



# Wonen

Noordwest Friesland

JAARVERSLAG 2025

Opgesteld door de directeur-bestuurder op 24 juni 2026  
Vastgesteld door de RvC op 24 juni 2026



# Inhoud

Inhoud .....	2
Voorwoord .....	3
Hoofdstuk 1. Waar staan we voor? .....	5
Ondernemingsplan en Klantvisie .....	5
Missie.....	5
Visie.....	5
Kernwaarden .....	5
Doelgroepen .....	5
Hoofdstuk 2. Waar gaan we voor?.....	6
2.1 In dialoog en samenwerken met onze huurders en belanghouders .....	6
2.2 Voldoende woningen en betaalbare woonlasten voor de doelgroep .....	7
2.3 Wonen en zorg.....	12
2.4 Leefbaarheid in de dorpen .....	12
2.5 Kwaliteit en duurzaamheid woningbezit .....	13
Hoofdstuk 3. Wat hebben we daarbij nodig? .....	20
3.1 Kwaliteit werkorganisatie en duurzame inzetbaarheid medewerkers.....	20
3.2 Solide financiële positie met oog voor de toekomst.....	27
Hoofdstuk 4. Verslag van de bestuurder .....	35
4.1 Algemeen .....	35
4.2 Ontwikkelingen 2025 .....	35
4.3 Verwachtingen voor 2026 .....	38
4.4 Waardebegrippen .....	39
4.5 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie.....	40
4.6 Interne risicobeheersing en controlesystemen .....	41
4.7 Beoordelingen van externe toezichthouders .....	43
4.8 De belangrijkste bestuursbesluiten .....	44
4.9 Overleg met de Ondernemingsraad .....	45
4.10 Samenstelling bestuur en verantwoording permanente educatie.....	46
4.11 Tegenstrijdig belang .....	46
4.12 Verklaring van de bestuurder .....	46
Hoofdstuk 5. Verslag van de Raad van Commissarissen .....	47
5.1 Inleiding .....	47
5.2 Organisatie van het toezicht.....	48
5.3 Speerpunten Raad van Commissarissen .....	50
5.4 Vergaderingen en besprekingen RvC .....	51
5.5 Samenstelling Raad van Commissarissen .....	53
5.6 Verklaring .....	55
5.7 Slotbeschouwing .....	55
Bijlagen .....	56
JAAARREKENING.....	58
OVERIGE GEGEVENS .....	127

# Voorwoord

## Ons werk doet ertoe

Een prettig thuis hebben of vinden is voor iedereen belangrijk. In de huidige tijd is dat niet vanzelfsprekend. Bij Wonen Noordwest Friesland zetten we ons dagelijks in om huurders prettig te laten wonen. En we dragen eraan bij dat woningzoekenden een woonplek kunnen vinden. Er is op dat vlak nog veel te doen maar we zijn trots op wat we in 2025 hebben bereikt.

## Vertellen en verantwoorden

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de door ons geleverde prestaties, het gevoerde beleid en onze financiële positie. De doelen die we omschrijven in ons Ondernemingsplan ‘Met elkaar voor elkaar’ vormen de rode draad in dit verslag.

## We hebben elkaar nodig

Ons thema voor 2025 was ‘Focus houden’. In 2025 hebben we interne verbeteringen doorgevoerd waarmee we ons werk in de toekomst nog beter kunnen doen. Tegelijkertijd hielden we onze focus op de doelen die we willen bereiken. We hebben in de dorpen waar we bezit hebben veel gedaan. Dat kunnen en willen we niet alleen. ‘Focus houden’ betekent ook je partners niet uit het oog verliezen. We doen het graag samen en hebben elkaar nodig. Samen komen we verder!

## Veranderende tijden

De vraag naar woningen is enorm en groeit nog steeds. Eind 2024 hebben we samen met onze collega-corporaties en de gemeenten in de regio Noordwest Friesland de woningbouwopgave in beeld gebracht. Het beeld is dat de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2040 toeneemt. Naast bijbouwen zien we ook kansen in woningen splitsen en ‘friendscontracten’ om het aantal woningen uit te breiden.

Het aantal 70- en 80-plussers in onze woningen neemt al jaren toe. Hetzelfde geldt voor bewoners met een zorgvraag. De leefbaarheid staat in sommige buurten onder druk. Professionele partijen kunnen in de toekomst niet overal de zorg leveren die wordt gevraagd.

We maken ons zorgen over het klimaat. Dat betekent dat we onze bestaande woningen verduurzamen. Nieuwe woningen moeten aan steeds strengere eisen voldoen.

Voor een deel van onze huurders is het moeilijk de financiële touwtjes aan elkaar te knopen. Ook voor Wonen NWF staat de betaalbaarheid onder druk. De huren zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. De kosten stegen nog sneller. Samen met de grote opgaven zet dat onze toekomstige financiën onder druk. De komende jaren zullen we veel investeren: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen verbeteren en verduurzamen, en de leefbaarheid van wijken verbeteren. We weten dat op de langere termijn niet alles kan. We moeten keuzes maken. In 2026 maken we een nieuw koersplan.

## Solidariteit en duurzaam presteren

Alle corporaties in Friesland leveren hun deel aan de opgave. Dit leggen we lokaal vast in prestatieafspraken met gemeenten en regionaal in Woondeals. Landelijk zijn de opgaven vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. De opgaven verschillen van elkaar en de ene corporatie heeft meer financiële mogelijkheden dan de andere. Wonen NWF is solidair met de andere corporaties. We hebben immers een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor alle volkshuisvestelijke opgaven. We werken intensief samen binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW).

## Toekomstbeeld en ‘Toffe Teams’

De organisatieontwikkeling op basis van ons “Toekomstbeeld 2025” en het Toffe Teams traject voor alle medewerkers is in 2025 afgerond. Het nieuwe team Klantenservice draait. De ICT regie-organisatie werd uitgerold en we implementeerden een nieuw primair systeem, klantvolgsysteem en Document Management Systeem. De afdeling Vastgoed ontwikkelt Vastgoed in Regie. In het kader van persoonlijke

ontwikkeling voerden we 'PIT-gesprekken' (gericht op Plezier, Inzetbaar en Toekomst). Met de OR bespraken we de voortgang van de organisatieontwikkeling. We legden besluiten die collega's raken voor ter advies of instemming. Zo zorgen we dat we als organisatie klaar zijn voor de toekomst! In ons medewerkersonderzoek scoorden we prachtige cijfers. We zijn er trots op dat het ons lukt om in woelige tijden verder te professionaliseren met een betrokken groep medewerkers.

### Bestuurswissel

Tot oktober was Martine Huizinga directeur-bestuurder van Wonen NWF. Zij vertrok naar een andere woningcorporatie. We hebben haar uitgezwaaid met veel erkenning en waardering voor waar zij Wonen NWF heeft gebracht. Vanaf oktober heb ik het bestuurdersstokje tijdelijk van haar overgenomen. De zoektocht naar een nieuwe vaste bestuurder loopt. De verwachting is dat ik halverwege 2026 het stokje kan overdragen.

### Tot slot een woord van dank

Het is indrukwekkend om op een rij te zien wat we in 2025 allemaal hebben bereikt. Ons werk doet ertoe en kan het verschil maken voor iedereen die via ons een prettig thuis heeft. Ik wil alle collega's, de huurdersorganisatie, onze samenwerkingspartners en de leden van de Raad van Commissarissen bedanken voor het plezier en de passie waarmee zij zich hebben ingezet om onze doelen waar te maken. Daar gaan we in 2026 samen mee door.

Veel leesplezier!

Sint Annaparochie, april 2026

Sandra van Zaal  
Directeur-bestuurder a.i.

P.S. Heeft u vragen of opmerkingen over dit verslag? Dan kunt u contact opnemen via [info@wonennwf.nl](mailto:info@wonennwf.nl). Een digitale versie van het jaarverslag vindt u op [www.wonennwf.nl](http://www.wonennwf.nl).

# Volkshuisvestingsverslag inclusief bestuursverslag

## Hoofdstuk 1. Waar staan we voor?

### Ondernemingsplan en Klantvisie

Ons ondernemingsplan 2022-2025 'Met elkaar voor elkaar' en onze klantvisie 'Met en voor onze klanten' vormen onze belangrijkste leidraad.

In het ondernemingsplan staat het thema 'in dialoog en samenwerken met onze belanghouders' centraal. Samenwerking is de basis voor de uitvoering van onze vijf speerpunten:

1. voldoende woningen en betaalbare woonlasten voor de doelgroep;
2. het zoveel mogelijk combineren van wonen en zorg;
3. het behouden en verbeteren van de leefbaarheid;
4. kwaliteit en duurzaamheid van de woningen;
5. kwaliteit van de werkorganisatie en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Daarbij zorgen we dat onze financiën op orde zijn. We werken aan een goede balans tussen kosten en opbrengsten, zodat we ook in de toekomst betaalbare en kwalitatief goede woningen kunnen blijven bieden.

In onze klantvisie doen we vier beloften aan onze klanten:

1. we hebben persoonlijk contact en staan naast onze klanten;
2. we geven duidelijke informatie;
3. we zoeken samen naar oplossingen;
4. we zorgen voor een persoonlijke klantbeleving.

### Missie

*Wonen Noordwest Friesland is een maatschappelijk gedreven corporatie die samen met haar belanghouders actief invulling geeft aan haar opgave: voldoende, goede en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep in een prettige woon- en leefomgeving. Deze missie vormt de basis van ons handelen.*

### Visie

Onze visie beschrijft wat we willen bereiken: huurders die zich prettig en veilig voelen in hun woning en woonomgeving. Wonen Noordwest Friesland wil een maatschappelijk gedreven organisatie zijn die goed luistert naar huurders en belanghouders en op een constructieve manier samenwerkt.

We willen een betrouwbare partner zijn, waarbij persoonlijk contact, een goede klantbeleving en 'service met een glimlach' centraal staan.

### Kernwaarden

In de omgang met klanten, ketenpartners en elkaar hanteren we de kernwaarden: **samen, betrokken, persoonlijk en gewoon doen.**

### Doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeite hebben om passende huisvesting te vinden. Binnen deze groep hebben we extra aandacht voor mensen met bijzondere woonbehoeften, zoals ouderen en mensen die met hulp, begeleiding en/of zorg zelfstandig kunnen wonen. Bij de huisvesting van deze doelgroepen werken we samen met organisaties die professionele ondersteuning en zorg bieden.

## Hoofdstuk 2. Waar gaan we voor?

### 2.1 In dialoog en samenwerken met onze huurders en belanghouders

#### Samenwerking met Huurdersbelang Fryslân

Huurdersbelang Fryslân (voorheen Bewonersraad Fryslân) is sinds 2005 de belangenbehartiger van de huurders van Wonen NWF. Ongeveer de helft van de huurders is lid. In januari 2024 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de corporaties Elkien, Accolade, Woningstichting Weststellingwerf, Thûs Wonen en Wonen NWF. Deze overeenkomst heeft een looptijd van vijf jaar en wordt tussentijds geëvalueerd.

Belangrijke aandachtspunten in 2025 waren de toegenomen wachttijden voor woningzoekenden, nieuwe demografische prognoses en de keuzes die Wonen NWF moet maken in relatie tot opgaven en beschikbare middelen.

Daarnaast is gesproken over de voortgang van de prestatieafspraken, de Kaderbrief 2026, de nieuwe organisatiestructuur van Huurdersbelang Fryslân, het huurbeleid en de huurvoorwaarden. Huurdersbelang heeft in 2025 advies uitgebracht over diverse herstructureringsprojecten, de jaarlijkse huuraanpassing, het leefbaarheidsbeleid, de begroting en het jaarplan 2026.

#### Samenwerking met gemeenten

In het kader van de Woningwet is in 2025 een bod voor 2026 uitgebracht aan de gemeente Noardeast-Fryslân. Huurdersbelang heeft dit bod eveneens ontvangen. Vervolgens zijn met de gemeente Noardeast-Fryslân en Huurdersbelang prestatieafspraken gemaakt voor 2026. In de gemeente Waadhoeke zijn in 2023 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2024–2026. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

De voortgang en realisatie van de prestatieafspraken worden periodiek besproken in ambtelijk en bestuurlijk overleg. Hiervoor zijn verschillende ambtelijke werkgroepen ingericht. Capaciteitsproblemen en de veelheid aan werkzaamheden bij gemeenten vormen daarbij een terugkerend aandachtspunt.

De samenwerking met beide gemeenten verloopt positief, zowel ambtelijk als bestuurlijk. In lokaal en regionaal verband is onder meer overleg gevoerd over woningmarktonderzoeken, de huisvesting van statushouders, de vraagdruk, nieuwbouwlocaties, integrale leefbaarheidsprojecten en betaalbaarheid.

In beide gemeenten is in 2025 gelijktijdig een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Wonen NWF was hierbij, samen met andere corporaties en Huurdersbelang, nauw betrokken. De uitkomsten worden gebruikt als onderbouwing voor de woonvisie, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken.

#### Samenwerking met huurders

##### Algemeen

Huurders worden op verschillende manieren betrokken bij het beheer en de beleidsvorming van Wonen NWF. Belangrijke partners hierbij zijn Huurdersbelang Fryslân en de verenigingen voor Dorpsbelangen. Plannen voor de regio of een dorp worden regelmatig met deze organisaties besproken.

Het betrekken van huurders is een vanzelfsprekend onderdeel van ons werk. Door huurders actief te betrekken, versterken we ons beleid, vergroten we het draagvlak voor beslissingen en dragen we bij aan de tevredenheid van huurders. Persoonlijk contact speelt hierbij een belangrijke rol en sluit aan bij onze kernwaarden.

## Personeelsdag

Tijdens de personeelsdag in 2025 hebben we stilgestaan bij het proces van het verlaten en betrekken van een woning. Samen met alle collega's hebben we de klantreis doorlopen, van het moment dat een huurder opzegt tot aan de sleuteloverdracht aan een nieuwe huurder.

Deze aanpak gaf waardevolle inzichten in hoe onze processen worden ervaren. Het maakte zichtbaar waar zaken goed verlopen en waar verbetering mogelijk is. De uitkomsten gebruiken we om onze werkwijzen verder te ontwikkelen en de klantreis voor huurders zo duidelijk en prettig mogelijk te maken.

## Huurdersparticipatie bij projecten

De Huurders worden zoveel mogelijk betrokken bij woningverbetering en sloop- en nieuwbouwprojecten. Een voorbeeld hiervan is het herstructureringsproject in St. Annaparochie. Bewoners van appartementencomplex De Vlaswiek zijn betrokken bij de inrichting van de woonomgeving en hebben input geleverd op de huidige situatie. Deze input wordt meegenomen in het nieuwe plan. Ook bij een herstructureringstraject in Ferwert zijn omwonenden actief betrokken. Tijdens een inloopbijeenkomst hebben zij hun mening gegeven en wensen voor aanpassingen gedeeld. Bij een volgend moment bleek dat deze aanpassingen goed waren ontvangen. In Bitgum zijn 31 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Om de nieuwe buurt te vieren en bewoners met elkaar te verbinden, organiseerde Wonen NWF een barbecue.



Bij verduurzamingsprojecten zijn alle betrokken adressen bezocht door medewerkers huurdersparticipatie. Met een warme opname bereiden we huurders goed voor op de werkzaamheden en leveren we waar nodig maatwerk.

Ook rond de feestdagen zochten we actief contact met huurders. Medewerkers bezochten bewoners die te maken hadden met renovatiewerkzaamheden en nieuwe huurders. Met een kleine attentie en een persoonlijk gesprek kregen huurders de ruimte om hun ervaringen te delen. Deze gesprekken leveren waardevolle inzichten op voor het verbeteren van onze dienstverlening.

## 2.2 Voldoende woningen en betaalbare woonlasten voor de doelgroep

### Bevolkingsprognoses, scenario's en actuele ontwikkelingen

In 2025 is in de gemeenten Waadhoeke en Noardeast-Fryslân een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens en de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren sterk toenemen. Tot 2040 ligt er een opgave om in de dorpen waar Wonen NWF bezit heeft tussen de 270 en 330 sociale huurwoningen toe te voegen.

In de evaluatie van de portefeuillestrategie eind 2024 en begin 2025 zijn hiervoor verschillende scenario's ontwikkeld, inclusief de financiële gevolgen. De omvang van de opgave is groot. Daarom zijn we in 2025 gestart met het inventariseren van eigen woninglocaties en zijn we in gesprek gegaan met gemeenten en ontwikkelaars over mogelijke uitbreidingslocaties. Ook is een pilot gestart met vriendencontracten.

Samen met gemeenten en corporaties in de regio Noordwest Fryslân werken we aan het in beeld brengen van de uitbreidingsbehoefte en beschikbare woningbouwlocaties. Dit doen we ook op provinciaal niveau, samen met de provincie Fryslân, de corporaties van de VFW en andere Friese corporaties. In 2025 is daarnaast een start gemaakt met het actualiseren van de portefeuillestrategie voor de periode 2026–2040.

## Beschikbaarheid

### Omvang woningvoorraad

Wonen Noordwest Friesland heeft bezit in 39 dorpen, verdeeld over drie gemeenten. Het grootste deel bevindt zich in de gemeente Waadhoeke (ruim 3.200 woningen), gevolgd door bijna 700 woningen in Noardeast-Fryslân en een klein aantal (29 woningen) in de gemeente Leeuwarden. Het betreft voornamelijk grondgebonden woningen. Het exacte aantal wooneenheden bedraagt 3.965.

In 2025 is vastgesteld dat het aanbod aan sociale huurwoningen, nu en in de toekomst, onvoldoende is. In de nieuwe portefeuillestrategie 2026–2040, die in de eerste helft van 2026 wordt vastgesteld, wordt uitgegaan van een uitbreiding van de woningvoorraad met 270 tot 330 sociale huurwoningen. Hiermee kan naar verwachting beter worden aangesloten op de toekomstige vraag in de regio.

### Mutatiegraad

De mutatiegraad over 2025 bedraagt 7,6% (exclusief verkoop en sloop). Het aantal mutaties heeft invloed op leegstand, mutatiekosten en het aantal renovaties bij mutatie. Voor het eerst sinds enkele jaren zien we een duidelijke toename in het aantal mutaties, vergelijkbaar met het niveau van vóór 2021.

#### Mutatiegraad

Jaar	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Mutatiegraad</b>	7,6%	6,5%	6,2%	7,3%	7,9%

## Bereikbaarheid

### Vraag en aanbod

In 2025 was de vraag naar huurwoningen, net als in 2024, hoog. Het aanbod van vrijkomende woningen is beperkt. Dit zorgt, in combinatie met maatschappelijke ontwikkelingen, voor druk op de huurmarkt.

Het gemiddeld aantal reacties per woning blijft stijgen en bedraagt in 2025 gemiddeld 81 reacties per woning.

