

Werkgebied SWA

**J A A R S T U K K E N 2 0 2 3**



# INHOUD

## BESTUURSVERSLAG

### 1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

A	Inleiding	Pag. 2
B	Personeel	Pag. 5

### 2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

A	Uitvoering volkshuisvestingbeleid conform afspraken gemeente	Pag. 7
B	Inzet middelen ten behoeve van volkshuisvesting	Pag. 7
C	Het overleg met de gemeente	Pag. 10
D	Het overleg met de huurdersorganisatie	Pag. 10
E	De uitvoering van de volkshuisvestingwerkzaamheden	Pag. 10
F	Het huisvesten van woningzoekenden	Pag. 15
G	De uitvoering van het financieel reglement	Pag. 16
H	De uitvoering van het “Sociaal plan bij herstructurering”	Pag. 18
I	Overige reglementen	Pag. 19

### 3. RAAD VAN COMMISSARISSEN

A	Verslag van de commissarissen	Pag. 20
---	-------------------------------	---------

## JAARREKENING

### 4. JAARREKENING

A	Balans	Pag. 26
B	Winst- en verliesrekening	Pag. 28
C	Kasstroomoverzicht	Pag. 29
D	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening	Pag. 30

## OVERIGE GEGEVENS

A	Statutaire bepalingen inzake resultaatbepaling	Pag. 52
B	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	Pag. 53

## ***1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE***

### **A. INLEIDING**

#### **Voorwoord**

Het leek een gewoon jaar, maar onder de oppervlakte gebeurde er van alles. Toch is het jaarverslag weer keurig op tijd. Ook deze keer ben ik erg trots op mijn medewerkers die hier met man en macht voor gezorgd hebben. En ik ben niet de enige die trots is op SWA. We kregen een mooi visitatierapport van Ecorys, het bureau wat we hiervoor ingeschakeld hebben. Ecorys heeft het presteren van SWA onderzocht op de onderdelen: naar opgaven en ambities; naar de mening van belanghebbenden; naar vermogen en naar de governance van maatschappelijk presteren. Gemiddeld een zeven is een fantastisch resultaat voor een organisatie die in al haar eigenzinnigheid het belang van de huurder bij een lage huur voorop stelt.

Het bestuurlijke verslag is een vast onderdeel van het jaarverslag. In de inleiding doet de directeur bestuurder in het algemeen verslag van de doorwerking van externe ontwikkelingen, het functioneren van de organisatie en van de algemene werkzaamheden die zijn uitgevoerd op grond van het ondernemingsplan. In het bijzonder wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestingsverslag) en de financiële gevolgen van het presteren (de jaarrekening).

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft verslag gedaan van de werkzaamheden die voortvloeien uit de diverse rollen van de RvC, van de samenstelling van de RvC en van de deskundigheid van de leden van de RvC. Bij alle beslissingen in deze bestuursperiode zijn de beginselen van goed bestuur en toezicht, zoals vastgelegd in de toepasselijke Governance Code in acht genomen.

In 2023 is de heer Veldman voor vier jaar herbenoemd als commissaris en is het contract van de directeur bestuurder met vier jaar verlengd.

#### **Onze huurders**

Eind 2023 beschikt SWA over 2969 woningen en 4553 woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden geeft nog steeds niet het werkelijke beeld. Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft nog steeds geen goed beeld van mensen die met een zekere spoed een woning nodig hebben. Wellicht dat het meten van het aantal inschrijvingen op een bepaald type woning een beter beeld geeft. Het is opvallend dat de seniorenwoningen de minste belangstelling genieten.

We hebben helaas geen nieuwe gronden aangeboden gekregen om het aantal woningen uit te breiden. Voor de beschikbaarheid blijven we dus enorm afhankelijk van de gemeente.

De opgave om speciale doelgroepen te huisvesten blijft onverminderd groot. In 2023 heeft de gemeente een begin gemaakt met de urgentieverordening voor de huisvesting van speciale doelgroepen. Ook dient de gemeente in 2024 een woonzorgvisie gereed te hebben.

Hoewel we de huur laag weten te houden, blijven we ons zorgen maken over het steeds kleiner wordende verschil in huurprijs van onze woningen. Terwijl de kwaliteit van een oude woning in relatie tot een nieuwbouwwoning wel verschilt, groeit de huurprijs steeds dichter naar elkaar toe.

Onze huurders worstelen met de problemen van de hoge energieprijzen. De woning vraagt om ventilatie om fris en gezond te blijven, terwijl de huurder vraagt om warmte om comfortabel te kunnen zijn. Die twee lijken moeilijk samen te gaan.

Het is elk jaar weer een uitdaging om onze aandacht gelijk te verdelen over onze huurders. De een vraagt meer van ons dan de ander. We doen echter ons best om de trouwe en bescheiden huurder niet te vergeten.

We hebben meegedaan aan de totstandkoming van een prachtig boek over Fryslân, een literaire reis door de tijd. Het boek is bedoeld om mooie plekken in onze provincie een literaire ‘touch’ te geven, waarin we ons herkennen. In zo’n boek hoort uiteraard ook een woning van SWA. Daarom is er een foto van een van onze woningen aan de Alde Dyk te Bûtenpost in opgenomen. Om die bijzondere woonplek extra te markeren, heeft de Dichter des Vaderlands, Tsead Bruinja, er een gedicht bijgeschreven.

## Onze medewerkers

Het werk van onze medewerkers draait om een strak georganiseerd bedrijfsproces. Dat bedrijfsproces wordt ondersteund door een automatiseringssysteem. Dit was het tweede jaar van het nieuwe automatiseringssysteem. Nadat de begeleiding bij de implementatie was afgerond, zijn we 'zonder zijwieltjes' verder gegaan. Bij problemen konden we terecht bij de helpdesk. We hebben gemerkt dat het systeem constant in ontwikkeling blijft. Microsoft voert te pas en te onpas updates door en de leverancier moet er dan weer voor zorgen dat het volkshuisvestelijke 'sausje' blijft functioneren.

Het was weer een jaar met verloop onder het personeel. In 2023 is de manager techniek & vastgoed vertrokken. Gelukkig konden we op relatief korte termijn een nieuwe manager techniek & vastgoed aantrekken. In een organisatie die zichzelf ten doel heeft gesteld 'lean and mean' te blijven, vergt elk vertrek veel van de achterblijvers. Maar we merken dat we rustig doorbouwen aan een duurzame organisatie van medewerkers met de juiste competenties. Het heeft alleen even tijd nodig voordat de afstemming op elkaar geolied loopt.

Het is zo belangrijk dat medewerkers niet alleen weten wat ze doen maar vooral waarom ze het doen. De aandacht voor de huurder blijft voorop staan. Maar de aandacht voor elkaar mogen we zeker niet uit het oog verliezen. Niemand werkt voor zich, iedereen werkt voor SWA. Dat gevoel dat we SWA'er zijn, is van groot belang voor een goede samenwerking.

## Onze woningen

Onze onderhoudsmedewerkers stonden ook dit jaar graag klaar voor de huurder met een reparatieverzoek. Het planmatig onderhoud is vrijwel geheel conform de plannen uitgevoerd. We hebben zelfs nog planmatig onderhoudswerkzaamheden laten verrichten die in 2022 uitgesteld moesten worden vanwege de Wet NatuurBescherming. Ondanks de enorme prijsstijgingen hebben we het onderhoud zoveel mogelijk in lijn met de begroting uitgevoerd. Weer een prestatie om trots op te zijn.

In 2023 zijn de 2 onder 1 kapwoningen aan Lits te Buitenpost, de hofjeswoningen aan de Nijebuorren en de 2 onder 1 kapwoningen Nijkamp te Harkema opgeleverd. Alles levensloopbestendig. We zijn in 2023 gestart met de bouw van de 2 onder 1 kapwoningen aan de Kerkeboeren te Gerkesklooster en aan de Bartemerwei te Surhuizum. Deze laatste zijn niet levensloopbestendig. Daar was te weinig ruimte voor.

Volgens de rekenwijze van de WOZ liep de waardering van onze woningen meer in de pas. We hebben dan ook geen bezwaar ingesteld

## Ons geld

De financiële positie van SWA is solide. Het volkshuisvestelijk resultaat over 2023 bedraagt € 205.146,-. We hebben in 2023 een lening aangetrokken voor een totaalbedrag van € 3.000.000,- om te investeren in onze nieuwbouw. Gelukkig is de verhuurdersheffing afgeschaft. Toch hebben we in 2023 weer een flink bedrag aan vennootschapsbelasting afgedragen.

De toekomstverwachtingen zijn onzeker. De bouwpreizen zijn nog steeds erg hoog. De inflatie is niet meer zo extreem hoog maar drijft de prijzen nog steeds op.

De huurder voelt deze stijgingen meteen in de portemonnee, terwijl de inkomsten achterblijven. Daarom is het zo belangrijk om de huren laag te houden. In 2023 zijn de huren met de maximale 2,6% verhoogd. Tegelijkertijd hebben we in 2023 een deel van de huren vanwege een overheidsmaatregel moeten verlagen. Deze externe (overheids)invloeden blijven het moeilijk maken voor een woningcorporatie om toekomstbestendige meerjarenplannen te maken.

## De Contactraad

Ook in 2023 hebben de Contactraad en SWA samen opgetrokken. De Contactraad ontwikkelt zich tot een gedreven belangenorganisatie. Tijdens de vergaderingen heeft de Contactraad kritische vragen gesteld die SWA in alle openheid heeft beantwoord. Het beantwoorden van die vragen vergt uiteraard meer tijd, maar we hebben in 2023 wederom goed naar elkaar geluisterd en daar naar gehandeld. Met vereende krachten hebben we voor 2024 meteen goede prestatieafspraken met de gemeente weten te maken. We gaan er vanuit dat de huurder hier de vruchten van plukt.

## De gemeente

We hebben de gemeente nog steeds hard nodig zodat we weer flink kunnen bouwen. Zonder hulp van de gemeente kunnen we onze woningvoorraad niet vergroten of vernieuwen. Voor nieuwe bouwlocaties zijn we immers afhankelijk van de gronden die de gemeente beschikbaar stelt. We streven ernaar de sociale huurwoningvoorraad in Buitenpost en Surhuisterveen te vergroten en niet alleen in de kleine kernen. Maar ook

voor het starten en doorlopen van de bouwprocessen is de wederzijdse afhankelijkheid groot. De gemeente is zich daar goed van bewust. De samenwerking met de gemeente is weliswaar positief constructief, maar het gewenste resultaat wordt niet altijd gehaald. We gaan in 2024 voor een vruchtbare samenwerking met hopelijk nog meer wederkerigheid.

### **Het Rijk**

In 2023 vormen de Nationale Prestatieafspraken, die vanuit het Rijk aan Provincies en gemeenten zijn opgelegd, een belangrijke stimulans voor de bouw van meer woningen, ook in onze gemeente. We hopen snel de gevolgen van die afspraken in onze bouwplannen terug te mogen zien. Het indicatieve bod van de Provincie Friesland omvat het realiseren van 21.900 nieuwe woningen, waarvan 2.800 door corporaties gebouwd moeten worden. De gemeente Achtkarspelen heeft in verband met de Nationale Prestatieafspraken een conceptbod gedaan tot het realiseren van 725 woningen in 9 jaar tijd. In elke gemeente moet 30% van de woningen, sociale huurwoningen zijn. Om de Nationale Prestatieafspraken te realiseren heeft het Rijk de verhuurderheffing afgeschaft. Het Rijk wil dat woningcorporaties het vrijkomende geld (investeringsruimte) gebruiken voor bouw; verduurzaming; geen woningen met E,F en G labels na 2028; matiging en verlaging huur voor de laagste inkomens; woningverbetering waaronder aanpakken vocht- en schimmelproblemen, asbest en loden leidingen en brandveiligheid en leefbare, veilige en sociale wijken. Ook moeten er versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen gerealiseerd worden, moeten corporatiewoningen sneller aardgasvrij worden en toekomstklaar geïsoleerd zonder huurverhoging. In 2026 zouden er geen sociale huurwoningen in een slechte staat van onderhoud mogen zijn.

### **De Autoriteit Woningcorporaties**

Van de Autoriteit Woningcorporaties kregen we een goede beoordelingsbrief en een brief waarin de rechtmatigheid van de werkwijze van SWA werd vastgesteld. Dat zijn mooie berichten over de deugdelijkheid en de integriteit van SWA.

### **Externe ontwikkelingen**

De Kwadrant Groep heeft de overeenkomst met SWA betreffende de dienstverlening aan onze huurders van de 'aanleunwoningen' aan de Eringalaan te Buitenpost opgezegd. Dat betreft ook de energielevering aan de 'aanleunwoningen'. We zijn nog in gesprek over de gevolgen van deze opzegging voor de huurders. De Kwadrant Groep heeft de dienstverlening voortgezet maar blijft sturen op het beëindigen van de beheerovereenkomst. Wij zijn van mening dat het belang van de huurders van SWA om de beheerovereenkomst voort te zetten meer weegt dan het belang van de Kwadrant Groep bij de beëindiging ervan.

### **Frauderisico's en continuïteit**

In het volkshuisvestingsverslag behoort de paragraaf over frauderisico's en (financiële) continuïteit inmiddels tot de standaard.

### **Woord van dank**

Zonder de enorme inzet en betrokkenheid van onze medewerkers en met hulp van de Contactraad, de gemeente en andere belanghouders hadden wij ook dit jaar niet de prestaties kunnen leveren waar de huurder recht op heeft. Veel dank daarvoor. Ook veel dank aan de leden van de Raad van Commissarissen voor hun kritische opmerkingen en hun deskundige adviezen bij de totstandkoming van onze zorgvuldig afgewogen besluiten. Wiis mei jim!

### **Verklaring**

Wij zijn een not-for-profit organisatie. Wij zijn niet bedoeld om zoveel mogelijk winst te maken, maar ook niet om geen winst te maken. Wij zijn bedoeld om de volkshuisvestelijke opgaven in ons werkgebied, de gemeente Achtkarspelen, adequaat te realiseren. Daarbij achten wij een gezonde financiële situatie noodzakelijk. We zullen dus wel winst moeten maken om onze volkshuisvestelijke doelstellingen, niet alleen nu, maar ook op termijn naar behoren te kunnen uitvoeren. Voor het realiseren van plannen heb je nu eenmaal geld nodig. Wij hebben geen aandeelhouders die jaarlijks hun winst opstrijken. Nee, al het geld wordt volledig ingezet in de volkshuisvesting.

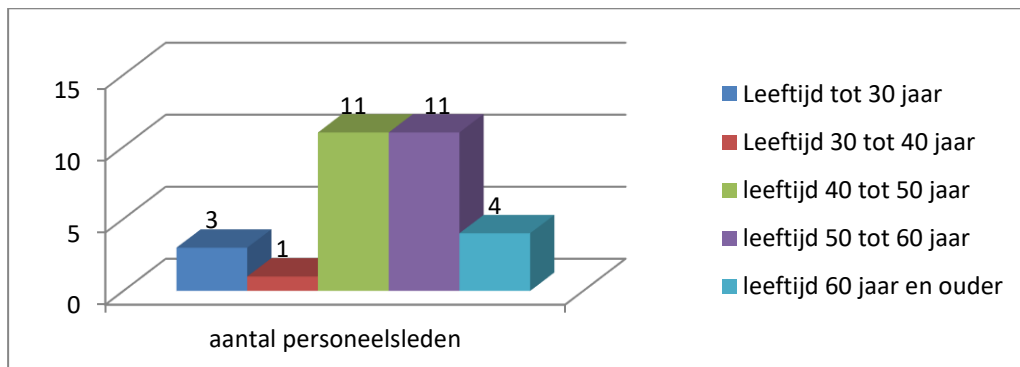
Vennootschapsbelasting heffen dient naar onze overtuiging geen volkshuisvestelijk doel. Deze heffing voldoet naar ons idee ook niet aan de verplichting op basis van de woningwet, om de beschikbare middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Dit is de reden dat de directeur bestuurder voor wat betreft de vennootschapsbelasting geen verklaring heeft afgelegd betreffende de inzet voor de volkshuisvesting.



