	-113.127
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-109.926	-103.848
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-496.429	-359.504
Overige organisatiekosten	-327.792	-517.130
Totaal	-4.881.240	-4.169.380

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 4.881.238 is € 298.550 aan afschrijving MVA opgenomen.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

Aantal commissarissen

Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW

5	5
35.568	39.985

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

WNT verantwoording Woondiensten Enkhuizen

De WNT is van toepassing op stichting Woondiensten Enkhuizen.

Het voor stichting Woondiensten Enkhuizen toepasselijke

bezoldigingsmaximum is in 2025 € 145.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	K. Groot	L.R. Reversma
Functiegegevens	waarnemend directeur- bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/03	01/04 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	28.694	92.340
Beloningen betaalbaar op termijn	4.506	14.630
<i>Subtotaal</i>	<i>33.201</i>	<i>106.970</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum *	35.753	109.247
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	33.201	106.970
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	K. Groot	L.R. Reversma
Functiegegevens	waarnemend directeur-bestuurder	nvt
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31-01 & 09/12 t/m 31/12	nvt
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	nvt
Dienstbetrekking?	ja	nvt
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.958	nvt
Beloningen betaalbaar op termijn	2.560	nvt
<i>Subtotaal</i>	<i>19.518</i>	<i>nvt</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.213	nvt
Bezoldiging	19.518	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025					
bedragen x € 1	P.M. Huisman	A.C. Schuitemaker	E. Urbach	N. Hazendonk	M. Verlaat
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/03	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	11.232	7.488	7.488	1.872	7.488
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500	3.575	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.232	7.488	7.488	1.872	7.488
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	P.M. Huisman	A.C. Schuitemaker	E. Urbach	N Hazendonk	M. Verlaat
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	15/03 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.905	7.270	7.270	7.270	7.270
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700

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

Gegevens 2025			
L.R. Reversma is werkzaam in dienstbetrekking bij de volgende WNT plichtige instelling(en) als topfunctionaris niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris	Datum aanvang dienstbetrekking met L.R. Reversma (minst recente datum eerst / meest recente datum als laatst)	Naam WNT-instelling	Totale bezoldiging per WNT-instelling bedragen x € 1
Gegevens per WNT instelling	1-4-2025	Woondiensten Enkhuizen	106.970
	1-4-2025	Welzijnswerk Enkhuizen	12.573
Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling			119.543
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum			246.000
Gegevens overschrijding en eventuele onverschuldigde betaling			
Onverschuldigde betaald en nog niet terugontvangen bedrag			N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		

Gegevens 2024			
Gegevens per WNT-instelling	nvt	nvt	nvt
	nvt	nvt	nvt
Gecumuleerde totale bezoldigingen bij alle WNT-instellingen gezamenlijk i.v.m. anticumulatie bepaling			nvt
Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum.			nvt

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10 Verlicht Regime

10.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

	DAEB 2025	N DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024
Bedragen x € 1,-						
Exploitatie vastgoedportefeuille						
Huuropbrengsten	18.328.097	683.202	19.011.299	17.957.082	650.460	18.607.542
Opbrengst servicecontracten	614.983	61.661	676.644	524.647	104.672	629.319
Lasten servicecontracten	-663.673	-16.451	-680.124	-622.312	-104.477	-726.789
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.024.827	-80.426	-3.105.253	-2.473.189	-64.384	-2.537.573
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.114.438	-193.052	-11.307.490	-8.513.748	-193.250	-8.706.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.391.701	-48.976	-1.440.678	-1.222.391	-53.530	-1.275.921
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.748.440	405.960	3.154.400	5.650.090	339.491	5.989.581
Verkopen portefeuille						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.919.274	0	1.919.274	3.862.063	0	3.862.063
Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop	-1.514.256	0	-1.514.256	-2.438.469	0	-2.438.469
Toegerekende organisatiekosten	-113.500	-3.018	-116.518	-110.257	-2.870	-113.127
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	291.518	-3.018	288.500	1.313.337	-2.870	1.310.467
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille						
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.379.847	-626	-19.380.473	-5.621.478	-20.733	-5.642.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71.178.853	278.781	71.457.635	26.846.793	16.691	26.863.484
Waardeverandering vastgoedportefeuille	51.799.006	278.155	52.077.161	21.225.315	-4.042	21.221.273
Overige activiteiten						
Opbrengst overige activiteiten	26.247	0	26.247	26.109	0	26.109
Kosten overige activiteiten	-139.486	-2.847	-142.333	-162.776	-2.635	-165.411
Saldo overige activiteiten	-113.239	-2.847	-116.086	-136.667	-2.635	-139.302
Overige organisatiekosten	-524.844	-12.857	-537.701	-512.697	-13.120	-525.817
Leefbaarheid	-488.645	-8.489	-497.135	-454.419	-9.121	-463.540
						0
Financiële baten en lasten						0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54.829	0	54.829	47.793	0	47.793
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.477.713	0	-1.477.713	-1.499.672	0	-1.499.672
Saldo financiële baten en lasten	-1.422.884	0	-1.422.884	-1.451.880	0	-1.451.880
Resultaat voor belastingen	52.289.352	656.904	52.946.255	25.633.080	307.703	25.940.783
Belastingen	263.691	-37.555	226.136	-783.070	-24.566	-807.636
Resultaat na belastingen	52.553.043	619.349	53.172.391	24.850.010	283.137	25.133.147