#### Gemiddeld aantal reacties per woning

Jaar	2025	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Gemiddeld aantal reacties per woning</b>	81	80	73	67	61	46

Naast het aantal reacties kijken we ook naar de wachttijd. Daarbij wordt uitgegaan van de 25% meest actieve en geslaagde woningzoekenden over een periode van twee jaar. Dit zijn woningzoekenden zonder urgentiestatus die met enige spoed een woning zoeken, bijvoorbeeld vanwege een scheiding, werk of het verlaten van het ouderlijk huis.

De wachttijd voor deze groep neemt al enkele jaren toe. In 2025 is daarom, via de prestatieafspraken, een stop op de verkoop van woningen afgesproken om zoveel mogelijk woningen beschikbaar te houden.

#### Wachttijd 25% meest actieve en geslaagde woningzoekenden in maanden

Jaar	2024 – 2025	2023 – 2024	2022 – 2023	2021 – 2022	2020 – 2021	2019 - 2020
<b>Waadhoeke</b>	60	49	41	37	29	17
<b>Noardeast-Fryslân</b>	59	43	33	30	25	14

## Staatssteun en passend toewijzen

Bij het toewijzen van woningen voldoet Wonen NWF aan de wettelijke eisen. Daarbij staat voorop dat woningen terechtkomen bij huishoudens met een lager inkomen.

In 2025 gold dat minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens binnen de inkomensgrenzen en maximaal 7,5% daarboven. In 2025 is 3,1% van de woningen toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Daarnaast geldt dat minimaal 95% van de huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag passend moet worden toegewezen. In 2025 is 99,0% passend toegewezen. Beide percentages liggen binnen de wettelijke normen.

### Percentage staatssteun en passend toewijzen

	Realisatie	Wettelijke Norm
% toegewezen aan huishoudens ihkv staatssteun	96,9%	>92,5%
% Passend toegewezen	99,0%	> 95%

## Woonruimteverdeling en urgentie

Wonen NWF kent vijf vormen van urgentie:

1. medische urgentie voor een aanleunwoning;
2. medische urgentie voor een gelijkvloerse woning;
3. huisvesting van statushouders via het COA;
4. sociale urgentie, onder meer via convenanten met gemeenten;
5. sloopurgentie.

In 2025 zijn 347 nieuwe huurcontracten afgesloten. Daarvan zijn 64 woningen toegewezen op basis van urgentie. Dit betekent dat 82% van de woningen regulier is verhuurd.

### Toegewezen urgentie

Type urgentie	Aantal	Percentage
Medische urgentie voor een aanleunwoning	7	2
Medische urgentie voor een gelijkvloerse woning	1	0
Statushouders via het COA	14	4
Sociale urgentie (Convenant Jongeren)	5	1
Sloopurgentie	37	11
<b>Totaal</b>	<b>64</b>	<b>18</b>

## Aanbod bijzondere doelgroepen

### Aanbod voor ouderen

In lijn met de portefeuillestrategie streeft Wonen NWF ernaar dat minimaal 20% van de woningen levensloopbestendig is en daarmee geschikt voor ouderen. Eind 2025 voldoet 22% van het woningbezit aan deze eis. Op het gebied van wonen en zorg werken we samen met vier zorgaanbieders in de regio: Zorgcentrum Het Bildt in Sint Annaparochie en Tzummarum, Stichting Palet in Stiens, Interzorg in Ferwert en Fidesta in Hallum. Op deze locaties verhuren we ouderen- en aanleunwoningen, waarbij zorg op maat wordt geboden.



Daarnaast werken we lokaal samen met gebiedsteams en verschillende zorgorganisaties die ambulante ondersteuning bieden. Regionaal nemen we deel aan het project 'Lang Leven Thuis' in de vier gemeenten in Noordoost Fryslân.

### Huisvesting statushouders

In 2025 hebben we 14 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders. Daarmee hebben we bijgedragen aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling in beide gemeenten, die volledig is behaald.

### Wooncoöperaties

In 2025 hebben we geen verzoeken ontvangen voor het opzetten van een wooncoöperatie.

### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van huurwoningen voor lagere inkomensgroepen is voor Wonen NWF een belangrijke prioriteit.

In 2025 hebben we gewerkt aan een nieuw huurbeleid. Dit 'Twee Huren'-beleid wordt begin 2026 vastgesteld. Voor de primaire doelgroep houden we 85% van onze woningvoorraad betaalbaar door de huur waar nodig te verlagen tot de aftoppingsgrens. Voor de secundaire doelgroep hanteren we de streefhuur, ook als deze boven de aftoppingsgrenzen ligt. Door de verruiming van de huurtoeslag blijft deze huur voor deze groep betaalbaar. Het nieuwe huurbeleid wordt in 2026 geïmplementeerd.

#### Overzicht verdeling van de woningvoorraad in huurklassen

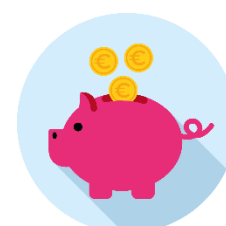
Samenstelling woningvoorraad (zelfstandige woningen) per sturingsindicator	Wensportefeuille 2026 – 2040	Stand 01-01- 2024	Stand 01-01- 2025	Stand 01-01- 2026	Strategie
<b>Betaalbaarheid</b>	100%	100%	100%	100%	
<b>Goedkoop</b>	4%	12%	12%	12%	Afname
<b>Betaalbaar laag 1</b>	6%	15%	15%	13%	Afname
<b>Betaalbaar laag 2</b>	7%	49%	47%	44%	Afname
<b>Betaalbaar laag 3</b>	43%	15%	18%	22%	Toename
<b>Betaalbaar hoog</b>	22%	5%	5%	6%	Toename
<b>Bereikbaar</b>	16%	3%	3%	3%	Toename
<b>Vrije sector</b>	2%	1%	0%	0%	Toename

In zowel de gemeente Waadhoeke als Noardeast-Fryslân is in de prestatieafspraken vastgelegd dat partijen samenwerken rond het thema betaalbaarheid. Daarbij gaat het niet alleen om huurprijzen, maar ook om energielasten, zorgkosten, gemeentelijke lasten en voorzieningen.

De samenwerking richt zich op:

- voorkomen, onder andere via voorlichting en inzet van de Voorzieningenwijzer;
- signaleren, door vroegtijdig en integraal achterstanden te herkennen;
- oplossen, door samen maatwerk te bieden.

De Voorzieningenwijzer wordt structureel ingezet in Noardeast-Fryslân. In Waadhoeke wordt gewerkt met een eigen aanpak, onder andere via de uitvoeringsagenda van de visie Bestaanszekerheid. Ook rond vroegsignalering zijn goede afspraken gemaakt met beide gemeenten en wordt waar nodig maatwerk ingezet. Daarnaast werken we aan het beperken van energielasten voor huurders, onder meer via isolatiemaatregelen, zonnepanelen en gasloze nieuwbouw.



## Huurverhoging 2025

Per 1 juli 2025 is de huur aangepast, met als uitgangspunt deze zoveel mogelijk op of net onder de streefhuur te brengen. Voor woningen met een huur boven de streefhuur is geen huurverhoging doorgevoerd. Voor de overige woningen varieerde de huurverhoging van 1,5% tot 5%, afhankelijk van de afstand tot de streefhuur.

We ontvingen 10 bezwaarschriften. Twee daarvan zijn gegrond verklaard, waarna de huurverhoging is teruggedraaid. Eén bezwaar is ingediend bij de Huurcommissie, maar later ingetrokken. De meeste bezwaren hadden betrekking op de verhouding tussen inkomen en huurprijs of op onderhoudsklachten.

## Huurincasso

Huurachterstanden hebben grote impact op huishoudens. Daarom blijven we inzetten op vroegsignalering, preventie en persoonlijke begeleiding. Zodra een achterstand ontstaat, nemen we contact op via telefoon, e-mail of huisbezoek om samen tot een passende oplossing te komen.

In 2025 blijven het percentage huurachterstanden en het aantal opdrachten aan de deurwaarder stabiel ten opzichte van 2024. Onze aanpak blijkt effectief, maar we blijven zoeken naar manieren om huurders nog beter te ondersteunen en meer focus aan te brengen in het incassoproces.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Aantal opdrachten aan deurwaarder</b>	28	30	33	17	19	24
<b>Aantal ontruiming</b>	0	1	2	1	1	0
<b>% huurachterstanden huurders*</b>	0,82%	0,81%	0,76%	0,50%	0,32%	0,34%

\*Het totaal aan huurachterstanden betreft de zittende huurders (deurwaarderszaken + overige achterstanden, exclusief schuldsanering en minnelijk traject) als % van de totale huursom.

## Voorkomen van huurachterstanden en ontruiming

We zetten actief in op het voorkomen van huurachterstanden en ontruiming. Vroegtijdig persoonlijk contact met huurders is daarbij vanzelfsprekend. Tegelijkertijd merken we dat het steeds lastiger wordt om tijdig in contact te komen. Via vroegsignalering worden huurders met betalingsachterstanden in een vroeg stadium benaderd om verdere schulden te voorkomen. De samenwerking met gemeenten verloopt hierbij goed. Professionals kunnen met behulp van de Voorzieningswijzer inzicht geven in mogelijkheden om lasten te verlagen en ondersteuning te bieden waar nodig.



## Afboekingen

In 2024 is een bedrag van € 33.648 (2024: € 2.627) afgeboekt aan oninbare huur. Aan deurwaarderskosten werd € 7.102 (2024: € 1.553) geboekt. De afgeboekte schadebedragen bedroegen € 24.203 (2024: € 2.468). Voor oninbare vorderingen op huurdebiteuren wordt jaarlijks een voorziening getroffen. Deze voorziening wordt getroffen voor vertrokken huurders en voor zittende huurders waarmee een regeling is getroffen (wettelijk en minnelijk) en waar deze regeling gedurende het jaar niet is nagekomen. De voorziening eind 2024 (ad. € 129.684) is in vergelijking met eind 2024 afgenomen met € 44.316.

## Leegstand

Door de overgang naar Tobias 365 is nog geen volledig betrouwbaar dashboard beschikbaar voor leegstandsdata. Hierdoor kan het gemiddelde aantal leegstandsdagen per categorie nog niet eenduidig worden vastgesteld. Ondanks deze beperkte stuurinformatie blijft het terugdringen van leegstand een hoge prioriteit. Vanuit zowel Vastgoed als Wonen is extra aandacht besteed aan leegstaande eenheden en de oorzaken van langere doorlooptijden.

## 2.3 Wonen en zorg

Wij werken mee aan de uitvoering van de provinciale afspraken ‘Weer Thuis’. Hierin is de huisvesting geregeld van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen. In 2025 hebben we op deze manier twee bewoners gehuisvest. De verdere uitwerking, en met name de ‘zachte landing’, vraagt nog om nadere afstemming met de gemeenten.

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft in 2025 de regionale visie Wonen, Zorg en Welzijn vastgesteld. In dat kader is gewerkt aan de uitvoeringsagenda, onder meer met de start van het project ‘Lang Leven Thuis’. De gemeente Waadhoeke werkt aan een eigen visie Wonen en Zorg, die naar verwachting in 2026 wordt afgerond, gelijktijdig met het volkshuisvestingsprogramma.

In 2025 is met gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Fryslân verder gewerkt aan de ‘Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân’. Hierin wordt vastgelegd hoe de huisvesting van urgente woningzoekenden wordt ingericht. De verdere vaststelling en uitvoering zijn afhankelijk van landelijke besluitvorming over de Wet regie volkshuisvesting.

Daarnaast hebben we samen met een gemeente en een zorgpartij de mogelijkheden verkend voor kleinschalige woonvormen met begeleiding voor aandachtsgroepen op een specifieke locatie. Dit heeft in 2025 nog niet tot realisatie geleid. In 2026 blijven we gezamenlijk zoeken naar haalbare oplossingen.

### Brandveiligheid woongebouwen

Sinds 2024 gelden strengere eisen voor verkeersruimten en het stallen van scootmobielen. Op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) moeten vluchtwegen volledig vrij zijn en mogen scootmobielen niet langer in gangen, galerijen of trappenhuizen worden geplaatst.

Wonen NWF heeft in 2024 een inventarisatie uitgevoerd naar brandbare materialen in de openbare ruimten van woongebouwen. Op basis hiervan zijn de meest urgente locaties in kaart gebracht en voorbereid voor aanpassing. In 2025 zijn bij acht woongebouwen maatregelen uitgevoerd. Daarbij zijn onder meer veilige stallingsplekken gerealiseerd in bestaande bergingen, soms met installatietechnische en soms met bouwkundige aanpassingen.

De resterende geplande aanpassingen worden in 2026 uitgevoerd. Daarnaast is in 2025, op advies van de brandweer, de staalconstructie van het complex aan de Marrumerweg in Ferwert opnieuw brandwerend behandeld.

## 2.4 Leefbaarheid in de dorpen

### Dorpsschouwen

Samen met de gemeenten Waadhoeke en Noardeast-Fryslân hebben we verschillende dorpen bezocht om met dorpsbelangen aandachtspunten in de openbare ruimte te bespreken. De dorpen verkeren over het algemeen in goede staat. In 2025 zijn dan ook minder meldingen binnengekomen dan in 2024. Daarnaast wordt het meldpunt op de website van de gemeente Waadhoeke steeds beter gebruikt.

### Gebiedsgericht werken Waadhoeke

In 2025 hebben we het gebiedsgericht werken voortgezet. Samen met de gemeente Waadhoeke, Huurdersbelang en Accolade zijn hierover afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

In Herbaijum is voortgebouwd op de start in 2024. Tijdens bewonersbijeenkomsten zijn verschillende thema's besproken en uitgewerkt. Dit heeft onder meer geleid tot een bewonersgroep die de groenvoorziening oppakt en tot een grotere betrokkenheid van inwoners.

Daarnaast is een tweede gebied aangewezen: Sint Annaparochie Noord-Oost. Onder de naam Samen Vooruit zijn, samen met verschillende partners, initiatieven georganiseerd om met bewoners in gesprek te gaan. In 2026 wordt hier een vervolg aan gegeven.

### **Buurtbeheerder**

In 2025 hebben we een buurtbeheerder aangesteld. Hiermee willen we zichtbaarder en beter benaderbaar zijn in de dorpen en wijken waar onze huurders wonen. De buurtbeheerder is regelmatig aanwezig en fungeert als laagdrempelig aanspreekpunt. Signalen uit de wijk kunnen zo sneller worden opgepakt en overlastsituaties eerder worden gesignaleerd en aangepakt. Dit draagt bij aan een prettige en veilige woonomgeving.

### **Gebiedsgericht werken Noardeast-Fryslân**

Eind 2025 zijn de eerste bijeenkomsten gestart om ook in Noardeast-Fryslân gebiedsgericht te gaan werken. Samen met de gemeente, WijZijnYfke, Huurdersbelang en Thús Wonen verkennen we welk gebied extra aandacht nodig heeft. In 2026 werken we dit verder uit.

### **Doarpenmoeting gemeente Waadhoeke**

Samen met de gemeente Waadhoeke en Doarpswurk organiseerden we een bijeenkomst voor dorpsbelangen in Berltsum. Tijdens workshops werd gesproken over vrijwillig besturen, de toekomst van dorpen en de rol van dorpsbelangen. Met het 'Kleine Kernenspel' gingen deelnemers in gesprek over praktische vraagstukken, zoals woningbouw en verkeersoverlast. Dit leverde waardevolle inzichten en uitwisseling op.

### **Werkgroep Eenzaamheid**

In zowel Waadhoeke als Noardeast-Fryslân nemen onze gebiedsregisseurs deel aan de werkgroep Eenzaamheid. Hier delen organisaties ervaringen en wisselen zij kennis uit over het signaleren en aanpakken van eenzaamheid.

### **Skeelerbaan St Anneparochie**

In 2025 zijn nieuwe afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de skeelerbaan in Sint Anneparochie. Aanleiding was de noodzakelijke vervanging van de verouderde toplaag, waarvoor Wonen NWF nog een verplichting had vanuit een eerdere overeenkomst.

In overleg met de gemeente Waadhoeke, de ijsclub en de skeelervereniging is een vaststellingsovereenkomst gesloten. Wonen NWF draagt eenmalig bij aan de vervanging van de toplaag, waarna het beheer en onderhoud bij de gemeente wordt ondergebracht. Hiermee is een duurzame oplossing bereikt en blijft de baan beschikbaar voor verenigingen en inwoners.

### **Bijdragen aan leefbaarheidsinitiatieven en Losse Fearren**

Om het sociale leven in de dorpen te versterken ondersteunen we verschillende leefbaarheidsinitiatieven. Via Losse Fearren hebben we in 2025 54 initiatieven financieel ondersteund. Met bijdragen tot maximaal €300,- stimuleren we activiteiten die bijdragen aan het woonplezier van onze huurders en de dorpsgemeenschappen.

## **2.5 Kwaliteit en duurzaamheid woningbezit**

In 2025 bleef de druk op de bouwsector voelbaar. Hoewel de beschikbaarheid van materialen en personeel geleidelijk verbeterde, hadden procedures, vergunningstrajecten en onderzoeken naar natuurwetgeving nog steeds invloed op de planning van projecten.

We hebben ons in 2025 opnieuw ingezet voor het verbeteren, vernieuwen en verduurzamen van ons woningbezit. Hiermee zorgen we voor een goede woonkwaliteit en woningen die passen bij de toekomstige woonbehoefte van onze huurders.

Tegelijkertijd vraagt de omvang van de vastgoedopgaven om zorgvuldige sturing. Nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming vragen om duidelijke keuzes, realistische plannings en goede afwegingen. In 2025 hebben we daarom verder gewerkt aan de ontwikkeling van vastgoedsturing binnen de organisatie, zodat we grip houden op projecten en investeringen.



De kwaliteit van onze woningen is in 2025 door bewoners beoordeeld met een 7,5. Daarmee scoren we boven het landelijk gemiddelde van 7,2.

## Nieuwbouw, sloop en renovatie

*Aantal gerealiseerde sloop, renovatie en nieuwbouw in 2025:*

Omschrijving	Begroot	Gerealiseerd	Realisatie naar 2026 en verder
<b>Nieuwbouw</b>	67	61	8
<b>Sloop</b>	41	18	21
<b>Renovatie (verduurzaming)</b>	260	252	12

### Nieuwbouw

In 2025 zijn 61 nieuwe woningen opgeleverd, waarmee 91% van de geplande nieuwbouw is gerealiseerd. Woningen in Achlum (4), Deinum (4) en Bitgum (31, waarvan 2 naar voren gehaald) zijn in de loop van het jaar opgeleverd en verhuurd. De 22 woningen in Sint Annaparochie zijn vlak voor het einde van het jaar opgeleverd.