## B. PERSONEEL

Op 31 december 2023 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 30 personeelsleden, van wie 14 parttimers, in dienst. De formatie bedraagt 25,7 waarvan 8,8 technische dienst uitvoerend, 7,1 technische dienst ondersteunend, 4,7 verhuur en bewonerszaken, 2,8 administratie en 2,4 overige. De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet toe zal nemen. In 2023 zijn twee medewerkers in dienst getreden. De in dienst getreden medewerkers hebben allen een jaarcontract. Drie medewerkers zijn uit dienst getreden. Van de drie uit dienst getreden medewerkers is van twee medewerkers op eigen verzoek de arbeidsovereenkomst beëindigd en van een medewerker is een jaarcontract niet verlengd. Met een medewerker in dienst met een jaarcontract is een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten en met een medewerker is het jaarcontract met een jaar verlengd. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2023 48,9 jaar (2022 42,9 jaar).

Door de beperkte mutaties in het personeelsbestand is de gemiddelde duur van de dienstverbanden gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde duur van het dienstverband bedroeg 13 jaar (2022 12 jaar).



### Arbeidsomstandigheden

Het ziekteverzuim was in 2023 fors met 12,76% (2022 8,19%). Dit verzuimpercentage werd mede veroorzaakt door het ziekteverzuim langer dan een maand van 6 (2022 4) medewerkers, waarvan 1 medewerker het afgelopen jaar tot het uittreden door het afsluiten van een beëindigingsovereenkomst. Het langdurig verzuimpercentage was het afgelopen jaar 9,28% (2022 5,44%). Het kortverzuimpercentage, korter dan een maand, was het afgelopen jaar 3,48% (2022 2,75%). De wettelijke verzuimbegeleiding verzorgde het bedrijf Arbo Anders. Op 31 december 2023 was nog 1 medewerker volledig arbeidsongeschikt en 2 medewerkers nog gedeeltelijk.

In 2023 is het rapport van het in 2022 gehouden Preventief Medisch onderzoek (PMO) ontvangen. De belangrijkste uitkomsten waren: het werkvermogen is goed, de arbeidsgerelateerde gezondheid verdient aandacht met name lage rugpijn klachten en op leefstijl wordt beter gescoord dan de benchmark. Het rapport is breed gedeeld in de organisatie.

In de organisatie zijn 3 interne bedrijfshulpverleners, waarvan 1 ook als preventiemedewerker is aangesteld. Het aantal EHBO'ers in de organisatie is fors, in totaal hebben we 22 gediplomeerde EHBO'ers in dienst.

### Arbeidsvoorwaarden

Alle medewerkers (uitgezonderd de directeur-bestuurder) vallen onder de CAO woondiensten.

### Vertrouwenspersoon

De vertrouwenspersoon is belegd bij een niet aan de SWA gelieerd persoon. De vertrouwenspersoon heeft een jaarverslag uitgebracht aan de SWA. De vertrouwenspersoon heeft in 2023 eenmaal overlegd met het managementteam van de SWA en eenmaal met alle medewerkers. Het overleg met het gehele personeel was met name gericht op het onder de aandacht brengen van de rol van de vertrouwenspersoon. De belangrijkste mededeling in het jaarverslag betrof het feit dat de vertrouwenspersoon geen meldingen heeft ontvangen op het gebied van ongewenste omgangsvormen zoals (seksuele) intimidatie, pesten, agressie/geweld en discriminatie.

## Medezeggenschap

Binnen de onderneming is een ondernemingsraad werkzaam. Deze bestaat ultimo verslagjaar uit 3 werknemers. De ondernemingsraadsleden zijn gekozen door het personeel. De ondernemingsraad heeft elk halfjaar overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast is op verzoek van de ondernemingsraad of de directeur op adhoc basis regelmatig overleg gevoerd. In 2023 is tweemaal een medezeggenschapsvergadering met het voltallige personeel gehouden. Deze vergadering wordt georganiseerd door de ondernemingsraad. De besproken onderwerpen in deze vergaderingen waren onder andere: personeelsgebeurtenissen, CAO wijzigingen, nieuwbouwontwikkelingen, interne bedrijfsprocessen, automatisering en jaarcijfers. De vertrouwenspersoon bij een vergadering een voorlichting verzorgt over zijn rol. Daarnaast hebben diverse medewerkers collega's een inkijkje gegeven in hun dagelijkse werkzaamheden.

## Opleiding

In 2023 hebben diverse medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en het vergroten van kansen op de arbeidsmarkt. De cursussen voor het vergroten van de kansen op de arbeidsmarkt worden ten laste van het loopbaanbudget gebracht. In 2023 is € 2.819,- (2022 € 13.271,-) aan cursuskosten ten laste van het loopbaanbudget gebracht.



Personeel SWA maart 2023



## 2. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

### A. UITVOERING VOLKSHUISVESTINGBELEID CONFORM AFSPRAKEN GEMEENTE

#### Woonfraudebeleid

Er hebben zich in het verslagjaar geen vormen van woonfraude voor gedaan. Bij signalering van woonfraude zullen wij alles in het werk stellen om deze problematiek, eventueel in overleg met de hiervoor genoemde instanties, snel en adequaat op te lossen. Wij zijn werkzaam in een plattelandsgemeente, waar de sociale controle gelukkig nog vrij groot is.

#### Huuropbouw

Op 31 december 2023 had Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2969 woningen in exploitatie. De huuropbouw van de woningen is als volgt:

Huurklasse	Aantal	in %	Aantal cumulatief	Percentage cumulatief
tot 452,20	1279	43,1%	1279	43,1%
452,20 – 647,19	1542	51,9%	2821	95,0%
647,19 – 693,60	70	2,4%	2891	97,4%
693,60 en hoger	78	2,6%	2969	100,0%
Algemeen totaal	2969	100,0%		

#### HUURSOM

De gemiddelde huurprijs van de op 1 januari 2023 en 31 december 2023 verhuurde woningen door dezelfde huurders, exclusief de huurders waarvan per 1 juli 2023 de huur is verlaagd naar € 575,03, is op 1 januari 2023 € 445,10 en op 31 december 2023 € 456,56 dit is een stijging van 2,60%.

### B. INZET MIDDELEN TEN BEHOEVE VAN VOLKSHUISVESTING

#### Jaarrekening

Het totale resultaat over 2023 bedraagt € 0,9 miljoen negatief en is € 2,0 miljoen hoger dan het resultaat over 2022. De belangrijkste verschillen hebben betrekking op de post “Overige directe operationele lasten exploitatie bezit” en de post “Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille”. De overige posten zoals lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoud zijn niet wezenlijk anders. Hierna geven we een korte toelichting op deze afwijkingen.

- De post “Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille” is ten opzichte van 2022 toegenomen met € 1,1 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de waardedaling in het vorige verslagjaar van € 7,9 miljoen. De waarde in dit verslagjaar is met € 6,7 afgenomen ten opzichte van het vorige verslagjaar.
- De lasten “Overige directe operationele lasten exploitatie bezit” zijn ten opzichte van 2022 afgenomen met € 1,2 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat geen verhuurdersheffing meer verschuldigd is. In het vorige verslagjaar bedroeg de kostenpost verhuurdersheffing € 1,2 miljoen.
- De lasten onderhoud zijn ten opzichte van 2022 met een € 0,3 miljoen toegenomen. In onderdeel E.2. van het volkshuisvestingsverslag worden de onderhoudsuitgaven uitgebreid toegelicht.
- De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2022 met € 0,5 miljoen toegenomen.

#### WOZ waarde

Door de gemeente wordt de waarde van het woningbezit in het verslagjaar geraamd op € 500 miljoen.

## Meerjarenraming

De uitgangspunten voor de meerjarenraming zijn:

- rente conform het leningenoverzicht;
- nieuwe leningen conform parameters Autoriteit woningcorporaties;
- onderhoudskosten conform meerjarenraming planmatig onderhoud;
- leegstand 1,0% vanaf 2028 2,0%;
- inflatie conform parameters Autoriteit woningcorporaties, vanaf 2028 1,6%;
- huurverhoging conform inflatie parameters Autoriteit woningcorporaties.

Met verkoop van woningen is bij de meerjarenraming zodanig rekening gehouden dat, wanneer 4 woningen gebouwd worden er een bestaande woning ter financiering verkocht wordt. Het is helaas niet mogelijk om zonder verkoopopbrengsten een gezonde financiële positie te behouden.

Geen rekening is meer gehouden met een afdracht verhuurdersheffing.

## Marktwaarde

De marktwaarde van het woningbezit (alleen DAEB) is gewaardeerd op basis van de fullversie van waarderingshandboek 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting (RTIV). Op 31 januari 2024 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. Het belangrijkste gegeven in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

- De blijvende verplichting om reguliere woningen in fullregio's te waarden op basis van full versie;
- Het vastgoed volledig ingemeten conform NEN2580.

De SWA was in 2016 verplicht de full versie toe te passen en heeft in 2017 de basisversie toegepast. Vanaf 2018 is de full versie weer toegepast. Op 19 juli 2022 is aan Envalue B.V. voor de jaren 2022 tot en met 2024 de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. Als ontbindende voorwaarde is het volgende opgenomen: "Indien de regio Noordoost Fryslân, waar de gemeente Achtkarspelen onder valt geen krimpgebied of fullregio meer is conform het 'Handboek' en daarmee de verplichting vervalt om volgens de FULL-variant te waarden heeft opdrachtgever het recht om de overeenkomst te ontbinden. De totale waarde van het vastgoed is door Envalue bepaald op 365,2 miljoen.

Op basis van de taxatie vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 2,6 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 365,2 miljoen. De toename van het bezit in 2023 ten opzichte van 2022 heeft tot een lichte stijging van de marktwaarde gezorgd.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door gematigde huurverhogingen en gematigde huuraanpassingen bij mutaties wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

## Beleidswaarde

Conform de voorschriften van de raad voor de jaarverslaglegging is een beleidsmatige beschouwing over de beleidswaarde opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

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 'maatschappelijk bestemming'. Deze vier aspecten zijn:

- Alle verhuureenheden worden geacht dat deze worden doorgeëxploiteerd;
- De berekende markthuur wordt vervangen door een door de corporatie gehanteerde eigen streefhuur;
- De in het handboek gehanteerde onderhoudsnorm wordt vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' van de functionele winst en verliesrekening;
- De in het handboek gehanteerde beheernorm wordt vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd

op de post 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Nadat deze stappen volgordekelijk zijn uitgevoerd is de dan berekende waarde de beleidswaarde. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft het deel aan dat niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar en het vorig boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar streefhuur. Deze is gebaseerd op 60% van de maximale huur gebaseerd op het woningwaarderingssysteem met een maximum huurgrens gebaseerd op de 1<sup>e</sup> huuraftoppingsgrens in de systematiek van de huurtoeslag. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder ander afwijkingen in de mutatiegraad en gewijzigde regelgeving.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren zich nog verder ontwikkeld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (x€ 1.000)	DAEB en Niet DAEB TI Zelfstandige woongelegenheden (EGW, MGW en extramuraal) en garages
Netto Marktwaarde (kosten koper / conform balans)	365.190
Afslag beschikbaarheid (doorexplotieren)	24.737
Afslag betaalbaarheid (huur)	-151.130
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-29.772
Afslag beheer (beheerkosten)	14.010
Beleids waarde	223.036

### Ontwikkeling eigen vermogen

Het eigen vermogen inclusief herwaarderingsreserve van de Stichting bedraagt nu € 353 miljoen op basis van waardering op marktwaarde. Op basis van waardering op historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde zou het eigen vermogen € 61,0 miljoen hebben bedragen. Volgens de opgestelde meerjarenraming blijven de resultaten op de gewone bedrijfshuishouding positief. Op basis van gelijkblijvende marktwaardewaardering neemt het eigen vermogen toe naar ongeveer € 402 miljoen in 2028. In de ontwikkeling van het eigen vermogen is opgenomen het resultaat van € 0,9 miljoen negatief.

### Ontwikkeling kengetallen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
solvabiliteit	94%	94%	94%	94%	94%	93%
debt-service coverage ratio	3,3	4,2	4,1	3,3	3,3	3,4
Interest-coverage ratio	46,2	30,3	37,5	29,6	25,7	19,0
current ratio	4,8	3,2	3,4	3,1	2,8	1,3

## C. HET OVERLEG MET DE GEMEENTE

### Overleg met gemeente en Contactraad over voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken

Met de Stichting contactraad SWA en de gemeente Achtkarspelen heeft SWA overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken voor 2024. Als basis voor de prestatieafspraken geldt de woonvisie 2020-2025. Op 11 december 2023 hebben de 3 partijen de prestatieafspraken ondertekend.

## D. HET OVERLEG MET DE HUURDERSORGANISATIE

### Overleg huurder/verhuurder

Sinds 1975 functioneert binnen Stichting Woningbouw Achtkarspelen de Stichting Contactraad SWA welke normaal gesproken bestaat uit 16 huurders, op dit moment zijn er enkele vacatures. In het reglement van deze stichting staan onder andere de samenstelling, de bevoegdheden en de vergaderfrequentie. De leden vergaderen 6 keer per jaar. Bij de vergaderingen zijn de 2 door de Contactraad voorgedragen leden van de Raad van Commissarissen aanwezig. Ten minste tweemaal per jaar overlegt het managementteam met de Contactraad. Bij dit overleg is ook de Raad van Commissarissen aanwezig. De verplichte onderwerpen van bespreking zijn vastgelegd in de Overlegwet.

### Interne klachtenadviescommissie

De klachtenprocedure is gepubliceerd op de website. In 2023 heeft de commissie geen klacht ontvangen en is niet bijeen geweest.

## E. DE UITVOERING VAN DE VOLKSHUISVESTINGWERKZAAMHEDEN

### 1. Het bouwen, slopen en verwerven

#### Woningbezit

Eind december 2023 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen 2969 woningen en 89 garageboxen in exploitatie. Het uitgangspunt van onze stichting is het leveren van woningen met een uitstekende kwaliteit tegen een acceptabele huurprijs. Er wordt voortdurend geïnvesteerd om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden.

#### Product-marktcombinaties

Het woningbezit is op basis van de verhuurmogelijkheden onderverdeeld in 8 product-marktcombinaties (pmc's):

##### a. Vooroorlogse woningen: 58 woningen

1. Bouwjaar 1910/20: 7 woningen
2. Bouwjaar 1936/40: 51 woningen

Na een huuropzegging wordt bekeken of deze woningen, qua onderhoudstoestand, opnieuw voor verhuur in aanmerking komen of dat we overgaan tot sloop en herbouw.

##### b. Goedkope gezinswoningen: 1113 woningen

1. Bouwjaar 1947/1960: 39968 woningen
2. Bouwjaar 1961/1967: 405 woningen
3. Bouwjaar 1973/1976: 270 woningen
4. Bouwjaar 1985/1987: 70 woningen

Met toewijzing van deze woningen proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met het inkomen en de gezinsgrootte van de woningzoekenden.

##### c. Dure gezinswoningen: 778 woningen

1. Bouwstroomwoningen 1968/1973: 406 woningen
2. Bouwjaar 1968/1973 : 117 woningen
3. Bouwjaar 1979/1987 : 222 woningen
4. Bouwjaar vanaf 2007: 33 woningen

Deze woningen proberen we ook zoveel mogelijk financieel passend toe te wijzen.