10.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

Bedragen x € 1.000	DAEB 2025	N DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huren	16.349	687	17.036	19.876	645	20.521
Opbrengst servicecontracten	615	62	677	525	105	630
Overige bedrijfsontvangsten	43	0	43	-13	0	-13
Rente baten en soortgelijke opbrengsten	16	0	16	18	0	18
Saldo ingaande kasstromen	17.023	749	17.772	20.406	750	21.156
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-2.747	-74	-2.821	-1.842	-48	-1.890
Onderhoudsuitgaven	-10.725	-199	-10.924	-7.701	-171	-7.872
Overige bedrijfsuitgaven	-3.211	-111	-3.322	-4.214	-209	-4.423
Rente uitgaven	-1.499	0	-1.499	-1.555	0	-1.555
Sector specifieke heffing	-14	0	-14	-12	0	-12
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid	-172	-16	-188	-241	-5	-246
Vennootschapsbelasting	119	-38	81	-722	-10	-732
Saldo uitgaande kasstromen	-18.249	-438	-18.687	-16.287	-443	-16.730
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.226	311	-915	4.119	307	4.426
(Des-) investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.916	0	3.857	0	3.857	3.857
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Desinvestering overig	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten in verband met vervreemding	1.916	0	1.916	3.857	0	3.857
MVA uitgaande kasstroom						
Aankoop	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-1.035	0	-1.035	-2.074	0	-2.074
Verbeteruitgaven	-4.746	1	-4.745	-3.406	-21	-3.427
Investeringen overig	-770	0	-770	-439	0	-439
Kosten in verband met verwerving	-6.551	1	-6.550	-5.919	-21	-5.940
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.635	1	-4.634	-2.062	-21	-2.083

Bedragen x € 1.000	DAEB 2025	N DAEB 2025	Totaal 2025	DAEB 2024	N DAEB 2024	Totaal 2024
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-4.635	1	-4.634	-2.062	-21	-2.083
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	12.000	0	12.000	0	0	0
Nieuwe niet geborgde lening	0	0	0	0	0	0
Uitgaand			0			0
Aflossing geborgde leningen	-6.729	0	-6.729	-2.720	0	-2.720
Aflossing niet geborgde leningen	-212	0	-212	-200	0	-200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.059	0	5.059	-2.920	0	-2.920
Mutatie van geldmiddelen	-802	312	-490	-863	286	-577
Wijziging kortgeldmutaties						
Liquide middelen per 1-1	1.240	2.154	3.394	2.103	1.868	3.971
Liquide middelen per 31-12	438	2.466	2.904	1.240	2.154	3.394
Mutatie geldmiddelen	-802	312	-490	-863	286	-577

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en de Niet DAEB tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten instelling tussen de DAEB en Niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en Niet DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB of Niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als Niet DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting die volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waarin sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of Niet DAEB-tak op basis van het aantal gewogen verhuureenheden.

Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbepaling

In onze statuten is geen artikel opgenomen voor de resultaatbepaling. Wel is vastgelegd dat het bestuur en alle leden van de RvC de jaarrekening en het jaarverslag dienen te ondertekenen.

Ondertekening bestuur

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2025.

Enkhuizen
21 mei 2026

L.R. Reversma
Directeur-bestuurder

Ondertekening Raad van Commissarissen

Volgens artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2025.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

Voorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

Dhr. E. Urbach

Dhr. M. Verlaat

Dhr. W. Smit

Lid

Lid

Lid

Lid

Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2026

Dit jaarverslag is een publicatie van
Woondiensten Enkhuizen

www.welwonen.nu

Redactie

Afdeling Financiën

Vormgeving

Communicatie

Fotografie

Woondiensten Enkhuizen

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

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