Niet alle projecten konden volgens planning starten. De nieuwbouw in Sexbierum (2) en Tzummarum (6) is vertraagd en zal naar verwachting pas eind 2026 starten.



*Nieuwbouw gerealiseerd in Bitgum*

### Sloop

In 2025 zijn 18 woningen gesloopt in Bitgum, als onderdeel van een herstructureringsproject.

Een deel van de geplande sloopprojecten is uitgesteld. Voor woningen in Tzum (10), Peins (2) en Sint Jacobiparochie (3) is aanvullend onderzoek nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierdoor schuiven deze projecten door.

De sloop in Sexbierum (2) wordt afgestemd op de geplande nieuwbouw. Voor Berltsum (6) bleek onvoldoende draagvlak bij bewoners, waardoor de sloop is komen te vervallen. Voor woningen in Boksum (2) en Spannum (2) is onderzocht of versnelling mogelijk was, maar deze projecten schuiven door naar 2026.

In totaal is 44% van de geplande sloopopgave gerealiseerd.

## Renovatie

In totaal zijn 252 woningen gerenoveerd of verduurzaamd. De renovaties in Sint Annaparochie (36 woningen) zijn volgens planning uitgevoerd. Daarnaast zijn vier woningen in Peins gerenoveerd, die door een positief advies in het kader van de Wet natuurbescherming eerder dan verwacht konden worden uitgevoerd.

Bij 202 woningen is planmatig onderhoud gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen. Deze werkzaamheden vonden plaats in Sint Annaparochie, Schalsum, Ried, Peins, Ferwert, Dongjum, Wier en Berltsum.

In totaal is 97% van de geplande renovatie- en verduurzamingsopgave gerealiseerd.



*Renovatie gerealiseerd in St.-Annaparochie*

## Verkoop en aankoop

Vanwege de hoge vraag naar sociale huurwoningen zijn we terughoudend met verkoop. In de prestatieafspraken en begroting was uitgegaan van de verkoop van twee woningen in 2025. Deze zijn ook daadwerkelijk verkocht: een woning in Birdaard na mutatie en een woning aan het Kerkpad in Hallum aan de zittende huurder.

## Aankoop Koopgarant-woningen

In 2025 zijn vijf Koopgarant-woningen aangekocht en opnieuw in de verhuur gebracht. Per woning wordt afgewogen of de kosten voor verhuur in verhouding staan tot de opbrengsten. In sommige gevallen kan alsnog worden besloten tot verkoop.

Per 31 december 2025 zijn in totaal 107 woningen in bezit die eerder onder Koopgarant-voorwaarden zijn verkocht.

## Aankoop en verkoop grond

In 2025 heeft geen aankoop van grond plaatsgevonden. Wel is één kavel verkocht die onvoldoende mogelijkheden bood voor eigen woningontwikkeling.

## Onderhoud

Het onderhoud aan onze woningen verdelen we in vier categorieën: dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud, woningverbeteringen en contractonderhoud.

## Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Urgente verzoeken, zoals

stroomstoringen, ernstige lekkages en buitensluitingen, worden dezelfde dag uitgevoerd. Bij het wisselen van huurders voeren we mutatieonderhoud uit.

#### Aantal reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

	2025	2024
<b>Reparatieverzoeken</b>	3.033	4.109
<b>Mutatieonderhoud</b>	278	254

#### Planmatig onderhoud

Het planmatige buitenonderhoud voeren we per dorp uit via Resultaatgericht Samenwerken (RGS), in een cyclus van zeven jaar met vaste onderhoudspartners. Halverwege deze cyclus vindt een controle- en reinigingsbeurt plaats, zodat gebreken tijdig worden gesignaleerd en hersteld en woningen er verzorgd uit blijven zien. In 2025 is een deel van het planmatig onderhoud gecombineerd met verduurzaming.



#### Aantallen voor planmatig buitenonderhoud (evt. gecombineerd met verduurzaming)

Omschrijving	Aantal begroot	Aantal woningen uitgevoerd 2025
<b>Planmatig onderhoud</b>	541	497

Samen met onze RGS-partners besteden we veel aandacht aan een goede voorbereiding. We brengen werkzaamheden vroegtijdig in beeld en betrekken huurders door hen vooraf te informeren. Hierdoor kunnen vragen en knelpunten tijdig worden besproken en verlopen projecten efficiënter.

In 2025 is 92% van het planmatig onderhoud uitgevoerd. De resterende werkzaamheden lopen door in 2026.

Ook de vervanging van cv-ketels, mechanische ventilatie-units en zonneboilers valt onder planmatig onderhoud.

#### Aantal vervangen cv-ketels, mv-units en zonneboilers onder planmatig onderhoud

Omschrijving	Aantal begroot	Aantal uitgevoerd
<b>Cv-ketel vervanging</b>	71	64
<b>MV-unit, WTW en zonneboilers vervanging</b>	37	30

Het planmatig onderhoud is in 2025 door huurders beoordeeld met een 7,9, ruim boven het landelijk gemiddelde van 7,5.

#### Woningverbetering

Woningverbeteringen voeren we uit op verzoek van huurders of bij mutatie. Het gaat onder meer om het vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten (KDT), het isoleren van bergingen, het aanbrengen van cv-installaties en voorzieningen voor elektrisch koken. Ook aanpassingen in het kader van de WMO, zoals het verplaatsen van een douche naar de slaapkamer, vallen hieronder.

In 2025 zijn bij 210 woningen woningverbeteringen op verzoek uitgevoerd. Bij mutatie zijn daarnaast 34 woningverbeteringen gerealiseerd.

We hebben in 2025 ook gewerkt aan het verkleinen van de voorraad openstaande verzoeken. In totaal zijn 68 verzoeken weggewerkt. Ons doel is om de werkvoorraad terug te brengen naar maximaal 80 openstaande verzoeken.

### Totaal aantal openstaande verzoeken

Omschrijving	Begin 2025	Begin 2026
Totaal openstaande verzoeken	153	85

### Contractonderhoud

Naast het reguliere onderhoud is contractonderhoud uitgevoerd aan onder meer cv-installaties, MV-units, liften, automatische deuren, dakbeveiliging en brandmeldinstallaties. Ook periodieke veiligheidskeuringen en legionellabeheer vallen hieronder. Dit onderhoud wordt uitgevoerd door vaste onderhoudspartners.

### De inzet van het Servicebedrijf

In 2025 is het Servicebedrijf op meerdere fronten actief geweest. Door werkzaamheden zelf uit te voeren, komen we bij huurders thuis en houden we goed zicht op wat er speelt in de wijk.

De focus ligt op (snel)reparaties, mutatieonderhoud, klein onderhoud en woningaanpassingen. Samen met de afdeling Wonen is daarnaast ingezet op beter contact met moeilijk bereikbare huurders.

In totaal zijn 1.696 reparatiemeldingen uitgevoerd door het Servicebedrijf, goed voor 56% van het totaal. Daarnaast is basismutatieonderhoud uitgevoerd bij 226 woningen, zijn 3 renovaties bij mutatie uitgevoerd en 46 woningaanpassingen op verzoek gerealiseerd.

### De belangrijkste resultaten die inzicht geven in de prestaties van het servicebedrijf in 2025

Prestatie indicator servicebedrijf	2025
Aandeel First-time-fix	86%
Cijfer op klanttevredenheid	8,6

### Duurzaamheid

Wonen NWF werkt aan het verbeteren van de energieprestaties van haar woningen en een duurzame leefomgeving voor bewoners. De focus ligt op het isoleren van de woningvoorraad, waarbij we de woningen met de slechtste energielabels als eerste aanpakken. We kiezen daarbij voor maatregelen die duurzaam en toekomstbestendig zijn. Het verlagen van de warmtevraag is de eerste stap, zowel voor het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot als voor het verlagen van energielasten. Het volledig gasloos maken van het bestaande bezit heeft op dit moment nog geen prioriteit, vanwege onzekerheden, hoge kosten en toekomstige ontwikkelingen.

Binnen verschillende projecten doen we ervaring op met klimaatadaptatie, circulariteit en biobased bouwen. We werken daarbij samen met andere partijen, onder andere via Vereniging Circulair Friesland. Vanuit deze samenwerking is de Fryske Vezelhennepdeal ontstaan, gericht op het toepassen van vezelhennep als biobased isolatiemateriaal.

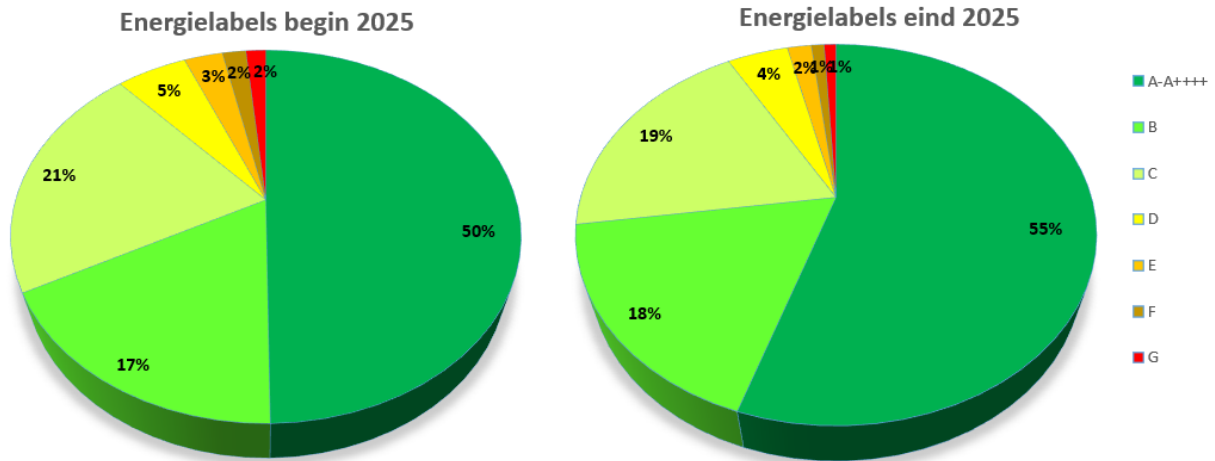
In 2025 hebben we 30 woningen geïsoleerd met vezelhennep als dakisolatie. Hiermee doen we ervaring op met lokaal geteelde biobased materialen en dragen we bij aan de circulaire economie in Fryslân. Daarnaast zijn bij een nieuwbouwproject in Tzummarum aanvullende eisen gesteld op het gebied van biobased bouwen. De verdere uitwerking volgt in 2026. Ook hebben we een pilot uitgevoerd met hybride warmtepompen bij de vervanging van cv-ketels, om ervaring op te doen met mogelijke toepassing op grotere schaal.

### Energetische maatregelen

Wonen NWF werkt aan het verbeteren van de energieprestaties van de woningvoorraad. Het doel is om in 2030 gemiddeld energielabel A te behalen en in 2050 een energiezuinige woningvoorraad zonder CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren.

We investeren in nieuwbouw en in de verduurzaming van bestaande woningen, onder meer door isolatie, zonnepanelen en hybride installaties. Hiermee dragen we ook bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders.

### Verdeling energielabels



In 2025 heeft 92% van de woningvoorraad een groen energielabel (A, B of C). De energielabels van 400 woningen zijn opnieuw geregistreerd.

Volgens de Nationale Prestatieafspraken moeten woningen met een E-, F- of G-label uiterlijk in 2028 zijn uitgefaseerd. Wonen NWF werkt hier stapsgewijs naartoe. Eind 2025 zijn nog 144 woningen (3,7%) voorzien van een E-, F- of G-label. Daarmee liggen we op schema.

### Overzicht E,F,G-energie labels

	Begin 2025 (aantal)	Begin 2025 (%)	Begin 2026 (aantal)	Begin 2026 (%)
<b>In E- label</b>	116	3,0%	71	1,8%
<b>F- label</b>	71	1,8%	38	1,0%
<b>G-label</b>	60	1,5%	35	0,9%
<b>Totaal</b>	<b>247</b>	<b>6,3%</b>	<b>144</b>	<b>3,7%</b>

### Zonnepanelen

Wonen NWF zet zich in om woonlasten te verlagen en tegelijkertijd bij te dragen aan CO<sub>2</sub>-reductie door het plaatsen van zonnepanelen. Huurders besparen hiermee op hun energiekosten en betalen hiervoor een beperkte bijdrage via de servicekosten.

In 2025 zijn bij 251 woningen zonnepanelen geplaatst. Dit is iets minder dan gepland. De aangekondigde afbouw van de salderingsregeling per 2027 zorgt voor onzekerheid bij huurders, waardoor de deelname afneemt.

De in 2025 geplaatste installaties zorgen voor een geschatte CO<sub>2</sub>-reductie van 229.000 kg per jaar. Eind 2025 zijn in totaal 2.511 woningen voorzien van zonnepanelen, dat is 64% van de woningvoorraad.



### **Samenwerking duurzaamheid**

Binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) neemt Wonen NWF deel aan een provinciale werkgroep duurzaamheid. In deze werkgroep delen corporaties kennis en ervaringen en werken zij samen aan verschillende thema's.

Voor specifieke onderwerpen worden subwerkgroepen ingericht, bijvoorbeeld rond warmtenetten, circulair slopen en hergebruik van materialen. De opgedane kennis wordt gedeeld en vastgelegd, zodat deze voor alle corporaties beschikbaar is.

### **Duurzame bedrijfsvoering**

Ook in onze bedrijfsvoering zetten we stappen richting verduurzaming. In 2025 is een verouderde dieselbus van het servicebedrijf vervangen door een elektrische bedrijfsbus. Hiermee dragen we bij aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

De ervaringen zijn positief. In 2026 zetten we verdere stappen in het verduurzamen van ons wagenpark.

## Hoofdstuk 3. Wat hebben we daarbij nodig?

### 3.1 Kwaliteit werkorganisatie en duurzame inzetbaarheid medewerkers

#### Personeel en Organisatie

##### Organisatieontwikkeling

In het “Toekomstbeeld Wonen NWF 2025” hebben we de belangrijkste ontwikkelingen en veranderingen voor de organisatie uitgewerkt. In 2025 hebben we hier verder invulling aan gegeven.

Het team Klantenservice is doorontwikkeld en vervult steeds meer de rol van centraal aanspreekpunt voor huurders. Met de implementatie van het klantvolgsysteem en de kennisbank worden vragen sneller en beter afgehandeld en worden collega’s in de organisatie ontzorgd.

Binnen Verhuur & Bemiddeling is het verhuur- en mutatieproces verder verbeterd. Door de klantreis centraal te stellen en nieuwe systemen te implementeren, sluiten processen beter aan op de behoeften van huurders en medewerkers.

Het servicebedrijf heeft de focus verder verlegd naar reparatieverzoeken en persoonlijk contact met huurders. Tegelijk is geïnvesteerd in vakmanschap en kennisontwikkeling, onder andere via samenwerking met het Alfa-college en een werk-leertraject voor nieuwe vaklieden.

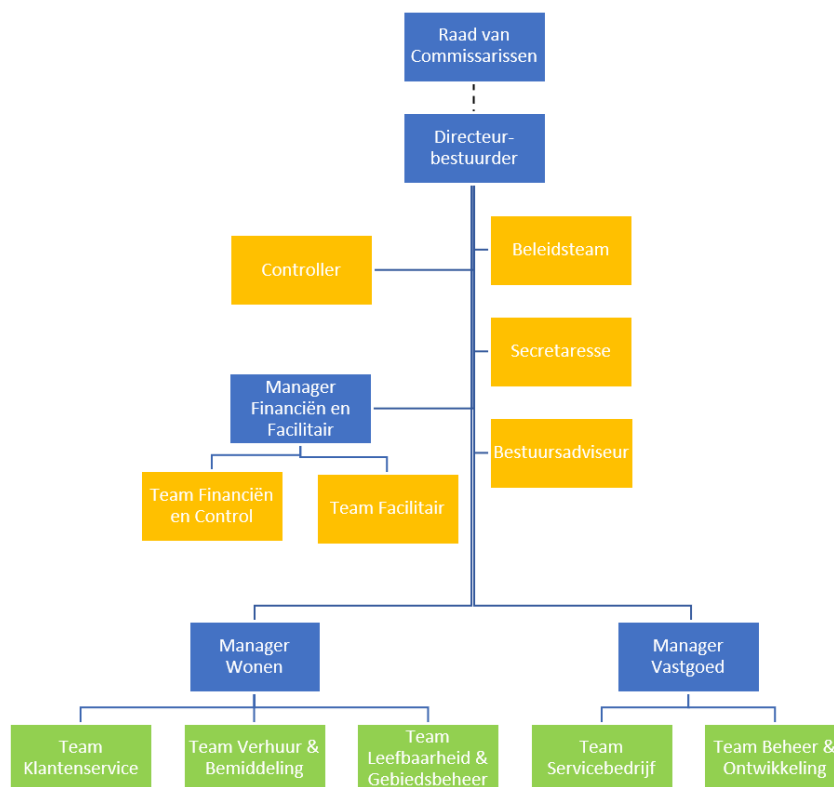
Binnen Beheer & Ontwikkeling zijn stappen gezet in het versterken van de regiefunctie. Door te werken vanuit ‘vastgoed in regie’ is meer grip ontstaan op projecten, samenwerking en resultaten. Hiermee leggen we een stevige basis voor een efficiënte en toekomstbestendige vastgoedsturing.

##### Vernieuwing informatievoorziening

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in de vernieuwing van onze informatievoorziening. Met de afronding van drie grote ICT-projecten beschikken we over een modern en samenhangend ICT-landschap. Tegelijk hebben we gewerkt aan betere digitale dienstverlening, versterking van informatiebeveiliging en een duidelijke visie op ICT voor de komende jaren. Een uitgebreidere toelichting staat bij Informatisering en Automatisering op pagina 25.

##### Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Wonen NWF ziet er op 31 december 2025 als volgt uit:



De organisatie bestaat uit vijf klantteams, zes ondersteunende teams en een managementteam. De klantteams richten zich op de directe dienstverlening aan huurders en werken nauw samen met belanghouders in dorpen en buurten. De ondersteunende teams ondersteunen zowel de klantteams als het management en leveren daarnaast een bijdrage aan strategie en beleidsontwikkeling. We werken daarbij ook met projectteams en proceseigenaren.

### Formatie en wijzigingen

De formatie voor 2025 bedroeg 55,56 fte. Per 31 december 2025 waren 63 medewerkers in dienst (56,67 fte), waarvan 11 medewerkers met een tijdelijk contract. In 2025 zijn 8 medewerkers in dienst gekomen en 4 medewerkers uit dienst gegaan.