**d. Bejaardenwoningen:** 299 woningen

1. Bouwjaar 1957 en 1968/1972 : 93 woningen
2. Bejaardenflats 1969/1972 : 46 woningen
3. Bouwjaar 1979 : 44 woningen
4. Seniorenwoningen 1987/1996 : 116 woningen

ad 1. Deze woningen voldoen niet meer helemaal aan de huidige eisen. Bij een verminderde belangstelling van senioren worden de woningen ook aan jongeren verhuurd.

ad 2. De 18 aanleunwoningen bij Haersmahiem voldoen in mindere mate aan de huidige functionele eisen.

ad 3 en 4. Deze woningen zijn multifunctioneel, hebben een goede ligging en een juiste prijs/kwaliteit verhouding.

**e. HAT woningen:** 260 woningen.

1. Bouwjaar 1970/1972 : 64 woningen
2. Bouwjaar 1982/1987 : 188 woningen
3. Maisonnets bouwjaar 1993: 8 woningen

Deze woningen zijn geschikt voor starters op de woningmarkt.

**f. Flats**

1. Bouwjaar 1959 en 1972: 42 woningen

Voor dit type flatwoningen bestaat nog steeds veel belangstelling. Vooral de benedenwoningen zijn gewild en geschikt voor senioren.

**g. Multifunctioneel en levensloopgeschikt:** 380 woningen

1. Halfvrijstaande woningen : 180 woningen
2. Vrijstaande woningen : 33 woningen
3. Seniorenappartementen : 154 woningen
4. Hofjeswoningen : 13 woningen

Woningen, welke uitstekend in de verhuurmarkt liggen.

**h. Zorgwoningen:** 39 woningen

1. Appartementen : 35 wooneenheden
2. TWAspahnûzen: 4 woningen

## Sloop en nieuwbouw

Woningen uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw zijn nog steeds gewild. Wanneer een woning door huuropzegging vrijkomt, is er, door een goede prijs/kwaliteitsverhouding, veel belangstelling. Bepaalde bejaardenwoningen uit de jaren 60 van de vorige eeuw zijn nog steeds gewild bij senioren; waar de senioren het af laten weten zijn deze woningen vervolgens vaak in trek bij jongeren (niet te groot, bouwtechnisch goed, lage huurprijs).

### Sloop

In het verslagjaar zijn twaalf woningen gesloopt op de na volgende locaties:

- zes woningen op de locatie te Drogeham, Slotstrjitte 2 tot en met 12 (even);
- twee woningen op de locatie te Surhuizum, Bartermerwei 15,17;
- drie woningen op de locatie te Gerkesklooster, Kerkeboeren 22, 24, 26;
- een woning op de locatie te Harkema, Warmoltstrjitte 90

### Nieuwbouw na sloop (herstructurering)

#### Harkema, Warmoltstrjitte 90

Op deze locatie is een woning gesloopt en worden twee niet levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot worden hier herbouwd. Woningen met 3 slaapkamers (op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en alleen boven een badkamer.

#### Surhuizum, Bartermerwei 15 en 17

Op deze locatie zijn twee woningen gesloopt en worden twee half-vrijstaande woningen herbouwd. Woningen met 3 slaapkamers (op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en alleen boven een badkamer.



*Gerkesklooster, Kerkeboeren 22, 24 en 26*

Op deze locatie zijn drie woningen gesloopt en worden twee levensloop- en zorggeschikte 2/2 kap woningen met lage goot herbouwd. Woningen met 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en badkamer.

*Drogeham, Boskloane 2 tot en met 40 (even); Slotstrjitte 2 tot en met 12 (even)*

Op deze locatie zijn zesentwintig woningen gesloopt. Het vrijgekomen terrein wordt weer ingevuld met veertien half-vrijstaande levensloop- en zorggeschikte woningen en met vijf rijtjeswoningen niet levensloopgeschikt. Aan de aannemer is de opdracht verstrekt, de verwachting is dat deze 19 woningen eind 2024 worden opgeleverd.

*Boelenslaan, Fjouwer Roeden 9, 13 en Spekloane 45*

*Twijzelerheide, Hillebrandsreed 9, 22 en Fokke Zwaagmanbourren 15*

*Harkema, Nije Wei 37*

Op deze locaties worden zeven woningen gesloopt en zeven vrijstaande levensloopgeschikte woningen met lage goot herbouwd. Woningen met 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en badkamer. Met een aannemer is overeenstemming bereik over het ontwerp en is de opdracht verstrekt. Zodra de omgevingsvergunning wordt verstrekt zal de bouw worden opgestart.

*Twijzel, Piterpolle 1 tot en met 19 (oneven)*

Op deze locatie worden tien woningen gesloopt en wordt het vrijgekomen terrein weer ingevuld met acht half-vrijstaande levensloop- en zorggeschikte woningen.

*Boelenslaan, Ds Visscherwei 28*

Op deze locatie willen we een woning slopen en minimaal vier levensloopgeschikte woningen bouwen.

*Harkema, Fiifhuzen 10 t/m 26*

Op deze locatie willen we vijf woningen slopen. Door de diepe tuinen van de woningen ontstaat na sloop een groot plangebied waarin we nog aan het onderzoeken zijn hoe we dit zo efficiënt mogelijk kunnen invullen met de gemeente.

*Harkema, Nijkamp 2 t/m 16*

Op deze locatie willen we acht 2/1 kapwoningen slopen en zes levensloop- en zorggeschikte 2/2 kap woningen met lage goot herbouwen. Woningen met 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping), met zowel boven als beneden een wc en badkamer. Met een aannemer is overeenstemming bereik over het ontwerp en is de opdracht verstrekt.

*Nieuwbouw in uitbreidingsplannen*

*Buitenpost, Halbertsmastraat, Troelstralaan*

Gerealiseerd zijn acht levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot en acht levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen hebben 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer. De woningen zijn in exploitatie genomen variërend van 1 april 2023 tot 1 juli 2023. De woningen zijn verhuurd met een netto huur van € 643,63.

*Harkema, Nijebuorren / Nijkamp*

Dertien senior- en zorgschikte woningen in een hofjesstructuur en vier levensloopgeschikte 2/2 kap woningen met lage goot. De vier levensloopgeschikte woningen zijn in exploitatie genomen per 1 april 2023 en de 13 senior- en zorggeschikte woningen per 1 mei 2023. De woningen zijn verhuurd met een netto huur van € 643,63.

*Twijzelerheide, achter Doarpsstrjitte 18*

Acht levensloopgeschikte 2/1 kap woningen met lage goot. De woningen krijgen 3 slaapkamers (1 op de begane grond en 2 op de verdieping en een onbenoemde ruimte op de verdieping) en een vaste trap naar de zolder, zowel boven als beneden een wc en badkamer. We hebben hiervoor zelf een weg aangelegd. Voor de bouw van de acht woningen is aan een aannemer de opdracht verstrekt. Deze woningen worden naar verwachting in het 2<sup>e</sup> kwartaal van het volgende verslagjaar opgeleverd.

## **Verkoop woningen**

Het afgelopen jaar zijn er 2 woningen verkocht, te weten: Jelgersmastraat 4 in Buitenpost en de Pûsterwei 5 in Surhuizum

## 2. De instandhoudings- en voorzieningswerkzaamheden

### Onderhoud

Het onderhoud is gesplitst in de onderdelen: planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Planmatig onderhoud is gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsbegroting en wordt zo veel mogelijk per cluster uitgevoerd. Hiermee beperken we de overlast voor de bewoners. Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd na een verzoek van onze huurders. Van de werkopdrachten is in 2023 36% binnen 2 werkdagen compleet afgewerkt en 54% binnen een week.

### Specificatie van de onderhoudskosten

<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Projectonderhoud		
- clustermatig	621.994,-	401.511,-
- cv-ketels en pv-panelen	390.295,-	256.519,-
- veiligheid, achterstallig onderhoud, flora&fauna	265.892,-	471.987,-
- schoonmaken kunststof 620 woningen	42.555,-	60.680,-
- buitenschilderwerk 324 woningen	<u>284.792,-</u>	<u>279.635,-</u>
	1.605.528,-	1.470.332,-
Planmatig regiewerk		
- schilderwerk bijwerkbeurt 333 woningen	21.513,-	15.566,-
- eigen beheer, houtrot.	<u>26.043,-</u>	<u>44.867,-</u>
	47.556,-	60.433,-
 totaal planmatig onderhoud	 1.653.084,-	 1.530.765,-
 <b>Dagelijks onderhoud</b>		
- reparatieverzoeken	762.645,-	572.767,-
- mutatieonderhoud	501.208,-	457.319,-
- onderhoud cv	268.565,-	233.812,-
- verlichting, liften en schoonmaak flats	52.257,-	51.686,-
- diversen (schadenota's)	<u>-/- 45.557,-</u>	<u>-/- 5.704,-</u>
	1.539.118,-	1.309.880,-
 <b>Indirecte kosten</b>		
- huisvesting en bedrijfswagens	431.862,-	465.464,-
 <b>Overige onderhoudskosten</b>	 33.646,-	 26.423,-
 totaal	 3.657.710,-	 3.332.533,-
<b>Doorberekening lonen</b>	<u>-/- 617.508,-</u>	<u>-/- 720.027,-</u>
<b>Totaal onderhoudskosten ten laste van resultaat</b>	<b>3.040.202,-</b>	<b>2.612.506,-</b>
 <b>Project investeringen, activeringsonderhoud</b>		
Energiebesparende maatregelen	2.653.184,-	1.345.400,-
 <b>Totale uitgaven werkzaamheden aan de woningen</b>	 5.693.386,-	 3.957.906,-

### Onderhoudskosten

De kosten voor het geplande onderhoud (zonder energiebesparende maatregelen) waren ruim 9,2% hoger in 2023 dan in 2022. De kosten van het dagelijks onderhoud waren 17,5 % hoger.

De totale kosten waren (€ 3.040.202,- + € 2.653.184,-) € 5.693.386,- ten opzichte van € 3.957.906,- gerealiseerd in 2022. Een stijging van ruim 43,8%.

### Clustermatig onderhoud

Aan 247 woningen werd voor € 621.994,- aan onderhoud besteed, gemiddeld € 2.518,- per woning.

Een aantal werkzaamheden kon door ontbreken van ontheffing op de wet natuurbescherming niet uitgevoerd worden.

### **Reparatieverzoeken**

Reparaties worden verricht na een melding van bewoners. In 2023 werd er € 762.645,- aan reparatieverzoeken besteed. Er werden 5392 werkbonden met reparatieverzoeken geregistreerd. De gemiddelde kosten per reparatie bedroeg € 141,44.

### **Mutatieonderhoud**

Bij elke verhuizing worden de sloten of cilinders vervangen en de elektra- en gasaansluitingen gecontroleerd. De woningen worden geïnspecteerd, en eventuele gebreken worden hersteld. In 2023 waren er totaal 205 verhuizingen (in 2022 totaal 177). De totale mutatiekosten bedroegen in 2023 € 501.208,- (2022: € 457.319,-). Gemiddeld per mutatie bedroegen de kosten € 2.445,- (2022: € 2.584,-). De totale mutatiekosten waren 9,6 % hoger dan in 2022.

### **Cv-installaties met warmwatervoorziening**

In 2023 zijn 119 cv-ketels voor een totaal bedrag van € 230.457,- vervangen. Per 31 december 2023 zijn er 2743 cv-ketels in woningen gemonteerd.

Dit is 93% van het totaal aantal woningen. Daarnaast zijn er 4 cv-ketels in bedrijf in 4 algemene ruimtes van appartementsgebouwen.

### **Onderhoud aan cv-installaties**

De cv-ketels worden volgens de voorschriften van de ketelfabrikanten geïnspecteerd en onderhouden. Er waren in 2023 totaal 2750 cv-ketels bij SWA in onderhoud. Het betreft 2743 cv-ketels in woonruimten, 4 cv-ketels die in algemene ruimtes van woongebouwen en 3 cv-ketels in cascade opstelling voor de verwarming van het bedrijfsgebouw van SWA.

### **Woningaanpassingen**

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) worden woningen aangepast. De gemeente Achtkarspelen voert in hoofdzaak woningaanpassingen in eigen beheer uit. In 2023 werden er bij vier woningen trapliften door de gemeente Achtkarspelen in het kader van de WMO geïnstalleerd.

### **Energiebesparende maatregelen**

Er zijn meerdere energiebesparende maatregelen uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 2.653.184,-.

Bij 40 woningen werd hoog rendement spouwglas (HR++ glas) in de ramen en kozijnen aangebracht voor een totaalbedrag van € 507.122,-. Bij 92 woningen werden de daken geïsoleerd en PV-panelen geplaatst.

### **Energy Performance Building Directive (EPBD) energielabeling**

SWA is op dit ogenblik geen certificaathouder "NL-EPBD® procescertificaat" op het gebied van energielabeling voor bestaande woningen. Door het vertrek van 2 werknemers voldoen we niet meer aan de eisen gesteld in het handboek. In 2023 zijn er 541 woningen door een externe geaccrediteerde organisatie voorzien van een herziene energielabel en door dezelfde organisatie ook 15 nieuwe woningen voorzien van een energielabel.

## **3. Het verlenen van diensten aan huurders en geregistreerde woningzoekenden**

### **Huurtoeslag**

Door de overheid is besloten dat huurtoeslag matigen op de huur vanaf 1 december 2013 niet meer is toegestaan. Wij hebben dan ook geen enkel inzicht meer in het gebruik van deze voorziening door onze huurders.

### **Bezwaarschrift tegen de huur**

Wij hebben in het verslagjaar geen bezwaarschriften tegen de hoogte van de huur ingediend bij de huurcommissie. Twee bezwaarschriften zijn ingediend wegens onderhoudsgebreken. Een bezwaarschrift is weer ingetrokken en een bezwaarschrift is door de huurcommissie niet behandeld doordat de huurder de verplichte bijlagen niet heeft verstrekt aan de huurcommissie.

## Huurachterstand

Op 31 december bedroeg de achterstand € 105.905,- (0,62% van de jaarhuuropbrengst) bij 182 huurders. Op 31 december 2022 was dat € 96.923,- (0,61%) bij 196 huurders. De gemiddelde huurachterstand per maand bedroeg in 2023 0,60% (2022 0,54%) van de jaarhuuropbrengst. Ons beleid is erop gericht zoveel mogelijk te voorkomen dat er achterstand ontstaat. Overeenkomstig het afgesloten Convenant Vroegsignalering met de gemeente Achtkarspelen wordt periodiek met lokaal maatschappelijke instanties overlegd om ontruiming te voorkomen. Door onder andere interne inzet, de dorpensteams en deurwaarder is dit in 2023 gelukt er zijn geen woningen wegens huurachterstand ontruimd (voor zeven huurders was er een ontruimingsvonnis door de rechter uitgesproken).

## 4. Leefbaarheidsbijdragen

### Woongenot

Wij verhuren kwalitatief goede woningen voor betaalbare huren. Een meetpunt daartoe is de woningwaardering. Het aantal woningwaarderingsspunten bedraagt gemiddeld per woning 159,0 (2022 156,0) en de gemiddelde maandhuur is 49,6% (2022 54,0%) van de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem. Waarmee we tot de laagste gemiddelde netto maandhuur per woningwaarderingsspunt in Nederland behoren.

### Veilig wonen

Wij besteden veel aandacht aan veilig wonen. We hebben bij 44 woningen rookmelders vervangen bij 81 woningen koolmonoxidemelders ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning aangebracht. Bij elke verhuizing worden de cilinders in de buitendeuren vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen.

### Onderhoud woonomgeving

Aan tuinonderhoud (€ 35.978,-) en bestratingen (€ 24.010,-) werd totaal € 59.988,- uitgegeven in het dagelijks onderhoud. Ook werd aan het schoonhouden van portiekflats € 5.719,- besteed.

### Samenlevingsbudget

Daar waar regelgeving tekort schiet en bewoners toch fysieke voorziening in of om hun huurwoning nodig hebben kunnen bewoners deze fysieke voorzieningen mogelijk wel krijgen. De kosten hiervan worden gedragen door SWA. In 2023 is door de bewoners van deze regeling geen gebruik van gemaakt.

## F. HET HUISVESTEN VAN WONINGZOEKENDEN

### Huuropzeggingen

Het aantal huuropzeggingen in 2023 bedroeg 202 dit is 6,8% (in 2022 6,1% en in 2021 5,7%).

### Toewijzing

De toewijzing van voor verhuur beschikbare woningen vindt plaats op voordracht van de Woningtoewijzingcommissie. Bij toewijzing houdt de commissie rekening met de volgende criteria: datum van inschrijving, verhouding tussen de huurprijs van de woning en het inkomen van de woningzoekende, gezinssamenstelling, leeftijd, de reden van de aanvraag, buurtopbouw en de regelgeving van het ministerie; het financieel passend toewijzen

### Mutaties

In het verslagjaar werden er 234 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan waren er 75 (32%) in de huurklasse tot € 452,20 Per ultimo 2023 waren een aantal woningen nog niet verhuurd. Dit betrof alleen woningen waar nog ingrijpende mutatieonderhoudswerkzaamheden dienden plaats te vinden.

### Huisvesting vergunninghouders

Op 1 januari 2023 zijn we met een achterstand van 12 nog te huisvesten personen in Achtkarspelen gestart. De taakstelling voor 2023 bedroeg 62 personen. De beide corporaties hebben gezamenlijk met de gemeente er voor gezorgd dat aan de taakstelling 2023 is voldaan en de achterstand is ingelopen. SWA heeft 15 woningen beschikbaar gesteld.

### **Tijdelijke regeling staatssteun voor toewijzen huurwoningen**

In totaal waren er 236 nieuwe huurcontracten in 2023, waarvan 159 meetellen voor de passendheidstoets, waarvan 1 toewijzing/huurcontract niet passend was. Dit valt ruim binnen de norm van 5% (= maximaal 8 huurcontracten). Ook aan de 92,5/7,5 regel werd ruimschoots voldaan. 123 eenpersoonshuishoudens met een toewijzingsinkomen < € 44.035,- en 97 meerpersoonshuishoudens met een toewijzingsinkomen < € 48.625,- in totaal 220 huishoudens werden passend toegewezen, dit is 93,22%. 16 huishoudens (6,78%) werden niet passend toegewezen.

### **Woningzoekenden**

Op 31 december 2023 stonden er 4553 woningzoekenden geregistreerd. Dit aantal geeft wel een vertekend beeld, daar we door het nieuwe automatiseringssysteem afgelopen jaar geen halfjaarlijkse enquête hebben kunnen uitvoeren. De vraag naar huurwoningen blijft onverminderd groot. Vooral in de grotere dorpen Surhuisterveen en Buitenpost is de druk het grootst. De gemiddelde wachttijd voor deze dorpen is veelal langer dan 2 jaar. Via onze website [www.swa.frl](http://www.swa.frl) kunnen woningzoekenden zich op de hoogte stellen van het actuele woningaanbod en desgewenst hun voorkeur voor een woning doorgeven.

### **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

Dit betreft vooral dak- en thuislozen, onzelfstandige jongeren (begeleid woonprojecten), ex-psychiatrische patiënten, ex-verslaafden en ex-gedetineerden. Het gebiedsteam Achtkarspelen heeft hierin ook een functie met betrekking tot genoemde doelgroepen als het gaat om het opsporen en/of signaleren van problematische situaties. In het afgelopen jaar hebben wij niemand uit deze bijzondere doelgroep behoeven te huisvesten.

## **G. DE UITVOERING VAN HET FINANCIËEL REGLEMENT**

### **Financieel statuut**

De interne afspraken met betrekking tot het financiële beheer zijn vastgelegd in een financieel statuut. Jaarlijks wordt geëvalueerd of dit statuut nog aanvullingen of wijzigingen behoeft. Het financieel statuut maakt onderdeel uit van het financieel reglement. Het financieel reglement kent een addendum deze is toegevoegd aan het financieel reglement. Het addendum bij het financieel reglement is op 5 september 2017 door het bestuur en rvc akkoord bevonden. Het addendum bij het financieel reglement is op 25 september 2017 geaccordeerd door de Autoriteit woningcorporaties. De uitgangspunten van het financieel statuut zijn beheersbaarheid van de rentelasten, het minimaliseren van de risico's van rentestijgingen en optimaal liquiditeitenbeheer. In het financieel statuut is al jaren opgenomen dat geen gebruik van financiële instrumenten gemaakt wordt ter afdekking van het risico van rentestijging.

### **Beleggingen**

De liquide middelen die vrijkomen uit de normale bedrijfsexploitatie worden aangewend voor nieuwbouwinvesteringen. SWA heeft dan ook geen beleggingen. Conform het vastgestelde financieel statuut zijn beleggingen met een speculatief karakter uitgesloten.

### **Leningen**

Met de gemeente Achtkarspelen is in 2017 een borgingsovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst verklaart de gemeente om, onder voorwaarden, de financieringsbehoefte van SWA te borgen. De leningen kennen geen andere zekerheden dan borging door de gemeente Achtkarspelen. In het verslagjaar is een lening aangetrokken. Voor deze lening had de BNG het scherpste tarief. De lening is dan ook aangetrokken van de BNG. Een fixe-lening groot € 3,0 miljoen is afgesloten met een rentepercentage van 3,09% en een looptijd van zeven jaar. De lening is geborgd door de gemeente Achtkarspelen.

### **Control**

Conform BTiV artikel 105 lid 1 sub e. 3° wordt de controlfunctie uitgevoerd door de controller, die geen leidinggevende functie heeft binnen de financiële afdeling. In het Controlstatuut is opgenomen dat de controller zowel gevraagd als ongevraagd de directeurbestuurder en de rvc adviseert. Het controlstatuut is voor het eerst door het bestuur vastgesteld op 11 mei 2016 en door de rvc goedgekeurd op 7 juni 2016. Het controlstatuut maakt onderdeel uit van het financieel reglement. Het controlstatuut en het financieel reglement maakten onderdeel uit van de agenda van de rvc vergadering op 7 november 2023.



## Fraude-, Continuïteit- en Risicomanagement

De bedrijfsvoering van elke organisatie kent risico's. SWA is een risicomijdende organisatie en staat in een traditie van prudente keuzes ten aanzien van de ontwikkeling en bouw van woningen. SWA bouwt al 115 jaar alleen voor de sociale huursector, dus niet voor de koopsector, de vrije huursector en de sector bedrijfsnonroerend goed. SWA speculeert voorts niet met grond en andere vastgoedposities,

Het financieel beleid en de interne procedures zijn erop gericht om de risico's te minimaliseren en fraude te voorkomen. Onderstaand noemen wij de belangrijkste risico's en fraudemogelijkheden en hoe wij die tegemoet treden. Over het verslagjaar 2023 zijn geen risico's en fraude gevallen te melden, die een bijzonder impact hadden op SWA en de resultaten.

### *Wisselvalligheid overheidsbeleid*

Het voornaamste risico is de wisselvalligheid van het overheidsbeleid en de overheidsheffingen en voorschriften. Op dit risico is in wezen geen risicomanagement toe te passen. Het enige wat we (kunnen) doen is zo flexibel mogelijk zijn in onze beleidsvorming, bijvoorbeeld door investeringsplannen snel bij te stellen als dat nodig is. Ook houden we de nodige reserves aan om klappen op te kunnen vangen.

### *Sociaal-economische structuur van ons werkgebied*

Ons werkgebied kent een weinig krachtige sociaal-economische structuur. Onze huurders hebben overwegend lage inkomens en in ons huurbeleid houden we rekening met deze inwonerseigen omstandigheden door onder meer onze huren laag te houden. Rijksmaatregelen doorkruisen dat beleid overigens regelmatig.

### *Interne beheersingsrisico's*

In de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten hebben we te maken met interne beheersingsrisico's. De kern van de interne procedures wordt gevormd door het zogenaamde '4-ogen of meer principe', wat is verankerd in de interne controlemaatregelen. Frauderisico's hebben daarbij de bijzondere aandacht van bestuur en management. Deze bijzondere aandacht is ook zichtbaar in onze reglementen, interne bedrijfsafspraken, klokkenluidersregeling en vertrouwenspersoon. Deze staan toegelicht onder hoofdstuk I van dit verslag. Belangrijk daarbij is ook houding en gedrag van onze medewerkers. Om dit te verankeren in onze organisatie wordt periodiek gezamenlijk voor alle medewerkers en raad van commissarissen een integriteitscursus gehouden, deze heeft in het vorige verslagjaar plaatsgevonden.

Een bijzonder element in de procedures is dat gewerkt wordt met een dynamische begroting. Het bestuur en de rvc worden maandelijks op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen betreffende de organisatie onder ander middels begrotingswijzigingen. Hierdoor is er te allen tijde een juist inzicht zowel cijfermatig als organisatorisch in de ontwikkelingen betreffende de organisatie.

Tevens is ingebed in de organisatie dat voor het aangaan van verplichtingen bij projectontwikkeling een risicoanalyse is opgesteld die wordt geaccordeerd door de rvc. De projectrisico's worden voorts beperkt door een strakke bewaking van de financiële gang van zaken.

### *Toewijzing woning aan nieuwe huurder*

Om het risico bij fraude met toewijzingen aan de vrijkomende woningen te voorkomen wordt gewerkt met een toewijzingscommissie. Deze commissie tracht de beschikbaar komende woningen zo passend mogelijk toe te wijzen aan de ingeschreven en reagerende woningzoekende. In het kort is de omschrijving van het toewijzingsproces als volgt:

Voordat de selectiecriteria toegepast worden zullen inschrijvers 'geschikt' moeten zijn. Geschiktheid hangt af van het inkomen (vanwege de regels inzake het passend toewijzen) en de gewenste woonsituatie, beide dus in relatie tot de woning die aangeboden wordt. Daarna gelden de selectiecriteria. De rangorde in de selectiecriteria gaat van specifiek (voorrangdoelgroepen in relatie tot leefbaarheid) naar algemeen (inschrijfduur).

#### 1. Voorrangdoelgroepen in relatie tot leefbaarheid.

Wanneer meerdere inschrijvers tot een voorrangsgroep behoren, vindt een belangenafweging plaats.

Huurders in een herstructureringsproject hebben voorrang boven andere huurders omdat de continuïteit van de organisatie belang heeft bij een snelle (her)huisvesting van die huurders. Huurders zoals statushouders (of huurders die onder de doelgroepen van de urgentieverordening vallen) hebben voorrang mits de leefomgeving hierdoor niet te kwetsbaar wordt, dit om overlast te voorkomen. Voldoende spreiding van doelgroepphuurders is hierbij het objectieve criterium. De gemeente kan druk uitoefenen op de organisatie om doelgroepen zoals statushouders of urgenten die onder de urgentieverordening voorrang te verlenen boven huurders in een herstructureringsproject. Leefbaarheid is voor SWA dan een doorslaggevend

criterium. Leefbaarheid is niet altijd objectief vast te stellen, maar wordt binnen SWA onder meer getoetst door het criterium: ‘voldoende spreiding van specifieke doelgroepen’. Indien er in een bepaalde wijk al sprake is van bovengemiddelde overlastmeldingen, dan proberen we ook daar rekening mee te houden bij de toewijzing omdat een goede integratie van belang is voor een goede acceptatie en dus voor leefbaarheid. We proberen dan eerst meer begeleiding voor de zittende huurders te regelen met de gemeente.

2. Indien de belangenafweging bij de voorrangdoelgroepen niet tot een definitieve uitslag of tot een neutrale uitslag leidt, dan telt het eerste algemene selectiecriterium namelijk de inschrijfduur. Dit criterium geldt ook bij de huurders die niet tot een specifieke doelgroep behoren. Een bijkomend criterium dat ook geldt bij de toewijzing aan ‘algemene’ huurders is het huurdersgedrag. Dus mocht een huurder die vanwege een lange inschrijfduur als eerste in aanmerking komt voor de aangeboden woning aanwijsbaar slecht huurderschap hebben vertoond, dan vervalt het criterium van de langste inschrijfduur. De huurder wordt hierover bericht met de mededeling dat bij verbetering van het huurderschap de lengte van de inschrijfduur weer het enige criterium zal zijn als de selectie plaatsvindt tussen ‘algemene’ huurders. Na de toewijzing wordt de uitkomst van het selectieproces vastgelegd in de notulen van de toewijzingsvergadering en wordt het verantwoordingsdocument eens per kwartaal opgesteld.

#### *Aanbesteding planmatig onderhoud*

Jaarlijks wordt circa 30% van de jaaromzet besteed aan planmatige werkzaamheden aan en om de woning. Om medewerkers te behoeden voor ongewenste financiële verleidingen van derden en kostenbewaking door de eigen organisatie wordt een strikte procesbewaking gevolgd om te komen tot een juiste aanbesteding. Dit proces houdt in dat eerst door het management op voorstel van de afdeling vastgoed minimaal een jaar voor het uitbesteden het onderhoudsprogramma wordt vastgesteld. Op basis van dit voorstel wordt een begroting opgesteld die door de raad van commissarissen wordt geaccordeerd en door de bestuurder wordt vastgesteld. In de begroting is opgenomen de offerteopvraag bij de verschillen de aannemers. Voor het de bouwkundige-, installatie- en schilderwerkzaamheden worden minimaal 3 aannemers uitgenodigd een offerte uit te brengen. Op basis van de ontvangen offertes en nabesprekingen wordt een aanbestedingsboekwerk opgesteld die geaccordeerd wordt door de raad van commissarissen en vastgesteld door de directeurbestuurder. Daarna worden de opdrachten verstrekt.

#### *Dagelijks onderhoud*

Op 330 woningen hebben we een onderhoudsmedewerker. Hierdoor worden de dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voornamelijk verricht door de eigen onderhoudsdienst. Op basis van een digitale opdrachten- en afhandelingsstelsel wordt getracht de voortgang van de werkzaamheden te bewaken. Het contractonderhoud aan de installaties (CV, liften en dergelijke) wordt uitbesteed en met de leveranciers wordt jaarlijks onderhandeld om te komen tot een marktconforme prijs.

#### *Liquiditeits- en financieringsrisico*

Het beheersen van het cashmanagement neemt een bijzonder positie in bij het beheersen van de liquiditeitsrisico's. Maandelijks wordt de liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden geactualiseerd en afwijkingen op de prognose gerapporteerd aan de directeurbestuurder. Financiering voor de lange termijn wordt vroegtijdig aangetrokken op basis van een lange termijn prognose van kasstromen, rekening houdend met de voorgenomen investeringen. Om de beschikbaarheid van financiering te behouden is met de gemeente Achtkarspelen een borgingsovereenkomst afgesloten voor onbepaalde tijd. Hierdoor is de continuïteit van de financiering gewaarborgd. We werken niet met derivatieve financieringsproducten, waardoor uit die sfeer geen onverwachte en onverantwoorde waarderings- en liquiditeitsrisico's kunnen ontstaan.