Binnen het Servicebedrijf boden we een stageplek en werk-leertrajecten aan in samenwerking met noordelijke corporaties en het Alfa College, gericht op het opleiden van nieuwe vaklieden. Eén medewerker is doorgestroomd naar een andere functie binnen de organisatie en twee medewerkers maakten gebruik van het generatiepact. De controllerfunctie werd deels extern ingevuld. In verband met gewijzigde wet- en regelgeving wordt in 2026, samen met twee corporaties, een gezamenlijke controller geworven.

We verwachten dat de personele omvang de komende periode stabiel blijft. Daarbij is extra aandacht voor goede onboarding en begeleiding van nieuwe medewerkers. Het verloop is beperkt en vacatures worden over het algemeen goed ingevuld.

### Beleid

Naast de verdere organisatieontwikkeling hebben we in 2025 op het gebied van HR-beleid verschillende stappen gezet.

We hebben de visie op duurzame inzetbaarheid verder uitgevoerd, onder andere met een vitaliteitsbudget, een vitaliteitsweek en activiteiten gedurende het jaar. Ook is gewerkt aan het afronden van de integriteitscode, in samenspraak met medewerkers en de OR.

Het preventief medisch onderzoek (PMO) is uitgevoerd en er is een visie op leren en ontwikkelen opgesteld, inclusief richtlijnen voor opleidingen en trainingen. Daarnaast is een leermanagementsysteem ingericht, waarin onboarding, leerlijnen en het persoonlijk ontwikkelbudget een belangrijke plek krijgen. De livegang volgt in 2026.

Verder is de thuiswerkregeling geactualiseerd en is, op basis van een medewerkersenquête, gewerkt aan een voorstel rondom mobiliteit.

Tot slot zijn alle PIT-gesprekken gevoerd en is op basis daarvan het opleidingsplan voor 2026 opgesteld en opgenomen in de begroting.

## **MTO**

In juni 2025 is een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vóór de zomer gedeeld met het MT, de OR, de RvC en de organisatie. De uitkomsten laten een duidelijke verbetering zien ten opzichte van 2022. De medewerkerstevredenheid en het werkgeeluk scoren gemiddeld een 8,5 en liggen op vrijwel alle onderdelen op of boven de benchmark. Verbeterpunten liggen op het gebied van sociale veiligheid, professionaliteit in samenwerking en leiderschap. Deze zijn binnen de teams besproken en vertaald naar concrete actiepunten voor 2026.

## **Samenwerking met de VFW**

De samenwerking binnen de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) op het gebied van HR is in 2025 verder geïntensiveerd. Samen is verkend op welke onderdelen meer samenwerking mogelijk is, wat heeft geleid tot een gezamenlijke aanpak voor strategische personeelsplanning. In 2025 is hiervoor een plan van aanpak opgesteld, met onder andere de voorbereiding van een innovatieclub. De verdere uitwerking volgt in 2026.

Ook op het gebied van arbeidsmarktcommunicatie is samengewerkt. Door de krapte op de arbeidsmarkt en de uitdaging om (jonge) medewerkers te werven en te behouden, is ingezet op een gezamenlijke arbeidsmarktbenadering in Noord-Nederland. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van een campagne en een nieuwe website, die in 2026 live gaat.

## **Ontwikkeling van medewerkers**

De ontwikkeling van medewerkers is een belangrijk speerpunt voor Wonen NWF. Medewerkers worden gestimuleerd om hun kennis en vaardigheden te ontwikkelen, zodat zij duurzaam inzetbaar blijven en breder inzetbaar zijn binnen de organisatie.

Tijdens de PIT-gesprekken bespreken medewerkers en leidinggevenden periodiek ontwikkeling, inzetbaarheid en toekomst. In 2025 is de visie op Leren en Ontwikkelen afgerond, met ondersteuning van een externe adviseur en mede mogelijk gemaakt door een subsidie vanuit FLOW. Ook is het leermanagementsysteem verder ingericht, dat in 2026 live gaat.

In 2025 zijn diverse opleidingen en trainingen georganiseerd, onder andere op het gebied van agressie en geweld, huurrecht, AVG en het werken met nieuwe systemen. Voor opleidingen en ontwikkeling was € 100.000 begroot. In totaal is € 127.000 besteed, waarvan € 20.000 aan persoonlijke loopbaanontwikkeling.

## **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim was in 2025 3,45%. Dit is een daling ten opzichte van 2024 (5,36%). Het ziekteverzuim heeft voor een groot deel te maken met het langdurig ziekteverzuim (> 6 weken).

## **Arbocommissie, Bedrijfshulpverlening (BHV) en interventieteam**

In 2026 zal de Arbocommissie een training volgen en het arbobeleidsplan actualiseren, ook zal gewerkt worden aan een crisisplan en zal de interne communicatie het onderwerp veiligheid extra aandacht krijgen.

De Arbocommissie bewaakt en bevordert de arbeidsomstandigheden en het welzijn van medewerkers. Sinds 2024 neemt P&O deel aan de commissie om de verbinding met het MT te versterken.

Het BHV-team is verantwoordelijk voor eerste hulp, brandbestrijding en evacuatie bij noodsituaties. In 2025 zijn onder meer keuringen uitgevoerd, verbandmiddelen gecontroleerd en trainingen gevolgd, waaronder BHV-herhaling, AED en interventietrainingen. Het interventieteam, dat samenvalt met het BHV-team, is gericht op het omgaan met agressie en het de-escaleren van situaties. In 2025 zijn medewerkers met klantcontact en teamleden hierin aanvullend getraind.

In 2026 wordt het arbobeleidsplan geactualiseerd, volgt de Arbocommissie een training en wordt verder gewerkt aan een crisisplan en aandacht voor veiligheid in de interne communicatie.

### Efficiënte processen en continu verbeteren

In 2025 hebben we, na de invoering van het nieuwe primaire systeem, gewerkt aan het verbeteren van onze stuurinformatie. Door data rechtstreeks uit het systeem te genereren, beschikken we over beter inzicht om onze processen aan te sturen.

Daarnaast toetsen we onze belangrijkste klantprocessen bij huurders en gebruiken we deze inzichten om de dienstverlening verder te verbeteren.

De implementatie van het nieuwe systeem bood ook de kans om interne processen kritisch te bekijken en te optimaliseren. Dit heeft geleid tot een efficiëntere werkwijze. In 2026 bouwen we hier verder op voort.

### Kwaliteit van de dienstverlening

De tevredenheid van woningzoekenden en huurders hangt samen met zowel het woningaanbod als de kwaliteit van onze dienstverlening. Deze kwaliteit wordt continu gemeten door KWH.

We streven daarbij naar een gemiddelde beoordeling van een 8 op onze belangrijkste processen.

*Beoordeling op onze belangrijkste processen*

Proces	Beoordeling
Nieuwe Huurders	8,0
Vertrokken Huurders	6,9
Reparatieverzoeken	8,6



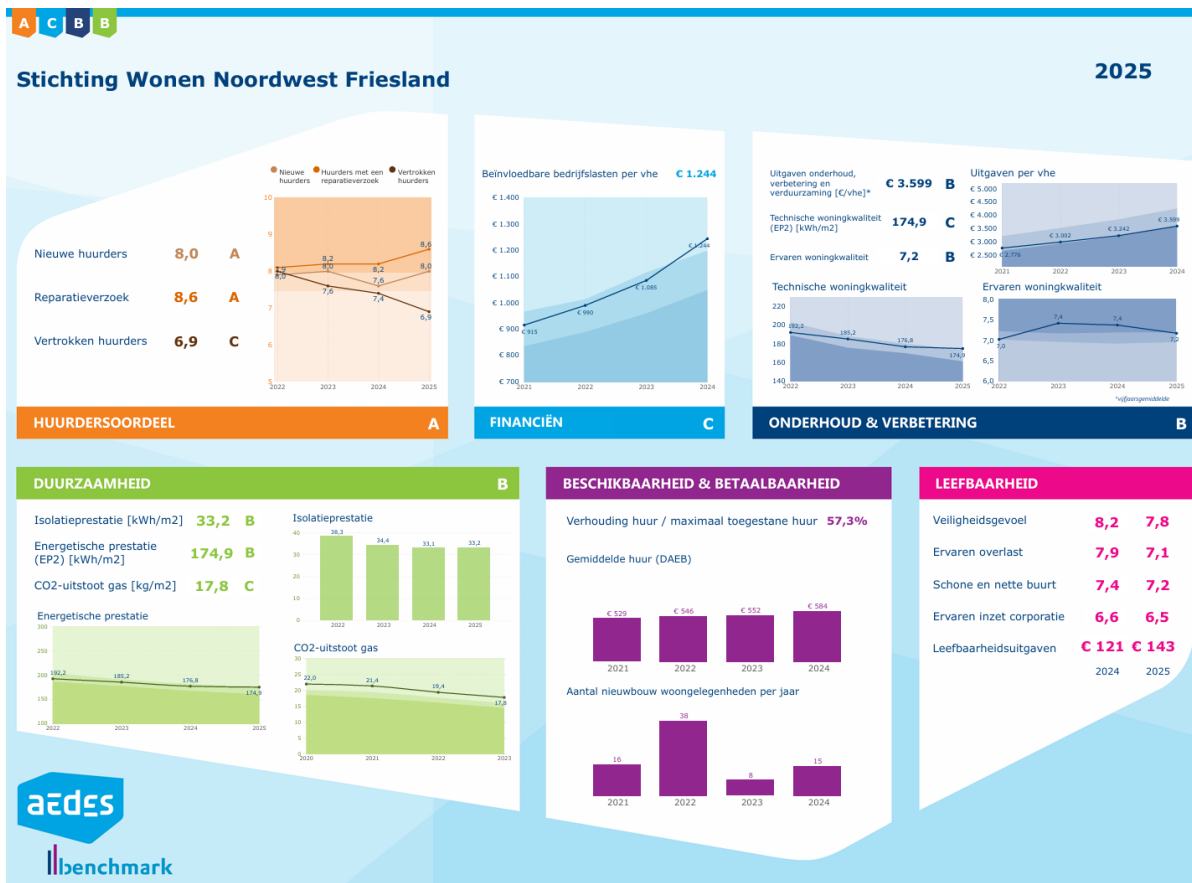
Onze huurders beoordelen onze dienstverlening positief. Nieuwe huurders geven een 8,0, reparatieverzoeken scoren een 8,6 en vertrekkende huurders een 6,9.

Deze resultaten laten zien dat onze dienstverlening in grote lijnen goed wordt ervaren, met aandacht voor verbetering bij vertrekkende huurders. In 2025 hebben we het verhuurmutatieproces hierop aangepast. In 2026 zetten we deze verbeteringen verder voort.

### Aedes Benchmark

Naast het KWH-onderzoek nemen we deel aan de Aedes benchmark. Deze benchmark maakt prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar op zes prestatievelden.

Dit zijn Huurdersoordeel, Financiën, Onderhoud en Verbetering, Duurzaamheid, Beschikbaarheid & Betaalbaarheid en Leefbaarheid. Voor de laatste twee onderdelen zijn nog geen cijfers beschikbaar.



We zijn trots op het oordeel van nieuwe huurders en de waardering voor reparatieverzoeken. Klanttevredenheid blijft een belangrijke doelstelling voor Wonen NWF. Tegelijk zien we dat het proces rond vertrekkende huurders achterblijft. Dit krijgt daarom extra aandacht, zodat we de resultaten op dit onderdeel kunnen verbeteren.

De score voor ervaren overlast is gedaald van 7,9 in 2024 naar 7,1 in 2025. Mede daarom zijn we gestart met de inzet van een wijkbeheerder, zodat we zichtbaar en benaderbaar zijn en bewoners beter kunnen ondersteunen bij overlastsituaties, die steeds complexer worden.

Ook de score op financiën vraagt aandacht. We herkennen de stijging van de kosten. Deze hangt samen met de organisatieontwikkeling, maar we willen deze richting de toekomst weer verlagen.

Op het gebied van onderhoud & verbetering en duurzaamheid scoren we gemiddeld. Het is niet onze doelstelling om overal een A-score te behalen. We bewegen op het gebied van verduurzaming in lijn met de sector en willen dit vasthouden. Om ook toekomstige opgaven te kunnen realiseren, blijven we kostenbewust investeren en sturen we op lage uitgaven per verhuureenheid.

### Online dienstverlening

Wonen NWF biedt haar woningen aan via FrieslandHuurt.nl, in samenwerking met andere corporaties in Friesland. Via dit platform vinden woningzoekenden eenvoudig het actuele woningaanbod.

Het huurdersportaal is de persoonlijke online omgeving van onze huurders. Hier kunnen zij onder andere hun gegevens inzien en wijzigen, contracten bekijken, betalingen regelen, correspondentie terugvinden en reparatieverzoeken indienen. Ook kunnen huurders hier zelf zaken regelen, zoals het opzeggen van de huur of het aanvragen van een woningaanpassing.

Onze website ondersteunt deze dienstverlening en biedt actuele informatie voor huurders en stakeholders. Daarnaast is de website de toegang tot het huurdersportaal en FrieslandHuurt. Ook kunnen huurders via de website eenvoudig een reparatieverzoek indienen en een afspraak plannen.

Via sociale media, zoals Facebook en LinkedIn, delen we nieuws en blijven we in contact met onze omgeving. We besteden daarbij ook aandacht aan lokale ontwikkelingen en leefbaarheid.

Twee keer per jaar brengen we de huurderskrant Koers Noordwest uit. Hierin informeren we huurders en stakeholders over actuele onderwerpen, projecten en ontwikkelingen, en geven we praktische tips over bijvoorbeeld energiegebruik en wonen.

#### Voorbeeld Koers Noordwest



#### Klachten

Als Wonen NWF vinden we het belangrijk dat iedere huurder zich gehoord voelt. We benaderen huurders met een klacht persoonlijk en streven ernaar deze binnen vier weken op te lossen. De klachtenprocedure wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Ondanks onze inzet kan het voorkomen dat huurders of woningzoekenden niet tevreden zijn over onze dienstverlening. In 2025 zijn 20 klachten via de interne klachtenprocedure geregistreerd. Hierbij zoeken we altijd samen naar een passende oplossing.

Wanneer een klacht niet naar tevredenheid wordt afgehandeld, kan deze worden voorgelegd aan de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF), waarbij vrijwel alle Friese corporaties zijn aangesloten. In 2025 zijn 5 klachten over Wonen NWF bij deze commissie ingediend. Vier daarvan zijn niet-ontvankelijk verklaard, omdat de klachten nog niet volledig intern waren behandeld. Eén klacht is nog in behandeling.

#### Huurcommissie

Wanneer een huurder niet tevreden is over de afhandeling van een klacht, kan deze terecht bij de Huurcommissie. Ook kunnen huurders zich rechtstreeks tot de Huurcommissie wenden bij klachten over onze werkwijze.

In 2025 zijn twee klachten ingediend bij de Huurcommissie. Beide zijn ongegrond verklaard.

#### Informatisering en Automatisering

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in de vernieuwing van onze informatievoorziening. Met de afronding van drie grote ICT-projecten beschikken we over een modernere en samenhangende

applicatielandschap. Tegelijk hebben we gewerkt aan betere digitale dienstverlening, versterking van informatiebeveiliging en een duidelijke ICT-visie voor de komende jaren.

In 2025 zijn Tobias 365, het Aareon Document Management Systeem (DMS) en Embrace geïmplementeerd. Embrace omvat onder andere het klantvolgsysteem, de website, het huurdersportaal en het self-service portaal. Deze systemen zijn stabiel in gebruik en ondersteunen medewerkers in hun dagelijkse werkzaamheden. Door de integratie tussen de systemen verlopen processen efficiënter, worden documenten automatisch gekoppeld en wordt klantcontact beter vastgelegd.

Met de invoering van Embrace is ook de digitale dienstverlening aan huurders verbeterd. Via het huurdersportaal en het self-service portaal kunnen huurders steeds meer zaken zelf regelen. Het gebruik hiervan wordt gevolgd met rapportages, zodat we onze dienstverlening gericht kunnen verbeteren.

Daarnaast zijn iDEAL-betaallinks toegevoegd aan aanmaningen en wordt gewerkt aan het mogelijk maken van iDEAL-betalingen in het huurdersportaal. De effecten hiervan op het betaalgedrag worden de komende periode gevolgd.

### **Ontwikkeling van ICT-regie en beheer**

In 2025 hebben we verder gewerkt aan de ontwikkeling van de ICT-regieorganisatie. Kerngebruikers komen regelmatig bijeen om wensen en ontwikkelingen te bespreken. De regieorganisatie is nog in ontwikkeling, waarbij met name het testen en begeleiden van systeemupdates aandacht vraagt. Door de invoering van meerdere SaaS-systemen is de behoefte aan functioneel beheer toegenomen.

### **Informatiebeveiliging**

We werken aan de verdere implementatie van informatiebeveiliging volgens de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC). De belangrijkste maatregelen zijn uitgewerkt en worden stapsgewijs ingevoerd.

Daarnaast is een security awareness programma gestart om het bewustzijn rondom informatiebeveiliging binnen de organisatie te vergroten.

### **Vooruitblik**

In 2025 is een concept I&A-beleidsplan voor 2026–2030 opgesteld, dat in 2026 wordt vastgesteld.

Dit plan richt zich op het versterken van informatiebeveiliging, het verbeteren van datakwaliteit en de ontwikkeling naar meer datagedreven werken. Daarnaast wordt ingezet op het verkennen van toepassingen van kunstmatige intelligentie (AI) en het versterken van de digitale vaardigheden van medewerkers.

### **Planning & controlcyclus**

Wonen NWF actualiseert twee keer per jaar de meerjarenbegroting op basis van interne en externe ontwikkelingen. Daarbij werken we met scenario's om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op onze organisatie en investeringsruimte.

In 2025 zijn onder meer scenario's doorgerekend voor inflatie, renteontwikkelingen, huurbeleid en verkoop. Hieruit blijkt dat met name hogere inflatie, een huurbevrozing en stijgende rente grote impact hebben op de investeringsmogelijkheden.

Daarnaast zijn verschillende ambities voor uitbreiding van de vastgoedportefeuille doorgerekend. Deze analyses geven inzicht in de haalbaarheid van onze plannen en ondersteunen het maken van weloverwogen keuzes.

## 3.2 Solide financiële positie met oog voor de toekomst

### Algemeen

Het financiële beleid van Wonen NWF is gericht op het waarborgen van de continuïteit. Het doel is om de volkshuisvestelijke taken uit te voeren binnen de financiële kaders. De financiële kaders zijn vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer, het treasury statuut en het investeringsstatuut.

Wonen NWF staat de komende jaren voor grote opgaven. Deze komen voort uit de portefeuillestrategie en de herijkte nationale prestatieafspraken uit 2024 waar Wonen NWF zich aan heeft gecommitteerd. In de nationale prestatieafspraken ligt de nadruk vooral op het bijbouwen van woningen vanwege de woningnood en op een gematigde stijging van de huren. De krimpscenario's voor ons werkgebied zijn in de verschillende onderzoeken naar de toekomstige opgave helemaal van tafel gegaan. Wonen NWF herkent dit ook in de vraag naar huurwoningen, die de afgelopen jaren flink is gestegen.