## **H. DE UITVOERING VAN HET “SOCIAAL PLAN BIJ HERSTRUCTURERING”**

Het “Sociaal Plan voor huurders van SWA bij herstructurering” is in gezamenlijk overleg met Stichting Contactraad SWA in 2017 aangepast en vastgesteld. Beide partijen zijn zich bewust van het feit dat sloop/nieuwbouw een ingrijpende gebeurtenis is voor de betrokken bewoners. Het streven is het gehele proces zo goed mogelijk te laten verlopen, daarbij tevens lettend op individuele situaties van huurders. Momenteel zijn we bezig met projecten in Harkema aan de Kammingastrjitte en in Surhuizum aan de Lustenburg 1-7. We hebben alle huurders persoonlijk een bezoek gebracht.

## I. OVERIGE REGLEMENTEN

### Integriteitsreglement

Het uitgangspunt van het integriteitsreglement is open, op een informele en ook professionele wijze met elkaar omgaan. Ongeschreven regels zijn moeilijker te bewaken. Wat de één nog vindt kunnen, is voor de andere niet meer acceptabel. Het gezamenlijk toezien op en het bespreekbaar houden van elkaars gedrag is een belangrijk middel om integer gedrag te bewaken in onze organisatie.

Om extern de betrouwbaarheid van de organisatie te waarborgen, hebben wij voor het merendeel van de werkzaamheden interne afspraken gemaakt. De gemeenschappelijke deler van deze afspraken is dat voor het verrichten van aanspraakmakende handelingen altijd meerdere personen binnen de SWA hierbij betrokken zijn. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- de besluitvorming inzake aannemerskeuze wordt genomen in het managementteam en in overleg met de opzichters;
- het toewijzen van woningen aan woningzoekenden geschiedt in overleg met meerdere personen betrokken bij de SWA;
- voor het verrichten van betalingen zijn minimaal twee personen noodzakelijk;
- besluit tot aanbesteding van het planmatig onderhoud wordt genomen in het managementteam op basis van voorstellen van het bedrijfsbureau die gebaseerd zijn op meerdere offertes.

In het verslagjaar hebben zich geen voorvallen voorgedaan die niet passend waren binnen het integriteitsreglement. Het integriteitsreglement wordt jaarlijks geëvalueerd.

### Het reglement risicomanagement

De bedrijfsvoering van een organisatie zoals SWA kent risico's. De interne procedures zijn erop gericht om de risico's te minimaliseren. Op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven is opgenomen in een reglement risicomanagement. Een wezenlijk onderdeel in dit reglement is de benoeming van de risico's verbonden aan projectontwikkeling op welke wijze deze beheerd kunnen worden. Voordat tot besluitvorming wordt overgegaan behoort een beslisdocument te zijn vastgesteld door het bestuur en geaccordeerd door de rvc. In dit document is nadrukkelijk ook opgenomen een exitstrategie. In 2023 is voor de navolgende projectontwikkeling een besluit genomen:

- Herbouw woningen op de locatie Nijkamp 2 tot en met 16 (even) Harkema op de locatie waar 8 woningen worden gesloopt;
- Herbouw van vrijstaande woning op de locatie Spekloane 45 Boelenslaan op de locatie wordt een woning gesloopt.

### Het boekwerk interne bedrijfsafspraken

Bedrijfsafspraken zijn afspraken die belangrijk zijn om orde, helderheid en structuur te scheppen in de organisatie. Zo weet iedereen vooraf wat verwacht en getolereerd wordt. En vooral ook wat niet getolereerd wordt. Interne bedrijfsregels creëren ook een duidelijke gedragslijn. Het zijn gedragsafspraken tegenover klanten en derden. En het zijn gedragsafspraken tegenover elkaar, binnen in de organisatie. Afspraken waaraan we ons als team houden. De afspraken zijn neergelegd in een boekwerk zodat een ieder een zelfde kapstok heeft voor gedrag en werkwijze in de organisatie. De interne bedrijfsafspraken worden jaarlijks geëvalueerd.

### Verklaring van het bestuur

In overeenstemming met artikel 7 van de statuten heeft het bestuur het volkshuisvestingsverslag vastgesteld.

Buitenpost, 16 april 2024.

Emmy Elgersma  
Directeurbestuurder

### **3. RAAD VAN COMMISSARISSEN**

#### **A. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN**

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat tevens het bestuur met raad ter zijde, maar is ook werkgever van de directeur bestuurder.

In de statuten van Stichting Woningbouw Achtkarspelen, laatst gewijzigd op 23 oktober 2019, staat het intern toezicht, waaronder onverenigbaarheden, aftreden, einde lidmaatschap, schorsing en ontslag, taken en bevoegdheden, vergaderingen, besluitvorming, stemmingen, controle jaarstukken in de artikelen 10 tot en met 23 omschreven.

In dit jaarverslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij is samengesteld en invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

#### **Goed bestuur en toezicht**

De Governancecode woningcorporaties is uitgangspunt voor het handelen van SWA. Deze Governancecode is door SWA toegepast. Toegestane afwijkingen van deze Governancecode worden door SWA uitgelegd. Er zijn geen afwijkingen.

#### **Integriteit**

In de vergadering van 7 november 2023, waarbij aanwezig de voltallige RvC, de directeur bestuurder en het managementteam, is de bedrijfsbegroting voor het verslagjaar 2024 vastgesteld. In de bedrijfsbegroting is een hoofdstuk opgenomen over integriteit. Hierin staat omschreven wat SWA onder integer handelen verstaat. Voor alle betrokkenen (medewerkers, bestuur, commissarissen) geldt: wees je bewust van het vertrouwen dat mensen in je stellen. Wees in staat om je eigen belang onder het belang van SWA te stellen. Dat gaat verder dan de officiële regels. In 2022 hebben de medewerkers en de RvC in aparte sessies deelgenomen aan een incompany over integriteit. Integriteit maakt een vast onderdeel uit op de jaaragenda van de RvC.

Naar het oordeel van de RvC zijn alle commissarissen onafhankelijk en hebben er in het verslagjaar geen transacties plaats gevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

#### **Toezichttaak**

De RvC heeft in de RvC vergadering van 18 april 2023 de vaststelling van de jaarstukken over 2022 goedgekeurd. Controle van de jaarstukken is een belangrijke taak van de RvC.

In de RvC vergadering van 7 november 2023 is het ondernemingsplan geactualiseerd en de bedrijfsbegroting 2023 en de meerjarenraming 2024 – 2033 vastgesteld. De te volgen strategie is voor de komende jaren waar nodig herijkt. De (financiële) gevolgen van alle projecten (nieuwbouw, herstructurering, financieringsbehoefte) worden in deze meerjarenraming verwerkt. Als norm voor de financiële continuïteit geldt dat de financiële ratio's stringenter dienen te zijn dan de door de Autoriteit woningcorporaties vastgestelde minimale financiële ratio's. De vastgestelde bedrijfsbegroting is de leidraad voor 2024. Met die vaststelling is het startschot gegeven voor de activiteiten van SWA die in 2024 plaats dienen te vinden. In 2024 zal een nieuw ondernemingsplan worden geschreven. De RvC heeft de directeur bestuurder geadviseerd om het huidige plan te actualiseren.

SWA, gemeente en Contactraad zijn het eens geworden over de prestatieafspraken 2024.

De RvC verwacht dat de directeur bestuurder de RvC rapporteert over de voortgang/ ontwikkelingen inzake de pilot waterstof productie bij SWA. De leverancier van de waterstofinstallatie is failliet gegaan. De directeur bestuurder heeft gewacht of er een doorstart zou komen omdat geen enkele andere onderneming deze specifieke installatie kent en de eigenschappen snel doorgrondt. Met de doorstartende partij wil de directeur bestuurder in overleg treden om te zien of de waterstofinstallatie in de nabije toekomst deugdelijk zal functioneren of dat het experiment als mislukt moet worden beschouwd.

Door de RvC is vastgesteld dat:

1. de invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mede in het licht van het lange termijnkarakter van de activa en de aard van de financiering voldoende is besproken
2. de uitkomsten van de beoordeling door de directeur bestuurder van de opzet en werking van de interne beheersingssystemen voldoende zijn toegelicht en besproken;
3. de ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's en de mechanismen om deze risico's te beheersen voldoende zijn toegelicht;
4. de RvC voldoende informatie (zowel intern als extern) heeft ontvangen.

De RvC is van mening dat de organisatie van SWA transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt.

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur bestuurder laten informeren inzake de resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

### **De belangrijkste besluiten (goedkeuring) van de Raad van Commissarissen**

Het vaststellen van de jaarstukken 2022.

Het vaststellen van de digitale verantwoordingsinformatie (dvi) 2022.

Het vaststellen van het definitieve ondernemingsplan inclusief de kritieke prestatie indicatoren.

Het vaststellen van het bod aan de gemeente in het kader van de prestatieafspraken 2024.

Het vaststellen van de uitgangspunten voor de meerjarenraming.

Het vaststellen van het geactualiseerde ondernemingsplan 2024.

Het vaststellen van de bedrijfsbegroting 2024.

Het vaststellen van de planmatig onderhoudsbegroting 2024.

Het vaststellen van de meerjarenraming tot 2034.

Het vaststellen van de huurverhoging per 1 juli 2024.

Het vaststellen van het huur- en toewijzingsbeleid 2024.

Het vaststellen van de gedifferentieerde huurverhoging per 1 juli 2024.

Het vaststellen van de bedrijfsvergelijking 2022.

Het vaststellen van de prestatieafspraken 2024.

Het vaststellen van de herbenoeming van de directeur bestuurder per 1 november 2023 en de herbenoeming van de heer K. Veldman per 1 december 2023 als lid van de RvC.

Het vaststellen van het rooster van aftreden.

Het vaststellen van de digitale prospectieve informatie (dpi) 2024.

Het vaststellen van het WoningVoorraad Beheer Plan.

Het vaststellen van het investeringsvoorstel voor de zevende vrijstaande woning en de 6 woningen aan de Nijkamp te Harkema.

Het vaststellen van de budgetbesluiten voor de Boskloane en de Slotstrjitte te Drogeham, de zeven vrijstaande woningen en de 6 woningen aan de Nijkamp te Harkema.

De RvC heeft de heer W. Terpstra gekozen om mevrouw A. Helfrich-Hartsema op te volgen als vice-voorzitter per 6 maart 2024.

De RvC is geïnformeerd over beleid(swijzigingen); kpi's; situatie bij leegstands (sloop)locaties; managementletter; accountantsverslag; assurance rapport; toezichtbrief en rechtmatigheidsoordeel Aw, verslagen MZR; Boekwerk Aanbestedingen; rapport van de PMO; etc.

De RvC heeft in de decembervergadering de notaris aangewezen die optreedt in het geval van belet, ontslag of ontstentenis van de gehele RvC.

### **Realisatie volkshuisvestelijke opgaven**

In het volkshuisvestingsverslag is de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven omtrent doelgroepen en prestatievelden opgenomen.



## Vergaderingen

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen 10 maal vergaderd. De jaarlijkse vergadering met de wethouder van volkshuisvesting heeft op 28 maart 2023 plaatsgevonden. Het was een plezierig en constructief overleg. De RvC heeft over de volgende punten gesproken: visitatierapport; prestatieafspraken; wat is de rol van de drie partijen in de volkshuisvestelijke prestaties en wanneer heeft de gemeente voldaan aan haar eigen opgaven? Wederom is afgesproken dat bij de volgende bijeenkomst andere specifieke thema's besproken zullen worden. Dat kan gaan over de invulling van de verplichtingen van de gemeente bij het realiseren van de prestatie afspraken.

Huurdersorganisatie Stichting Contactraad SWA, de Raad van Commissarissen en het managementteam komen twee maal per jaar bij elkaar voor een gezamenlijke vergadering. Ter voorbereiding op de vergadering in het voorjaar komen vooraf het dagelijks bestuur van de Stichting Contactraad SWA, de Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder bijeen. De twee door de Stichting Contactraad SWA voorgedragen leden voor de Raad van Commissarissen (mevrouw Audrey Helfrich-Hartsema en de heer Martin Brandsma) waren beide aanwezig bij de vergaderingen van de Stichting Contactraad SWA.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. Hiervoor genoemde bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in een positief kritische- en opbouwende sfeer en worden als nuttig, leerzaam en plezierig ervaren.

## Ondernemingsraad

Twee leden van de Raad van Commissarissen zijn op 4 september 2023 aanwezig geweest bij het artikel 24 WOR overleg met de ondernemingsraad.

## Zelfevaluatie

Op 20 november 2023 heeft de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie uitgevoerd zonder begeleiding van een externe deskundige. De resultaten zijn vastgelegd in een verslag. De actiepunten zijn door de Raad van Commissarissen besproken en waar nodig opgenomen in de actiepuntenlijst die deel uitmaakt van de structurele agenda van de Raad van Commissarissen.

## Verantwoording Raad van Commissarissen

### Samenstelling over het verslagjaar 2023

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf natuurlijke personen.

Naam	(her)benoemd	aftredend	functie
A. Helfrich – Hartsema	6 maart 2020	5 maart 2024	vice-voorzitter (lid namens huurders)
D. van der Bijl	13 dec. 2021	12 december 2025	voorzitter
W. R. Terpstra	1 nov. 2022	31 oktober 2026	lid
M. C. Brandsma	1 dec. 2022	30 november 2026	lid (namens huurders)
K.T. Veldman	1 dec. 2023	30 november 2027	lid

Naam	woonplaats	geb. datum	achtergrond, beroep, deskundigheidsgebied
A. Helfrich – Hartsema	Surhuisterveen	06-08-1957	coördinator gastouderbureau
D. van der Bijl	Buitenpost	11-09-1966	eigenaar administratie- en advieskantoor, docent ROC
W. R. Terpstra	Buitenpost	12-08-1966	compliance & risk officer
M. C. Brandsma	Augustinusga	06-08-1973	opgavemanager
K.T. Veldman	Surhuisterveen	03-09-1965	wetenschapper, hoofd laboratorium

### PE-punten

In voorkomende gevallen wordt gebruik gemaakt van aangeboden opleidingen, bijscholingen en externe vergaderingen voor de leden van de Raad van Commissarissen en directeur bestuurder. Per ultimo 2023 zijn de volgende studiepunten behaald:

	2019	2020	2021	2022	2023
Mevrouw Audrey Helfrich-Hartsema	6	5	6	5	6
De heer Dirk van der Bijl	6	7	6	5	6
De heer Wietse R. Terpstra	24	7	6	5	6
De heer Martin C. Brandsma	6	7	6	5	6
De heer Kees Veldman	6	5	6	5	5
Mevrouw Emmy Elgersma	6	44	21	111	15

### *Functies en nevenfuncties*

#### Commissarissen:

- A. Helfrich – Hartsema; coördinator gastouderbureau.
- D. van der Bijl; eigenaar administratiekantoor, docent fiscaal recht en economie, penningmeester stichting natuur en educatie.
- W. R. Terpstra; compliance & risk officer bij verzekeringsmaatschappij Zevenwouden.
- M. C. Brandsma; opgave manager economie bij provincie Fryslân, voetbaltrainer, voorzitter Stichting Beheer Sportaccommodatie Easterbuorren.
- K. Veldman; wetenschappelijk onderzoeker, projectleider.

#### Directeur bestuurder

- E.H. Elgersma; fractievoorzitter en gemeenteraadslid voor D66 in de gemeente Steenwijkerland, , penningmeester vereniging FUMA (vereniging voor corporatiebestuurders, onbezoldigd) en voorzitter van de Raad van Toezicht van de PsychoPraktijk Harderwijk-Emmeloord.

## **Werving en selectie**

### *Vacatures*

In 2023 is de werving en selectie opgestart voor een nieuw RvC lid omdat mevrouw Helfrich-Hartsema per 5 maart 2024 aftreedt en niet herbenoemd kan worden. Ten behoeve van de door de RvC geselecteerde kandidaat is in 2023 een melding gedaan voor de zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

De directeur bestuurder was op 1 november 2023 aftredend en de heer Kees Veldman was op 1 december 2023 aftredend als lid van de RvC. Beide zijn met een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen door de RvC herbenoemd. Op de interne herbenoeming zijn de algemene uitgangspunten voor werving en selectie van toepassing.

### *Uitgangspunten*

“Voor elke commissaris geldt als algemeen uitgangspunt dat hij/zij over ervaring beschikt op het gebied van bestuur en of toezicht, een brede maatschappelijke ervaring bezit, basiskennis heeft van volkshuisvesting en financiën, onafhankelijk en onpartijdig is”. Een brede maatschappelijke betrokkenheid is een noodzakelijke voorwaarde voor een professionele taakvervulling van de commissaris.

Bij het (her)benoemen van een nieuwe commissaris dienen onderstaande vragen te worden beantwoord:

1. Is bepaalde specifieke deskundigheid aanwezig?
2. Zal de commissaris voldoende onafhankelijk kunnen functioneren?  
(wordt een tegenstrijdig belang voorzien?)
3. Is er voldoende tijd beschikbaar?
4. Past de commissaris binnen het team?

Om voor (her)benoeming in aanmerking te komen dient te worden voldaan aan de profielschets met bijbehorende vragen in combinatie met goed functioneren.

Voor de directeur bestuurder geldt een uitgebreid functieprofiel.

Bij het herbenoemen van de directeur bestuurder is het functioneren van de directeur bestuurder naar aanleiding van het functieprofiel en de functioneringsgesprekken besproken.

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 de uitgangspunten op de profielschets van de heer Veldman toegepast en besloten om hem voor herbenoeming aan te melden bij de Aw.

De RvC heeft in 2023 dus twee meldingen zienswijze gedaan bij de Inspectie voor Leefomgeving en Techniek (ILT), uitvoerend orgaan voor de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Op respectievelijk 18 augustus en 25 augustus 2023 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven voor de herbenoeming van respectievelijk de heer K.T. Veldman als lid van de RvC en mevrouw E.H. Elgersma als directeur bestuurder

## **Werkgeversrol**

*Functioneren van de directeur bestuurder*

Het functionerings- en beoordelingsgesprek van de directeur bestuurder, mevrouw E.H. Elgersma heeft plaatsgevonden op 9 november 2023.

Buitenpost, 16 april 2024.

D. van der Bijl (voorzitter)

M. C. Brandsma

K.T. Veldman

G. Riedstra

W.R. Terpstra (vice-voorzitter)

# **JARREKENING**

**Balans (na resultaatbestemming)****ACTIVA (in € 1.000)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	364.422	361.878
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	769	725
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.934</u>	<u>4.468</u>
	367.125	367.072
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>612</u>	<u>691</u>
	<u>612</u>	<u>691</u>
<i>Som der vaste activa</i>	367.736	367.763
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	<u>246</u>	<u>225</u>
	246	225
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	106	96
Overheid	1	1
Belastingen huidig en vorig boekjaar	1.913	2.701
Overige vorderingen	<u>75</u>	<u>45</u>
	2.095	2.843
<b>Liquide middelen</b>	<u>4.000</u>	<u>3.249</u>
<i>Som der vlottende activa</i>	6.341	6.317
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>374.077</u>	<u>374.080</u>

## Balans (na resultaatbestemming)

### PASSIVA (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Niet te realiseren herwaarderingsreserve	291.969	297.192
Overige reserves	<u>61.293</u>	<u>57.000</u>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	353.263	354.192
 <b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	443	1
Overige voorzieningen	<u>61</u>	<u>59</u>
<b>Totaal voorzieningen</b>	504	60
 <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>19.000</u>	<u>18.500</u>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	19.000	18.500
 <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	149	75
Schulden aan leveranciers	840	899
Belastingen en premies sociale verzekering	164	228
Overige schulden	25	5
Overlopende passiva	<u>133</u>	<u>122</u>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	1.310	1.328
 <b>TOTAAL PASSIVA</b>	 <u><u>374.077</u></u>	 <u><u>374.080</u></u>



**WINST- EN VERLIESREKENING functioneel model (in € 1.000)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huuropbrengsten	16.252	15.766
Opbrengsten servicecontracten	231	223
Lasten servicecontracten	-322	-288
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-700	-775
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.426	-4.146
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.007	-2.251
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	10.028	8.529
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	481	1.115
Toegerekende organisatiekosten	-6	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-276	-463
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	198	635
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-855	-340
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.711	-7.854
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-7.567	-8.194
Opbrengst overige activiteiten	1	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	1	0
<b>Overige organisatiekosten</b>	-550	-593
<b>Leefbaarheid</b>	-150	-209
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-280	-254
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	-279	-254
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	1.681	-86
Belastingen	-2.610	-2.769
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	-929	-2.855

## **kasstroom overzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

### **Operationele activiteiten**

#### **Ontvangsten:**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
Huren	16.252.736	15.751.531
Zelfstandige huurwoningen Daeb	16.210.558	15.710.304
Overige niet woongelegenheden niet Daeb	42.178	41.227
Vergoedingen	231.128	222.905
Overige bedrijfsontvangsten	544	-146
Renteontvangsten	495	436
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.484.903	15.974.726

#### **Uitgaven:**

Personeelsuitgaven	-1.939.700	-1.911.928
Lonen en salarissen	-1.505.916	-1.494.497
Sociale lasten	-248.197	-230.604
Pensioenlasten	-185.587	-186.828
Onderhoudsuitgaven	-3.441.351	-2.366.080
Overige bedrijfsuitgaven	-1.684.313	-2.037.129
Renteuitgaven	-205.759	-223.309
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-13.322	-12.856
Verhuurdersheffing	0	-1.197.062
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-150.132	-209.077
Vennootschapsbelasting	-1.822.037	-4.497.920
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-9.256.614	-12.455.361
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.228.289	3.519.365

### **(Des)investeringsactiviteiten**

#### **MVA ingaande kasstroom activiteiten**

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	480.900	1.114.673
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	480.900	1.114.673

#### **MVA uitgaande kasstroom activiteiten**

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.781.116	-4.169.838
Investerings overig	-2.670.433	-1.437.597
Externe kosten bij verkoop	-6.487	-16.359
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.458.035	-5.623.795
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-6.977.135	-4.509.122

### **Financieringsactiviteiten**

#### **Ingaand**

Nieuwe door overheid geborgde leningen	3.000.000	5.500.000
--	-----------	-----------

#### **Uitgaand**

Aflossing door overheid geborgde leningen	-2.500.000	-2.000.000
---	------------	------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	500.000	3.500.000
---	---------	-----------

Mutatie geldmiddelen	751.154	2.510.243
----------------------	---------	-----------

Geldmiddelen per 1 januari	3.248.577	738.334
----------------------------	-----------	---------

Geldmiddelen per 31 december	3.999.731	3.248.577
------------------------------	-----------	-----------

Jaarstukken 2023

## TOELICHTING OP DE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

### *Algemeen*

#### **a. Toegelaten instelling**

Stichting Woningbouw Achtkarspelen, gevestigd aan de Zwanebloem 5 te Buitenpost, is een toegelaten instelling conform de Woningwet die werkzaam mag zijn in de provincie Fryslân. De Stichting heeft als werkgebied de gemeente Achtkarspelen. De Stichting is bij Koninklijk Besluit van 6 mei 1908 nummer 41 een toegelaten instelling. De registratie bij de Kamer van Koophandel is in het stichtingenregister opgenomen onder nummer S001544 en het handelsregister onder nummer 01031614

#### **b. Verslaggevingsperiode**

De verslaggevingsperiode loopt van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

#### **c. Toegepaste standaarden en modellen**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van artikel 35 lid 1 van de Woningwet, het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (BTIV) en de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In deze besluiten wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instelling, waarbij alle bedragen gepresenteerd worden in de functionele valuta, te weten in euro's.

#### **d. Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

#### **a. Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, zijn de balansposten gewaardeerd op nominale waarde. Activa worden in de balans opgenomen op het moment van in gebruik name van het actief door de instelling. Bij definitieve buitengebruikstelling van het actief door de instelling wordt deze niet meer in de balans opgenomen. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer deze reëel is en op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### **b. Valuta**

Alle bedragen worden gepresenteerd in de functionele valuta, te weten in euro's.

#### **c. Schattingen**

In de weergegeven nettoresultaten zijn schattingen opgenomen. Overeenkomstig artikel 31 lid 1 van het BTIV is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde. De waardering is bepaald conform de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling. Deze vastgelegde berekende waarde is een schatting van de waarde die een fors deel van de financiële positie bepaald.

#### d. Schattingswijziging

Op basis van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” is in het vorige verslagjaar de zogenaamde marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Op 31 januari 2024 publiceerde het Ministerie van BZK een geactualiseerde versie. Het belangrijkste gegeven in de geactualiseerde versie voor de SWA is:

- De blijvende verplichting om reguliere woningen in fullregio's te waarderen op basis van full versie;
- Het vastgoed volledig ingemeten conform NEN2580.

De SWA was in 2016 verplicht de full versie toe te passen en heeft in 2017 de basisversie toegepast. Vanaf 2018 is de full versie weer toegepast. Op 19 juli 2022 is aan Envalue B.V. voor de jaren 2022 tot en met 2024 de opdracht verstrekt om de waarde van ons bezit te bepalen. Als ontbindende voorwaarde is het volgende opgenomen: “Indien de regio Noordoost Fryslân, waar de gemeente Achtkarspelen onder valt geen krimpgebied of fullregio meer is conform het ‘Handboek’ en daarmee de verplichting vervalt om volgens de FULL-variant te waarderen heeft opdrachtgever het recht om de overeenkomst te ontbinden.” De theoretische waarde van ons bezit is voor 2023 volledig gewaardeerd. De totale waarde van het vastgoed is door Envalue bepaald op 365,2 miljoen.

Op basis van de taxatie, de herziene versie van het handboek en de nieuwbouw vermeerderd in dit verslagjaar de marktwaarde met € 2,6 miljoen en bedraagt ultimo verslagjaar € 365,2 miljoen. De verhoging is als volgt tot stand gekomen:

- Verkoop en sloop mutaties	€ 1,4 miljoen	
- Wijziging bezitsgegevens	- 4,0 miljoen	
- Parameterwijzigingen	- 1,5 miljoen	
- Leegwaarde	- 1,8 miljoen	
- Mutatiekansen	- 0,1 miljoen	
- Disconteringsvoet	- 6,4 miljoen	
Totaal afname		€ 15,2 miljoen
- Effect een jaar opschuiven	- 10,8 miljoen	
- Markthuur	- 0,6 miljoen	
- Nieuwbouw	- 6,4 miljoen	
Totaal toename		€ 17,8 miljoen
Totaal vermeerderd		€ 2,6 miljoen

De toename van het bezit is opgenomen in de balans. De afname van het bestaand bezit is verwerkt in de winst- en verliesrekening en komt als resultaat ten laste van het eigen vermogen.

#### e. Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. De financiële activa en financiële verplichtingen worden ongesaldeerd gepresenteerd in de balans, tenzij deze voldoen aan de volgende twee vereisten:

- De rechtspersoon beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financieel actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen;
- De rechtspersoon heeft het stellige voornemen het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals geldmiddelen en handels- en overige vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan en overige posten. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van primaire financiële instrumenten. De financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De reële waarde van (primaire) financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

#### **f. Leningen en overige vorderingen**

Leningen en overige vorderingen worden na de eerste verwerking opgenomen overeenkomstig de eerste verwerking, rekening houdend met de daadwerkelijke geldmiddelen transacties op deze posten. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

#### **g. Langlopende en kortlopende schulden**

Zowel de langlopende als de kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### **h. DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie**

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Voor 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed valt en bevat alleen parkeervoorzieningen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

##### *Waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Activering van onderhoud vindt niet plaats. Conform de RJ Uiting 2019-18 645 Toegelaten instelling volkshuisvesting worden de kosten voor verbeteringen geactiveerd.

*Toepassing fullversie als grondslag voor bepaling "marktwaarde in verhuurde staat"*

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Stichting Woningbouw Achtkarspelen voor de waardering van haar gehele bezit gebruik van de fullversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De fullversie betreft een waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij de taxateur gebruik kan maken van het aanpassen van vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering.

De vrijheidsgraden zijn als volgt toegepast:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Parkeren	Markthuur en leegwaarde	De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de database van Envalue.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is bij zes complexen toegepast. In basis heeft taxateur de eindwaarde berekening uit het Handboek gevolgd. Taxateur acht in deze gevallen de eigen inschatting beter passend.
	Markthuur en leegwaarde stijging	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Niet van toepassing in de portefeuille van Stichting Woningbouw Achtkarspelen.
BOG/MOG/ZORG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur	De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de database van Envalue.
	Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Niet van toepassing in de portefeuille van Stichting Woningbouw Achtkarspelen.

De parameters die zijn gehanteerd kunnen worden onderverdeeld in:

- Vrijheidsgraden (zoals toegelicht in dit jaarverslag);
- Voorgeschreven parameters en regelgeving zoals vastgelegd in het Handboek per waardepeildatum.



In het kader van deze waardering is gebruik gemaakt van de taxatiesoftware Trace & Treasury van Aareon, waarvoor een licentie is aangeschaft en aan Envalue toegang is gegeven. Deze software wordt periodiek gevalideerd. De waardering is uitgevoerd in Service pack 126030 / 2024.02.19.10. De jaarlijkse validatie heeft plaatsgevonden. Per complex zijn de kasstroomoverzichten digitaal beschikbaar

Op basis van NRVV Reglement is door de taxateur toegelicht op welke referentietransacties de marktwaarde (onder meer) gebaseerd is. Voor het Wonen, parkeren, Bedrijfsmatig- Maatschappelijk-, en Intramuraal zorgvastgoed Envalue B.V. beschikt over een eigen database met referentietransacties die onder andere zijn verkregen via openbare bronnen en collegiaal verkregen informatie. Deze database geeft inzage in de gerealiseerde markthuren en transactiepreisen. Een overzicht van de gehanteerde referenties zijn per complex onderbouwd en beschikbaar gesteld door Envalue

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald door de taxateur en kan afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat als geen betrokkenheid van een taxateur bij het tot stand komen van de marktwaarde zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Het woningbezit is ingedeeld in acht PMC's. De indeling is gebaseerd op de volgende marktkennmerken: vooroorlogse woningen, goedkope gezinswoningen, dure gezinswoningen, bejaardenwoningen, HAT woningen, flats, levensloopgeschikte woningen/appartementen en zorgwoningen/appartementen. Deze acht PMC's zijn onderverdeeld in 186 marktwaardewaarderingscomplexen.

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde geeft inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie gebaseerd op het eigen beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen waarbij uitgegaan wordt van het eigen beleid.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Alle verhuureenheden worden geacht dat deze worden doorgeëxploiteerd;
- De berekende markthuurlaast na mutatie wordt vervangen door de eigen streefhuurlaast, te weten 60% van de maximale huurlaast gebaseerd op het woningwaarderingssysteem met een maximum huurlaast gebaseerd op de 1<sup>e</sup> huurlaasttoppinggrens in de systematiek van de huurlaasttoeslag;
- De in het handboek gehanteerde onderhoudsnorm wordt vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' van de functionele winst en verliesrekening;
- De in het handboek gehanteerde beheernorm wordt vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de post 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuurlaast, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Het bestuur heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **i. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde. De berekening van de verkrijgingsprijs vindt plaats tegen bestede kosten, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen" vastgoed.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd en de rvc het investeringsbesluit van het toekomstige nieuwbouwproject heeft geaccordeerd. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestuursbesluit, geaccordeerd door de rvc, in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post “Voorziening onrendabele investeringen” aan de creditzijde van de balans.