De prioriteit voor Wonen NWF ligt op dit moment vooral bij de verduurzaming richting 'de standaard', waarbij vooral wordt geïnvesteerd in de schil van de woning, het verbeteren van de woningen met een laag energielabel en het uitbreiden van het woningbezit. Het volledig gasloos maken van het bestaande bezit heeft nog steeds geen prioriteit en is ook nog erg afhankelijk van innovaties richting de toekomst

### Financieel beleid en beheer

Het financieel beleid en beheer bij Wonen NWF is gericht op kasstromen en in mindere mate op boekhoudkundige resultaten. Wonen NWF hanteert voor haar financiële beheersing de volgende ratio's en grenswaarden:

Ratio	Grenswaarde	Realisatie 2025
Interest Coverage Ratio (ICR, rentedekkingsgraad)	≥1,4	1,6
Loan to Value (LTV), gemeten in beleidswaarde	≤70%	41%
Solvabiliteit, gemeten in beleidswaarde	≥30%	55%
Dekkingsratio (marktwaarde van de geborgde en ongeborgde leningen t.o.v. de marktwaarde van het bezit)	≤70%	21%
Nominale schuld/operationele kasstroom (Terugverdientijd leningportefeuille)	≤ 35 jaar	64 jaar
Financiering per vhe	≤ € 45.000*	33.462
Rente als % van der huren	≤ 20%	10%

\* Vanaf 2033 stijgend met 2,5% per jaar.

De ICR over 2025 bedroeg 1,6 (2024: 1,4). Dit geeft aan dat er sprake was van een positieve operationele kasstroom waarvan de rente betaald kan worden. De ICR kwam iets hoger uit dan in 2024 en dat is vooral het gevolg van hogere huurinkomsten, hogere overige bedrijfsuitgaven en lagere VPB uitgaven, waardoor de operationele kasstroom hoger uitkwam.

De LTV lag eind 2025 op 41 % (2024: 32%), wat aangeeft dat de waarde van het bezit (in beleidswaarde) ruimschoots de leningportefeuille overtreft. De stijging van de LTV is vooral het gevolg van een dalende beleidswaarde (zie ook de beleidsmatige beschouwing op pagina 40).

De terugverdientijd van de leningportefeuille lag eind 2025 op 64 jaar (2024: 98 jaar). Hierbij is de nominale schuld eind 2024 gedeeld door de operationele kasstroom over 2025. De daling van dit kengetal is vooral het gevolg van de stijging van de operationele kasstroom. De terugverdientijd van de leningportefeuille wordt vooral in meerjarenperspectief beoordeeld. Het is van belang dat de trend van deze ratio onder de 35 jaar blijft. In een afzonderlijk jaar mag door incidentele zaken in de operationele kasstroom worden afgeweken van de norm.

De financiering per vhe en de rente als percentage van huren vallen in 2025 ruim binnen de grenswaarden.

De ratio's laten zien dat Wonen NWF financieel in staat is om extra te investeren in de opgave o.b.v. de vermogenspositie en financiering per vhe. Eveneens wordt duidelijk dat de (operationele) kasstroom in 2025 onder druk stond. Richting de toekomst is dit een belangrijk punt van aandacht.

## Ontwikkeling (meerjarenperspectief van KPI's en grenswaarden)

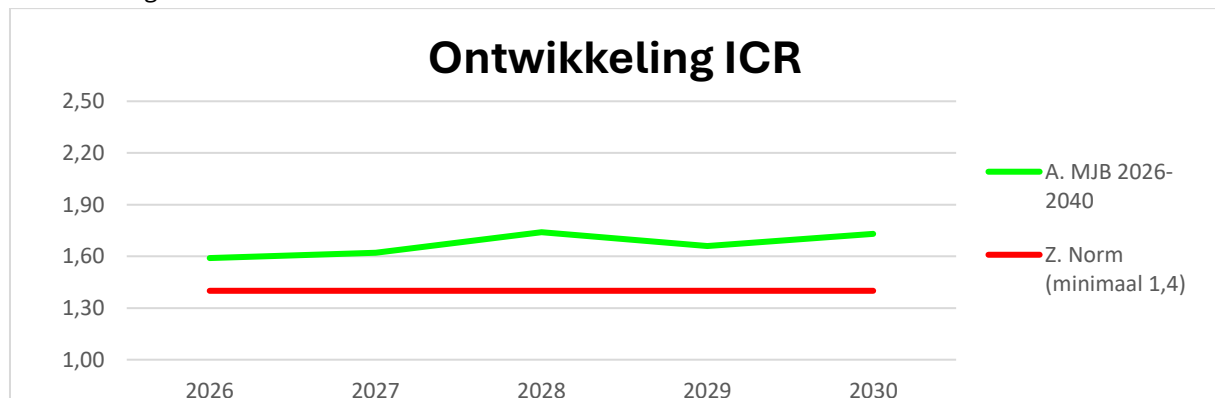
### Financiële continuïteit/toekomstvisie

In de meerjarenbegroting, die jaarlijks wordt vastgesteld (en tussentijds ieder jaar nogmaals wordt getoetst aan de realisatie), houden we rekening met de interne ambities en externe factoren zoals de economische situatie en het overheidsbeleid. Op basis van de uitkomsten in de meerjarenbegroting wordt bepaald of de geformuleerde ambities haalbaar zijn. Belangrijke beleidsonderwerpen met financiële impact zijn het realiseren van extra woningen, het beperken van de huren en het opwaarderen van het bestaande bezit door renovaties/ verduurzaming.

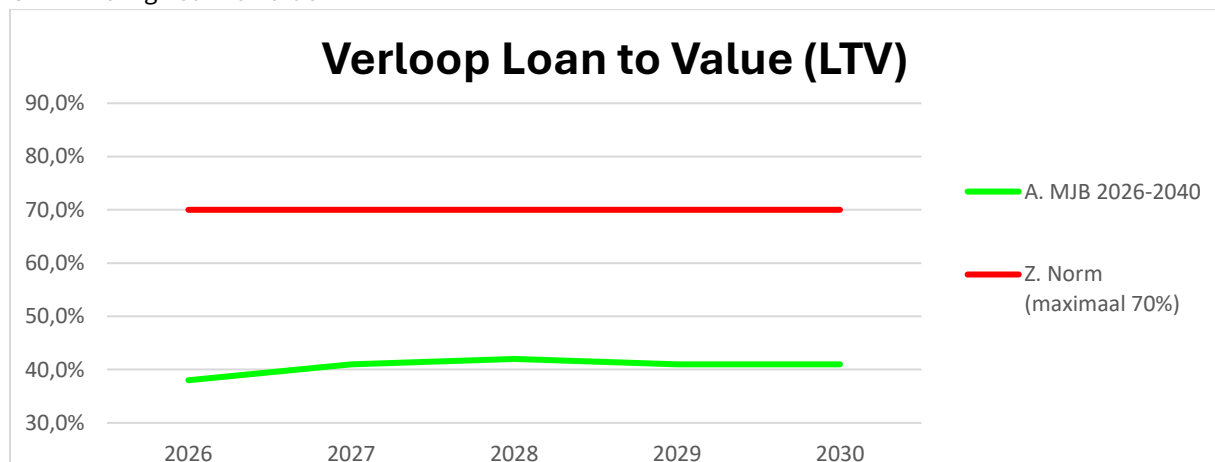
Wonen NWF gaat ervan uit dat de financieringen beschikbaar blijven om de (financieel haalbare) opgave in de toekomst te kunnen blijven financieren. De geplande uitgaven voor nieuwbouw, renovaties en onderhoud leiden tot een forse stijging van de leningenportefeuille, waarbij met name de impact op de ICR (mate waarin de rente uit de operationele kasstroom betaald kan worden) en LTV (langlopende leningen in verhouding tot de beleidswaarde van het bezit) gevolgd wordt. Er wordt vooral gekeken naar de operationele kasstroom en de ruimte die daarin blijft voor investeringen.

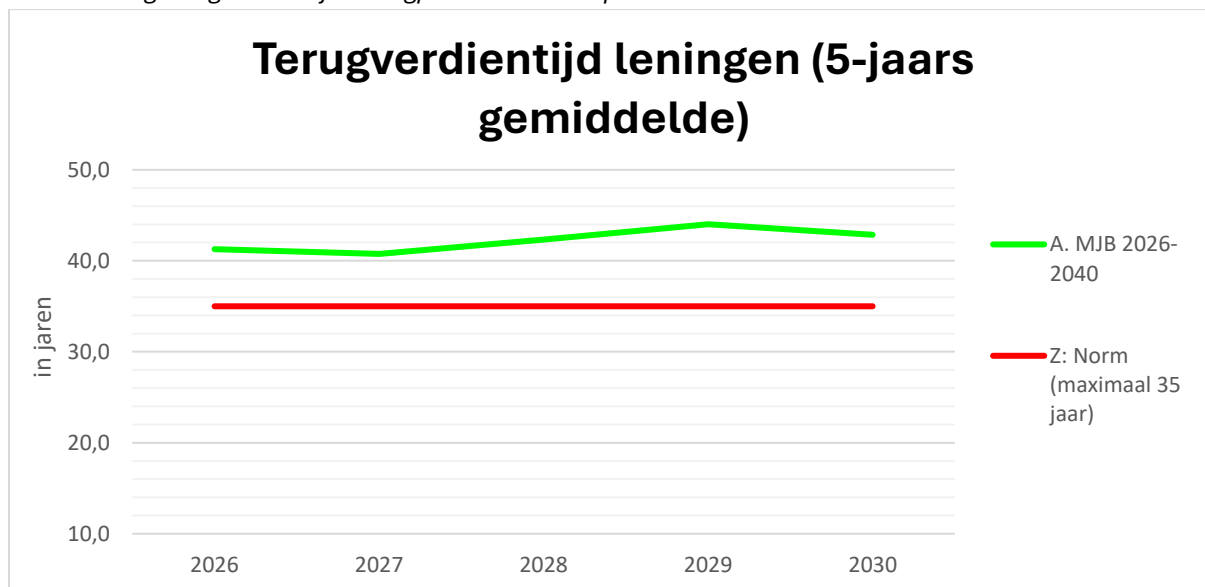
De meerjarenbegroting laat de volgende ontwikkeling zien op de belangrijkste ratio's (ICR, LTV, terugverdientijd leningen):

#### Ontwikkeling ICR



#### Ontwikkeling Loan to Value





De uitkomsten van de meerjarenbegroting 2025–2029 laten zien dat Wonen NWF nog voldoet aan de normen voor de ICR en LTV. De operationele kasstroom staat echter onder druk en we voldoen niet meer aan onze eigen norm ten aanzien van de terugverdientijd. Daarbij moet in ogenschouw genomen worden dat alleen de harde projecten in de meerjarenbegroting zijn opgenomen. Voor de meerjarenbegroting 2026-2030 is dit geaccepteerd. In 2026 wordt beoordeeld of we ons financiële kader gaan aanpassen om een groter deel van de opgave in te vullen of dat we vasthouden aan het financiële kader en de opgave daaraan aanpassen.

Aangezien een woningcorporatie met haar vastgoed een lange horizon kent wordt de meerjarenbegroting opgezet voor een periode van 15 jaar. Eind 2025 is de meerjarenbegroting vastgesteld en goedgekeurd.

## Beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) / Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Aw en WSW hanteren de volgende ratio's en grenswaarden:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd
<b>Continuïteitsratio's:</b>			
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
<b>Discontinuïteitsratio's:</b>			
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

Wonen NWF hanteert dezelfde ratio's en heeft daaraan de terugverdientijd van de leningportefeuille uit de operationele kasstroom toegevoegd. In het beoordelingskader van Aw en WSW is dit een ratio met een signaleringsnorm. Voor ons heeft deze ratio een hardere norm, aangezien het goed weergeeft of de kasstroom die met het bezit wordt gegenereerd nog in verhouding staat tot de hoogte van de leningportefeuille. We zien een overschrijding van deze norm vanaf 2028 en bespreken in 2026 of we in het belang van de volkshuisvestelijke opgave accepteren dat we deze norm de komende jaren overschrijden.

## Resultaten 2025

Het jaarresultaat **voor belasting** over 2025 komt afgerond uit op € 36,42 miljoen positief, tegen een positief resultaat voor belasting van € 46,68 miljoen in 2024. Het negatieve verschil van € 10,26 miljoen is als volgt te verklaren (x 1 miljoen, positieve verschillen gepresenteerd als “+” en negatieve verschillen gepresenteerd als “-“):

### Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	+	€ 1,47
Opbrengsten servicecontracten	+	€ 0,09
Lasten servicecontracten	-	€ 0,18
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-	€ 0,12
Lasten onderhoudsactiviteiten	-	€ 0,16
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	€ 0,10
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>+</b>	<b>€ 1,00</b>

### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	+	€ 0,19
Toegerekende organisatiekosten	-	€ 0,02
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	€ 0,02
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>+</b>	<b>€ 0,14</b>

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	+	€ 6,71
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	€ 16,86
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	€ 0,57
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>€ 10,72</b>

### Overige lasten

Overige organisatiekosten	-	€ 0,37
Kosten omtrent leefbaarheid	+	€ 0,08
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	€ 0,38
<b>Totaal overige lasten</b>	<b>-</b>	<b>€ 0,67</b>

<b>Totaal (negatiever) resultaat</b>	<b>-</b>	<b>€ 10,26</b>
--------------------------------------	----------	----------------

De verschillen zijn met name veroorzaakt door o.a. de volgende zaken:

- De huuropbrengsten kwamen hoger uit door een huurstijging van 4,35% (2024: 5,3%).
- De lasten servicecontracten vielen iets hoger uit door hogere energiekosten, hogere schoonmaakkosten en hogere kosten van tuinonderhoud. Hier tegenover kwamen ook de opbrengsten servicekosten wat hoger uit.
- De lasten onderhoudsactiviteiten vielen iets hoger uit. Het reparatieonderhoud kwam iets lager uit, maar het planmatig onderhoud en de toegerekende organisatiekosten vielen iets hoger uit.
- Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille was iets positiever dan in 2024. Er is al enige jaren sprake van een stop op de verkoop i.v.m. de hoge vraagdruk. Alleen in specifieke gevallen worden er nog woningen verkocht. In 2025 werden 2 woningen en 2 grondposities verkocht (2024: 1 woning).
- De waardeveranderingen vielen fors negatiever uit dan in 2024. Aan de ene kant werden minder onrendabele toppen (overige waardeveranderingen) op nieuwbouw en renovaties genomen (in 2025 € 5,89 mln en in 2024 € 12,60 mln), anderzijds werd het bezit € 38,78 mln meer waard t.o.v. € 56,21 mln in 2024 (niet gerealiseerde waardeveranderingen).

- De overige organisatiekosten zijn vooral hoger uitgekomen door hogere personeelskosten en hogere ICT-kosten.

Voor een cijfermatige toelichting verwijzen we naar de toelichting op de functionele winst- en verliesrekening (vanaf pagina 108).

### Incidentele baten en lasten

In het jaarresultaat voor belasting over 2025 kan een aantal posten als ‘incidentele baten en lasten’ worden beschouwd. Het gaat dan om:

- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	0,12 mln positief
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	32,90 mln positief

Het resultaat voor belasting en exclusief incidentele baten en lasten komt daarmee uit op € 3,41 miljoen positief (2024: € 3,08 miljoen positief).

### VPB (Vennootschapsbelasting)

Over 2025 is een voorlopig fiscaal resultaat berekend van ca. € 4,03 miljoen positief. In de jaarrekening is een VPB-last geboekt van € 0,89 miljoen. Dit bedrag bestaat uit de volgende posten (x 1 miljoen):

1. Een acute belastinglast (incl. correctie voorgaande jaren)	€	1,12
2. Een <b>afboeking</b> op een actieve belastinglatentie als gevolg van waarderingsverschillen t.a.v. leningen	€	0,00
3. De <b>afboeking</b> op een actieve belastinglatentie als gevolg van het waarderingsverschil t.a.v. derivaten in extendible leningen	€	0,06
4. De <b>opboeking</b> op een actieve belastinglatentie als gevolg van het waarderingsverschil door fiscaal afschrijvingspotentieel	€	-/- 0,44
5. De <b>afboeking</b> van een actieve belastinglatentie als gevolg van het waarderingsverschil door sloop zonder herbouw	€	0,15

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

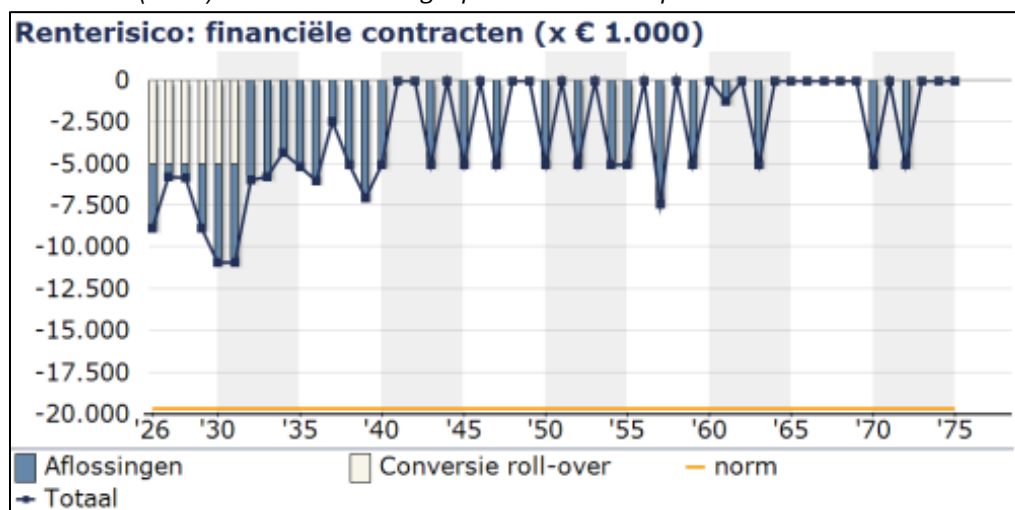
### Treasury

Wonen NWF herkent vooral de volgende risico's op het gebied van treasury: renterisico, kredietrisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, beschikbaarheidsrisico, valutarisico en juridisch risico. Hieronder worden de belangrijkste risico's beschreven en wordt aangegeven hoe we daarmee omgaan.

#### Renterisico

Renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en ter bescherming van het eigen vermogen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. Wonen NWF hanteert een portefeuille-renterisico van maximaal 15% per jaar. Dat betekent dat 15% van de leningportefeuille van eind 2025 in 2026 een rentewijziging mag ondergaan. Het bedrijfseconomisch renterisico (portefeuille-renterisico inclusief nieuwe financieringen) is gemaximeerd op 25% per jaar.

Het portefeuillerisico geeft aan welk percentage van de leningportefeuille in een jaar een renteconversie ondergaat. De norm van 15% van de leningenportefeuille (aan het eind van 2025) is daarin vertaald naar een absoluut bedrag van € 19,6 mln. In alle jaren blijft het renterisico ruimschoots binnen de norm.



### Kredietrisico

Kredietrisico betreft het risico dat uitstaande vorderingen niet terugbetaald kunnen worden. Wonen NWF loopt kredietrisico ten aanzien van (huur)debiteuren, overige vorderingen en liquiditeiten. Het kredietrisico ten aanzien van (huur)debiteuren en overige vorderingen is beperkt door de beperkte bedragen per post. Ten aanzien van de liquiditeitstegoeden is de impact van dit risico groter. Dit risico wordt beperkt door voorwaarden te stellen aan de tegenpartij en de totale vordering per tegenpartij te maximaleren.

### Tegenpartijrisico

Tegenpartijrisico betreft het risico dat een tegenpartij niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Om dit risico te beperken, vindt het uitzetten van liquiditeiten uitsluitend plaats bij financiële ondernemingen met een goede lange termijn-kredietbeoordeling van minimaal A/A2.

### Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele en toekomstige (potentiële) financiële verplichtingen. Wonen NWF zorgt ervoor dat het de kasstromen goed in beeld houdt door een actuele liquiditeitsprognose en dat er ruimte is om financiering aan te trekken binnen het beschikbare borgingsplafond. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn in combinatie met beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met variabele hoofdsom.

### Concentratie liquiditeitsrisico

We zorgen voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang tot meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. Bij de volgende instellingen zijn leningen afgesloten:

Instelling	Hoogte lening (x 1 mln)
<b>N.V. Bank Nederlandsche Gemeenten</b>	65,4
<b>Nationale Waterschapsbank N.V.</b>	39,2
<b>Financiële instellingen (niet zijnde banken)</b>	23,9
<b>Overige</b>	4,2

Uit bovenstaande blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de

bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De financiële instellingen betreffen allen verzekeringsmaatschappijen.

### **Beschikbaarheidsrisico**

Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken. Wonen NWF vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en ILT/Aw, en aan specifieke eisen van haar geldgevers. Daarnaast wordt het beschikbaarheidsrisico vermindert door het spreiden van de afloopdata van leningen en faciliteiten.

### **Treasurycommissie**

Wonen NWF heeft in 2010 een treasurycommissie opgericht samen met de corporaties in Harlingen en Dokkum. Deze treasurycommissie is in 2025 tweemaal bijeengekomen onder begeleiding van Thésor (externe treasuryadviseur). Separaat vond overleg plaats met Thésor, financiën, control en bestuur.

### **Liquiditeit**

Er wordt gestreefd naar een beperkte hoeveelheid liquide middelen (circa 10% van de jaarlijkse huuropbrengst). Om eventuele tijdelijke tekorten wegens lopende investeringen in projecten te kunnen opvangen, wordt gebruikgemaakt van een roll-over lening met variabele hoofdsom en lopen er twee deposito's van in totaal € 10 miljoen waarop eventuele overschotten gestort kunnen worden.

### **Beleggingen**

Het beleggingsbeleid van Wonen NWF is een afgeleide van de primaire werkzaamheden. Dit betekent dat de eigen middelen zoveel mogelijk worden ingezet voor interne financiering en investeringen. Mochten er door verkoop van woningen of lagere uitgaven tijdelijk veel liquiditeiten aanwezig zijn, dan zullen deze middelen belegd worden in risicomijdende beleggingen of deposito's. Beleggingen in risicovolle producten, zoals aandelen, zijn op grond van het treasurystatuut niet toegestaan. In 2025 heeft Wonen NWF, net als in het verleden, alleen gebruikgemaakt van deposito's.

### **Financiering**

Met betrekking tot financiering wordt gestreefd naar beperking van de financieringslasten. Kernactiviteiten worden daarom zoveel mogelijk uit eigen middelen gefinancierd. Het aantrekken van nieuwe leningen vindt sinds 2004 plaats onder garantie van het WSW. Voorheen was dit nog onder gemeentegarantie. Er is geen borging meer voor 'niet-DAEB' activiteiten, maar Wonen NWF heeft op dat gebied op dit moment ook geen ambities. Het WSW heeft in 2025 het borgingsplafond vrijgegeven voor alle begrote investeringen en herfinanciering in 2025, 2026 en 2027.

Het gemiddelde gewogen renteniveau van onze leningenportefeuille (vastrentend) bedraagt eind 2025 2,70% en is iets hoger dan het niveau in 2024 (2,59%). Wonen NWF maakt geen gebruik van rente-instrumenten met marktwaardeverrekening. Deze rente-instrumenten zijn op grond van het treasurystatuut niet toegestaan. We lopen daarom geen kasstroomrisico's als gevolg van bijstortverplichtingen.

In 2025 zijn 5 leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 27 mln:

- een fixelening van € 5 mln met een looptijd van 45 jaar tegen een rentepercentage van 2,82%
- een fixelening van € 5 mln met een looptijd van 12 jaar tegen een rentepercentage van 3,00%
- een fixelening van € 5 mln met een looptijd van 30 jaar tegen een rentepercentage van 3,30%
- een fixelening van € 7 mln met een looptijd van 14 jaar tegen een rentepercentage van 3,42%
- een fixelening van € 5 mln met een looptijd van 38 jaar tegen een rentepercentage van 3,82%

Het verloop van de nominale leningportefeuille in 2025 was als volgt:

<b>Stand op 01-01-2025</b>	<b>€ 109,98 mln</b>
<b>Bij: nieuwe lening</b>	€ 27,00 mln
<b>Af: terugstorting roll-overlening</b>	€ 2,50 mln
<b>Af: aflossing fixe leningen</b>	€ 5,00 mln
<b>Af: aflossing annuïtaire leningen</b>	€ 1,01 mln
<b>Stand op 31-12-2025</b>	<b>€ 128,47 mln</b>

Aan het eind van 2025 bedroeg de totale leningenportefeuille nominaal € 128,47 mln (2024: € 109,98 mln).

In de jaarrekening is een bedrag van € 132,68 mln verantwoord (inclusief kortlopend). Het verschil is te wijten aan een derivaat (€ 2,52 miljoen) dat vanaf 2022 onder langlopende leningen wordt verantwoord en de agio op de in 2022 afgesloten Vestia lening (€ 1,69 miljoen).

## Hoofdstuk 4. Verslag van de bestuurder

### 4.1 Algemeen

Wonen NWF heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De stichting is actief in de gemeenten Waadhoeke, Noardeast-Fryslân en Leeuwarden. Wonen NWF maakt geen deel uit van een groep en heeft geen deelnemingen.

Tot 1 oktober 2025 was mevrouw M.S. (Martine) Huizinga-Klaucke directeur-bestuurder. Wij zijn haar dankbaar voor haar inzet en bijdrage aan de ontwikkeling van Wonen NWF in de afgelopen jaren. Vanaf 1 oktober 2025 vervult mevrouw S.P.M. (Sandra) van Zaal de rol van interim bestuurder. De werving van een nieuwe bestuurder is gestart. De verwachting is dat halverwege 2026 een nieuwe bestuurder wordt benoemd.

### Governancecode

Wonen NWF onderschrijft de beginselen die in de Governancecode zijn vastgelegd en heeft zich daar in 2025 ook aan gehouden. Deze Governancestructuur wordt gehanteerd bij het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Verdere informatie is te vinden op de website [www.wonennwf.nl](http://www.wonennwf.nl)

### 4.2 Ontwikkelingen 2025

In 2025 ging Wonen NWF stevig door met het realiseren van de verschillende opgave. Daarnaast gaven we 2025 als thema mee: 'Focus houden'. Onze focus lag op onderstaande thema's:

#### Zorgen voor voldoende woningen en betaalbare woonlasten

Tot 2024 gingen we in onze portefeuillestrategie uit van een stabiele woningvoorraad. Nieuwe prognoses laten echter zien dat het aantal huishoudens in ons werkgebied tot 2040 toeneemt. Ook het woningmarktonderzoek in de gemeenten Waadhoeke en Noardeast-Fryslân bevestigt de groeiende behoefte aan (huur)woningen.

Op basis van deze inzichten zijn we overgestapt naar een groeiscenario. We hebben de woningbehoefte per kern in beeld gebracht en zijn actief aan de slag gegaan met het verkennen van uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij kijken we onder andere naar eigen locaties, woningsplitsing en het toepassen van vriendencontracten. Samen met gemeenten en collega-corporaties in de regio Noordwest Fryslân hebben we de uitbreidingsopgave en mogelijke woningbouwlocaties verder uitgewerkt.

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet om onze portefeuillestrategie aan te passen aan deze ontwikkelingen. De verwachting is dat we de geactualiseerde strategie in de eerste helft van 2026 vaststellen. Ondertussen is de projectenstroom op gang gekomen en hebben we in 2025 61 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Om voldoende woningen beschikbaar te houden, hanteren we een terughoudend verkoopbeleid. Woningen die via Koopgarant worden teruggekocht, voegen we waar mogelijk weer toe aan de verhuurvoorraad.

#### Wonen en zorg

We vinden het belangrijk dat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen blijven wonen. Daarbij werken we aan een goede 'zachte landing' voor nieuwe huurders en hun omgeving, in nauwe samenwerking met onze maatschappelijke partners.

In 2025 hebben we hier op verschillende manieren invulling aan gegeven. Zo werkten we samen met gemeenten, corporaties en huurdersverenigingen in Friesland aan de 'Huisvestingsverordening urgent

woningzoekenden Fryslân'. Onze directeur-bestuurder was namens de VFW tot oktober lid van de stuurgroep. De vaststelling hiervan wordt in 2026 verwacht.

Daarnaast hebben we met zorgpartijen en de gemeente Waadhoeke de mogelijkheden voor kleinschalige woonvormen met begeleiding verkend. Hoewel dit voor de beoogde locatie nog niet tot realisatie heeft geleid, blijven we actief zoeken naar passende alternatieven.

We namen ook deel aan het project 'Lang Leven Thuis' en dragen samen met partners bij aan de verdere uitwerking hiervan in Noardeast-Fryslân. Verder hebben we samen met betrokken partijen de toekomst van wonen, zorg en welzijn in Sint Annaparochie verkend, met Van Harenshuus en Beuckelaer als belangrijke locaties.

### Leefbaarheid in de dorpen

We zetten ons actief in voor het versterken van de leefbaarheid in dorpen en buurten. Daarbij zijn we zichtbaar aanwezig en werken we nauw samen met onze partners.

In 2025 hebben we dit onder meer gedaan door het organiseren van de Doarpenmoeting, het uitvoeren van dorpsschouwen en het organiseren van bijeenkomsten met sociale partners. Ook namen we deel aan de werkgroep eenzaamheid en hebben we het gebiedsgericht werken verder uitgebouwd. Daarnaast hebben we leefbaarheidsinitiatieven ondersteund, onder andere via Losse Fearren. Om onze zichtbaarheid en betrokkenheid verder te vergroten, zijn we gestart met een pilot met een wijkbeheerder.

### Kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit

Bewoners moeten veilig en prettig kunnen wonen. Daarom zorgen we voor een goede basiskwaliteit van onze woningen, met oog voor de wensen en behoeften van onze huurders.

In 2025 hebben we een groot deel van de geplande werkzaamheden gerealiseerd. Dit laat zien dat onze inzet op betere voorbereiding en realistischer plannen zijn vruchten afwerpt. Samen met onze onderhoudspartners werken we niet alleen aan de technische uitvoering, maar ook aan het verbeteren van bewonerscommunicatie en -participatie.

Tegelijkertijd blijven er uitdagingen, zoals materiaal- en personeelstekorten, vertragingen bij nutsvoorzieningen en aanvullende onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming. Ondanks deze omstandigheden hebben we mooie stappen gezet. Zo is eind 2025 de bouw van 27 appartementen in Dronryp gestart en konden we, na eerdere vertraging, de renovatie van vier woningen in Peins afronden.

De groeiende omvang en complexiteit van onze vastgoedopgaven vragen om stevige regie en een realistische planning. Daarom hebben we in 2025 ons opdrachtgeverschap verder versterkt. We hebben processen geoptimaliseerd, gewerkt aan een robuuste meerjarenbegroting en nieuwe functies toegevoegd, zoals adviseur vastgoed en contractmanager. Hiermee geven we invulling aan regisserend opdrachtgeverschap en bouwen we aan een toekomstbestendige aanpak voor het beheer, de verbetering en verduurzaming van ons woningbezit.

### Kwaliteit van de werkorganisatie en duurzame inzetbaarheid medewerkers

We willen dat medewerkers met plezier hun werk doen en dit ook kunnen blijven doen. Daarom investeren we in een organisatie waarin medewerkers zich kunnen ontwikkelen en betrokken, gemotiveerd en gezond blijven.

In 2025 hebben we belangrijke stappen gezet in onze organisatieontwikkeling. Het traject "Toekomstbeeld 2025" en Toffe Teams is afgerond. Het nieuwe team Klantenservice is operationeel, de ICT-regieorganisatie is ingericht en we hebben een nieuw primair systeem, klantvolgsysteem en DMS geïmplementeerd. Ook is binnen Vastgoed verder gewerkt aan 'Vastgoed in regie'.

Persoonlijke ontwikkeling kreeg aandacht via de PIT-gesprekken, waarin we met medewerkers spreken over plezier, inzetbaarheid en toekomst. Met de OR hebben we regelmatig de voortgang van de organisatieontwikkeling besproken en belangrijke besluiten voorgelegd voor advies of instemming.

Het medewerkersonderzoek laat zien dat medewerkers zeer tevreden zijn. We zijn er trots op dat we, ook in een periode van veranderingen, blijven werken aan een professionele en toekomstbestendige organisatie.

### Solide financiële positie met oog op de toekomst

In december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over de huurontwikkeling. Voor 2025 betekende dit een matiging van de huurstijging van 6,1% naar 4,5%. Voor de jaren daarna wordt uitgegaan van een stabiel huurbedeid, waarbij vanaf 2026 een driejaarsgemiddelde van de inflatie wordt gehanteerd als norm voor de maximale huursomstijging. Tegelijkertijd volgen wij de ontwikkelingen in het politieke landschap nauwgezet, gezien de mogelijke impact op de houdbaarheid van deze afspraken.

In 2025 hebben we ons huurbedeid herijkt. In 2026 leggen we dit voor ter advies aan Huurdersbelang en ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen.

Het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven vraagt om een solide financiële basis. De opgaven waar Wonen NWF de komende jaren voor staat zijn omvangrijker dan eerder voorzien en vragen om scherpe keuzes. Hoewel het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) op sectorniveau laat zien dat een groot deel van de opgaven financieel haalbaar is, geldt dit niet automatisch voor iedere individuele corporatie.

#### Het financiële kader

Ratio	Norm	Opmerking
ICR	Minimaal 1,4	
LTV	Maximaal 70%	
Terugverdientijd lening portefeuille	Maximaal 35 jaar	
Lening bedrag per vhe	Maximaal € 45.000	Na 2032 stijgend met 2,5% per jaar
Rente als % van de huren	Maximaal 20%	

### Samenwerking

Samenwerking is voor Wonen NWF essentieel om onze opgaven te realiseren. We werken intensief samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties en andere partners in de regio.

De samenwerking met Huurdersbelang Fryslân is goed en stevig verankerd. Daarbij is er ruimte voor kritische reflectie en inhoudelijke inbreng, wat bijdraagt aan betere besluitvorming en verdere ontwikkeling van co-creatie. In 2025 waren belangrijke gespreksonderwerpen onder andere de oplopende wachttijden, de nieuwe demografische prognoses en de keuzes die dit vraagt in relatie tot onze opgave en middelen. Ook zijn gezamenlijk de uitkomsten van het woonlastenonderzoek besproken en is ingezet op betere voorlichting aan nieuwe huurders over het lidmaatschap van Huurdersbelang.

De samenwerking met de gemeenten Waadhoeke en Noardeast-Fryslân verloopt op bestuurlijk niveau positief. De lijnen zijn kort en we weten elkaar goed te vinden. Tegelijkertijd vragen capaciteitsproblemen en de omvang van de opgaven blijvend aandacht. Vanuit de prestatieafspraken is samengewerkt op thema's zoals huisvesting van statushouders, vraagdruk, nieuwbouwlocaties, leefbaarheid en betaalbaarheid.

In beide gemeenten is gewerkt aan woningmarktonderzoeken en de verdere uitwerking van de visie Wonen & Zorg. Wonen NWF is hier samen met andere corporaties en Huurdersbelang nauw bij betrokken. Daarnaast hebben we in regionaal verband, samen met gemeenten en corporaties, de nieuwbouwpogave, beschikbare locaties en knelpunten in beeld gebracht.

Binnen de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) is de samenwerking verder versterkt. We werken gezamenlijk aan thema's zoals de balans tussen opgave en middelen, strategische personeelsplanning en duurzaamheid. Daarbij staat het delen van kennis, het leren van elkaar en het ontwikkelen van gezamenlijke initiatieven centraal. Ook worden ontmoetingen georganiseerd met onder andere RvC's, huurdersorganisaties en stakeholders om de samenwerking verder te verdiepen.

De directeur-bestuurder van Wonen NWF vervult de rol van voorzitter van de VFW en neemt namens de vereniging deel aan verschillende provinciale samenwerkingsverbanden, waaronder 'Weer Thuis', de ontwikkeling van een regionale urgentieverordening en het provinciale Wenjen Oerlis.

### **Financieel resultaat**

Wonen Noordwest Friesland heeft in 2025 een positief financieel resultaat behaald van € 36,42 mln voor belastingen (€ 35,53 mln na belastingen). Dit resultaat is grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 32,90 mln positief).

Het reguliere (positieve) resultaat na belastingen (excl. waardeveranderingen en verkopen) bedroeg € 2,52 mln.

De operationele kasstroom bedroeg € 1,78 mln. De investeringskasstroom bedroeg € 19,82 mln waardoor ca. € 18,04 mln werd gefinancierd. Wonen NWF heeft zich in 2025 maximaal maatschappelijk ingezet.

## **4.3 Verwachtingen voor 2026**

In 2025 hebben we stevig ingezet op uitvoering. Daarbij is veel werk verzet op het gebied van onze opgaven, de samenwerking en de interne organisatie. In 2026 bouwen we hierop voort, met blijvende focus op onze doelen.

We richten ons daarbij op de volgende speerpunten:

### **Voldoende woningen en betaalbare woonlasten**

In 2026 zetten we de samenwerking met gemeenten en collega-corporaties voort om de woningbouwopgave verder te concretiseren. De focus ligt op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters en ouderen. Deze opgave krijgt een plek in de wensportefeuille 2026–2040.