#### **j. Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Materiele vaste activa worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De instelling heeft onroerende zaken en roerende zaken. De onroerende zaak betreft het eigen kantoorpand Zwanebloem 5 te Buitenpost. De onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de aanschafprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De afschrijvingstermijn voor het eigen pand bedraagt 40 jaar. De afschrijvingstermijn voor vervoermiddelen is 10 jaar en voor de overige roerende zaken is 5 jaar. Onderhoud aan roerende zaken komen ten laste van het jaarresultaat en worden niet geactiveerd. Groot onderhoud aan onroerende zaken worden geactiveerd.

#### **k. Voorraden**

Dit betreft enkel de voorraad materialen. De voorraden worden gewaardeerd tegen de laatst bekende verkrijgingprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van voorraden. Kortingen en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingprijs.

#### **l. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en staan ter vrije beschikking.

#### **m. Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente en baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

##### *Herwaarderingsreserve*

Waardevermeerderingen van onroerende zaken in exploitatie die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering. Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende activa op waarderingscomplex niveau in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Als een onroerende zaak in exploitatie wordt vervreemd, gesloopt valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaak in exploitatie vrij ten gunste van de overige reserves.

#### **n. Voorzieningen**

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer sprake is van feitelijke in rechte afdwingbare verplichtingen die het gevolg is van gebeurtenissen uit het verleden waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden ingeschat.

##### - Onrendabele investeringen

Het verwachte verlies als gevolg van onrendabele investering op onroerende zaken in ontwikkeling is in mindering gebracht op de stichtingskosten van het project. Indien het verwachte verlies groter is dan de bestede stichtingskosten is het nominale saldo verantwoord onder deze post. Er is sprake van een onrendabele investering wanneer de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd. Het karakter van deze post is kortlopend.

- Jubileumvoorziening  
Voor de mogelijk verschuldigde vergoeding bij toekomstige jubilea is een geraamde verplichting opgenomen, die bepaald is op basis van contante waarde (disconteringspercentage van 2,25%). De berekening is gebaseerd op blijfkansen en leeftijden. De dotatie in de voorziening is verwerkt als mutatie. Het karakter van deze post is langlopend.

## *Grondslagen voor de waardering van de resultaatbepaling*

### **a. Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd en worden linear in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

### **b. Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks wordt inzicht gegeven in de daadwerkelijke bestedingen. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **c. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder de toelichting winst- en verliesrekening “g. Toerekening baten en lasten”.

### **d. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de toelichting winst- en verliesrekening onder “f. Toerekening baten en lasten”. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

### **e. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende verkoopkosten en de marktwaarde (op basis van het waarderingshandboek) met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad. Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### **f. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden als last verantwoord in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). Deze voorziening voor alle medewerkers is een zogenaamde toegezegde pensioenregeling. De werkgever heeft in het geval van een tekort geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### **g. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

### **h. Belastinglatenties**

De fiscale waarderingsregels zijn gebaseerd op de Vaststellingsovereenkomsten (VSO I en II), welke zijn afgesloten met de belastingdienst. De belastingdienst heeft de Vaststellingsovereenkomst per 31 december 2022 opgezegd. Bij de berekening van de fiscale positie heeft de corporatie zich laten leiden door de afspraken die vastgelegd zijn in de VSO I en II en de daarbij verstrekte toelichting alsmede door afspraken die de corporatie zelf heeft gemaakt met de belastingdienst.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaats vindt op basis van de nettorente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde- en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen zijn in de winst-en-verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde- en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

### **i. Rentebaten en rentelasten en soortgelijke opbrengsten en kosten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houden met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen lening. Activering van rente vindt niet plaats.

### **j. Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

### **k. Verbonden partijen**

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale verkoopvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht zijn toegelicht. In het boekjaar 2023 was er geen sprake van verbonden partijen.

### **l. Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

## Toelichting op de balans

### a. DAEB vastgoed in exploitatie / ontwikkeling en ten dienste van de exploitatie

#### Marktwaarde

Het DAEB-woningbezit in exploitatie en de niet-DAEB-parkeervoorzieningen in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

#### Scenarioanalyse woongelegenheden

Van de marktwaarde in verhuurde staat, zoals gewaardeerd in de jaarrekening, is in overeenstemming met de voorwaarden gesteld in het voornoemde handboek 1,42% van het DAEB-bezit gebaseerd op het scenario doorexploiteren (was in 2022 0,95%).

#### Exit yield

De exit yield is de rendementseis die een belegger heeft wanneer hij het bezit aan het einde van de 15 jaars periode wil (ver)kopen. Deze rendementseis is de basis voor de bepaling van de eindwaarde (periode na 15 jaar). De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield, de eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het einde van de 15 jarige periode.

#### Leegwaarde

De gemiddelde nominale leegwaarde per woning is in 2023 gestegen naar € 184.892,- (was in 2022 € 176.577,-). De verwachting met betrekking tot de ontwikkeling van de verkoopmarkt en daarmee ook de verkoopprijzen is in vergelijking met het beeld eind 2022 enigszins verbeterd.

#### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet die is gehanteerd varieert tussen de 3,75% en 9,85%. De disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 7,01% (in 2022 6,70%).

#### Mutatiegraad

De gemiddelde mutatiegraad bedraagt in 2023 6,37% (2022 6,55%).

#### Waarderingscomplexen

De berekening van de marktwaarde is gebaseerd op het woningbezit dat is in ingedeeld in acht kasstroomgenererende complexen gebaseerd op de verhuurmogelijkheden en onderhoudsbeleid. De complexen zijn weer onderverdeeld naar waarderingscomplexen op basis van postcodegebied, bouwjaren en type. De verdeling in de bouwjaren van de waarderingscomplexen is als volgt: tot 1945, van 1945 tot 1959, vanaf 1960 steeds een range van 10 jaar. Het type vastgoedbezit bestaat uit eengezinswoningen, meergezinswoningen en garages. In totaal zijn er 186 waarderingscomplexen.

### Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar en vorig verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB en Niet DAEB TI	
	Zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en BOGI) en garages	
	Verslagjaar	Vorig Verslagjaar
Netto Marktwaarde (kosten koper / conform balans)	365.190	362.603
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	24.737	16.103
Afslag betaalbaarheid (huur)	-151.130	-161.069
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-29.772	5.963
Afslag beheer (beheerkosten)	14.010	12.839
Beleidswaarde	<u>223.036</u>	<u>236.439</u>

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- gemiddelde streefhuur per woning per maand € 565,25 (2022 € 521,21);
- lasten onderhoud per woning per jaar € 2.215,- (2022 € 1.699,-) De norm is bepaald op basis van de herziene meerjarenonderhoudsbegroting die is vastgesteld op 7 november 2023 en met een minimale horizon van 15 jaar;
- lasten beheer per woning per jaar € 644,- (2022 € 657,-).

De beleidswaarde is vanaf het boekjaar 2018 ingevoerd. Conform de voorschriften opgenomen in de RJ 645 zijn de beheer- en onderhoudsnormen geactualiseerd. De gehanteerde beheer- en onderhoudsnormen zijn vastgesteld overeenkomstig de voorwaarden van voornoemde regeling.

### Vastgoed in ontwikkeling

In deze post is een bedrag opgenomen van € 698.065,- voor de ontwikkeling van het plangebied tussen de Doarpsstrjitte, Hillebrandsreed en Swaddepaed te Twijzelerheide (gefaseerd zullen hier nog maximaal 39 woningen worden gerealiseerd). In een vorige verslagjaar is in dit plangebied voor 4 woningen bouwvergunning verleend en in dit verslagjaar weer voor 4 woningen. Voor de bouw van deze 8 woningen in het plangebied is een bedrag opgenomen van € 826.052,-. Een bedrag € 283.964,- is opgenomen voor de bouw van 19 woningen Boskloane / Slotstrjitte in Drogeham. Tevens is in deze post opgenomen de gerealiseerde investeringen voor de sloop en hernieuwbouw van woningen in Harkema, Twijzelerheide, Twijzel, Surhuizum, Gerkesklooster, Augustinusga en Boelenslaan. Voor 2024 en de daaropvolgende jaren zijn voor € 7.189.121,- nieuwbouwverplichtingen aangegaan.

### b. Financiële vaste activa

De belastinglatenties worden toegelicht onder “i Belastinglatenties”.

### c. Vorderingen

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de debiteur. Voor dubieuze debiteuren, groot € 31.082,-, waarvan de invordering geschiedt door een gerechtsdeurwaarder is een voorziening groot € 22.000,- getroffen.

### d. Liquide middelen

Een kredietfaciliteit is afgesloten bij de ABN AMRO bank groot € 1 miljoen en bij de Rabobank groot € 50.000,-. Hiervan is in het verslagjaar geen gebruik gemaakt. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt dan worden de dan geldende rentetarieven in rekening gebracht. Voor het verstrekken van de kredietfaciliteit zijn geen voorwaarden opgenomen.



### e. Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 292,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 297,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 142,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten afwijkend dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### f. Leningen

De 8 aanwezige leningen kennen een vast rentepercentage en zijn verstrekt door de Bank Nederlandse Gemeenten. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedroeg in 2023 0,916% (2022 1,08%). We verwachten in 2024 een stijging naar een gemiddelde rentepercentage van 1,150%. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 3,6 jaar.

De eventuele afwijkende marktwaarde van de leningen is niet verstrekt door de kredietverstrekkers.

Volgens eigenberekening bedraagt de marktwaarde van de leningen € 18,2 miljoen. De leningen kennen geen andere zekerheden dan borging door de gemeente Achtkarspelen. In de borgingsovereenkomst is als voorwaarde het volgende opgenomen: “Indien op enig moment uit de jaarlijkse rapportage over de financiële beoordeling van SWA door de Aw, of diens rechtsopvolger, blijkt dat SWA haar maatschappelijk vermogen niet goed beschermt, dan verbindt SWA zich op eerste vordering van de gemeente een recht van hypotheek in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek van zo hoog mogelijke rang te verstrekken aan de gemeente tot zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen SWA uit hoofde van overeenkomsten van geldleningen, onverschillig in welk jaar afgesloten, aan de gemeente verschuldigd is, alsmede al hetgeen de gemeente uit hoofde van de op grond van artikel 1 verleende borgstellingen verschuldigd is”. De Aw heeft in haar beoordelingsbrief van 29 november 2023 geoordeeld dat voldaan wordt aan criteria om in aanmerking te komen voor staatsteun. Voor dit oordeel is gebruik gemaakt van de gegevens uit de dVi 2022, Jaarverslag 2022, accountantsverslag 2022 en de assurance rapporten over de cijfermatige verantwoording en naleving van specifieke wet- en regelgeving.

### g. Schulden

- Verlofuren  
Aan het eind van het boekjaar heeft een deel van het personeel nog recht op nog niet opgenomen verlofuren. Deze verplichting evenals de fluctuatie in de tijd zijn niet opgenomen in deze jaarrekening op grond van de beperkte omvang van deze verplichting.
- Schulden aan kredietinstelling  
Onder de post “schulden aan de kredietinstelling” zijn alleen opgenomen de transitorische rente per ultimo balansdatum. De aflossing voor het komende verslagjaar is opgenomen onder de langlopende schulden. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

### h. Financiële instrumenten

Bij de uitvoering van de normale bedrijfsuitoefening wordt gebruik gemaakt van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen is beleid opgesteld inclusief een stelsel van limieten en procedures om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken. Dit beleid is vastgelegd in het treasury statuut dat onderdeel uitmaakt van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement. Uitgangspunt daarbij is dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en geen afgeleide financiële instrumenten mogen worden ingezet. Dit wordt bewaakt middels 12 maandelijksse liquiditeitsprognoses.

**i. Belastinglatenties**

De vennootschapsbelastingaangiften tot en met het jaar 2020 zijn conform aangifte vastgesteld door de belastingdienst. Voor het woningbezit wordt voor tijdelijke waarderingsverschillen geen latentie verantwoord omdat de contante waarde van dit verschil gelet op de zeer lange exploitatie tendeert naar nihil.

**j. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Voor 2024 en daaropvolgende jaren zijn voor € 7.189.121,- nieuwbouwverplichtingen aangeaan.

**k. Gebeurtenissen na balansdatum**

Tot aan het vaststellen van het verslag hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die noodzaken dit op te nemen in dit jaarverslag.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie, onze huidige kennis en bestaande vermogensbuffer zijn wij van mening dat de door SWA bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt en dat wij onze activiteiten in de toekomst kunnen voortzetten.

## Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
<i>Daeb vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	15.489	15.369
investeringen	629	135
	16.118	15.504
af : boekwaarde verkopen	-4	-5
af : overige mutaties	-6	-10
	16.109	15.489
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	57.225	56.969
cumulatieve waardeveranderingen	-7.333	-7.333
waarde 1 januari	49.892	49.636
investeringen	8.952	1.987
	58.844	51.624
af: boekwaarde verkopen	-3	-3
af: boekwaarde sloop	0	0
af: afschrijving	-1.758	-1.728
	57.084	49.892
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeverminderingen	73.193	65.382
marktwaaarde 1-1	296.496	303.109
bij/af: marktwaaarde bestaand bezit	-3.280	-4.378
bij/af: marktwaaarde toevoeging bezit	-552	330
af: marktwaaarde afname bezit	-1.435	-2.565
	364.422	361.878
<i>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Grondkosten		
waarde 1 januari	26	26
investeringen	0	0
	26	26
af : boekwaarde verkopen	0	0
af : overige mutaties	0	0
	26	26
Bouwkosten		
aanschafwaarde minus afschrijvingen	3	4
cumulatieve waardeveranderingen	0	0
waarde 1 januari	3	4
investeringen	0	0
	3	4
af: boekwaarde verkopen	0	0
af: afschrijving	-1	-1
	3	3
Vervaardings- of verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en waardeverminderingen	28	29
marktwaaarde 1-1	696	663
bij/af: marktwaaarde bestaand bezit	44	33
bij: marktwaaarde toevoeging bezit	0	0
af: marktwaaarde afname bezit	0	0
	769	725

**Toelichting Balans (Activa in € 1.000,-)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
waarde 1 januari	4.468	1.407
bij: investeringen	4.806	4.179
af: vervallen project	0	0
af: toevoeging sociaal vastgoed in exploitatie	-6.927	-777
af: voorziening onrendabele investering	-413	-340
	1.934	4.468
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
<i>Onroerende zaken ten dienste van exploitatie</i>		
aanschafwaarde	1.445	1.445
cumulatieve afschrijvingen	-967	-919
waarde 1 januari	478	526
bij: investeringen	0	0
af: afschrijvingen	-48	-48
	430	478
<i>Roerende zaken ten dienste van exploitatie</i>		
aanschafwaarde	637	545
cumulatieve afschrijvingen	-424	-371
waarde 1 januari	213	174
bij: investeringen	17	92
af: afschrijvingen	-49	-53
	182	213
<b>VORDERINGEN</b>		
<i>Overige vorderingen</i>		
nog lopende WSNP / MSNP vorderingen	8	15
nota's vertrokken huurders	44	19
nota's zittende huurders	9	2
verzekeringen	0	0
diverse kleine posten	15	9
	75	45

**Toelichting Balans (Passiva in € 1.000,-)**

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
waarde 1 januari	297.192	303.772
toename herwaardering door afschrijving	1.759	1.729
toename herwaardering door nieuwe marktwaardebepaling	0	0
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-1.435	-2.565
afname herwaardering door nieuwe marktwaardebepaling	-5.546	-5.744
	291.969	297.192
<i>Overige reserves</i>		
waarde 1 januari	57.000	53.275
afname herwaardering door afschrijving	-1.759	-1.729
afname herwaardering door nieuwe marktwaardebepaling	0	0
toename herwaardering door nieuwe marktwaardebepaling	5.546	5.744
realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	1.435	2.565
bij/af: jaarresultaat	-929	-2.855
	61.293	57.000
	353.263	354.192
<b>VOORZIENINGEN</b>		
<i>Voorziening onrendabele investering nieuwbouw</i>		
waarde 1 januari	1	1
toevoeging	855	340
aanwending	-413	-340
	443	1
verwachte aanwending volgend verslagjaar	443	1
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	0	0
	443	1
<i>Voorziening jubileumuitkeringen</i>		
waarde 1 januari	59	66
mutatie	2	-5
aanwending	0	-2
	61	59
verwachte aanwending volgend verslagjaar	-1	0
verwachte looptijd langer dan 1 jaar	60	59
	59	59
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
waarde 1 januari	18.500	15.000
toename leningen	3.000	5.500
aflossing	-2.500	-2.000
waarde 31 december	19.000	18.500
aflossing 1e jaar na verslagjaar	-1.500	-2.500
aflossingen 2e t/m 5e jaar na verslagjaar	-9.000	-8.500
looptijd langer dan 5 jaar	8.500	7.500
	8.500	7.500
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>Belastingen en premies sociale verzekering</i>		
vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	0
omzetbelasting	84	151
loonbelasting en sociale premies	79	77
	164	228
<i>Overlopende Passiva</i>		
vooruitontvangen huurontvangsten	133	122
	133	122

## *Toelichting op de winst- en verliesrekening*

### **a. Huuropbrengsten**

Conform de wettelijk voorschriften en de afspraken met de huurdersvertegenwoordiging is de huur per 1 juli 2023 verhoogd met 2,6% (in 2022 2,3%). Bij 254 huurders is de huur per 1 juli 2023 verlaagd naar € 575,-. De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### **b. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onder andere onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “g”. Toerekening baten en lasten”.