We zetten in op nieuwbouw, woningsplitsing, woningaanpassing en herstructurering. Daarbij richten we ons vooral op grotere dorpen en benutten we kansen waar deze zich voordoen. Tegelijk houden we aandacht voor betaalbaarheid, onder andere door het monitoren van woonlasten en het verbeteren van het incassoproces. In 2026 werken we verder aan een actuele ontwikkelagenda per dorp, een realistische planning van nieuwbouwprojecten en de inzet van pilots, zoals vriendencontracten.

### **Wonen en zorg**

We blijven ons inzetten om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig en prettig te laten wonen. Met inzet van de woonadviseur gaan we actief in gesprek over woonwensen, woningaanpassingen en doorstroming.

We werken aan het verbeteren en aanpassen van bestaande woningen en realiseren nieuwe woonvormen, zoals de appartementen in Dronryp en een levensloopgeschikte woning in Boksum. Ook blijven we investeren in veilige en toegankelijke woongebouwen. Samen met zorgpartners zorgen we dat huurders de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben.

### **Leefbaarheid in de dorpen**

We blijven ons inzetten voor leefbare dorpen en buurten, met aandacht voor onderwerpen die voor huurders belangrijk zijn, zoals sociale samenhang, overlast en de kwaliteit van de woonomgeving.

In 2026 zetten we de ingezette lijn voort en versterken we onze zichtbaarheid in de wijken, onder andere met een wijkbeheerder. Samen met partners werken we aan gebiedsgerichte aanpakken en brengen we trends en knelpunten beter in beeld. Bij nieuwbouw besteden we aandacht aan woonbeleving, gemeenschapszin en thema's zoals klimaatadaptatie en biodiversiteit.

### Kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit

We blijven investeren in woningen van goede kwaliteit, die aansluiten bij de behoeften van onze huurders. In 2026 zetten we in op nieuwbouw, onderhoud en verdere verduurzaming van het bestaande bezit.

We versnellen de aanpak van woningen met een minder goed energielabel en werken toe naar toekomstbestendige woningen. Daarnaast zetten we stappen in biobased bouwen, onder andere door het toepassen van vezelhennep en het verkennen van nieuwe bouwconcepten. Hierbij combineren we uitvoering met leren en ontwikkelen, zodat we deze aanpak in de toekomst breder kunnen toepassen.

### Kwaliteit van de werkorganisatie en duurzame inzetbaarheid

Onze maatschappelijke opgave vraagt om betrokken en goed toegeruste medewerkers. Daarom blijven we investeren in ontwikkeling en samenwerking. In 2026 geven we verder invulling aan onze visie op leren en ontwikkelen en starten we met een nieuw leermanagementsysteem.

We versterken daarnaast onze digitale vaardigheden en blijven werken aan een organisatie die klaar is voor de toekomst. Daarbij hebben we aandacht voor datakwaliteit, informatiebeveiliging en de verantwoorde inzet van nieuwe technologieën, zoals AI. Ook verbeteren we onze interne communicatie, onder andere door de introductie van een nieuw social intranet.

### Solide financiële positie

Het realiseren van onze opgaven vraagt om een solide financiële basis. We blijven sturen op financiële continuïteit en blijven binnen de kaders van de Aw en het WSW.

Investeringen volgen het portefeuilleplan en zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Tegelijkertijd zijn de ambities voor de langere termijn groter dan wat nu concreet is uitgewerkt. Deze worden in de komende periode verder geconcretiseerd, met name op het gebied van nieuwbouw. Daarbij blijven we scherp op onze kosten en maken we bewuste keuzes voor de toekomst.

### Eigenschappen om te koesteren

De volgende eigenschappen maken ons trots en vormen een stevige basis voor de toekomst:

#### **Verbinding met elkaar**

Onze medewerkers zijn betrokken, vriendelijk en loyaal. Er is een sterke onderlinge verbondenheid, wat bijdraagt aan een prettige werkomgeving en goede samenwerking.

#### **Verbinding met stakeholders**

Wonen NWF staat positief bekend bij haar stakeholders. Het werken aan leefbare dorpen en buurten vraagt om maatwerk en goede samenwerking. Deze verbinding met partners blijft daarbij essentieel.

#### **Verbinding met onze klanten**

Onze huurders waarderen onze dienstverlening. Met oog voor de klant, maatwerk en een houding van continu leren en verbeteren, blijven we werken aan verdere versterking van onze dienstverlening.

## 4.4 Waardebegrippen

## Marktwaarde

Sinds 2016 is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op ‘marktwaarde in verhuurde staat’. Wonen NWF heeft deze marktwaarde voor haar bezit grotendeels bepaald aan de hand van marktwaarde-basis. De gemeente Noardeast-Fryslân is aangemerkt als regio die moet worden gewaardeerd aan de hand van marktwaarde-full. De marktwaarde in verhuurde staat is ultimo 2025 vastgesteld op circa € 588 miljoen (2024: € 539 miljoen).

## Beleidswaarde

De beleidswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het vastgoed tegen gereguleerde huren en binnen de kaders van ons eigen beleid. In 2018 is deze beleidswaarde geïntroduceerd als nieuw waardebegrip en in 2024 is de berekeningssystematiek aangepast met als doel het creëren van een meer realistische waarde die passend is bij de doelstelling en risicoprofiel van woningcorporaties. Ultimo 2025 bedraagt de beleidswaarde circa € 323 miljoen (2024: € 363 miljoen). Voor de vergelijking tussen marktwaarde en beleidswaarde en een toelichting op de aanpassingen in de beleidswaarde wordt verwezen naar de beleidsmatige beschouwing in de volgende paragraaf.

## WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van Wonen NWF ligt, met peildatum 1 januari 2024, op ruim € 696 miljoen (vorig jaar € 646 miljoen op peildatum 1 januari 2023, stijging van 7,7%).

## 4.5 Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Wonen Noordwest Friesland waardeert haar vastgoed conform de geldende verslaggevingsrichtlijnen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde vertegenwoordigt een inschatting van de opbrengst bij verkoop op de vrije markt, waarbij wordt uitgegaan van uniforme, marktconforme uitgangspunten.

Naast de marktwaarde hanteert Wonen Noordwest Friesland ook de beleidswaarde. Deze waarde sluit beter aan bij ons maatschappelijke beleid van de organisatie en onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Hieronder worden de ontwikkelingen van beide waardebegrippen en hun onderlinge verschillen uiteengezet.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bedroeg per 31 december 2025 € 587,5 miljoen. Dit is een stijging van € 48,2 miljoen ten opzichte van eind 2024 (€ 539,3 miljoen).

De waardestijging van het bezit werd veroorzaakt door een groot aantal zaken (o.a. autonome ontwikkeling, parameterwijzigingen (o.a. leegwaardestijging en daling discontovoet), wijzigingen taxaties door de taxateur en (des-)investeringen. De grootste stijgingen werd daarbij veroorzaakt door autonome ontwikkeling (€ 13,1 mln), parameterwijzigingen (€ 18,7 mln), wijzigingen door taxatie (€ 8,3 mln) en (des-)investeringen (€ 8,01 mln).

### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde – die is gebaseerd op doorexplotatie van het vastgoed tegen gereguleerde huren en binnen de kaders van ons eigen beleid – is in 2025 aanzienlijk gedaald. Per 31 december 2025 bedraagt de beleidswaarde € 322,6 miljoen, ten opzichte van € 362,7 miljoen eind 2024. Deze afname van € 40,1 miljoen is toe te schrijven aan de stijging van de onderhoudsnorm. Gemiddeld is de norm per woning circa € 500 hoger ten opzichte van 2024. Dit komt met name door hoger ingerekende bedragen voor aanpassingen aan de binnenkant van de woning.

## Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Op basis van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat is per eind 2025 in totaal € 324,5 miljoen (2024: € 292,3 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen opgenomen in het eigen vermogen.

De mate waarin deze herwaarderingen in de toekomst gerealiseerd kunnen worden, is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonen Noordwest Friesland. Onze doelstelling is het bieden van voldoende, goede en betaalbare woningen voor onze doelgroep, in een prettige woon- en leefomgeving. Dit betekent dat ons beleid gericht is op het langdurig exploiteren van woningen, in plaats van verkoop.

Als gevolg daarvan zal slechts een beperkt deel van de in de jaarrekening verantwoorde ongerealiseerde herwaarderingen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Het bestuur van Wonen Noordwest Friesland heeft een inschatting gemaakt van het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid, niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille, en bedraagt € 264,9 miljoen per eind 2025.

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat ultimo boekjaar	587.522	539.276
Beleidswaarde	322.634	362.676
Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	264.888	176.600
Eigen vermogen conform jaarrekening	457.703	421.831
Af: Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	264.888	176.600
Eigen vermogen op basis van de beleidswaarde	192.815	245.231

Dit betekent aan dat circa 57,9% van het totale eigen vermogen (2024: 41,9%) niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## 4.6 Interne risicobeheersing en controlesystemen

Wonen NWF wil haar risico's inzichtelijk hebben en goed managen door deze systematisch in te bedden in de organisatie. Het beheersen van de risico's is belangrijk voor de realisatie van de doelstellingen. Om binnen de organisatie draagvlak te hebben voor risicomanagement is een cultuur nodig waarin risico's open en eerlijk besproken worden.

Wonen NWF beschouwt risico's niet als iets negatiefs dat zoveel mogelijk moet worden vermeden. Risicomanagement gaat niet alleen over het wegnemen van gevaren maar ook om het benutten van kansen. Wonen NWF beperkt zich daarbij niet alleen tot de eigen omgeving en organisatie maar kijkt ook naar de externe omgeving.

### Inrichting risicomanagement

Risicomanagement is een verantwoordelijkheid van alle medewerkers binnen Wonen NWF. Managers en medewerkers denken na over de kansen en bedreigingen voor hun proces of project. Er zijn in de organisatie proces- en keteneigenaren benoemd om dit actueel te houden. Minimaal eens in de vier maanden worden de strategische risico's, risicobereidheid en bestaande interne beheersingsmaatregelen geëvalueerd door het MT en periodiek besproken met de RvC. Onder meer de

controller en de financial controllers bieden ondersteuning. Door de interne controle en gesprekken met proceseigenaren wordt getoetst of het systeem een volledig beeld van de risico's geeft.

### Risicoprofiel

Wonen NWF heeft een laag risicoprofiel, zo blijkt ook uit de risicobeoordeling van het WSW.

### Risicobereidheid

Op strategisch niveau maakt Wonen NWF keuzes in risicobereidheid. Onderdeel hiervan is dat onze kengetallen niet de grenzen van de toezichthouders mogen overschrijden. Tweemaal per jaar wordt de meerjarenbegroting geanalyseerd en daarbij worden verschillende scenario's bekeken.

#### Belangrijkste risico's 2025

Strategische risico's	Ingezette beheersingsmaatregelen 2025
<b>Betaalbaarheid van wonen komt meer onder druk te staan voor onze huurders (onder andere door energiearmoede)</b>	<p>We gingen onverminderd door met duurzaamheidsmaatregelen (isoleren, zonnepanelen) en het versneld aanpakken van woningen met een laag energielabel.</p> <p>We hielden aansluiting bij het traject bestaanszekerheid van de gemeente Waadhoeke en bespraken de uitkomsten van het Woonlastenonderzoek met de gemeenten.</p> <p>We hebben nieuw huurbeleid vastgesteld, waarbij de betaalbaarheid voor alle huurders in belangrijke mate is meegenomen.</p>
<b>Bouw- en onderhoudskosten stijgen sneller dan begroot</b>	<p>We werkten bij het onderhoud vanuit een vast prijzenboek en toetsten marktconformiteit bij bijzonderheden.</p> <p>Binnen de afdeling Vastgoed werd het visie document 'vastgoed in regie' afgerond. Eerste stap hierin is het bepalen van een project specifieke aanbestedingsstrategie bij bouwprojecten en meer werken met vaste bouwpartners en het ontwikkelen onze rol als professioneel opdrachtgever door het verbeteren van het contract- en leveranciersmanagement (aanstellen contractmanager, sturen op prestaties ketenpartners en de uitvraag voor de strategische samenwerking voor de automatisch bevoorrading van ons servicebedrijf).</p>
<b>Niet kunnen huisvesten van woningzoekenden door het onder druk komen te staan van wachttijden</b>	<p>We continueerden de verkoopstap.</p> <p>Tijdelijke verhuur bij leegstand werd in 2025 actief ingezet.</p> <p>Wij hebben actief deelgenomen aan de besprekingen over de vormgeving van de urgentieverordening. Desondanks werd deze uitgesteld tot in 2026.</p>
<b>Vermindering van de leefbaarheid door een toename van kwetsbare huishoudens in de dorpen</b>	<p>Met gemeente en zorgorganisaties hebben we in 2025 weer 2 specifieke buurten aandacht gegeven. We hebben binnen de prestatieafspraken bij de gemeente aangedrongen om meer budget voor leefbaarheid vrij te maken. In 2025 hebben we zelf een buurtbeheerder aangesteld die als aanspreekpunt in de dorpen en buurten fungeert en toezicht houdt.</p>
<b>Verlies en bescherming van gegevens</b>	<p>We werkten verder aan de implementatie van de Baseline informatiebeveiliging Woningcorporaties.</p> <p>Bij de implementatie van ons nieuwe ERP systeem hebben we de autorisaties opnieuw ingericht.</p> <p>In afstemming met onze IT partner hebben we een 'securitypack' geïmplementeerd. Dit omvat enerzijds een versterking van het SOC-SIEM en anderzijds nieuwe Microsoftlicenties en een bewustwordingstraject bij gebruikers. Het bewustwordingstraject is gestart in 2025 met een phishingcampagne en wordt in 2026 verder opgevolgd met een gebruikerstraining.</p>
<b>De doelstellingen in samenhang (betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid) o.b.v. de ontwikkelingen in de markt t.a.v. de beschikbare middelen zijn niet of moeilijk haalbaar</b>	<p>De discussie over de haalbaarheid van de doelstellingen werd besproken in de stuurgroep vastgoedsturing. De portefeuillestrategie werd opnieuw beoordeeld aan de hand van diverse rapporten over de benodigde uitbreiding van het woningbezit.</p> <p>Bij de meerjarenbegroting maakten we diverse risicoscenario's en rekenden we ambities door.</p> <p>Opgave en middelen werd besproken met de RvC en ook in het verband van de Vereniging Friese Woningcorporaties. Desondanks bleef de conclusie dat er onvoldoende middelen zijn voor de totale opgave.</p>

<b>Haalbaarheid van de doelstellingen in samenhang (betaalbaarheid / duurzaamheid / beschikbaarheid) o.b.v. de ontwikkelingen in de markt door politieke grilligheid (op rijksniveau)</b>	Strategische discussie zijn gevoerd met RvC. Belangrijke thema's als het in kaart brengen van de nieuwbouwopgave en samenwerking en solidariteit binnen Friesland kwamen daarbij aan de orde. De grilligheid van de overheid bleek bij het voornemen om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen. Na lobby's vanuit de sector werd dit uiteindelijk niet doorgevoerd. Aedes en De Woonbond hebben convenant over de huurverhoging komende jaren. Dit verlaagt de kans op onverwachts (politiek) ingrijpen.
---	---

### Frauderisico's

Wonen NWF vindt het belangrijk om voldoende in control te zijn met betrekking tot eventuele frauderisico's. Tweemaal per jaar bespreken wij de belangrijkste frauderisico's en hoe wij deze beheersen. De meeste risico's scoren na interne beheersingsmaatregelen op laag. Het risico met de hoogste impact is hieronder weergegeven.

#### Risico met de hoogste impact

Frauderisico's:	Ingezette beheersingsmaatregelen 2025
<b>Het risico dat het netwerk voor onbevoegde toegankelijk wordt gemaakt en/of onbevoegden wijzigingen aanbrenge in het netwerk en/of applicaties. Dit ook in het kader van de AVG en diefstal van persoonsgegevens.</b>	Informatiebeveiligingsbeleid is vastgesteld. Er wordt uitvoering gegeven aan de AVG-maatregelen zoals het uitvoeren van een PIA bij nieuwe systemen. Er is een cybersecurityverzekering afgesloten. Back-up and recovery is op orde. Het 'security pack' van NEH is in 2025 in gebruik genomen, waarbij er continue monitoring op ons systeem plaatsvindt.

## 4.7 Beoordelingen van externe toezichthouders

### Autoriteit woningcorporaties (Aw)

#### Beoordeling rechtmatigheid

De Aw houdt op grond van de Woningwet toezicht op de rechtmatigheid. In 2025 heeft de Aw hierover geen afzonderlijke rapportage uitgebracht.

In de toezichtbrief is wel aandacht besteed aan een verplichting uit 2005 met betrekking tot het beheer en onderhoud van de skeelerbaan in St.-Annaparochie. Deze verplichting past niet meer binnen de huidige wettelijke kaders. In goed overleg met de gemeente zijn hierover nieuwe afspraken gemaakt, waarmee de verplichtingen voor Wonen NWF zijn beëindigd.

#### Toezichtsbrief 2025

In februari 2025 heeft Wonen NWF de toezichtbrief ontvangen. De Aw geeft hierin aan dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft voor nader onderzoek. Het risicoprofiel van Wonen NWF wordt op alle onderdelen van het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW als laag beoordeeld. Er zijn geen interventies opgelegd en geen aanvullende toezichtafspraken gemaakt.

### Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

#### Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse

Het WSW heeft in 2025 een borgingsplafond toegekend op basis van de dPi 2024 voor de jaren 2025, 2026 en 2027. Deze dPi is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025–2034.

In afstemming met de accountmanager van het WSW is voorafgaand aan de beoordeling een correctie doorgevoerd in de kasstromen van projecten waarvoor vertraging werd verwacht. Hiermee sluit de beoordeling goed aan bij de actuele planning en inzichten.

## Beoordeling risicoprofiel

Het WSW heeft vastgesteld dat Wonen NWF een relatief laag risicoprofiel heeft. Onze ambities worden daarbij als passend beoordeeld binnen de gehanteerde strategie en het gevoerde beleid.

Tegelijkertijd geeft het WSW aan dat verdere versterking van de interne organisatie en het inzicht in de kwaliteit van het woningbezit aandacht vragen. De ingezette verbeteringen in het onderhoudsproces worden hierbij als een belangrijke en juiste stap gezien.