### **c. Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder werden onder ander de inschrijfgelden van woningzoekenden en de incidentele opbrengsten verantwoord. In het jaar 2021 is het besluit genomen om geen inschrijfgeld van woningzoekenden te vragen en geen administratiekosten bij het afsluiten van de huurcontracten.

### **d. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

In 2023 had de Stichting Woningbouw Achtkarspelen gemiddeld 30 personeelsleden, van wie 14 parttimers, in dienst (26,0 formatieplaatsen, waarvan 8,78 technische dienst uitvoerend, 7,1 technische dienst ondersteunend, 4,7 verhuur- en bewonerszaken, 2,8 administratie en 2,4 overige). De verwachting is dat de komende jaren het aantal formatieplaatsen niet toe zal nemen.

In 2023 zijn twee medewerkers in dienst getreden. De in dienst getreden medewerkers hebben allen een jaarcontract. Drie medewerkers zijn uit dienst getreden. Van de drie uit dienst getreden medewerkers is van twee medewerkers op eigen verzoek de arbeidsovereenkomst beëindigd en met een medewerker is het jaarcontract niet verlengd. Met een medewerker in dienst met een jaarcontract is een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten en met een medewerker is het jaarcontract met een jaar verlengd. De gemiddelde leeftijd was ultimo 2023 48,9 jaar (2022 42,9 jaar).

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken pensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 131,5% en het gemiddelde in 2023 bedroeg 133,3%. De dekkingsgraad geeft aan in welke mate een pensioenfonds in staat is om aan zijn (toekomstige) verplichtingen te voldoen. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “g. Toerekening baten en lasten”.

### **e. Honorarium accountant**

Het honorarium van de controlerend accountant voor de controle van de jaarrekening betreft € 68.393,- (inclusief btw). De accountant heeft geen andere diensten geleverd.



## f. Vennootschapsbelasting

Op 21 juli 2023 is de aangifte voor het belastingjaar 2021 ingediend. De definitieve aanslag 2021 is in het verslagjaar nog niet ontvangen. Op 7 oktober 2023 is de definitieve beschikking vennootschapsbelasting over het belastingjaar 2020 ontvangen. De vastgestelde belastbare winst en aanslag zijn vastgesteld conform de aangifte over het jaar 2020.

De specificatie van het fiscale resultaat is als volgt:

	Verslagjaar	Vorig Verslagjaar
Resultaat voor belastingen	1.681.161	-86.053
<i>fiscale correcties af:</i>		
verkoopresultaat naar HIR*	-198.258	-635.201
Vermindering verhuurderheffing	0	-225.000
waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0
	-198.258	-860.201
<i>fiscale correcties bij:</i>		
saneringssteunbijdrage	0	0
gemengde kosten (Oort)	5.100	4.800
waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	7.566.615	8.193.759
	7.571.715	8.198.559
Fiscaal resultaat	9.054.618	7.252.304
correctie voorgaand fiscale afwaardering/afschrijving vastgoebeleggingen na aangifte een voorgand jaar	1.116.066	3.646.314
Belastbaar bedrag	10.170.684	10.898.618
<i>bepalen belastingdruk</i>		
19,0% (15%) van € 200.000,- (€ 395.000,-)	38.000	59.250
25,8% (25%) van af € 200.000 (€ 395.000,-)	2.572.436	2.709.933
Totaal	2.610.436	2.769.183

## g. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten zijn conform deze verdeelsleutel verdeeld.

## h. WNT verantwoording

In 2023 was het gehele jaar mevrouw Emmy Elgersma directeurbestuurder van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Deze functionaris wordt op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) gekenmerkt als een topfunctionaris. Voor het bepalen van de salarissen van de directeurbestuurders is de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instelling 2014 van toepassing. Conform de voornoemde regeling is de toegelaten instelling ingedeeld in klasse E. Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor SWA is € 163.000,-.

Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder. De totale bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2023 € 71.720,- (2022: € 69.520,-)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2023 is als volgt:

**Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling**

	<b>E. Elgerma</b>
Functie (functienaam)	Besuurder
Aanvang functievervulling in 2023	1-jan-23
Einde functievervulling in 2023	31-dec-23
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.585
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	20.100
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>142.684</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000

Vergelijkende cijfers 2022

(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 118.091
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.073
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<b>137.164</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	<b>D. van der Bijl</b>	<b>Helfrich-Hartsema</b>	<b>W.R. Terpstra</b>
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2023	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
Einde functievervulling in 2023	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>19.560</b>	<b>13.040</b>	<b>13.040</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

Vergelijkende cijfers 2022

Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>18.960</b>	<b>12.640</b>	<b>12.640</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800

	<b>M.C. Brandsma</b>	<b>K.T. Veldman</b>
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2023	1-jan-23	1-jan-23
Einde functievervulling in 2023	31-dec-23	31-dec-23
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>13.040</b>	<b>13.040</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300

Vergelijkende cijfers 2022

Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>12.640</b>	<b>12.640</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.800	15.800

**Toelichting**

**Indien Klassenindeling Volkshuisvesting:** De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Woningbouw Achtkarspelen ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 163.000,-. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 24.450,- en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 16.300,-. Deze maxima worden niet overschreden.

## Toelichting Winst- en Verliesrekening (in € 1.000)

	Verslagjaar	Vorig verslagjaar
<i>Huuropbrengsten</i>		
woningen en woongebouwen	16.559	16.068
onroerende zaken niet zijnde woningen	42	41
leegstand	-349	-343
<b>totaal</b>	<b>16.252</b>	<b>15.766</b>
<i>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-545	-537
algemene beheerkosten	-155	-238
<b>totaal</b>	<b>-700</b>	<b>-775</b>
<i>Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
directe personeelslasten	-1.078	-1.062
algemene beheerkosten	-307	-472
planmatig onderhoud	-1.670	-1.531
onderhoud op verzoek	-1.370	-1.082
<b>totaal</b>	<b>-4.426</b>	<b>-4.146</b>
<i>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
saneringssteunbijdrage	0	0
verhuurderheffing	0	-1.197
onroerend zaakbelasting	-630	-703
waterschapslasten	-288	-268
brand- stormverzekering	-90	-83
<b>totaal</b>	<b>-1.007</b>	<b>-2.251</b>
<i>Overige organisatiekosten</i>		
directe personeelslasten	-319	-314
algemene beheerkosten	-91	-140
heffing Autoriteit Woningcorporaties	-13	-13
taxateur marktwaarde	-53	-76
betaalde accountantscontrole jaarstukken	-68	-46
overige kosten accountant	0	0
fiscale advisering	-5	-5
<b>totaal</b>	<b>-550</b>	<b>-593</b>
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
rente diversen	0	0
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
rente kapitaalmarkt leningen	-244	-192
afsluitprovisie	-6	-10
borgingskosten	-16	-15
bankkosten	-15	-15
rente diversen	0	0
rente rekening courant	0	-22
<b>totaal</b>	<b>-280</b>	<b>-254</b>
<i>Directe personeelslasten</i>		
lonen en salarissen	-1.506	-1.494
sociale lasten	-251	-232
pensioenlasten	-186	-187
<b>totaal</b>	<b>-1.942</b>	<b>-1.913</b>
Solvabiliteit	94,4%	94,7%
Rentabiliteit totaal vermogen	-0,2%	-0,7%
Rentabiliteit eigen vermogen	-0,3%	-0,8%
Current ratio	4,8	4,8

**WINST- EN VERLIESREKENING opgesplitst naar DAEB en niet-DAEB functioneel model (in € 1.000)**

	DAEB	Niet Daeb
Huuropbrengsten	16.210	42
Opbrengsten servicecontracten	231	0
Lasten servicecontracten	-322	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-698	-2
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.414	-12
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.005	-2
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	10.002	26
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	481	0
Toegerekende organisatiekosten	-6	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-276	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	198	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-855	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.756	44
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-7.611	44
Opbrengst overige activiteiten	1	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	1	0
<b>Overige organisatiekosten</b>	-549	-1
<b>Leefbaarheid</b>	-150	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-280	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	-279	0
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	1.612	69
Belastingen	-2.597	-13
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	-985	56

**kasstroom overzicht opgesplitst naar DAEB en niet-DEAB (x € 1.000)**

Kasstroomoverzicht	DAEB	Niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	16.211	42
Vergoedingen	231	0
Overige bedrijfsontvangsten	1	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>16.443</u>	<u>42</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-1.940	0
Onderhoudsuitgaven	-3.441	0
Overige bedrijfsuitgaven	-1.684	0
Renteuitgaven	-206	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-13	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-150	0
Vennootschapsbelasting	-1.822	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-9.257</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.186	42
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom activiteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheid	481	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>481</u>	<u>0</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom activiteiten</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.781	0
Investerings overig	-2.670	0
Externe kosten bij verkoop	-6	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-7.458</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-6.977	0
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door overheid geborgde leningen	3.000	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door overheid geborgde leningen	-2.500	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	500	0
Mutatie geldmiddelen	709	42

Buitenpost, 16 april 2024.

Emmy Elgersma  
directeurbestuurder

### **Vaststelling jaarstukken**

De Raad van Commissarissen heeft het verslag van de directeurbestuurder over het jaar 2023 bestudeerd. Voorts heeft de Raad van Commissarissen kennis genomen van de door Verstegen afgegeven controleverklaring en het verslag van de bevindingen over de jaarrekening 2023  
De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld.

Buitenpost, 16 april 2024.

K. Veldman

D. van der Bijl

M. C. Brandsma

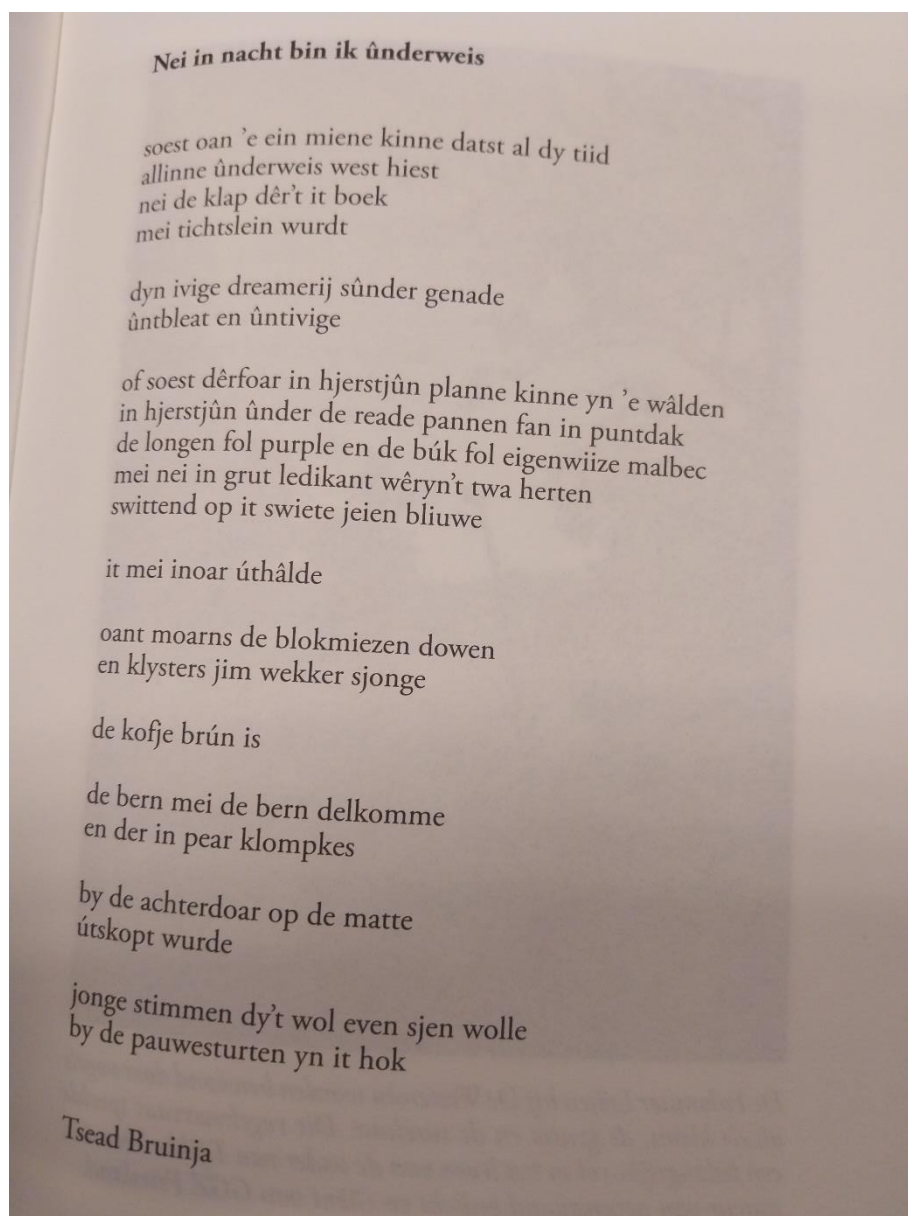
G. Riedstra

W.R. Terpstra

# OVERIGE GEGEVENS

## Statutaire bepalingen inzake resultaatbepaling

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbepaling. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Het negatieve jaarresultaat van € 0,9 miljoen is onttrokken aan het eigen vermogen.





Aan de raad van commissarissen van  
Stichting Woningbouw Achtkarspelen

info@verstegenaccountants.nl  
www.verstegenaccountants.nl

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woningbouw Achtkarspelen te Achtkarspelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningbouw Achtkarspelen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

#### Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 17 van de jaarstukken. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties, door specifieke controlewerkzaamheden te verrichten op significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

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

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woningbouw Achtkarspelen bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicekosten en opbrengsten verkopen. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

#### **Controleaanpak continuïteit**

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 17 van de jaarstukken. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



### **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

De jaarstukken omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

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

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

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

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 16 april 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
ing. J.L. (John) Wisse RA





Krúswei Harkema