## 4.8 De belangrijkste bestuursbesluiten

In 2025 zijn verschillende bestuursbesluiten genomen die bijdragen aan de verdere ontwikkeling van Wonen NWF. Een deel hiervan is, conform de governance, ter goedkeuring voorgelegd aan en bekrachtigd door de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste besluiten zijn:

De belangrijkste besluiten	
1	Diverse haalbaarheids, investerings- en aanbestedingsbesluiten
2	Vaststelling functieprofiel en indelingsbesluit contractmanager vastgoedbeheer
3	Vaststelling notitie automatisch voorraadbeheer SB
4	Vaststelling voorstel huuraanpassing per 1 juli 2025
5	Vaststelling investeringsvoorstel ICT; extra implementatie-kosten en jaarlijkse kosten Tobias 365, KVS en DMS
6	Vaststelling informatiebeveiligingsbeleid(#)
7	Vaststelling leefbaarheidsbeleid 2025 (#)
8	Vaststelling aangepaste procuratieregeling (#)
9	Vaststelling notitie alleenwerkes
10	Vaststelling intern controleplan 2025 (#)
11	Vaststelling auditplan 2025 (#)
12	Vaststelling voorstel uurtarief Servicebedrijf
13	Vaststelling ambitiedocument duurzaamheid
14	Vaststelling voorstel versnelling woningbouwopgave Wonen NWF
15	Vaststelling voorstel grondprijkskavels sociale verhuur gemeente NEF
16	Vaststelling voorstel verkoop snippergroen Walburgastrjitte Sexbierum (#)
17	Vaststelling kaderbrief 2026
18	Vaststelling visie op leren en ontwikkelen
19	Akkoord voorstel procesverbetering conditiemetingen
20	Vaststelling BOD NEF 2026 (#)
21	Vaststelling crisisplan Wonen NWF
22	Vaststelling notitie ontwikkeling leeftijd interieur woningen
23	Vaststelling notitie pilot friendscontracten
23	Vaststelling voorstel pilot woonadviseur
24	Vaststelling functieprofiel en indelingsbesluit projectleider KS
25	Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2024 (#)
26	Vaststelling voorstel samenwerking in regionaal verband Waadhoeke
27	Vaststelling vaststellingsovereenkomst en opdrachtverstrekking KWS
28	Vaststelling leaseautoregeling 2025
29	Vaststelling procuratieregeling 2025 (#)
30	Vaststelling functieprofiel en indelingsbesluit officemanager
31	Vaststelling voorstel uitfasering E, F en G-labels 2025
32	Vaststelling visiedocument Vastgoed in regie
33	Vaststelling en akkoord ontwerp en herinrichting buitenterrein
34	Vaststelling functieprofiel en indelingsbesluit medewerker woningverbetering
35	Vaststelling voorstel verlenging gebruik bedrijfsbus t.b.v. pilot buurtbeheerder
36	Vaststelling voorstel gewijzigde invulling rol woonadviseur
37	Vaststelling geactualiseerde thuiswerkregeling

<b>38</b>	Vaststelling notitie organisatie Vastgoedsturing
<b>39</b>	Vaststelling meerjarenbegroting 2026-2030 en jaarplan 2026 (#)

(#) Er is zowel een bestuursbesluit genomen als goedkeuring verleend door de RvC

## 4.9 Overleg met de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit Arnold Jaspers (voorzitter), Folkert Hiemstra (secretaris), Vera Bakker en Willard Terpstra.

Elke zes tot acht weken vindt er regulier overleg plaats tussen de OR en de directie, waarbij ook de P&O-adviseur aansluit. De samenwerking is gestructureerd ingericht met een jaaroverzicht, dat jaarlijks wordt vastgesteld tijdens het artikel 24-overleg op basis van het jaarplan, de begroting en de planning- en controlcyclus. Halverwege het jaar wordt in een tweede artikel 24-overleg teruggeblikt en vooruitgekeken. Hierbij is ook een lid van de Raad van Commissarissen aanwezig.

De OR beschikt over een eigen begroting, die onder verantwoordelijkheid van de directie valt. In 2025 heeft de OR op diverse onderwerpen advies uitgebracht en instemming verleend op voorgenomen beleid van de bestuurder.

### Advies en instemming:

Visie op Leren en Ontwikkelen incl. richtlijnen opleiding en training  
 Integriteitscode (nog geen instemming)  
 Bedrijfseigen regelingen  
 Rittenadministratie van bedrijfsauto's/blackboxen  
 Automatische bevoorrading magazijn  
 Actualiseren thuiswerkregeling  
 Uitvoeren MTO  
 Vastgestelde vrije dagen  
 Jaarplan 2026 en meerjarenbegroting

### Kennisgenomen van:

Jaarverslag 2024  
 Audit en Controlplan 2025  
 Kaderbrief  
 Benchmarks onderhoudslasten en bedrijfslasten  
 Voortgangsnotitie organisatieontwikkeling  
 Uitkomsten MTO/PMO  
 Implementatie Tobias 365, Klantvolgsysteem en DMS  
 Jaarverslag Vertrouwenspersoon  
 Profiel woonadviseur

### Overige onderwerpen van gesprek:

Compensatieregeling ihkv de integriteitscode  
 Pilot aanschaffen poolauto  
 Beëindigen lease regeling  
 Samenwerking VFW op gebied HR - SPP

#### 4.10 Samenstelling bestuur en verantwoording permanente educatie

Naam	Bestuursperiode	Nevenfuncties	Behaalde PE-punten 2023-2024-2025	Benodigde PE-punten
M.S. Huizinga-Klaucke	Vanaf 1 november 2019, herbenoemd per 1 november 2023 Tot 30 september 2025	Lid Raad van Advies Nederlandse Kredietbank sinds 8 juli 2021  Voorzitter Friese Vereniging van Woningcorporaties (VFW) sinds 1 februari 2022	122	108
S.P.M van Zaal	Vanaf 1 oktober 2025 interim bestuurder	Eigenaar Sandra van Zaal advies en interimmanagement BV  Adviseur management/bestuur Woningbedrijf Velsen	41 (2025)	27 (2025)

#### 4.11 Tegenstrijdig belang

Er is in 2025 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode.

#### 4.12 Verklaring van de bestuurder

In overeenstemming met artikel 25 van de statuten heb ik als bestuurder het jaarverslag 2025 vastgesteld en vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Als bestuurder van Wonen Noordwest Friesland verklaar ik uitsluitend werkzaam te zijn geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat de uitgaven in 2025 uitsluitend voor dit belang zijn gedaan.

S.P.M. van Zaal, bestuurder a.i.

## Hoofdstuk 5. Verslag van de Raad van Commissarissen

### 5.1 Inleiding

Het werk van Wonen Noordwest Friesland doet ertoe. Voor veel huurders en woningzoekenden betekent een woning van Wonen NWF een plek waar zij zich thuis voelen en kunnen deelnemen aan het leven in hun dorp of buurt. Als Raad van Commissarissen (RvC) zien wij het als onze verantwoordelijkheid om erop toe te zien dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en toekomstbestendig vervult. Daarbij vervullen wij niet alleen een toezichthoudende rol, maar treden wij ook op als sparringpartner van de bestuurder en als werkgever, en hebben wij oog voor de belangen van huurders en andere belanghouders.

Wonen NWF speelt een belangrijke rol in het bieden van betaalbare woningen en het versterken van leefbare dorpen en buurten in Noordwest-Friesland. Als RvC houden wij toezicht op de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan deze opdracht en op de keuzes die daarbij worden gemaakt. Tegelijkertijd gaan wij met de bestuurder in gesprek over strategische vraagstukken en ontwikkelingen die van invloed zijn op de organisatie en haar maatschappelijke positie.

In het verslagjaar zagen wij opnieuw dat de volkshuisvestelijke opgaven groot zijn en verder toenemen. De vraag naar betaalbare woningen groeit en steeds meer mensen zijn afhankelijk van sociale huur. Tegelijkertijd vragen ontwikkelingen zoals vergrijzing, een groeiende zorgvraag, verduurzaming van het woningbezit en de leefbaarheid in buurten en dorpen extra aandacht van onze woningcorporatie. Waar eerdere scenario's bevolkingskrimp lieten zien, lijkt er nu toch weer een lichte groei in de regio aan te komen.

Deze ontwikkelingen vragen om duidelijke keuzes. In ons toezicht en in de dialoog met de bestuurder hebben wij daarom nadrukkelijk aandacht besteed aan de strategische impact van landelijke en regionale ontwikkelingen, waaronder de Nationale Prestatieafspraken en regionale woonafspraken. Daarbij stond steeds de vraag centraal hoe deze opgaven vertaald kunnen worden naar realistische en haalbare keuzes binnen de financiële mogelijkheden van de corporatie, zonder de betaalbaarheid voor huurders uit het oog te verliezen.

De komende jaren zullen aanzienlijke investeringen nodig zijn in nieuwbouw, het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen en het versterken van de leefbaarheid in wijken en dorpen. Tegelijkertijd staan de financiële randvoorwaarden onder druk door stijgende kosten en veranderende regelgeving. Daarom hebben wij, samen met de organisatie, bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een duurzaam en toekomstbestendig prestatie-model.

Samenwerking speelt hierbij een belangrijke rol. Regionale samenwerking met gemeenten, collega-corporaties en andere partners is essentieel om gezamenlijk invulling te geven aan onze volkshuisvestelijke opgaven in Noordwest-Friesland. Vanuit de RvC nemen we deel aan bijeenkomsten van Huurdersbelang Fryslân en van de Vereniging Friese Woningbouwcorporaties.

Naast deze inhoudelijke opgaven hebben wij aandacht besteed aan de verdere ontwikkeling van de organisatie en de bestuurder. Veranderingen in dienstverlening, werkwijzen en samenwerking vragen ook iets van medewerkers en de inrichting van de organisatie. Wij spraken hierover regelmatig met de bestuurder en de Ondernemingsraad en hebben als werkgever van de bestuurder aandacht voor diens functioneren en ontwikkeling. Wij zien dat hierin goede stappen worden gezet en dat de organisatie zich verder professionaliseert om ook in de toekomst haar maatschappelijke opdracht goed te kunnen blijven vervullen.

## Bestuurswissel

Het verslagjaar stond tevens in het teken van een bestuurswissel. Tot oktober was Martine Huizinga directeur-bestuurder van Wonen NWF. Wij zijn haar als RvC erkentelijk voor haar inzet en betrokkenheid bij de ontwikkeling van de organisatie en haar actieve bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in de regio. Na haar vertrek hebben wij zorggedragen voor een zorgvuldige overgang in de bestuurlijke leiding. Per oktober is Sandra van Zaal om als interim bestuurder de continuïteit van bestuur en besluitvorming te waarborgen.

Tegelijkertijd is gestart met de werving en selectie van een nieuwe vaste directeur-bestuurder. Daarbij is gekeken naar het profiel dat past bij de huidige en toekomstige opgaven van Wonen NWF en bij de verdere ontwikkeling van de organisatie. In dit proces zijn onder meer het Managementteam, de Ondernemingsraad en Huurdersbelang Fryslân betrokken. De verwachting is dat in de loop van 2026 een nieuwe bestuurder kan worden benoemd.

## 5.2 Organisatie van het toezicht

### Visie op toezichthouden

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden die samenwerken vanuit collegialiteit, vertrouwen en respect voor elkaar en voor de bestuurder. Deze open en constructieve samenwerking vormt de basis voor effectief toezicht.

Wij als RvC zien erop toe dat Wonen NWF haar maatschappelijke opdracht realiseert binnen de afgesproken kaders en normen. Dit doen wij door op een betrokken en constructieve wijze toezicht te houden op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Naast onze toezichthoudende rol functioneren wij tevens als adviseur, klankbord en werkgever voor de bestuurder.

In juni 2025 hebben wij en de bestuurder gezamenlijk een vernieuwde visie op toezicht opgesteld. Deze visie sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties en de kaders van de Woningwet en past bij de aard en omvang van Wonen NWF als relatief kleine organisatie met korte lijnen.

In deze visie staat een open en constructieve samenwerking tussen bestuurder en RvC centraal, waarbij ieder vanuit zijn eigen rol bijdraagt aan het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor toekomstgericht toezicht, verbinding met huurders en samenwerkingspartners in de regio en het actief volgen van ontwikkelingen in de organisatie en haar omgeving.

### Commissies

De RvC kent commissies die vergaderingen van de voltallige RvC voorbereiden. Van deze commissievergaderingen worden verslagen gemaakt, inclusief adviezen aan de RvC.

### Auditcommissie

De auditcommissie richt zich op interne beheersing, risicomanagement, compliance, financiële zaken, vastgoed(investeringen), informatievoorziening en externe controle.

In het verslagjaar is de commissie 5 keer bij elkaar gekomen en zijn onder meer de managementrapportages, het auditplan en controleplan van de accountant, de benchmark bedrijfslasten en verschillende fasedocumenten en de ontwikkelingen rondom borgbaarheid en financiële analyse besproken. Daarnaast zijn onderwerpen behandeld zoals het boekenonderzoek van de Belastingdienst en verschillende financiële rapportages. Ook ICT-ontwikkelingen kregen aandacht, waaronder voortgangsrapportages over de ICT-omgeving en informatiebeveiliging.

### **Commissie Governance & Remuneratie**

De commissie Governance & Remuneratie adviseert de RvC over bestuurderszaken en governancevraagstukken.

In het verslagjaar is de commissie twee keer bij elkaar gekomen en zijn onder meer onderwerpen besproken zoals het beloningsbeleid, de bezoldiging van (interim) bestuurder en RvC, integriteit en de governance-agenda. Ook is aandacht besteed aan permanente educatieactiviteiten van onze leden.

Als RvC hebben we ook invulling gegeven aan onze rol als werkgever van de bestuurder. Met de bestuurder zijn een startgesprek, een voortgangsgesprek en een eindejaarsgesprek gevoerd. Op basis hiervan hebben we vastgesteld dat de bestuurder haar functie op een goede wijze heeft vervuld en een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling van de organisatie en de realisatie van de maatschappelijke opgaven.

Formele governancezaken, zoals regelgeving en reglementen, worden voorbereid in de driehoek van bestuurder, bestuurssecretaris en voorzitter RvC en waar nodig ter besluitvorming aan de voltallige RvC voorgelegd. Met deze werkwijze wordt de voorbereiding van governanceonderwerpen efficiënt ingericht en blijft in de RvC-vergaderingen voldoende ruimte voor bespreking van de belangrijkste strategische en toezichthoudende vraagstukken.

Governance en integriteit vormen een vast agendapunt binnen de vergaderingen van de RvC. In dit kader is onder meer vastgesteld dat geen van onze leden en de bestuurder vastgoed in bezit heeft binnen de woningmarktregio van Wonen Noordwest Friesland.

### **Commissie Mens en Maatschappij**

De commissie Mens en Maatschappij richtte zich op maatschappelijke ontwikkelingen en huurdersbelangen. Onderwerpen die in deze commissie werden besproken waren onder meer prestatieafspraken met gemeenten en de huurdersorganisatie, leefbaarheid, wonen en zorg en ontwikkelingen binnen de organisatie.

Begin 2025 hebben we besloten deze commissie op te heffen. Aanleiding hiervoor was de wens om efficiënter te vergaderen en meer ruimte te creëren voor gezamenlijke bespreking van de genoemde strategische onderwerpen in de voltallige RvC. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor integrale afweging en strategische dialoog.

### **Informatievoorziening**

Voor goed toezicht is het van belang dat we als RvC tijdig beschikt over volledige en relevante informatie. Daarvoor ontvangen we periodiek informatie van de bestuurder, zowel in reguliere vergaderingen als in themabijeenkomsten.

Wij hechten waarde aan een goede en transparante informatievoorziening. De bestuurder zorgt ervoor dat strategische vraagstukken en belangrijke ontwikkelingen tijdig worden geagendeerd en toegelicht, waarbij ruimte is voor het bespreken van dilemma's en afwegingen. Dit stelt ons in staat onze rol als toezichthouder en sparringpartner goed te vervullen. Daarnaast vinden wij een onafhankelijke informatiepositie van belang. De controller vervult hierin een belangrijke rol en voorziet ons van onafhankelijk advies. De controller is op relevante onderwerpen aanwezig bij vergaderingen van de RvC en de auditcommissie, en de auditcommissie heeft daarnaast afzonderlijk overleg gevoerd met de controller.

Wij zorgen ook zelf voor een brede informatiepositie door gesprekken te voeren met de controller, de Ondernemingsraad en Huurdersbelang Fryslân, en door deel te nemen aan werkbezoeken en themabijeenkomsten. Zo houden wij goed zicht op ontwikkelingen binnen de organisatie en haar

omgeving. Tijdens themabijeenkomsten is onder meer gesproken over strategische ontwikkelingen zoals de portefeuillestrategie, de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied, het huurbeleid en de middelen die nodig zijn om deze opgaven te realiseren.

Als RvC zijn we lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Via dit netwerk blijven we op de hoogte van relevante ontwikkelingen in de sector en worden kennis en ervaringen uitgewisseld met andere toezichthouders.

### Zelfevaluatie

Wij voeren jaarlijks een zelfevaluatie uit om ons functioneren te bespreken en waar nodig te verbeteren. In november vond deze evaluatie plaats onder externe begeleiding en in aanwezigheid van de bestuurder en de bestuursadviseur.

Tijdens de evaluatie hebben wij stilgestaan bij de invulling van onze rol als toezichthouder en sparringpartner. Daarbij hebben wij gesproken over de inhoud van de agenda, de mate van strategische verdieping en de samenwerking binnen de Raad, mede in het licht van de relatief nieuwe samenstelling. Wij vinden het belangrijk ruimte te houden voor gezamenlijke reflectie en verdere ontwikkeling als team.

De evaluatie heeft bevestigd dat er ruimte is om meer strategische onderwerpen op de agenda te plaatsen en onze rol als sparringpartner verder te versterken. In dat kader willen wij een actievere rol vervullen bij het opstellen van een jaaragenda, zodat strategische vraagstukken tijdig worden geagendeerd en met voldoende diepgang kunnen worden besproken.

De uitkomsten van de evaluatie vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van onze werkwijze in de komende periode. In het kader van de werving van een nieuwe bestuurder hebben wij daarnaast stilgestaan bij het gewenste profiel, waarbij onder meer verbindend leiderschap, duidelijke communicatie en richtinggevend vermogen als belangrijke kwaliteiten zijn benoemd.

## 5.3 Speerpunten Raad van Commissarissen

De belangrijkste speerpunten voor ons stonden in het verslagjaar in het teken van de grote volkshuisvestelijke opgaven en de manier waarop deze vertaald kunnen worden naar een duurzame strategie voor Wonen NWF.

Met de bestuurder is onder meer gesproken over de portefeuillestrategie, de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied en de financiële middelen die nodig zijn om deze opgaven te realiseren. Ook is stilgestaan bij het huurbeleid en de impact van maatschappelijke ontwikkelingen op de organisatie.

Bij deze gesprekken stond steeds de verhouding tussen ambities en beschikbare middelen centraal. Wij zien het als een belangrijke verantwoordelijkheid om erop toe te zien dat Wonen NWF haar maatschappelijke opdracht kan blijven vervullen binnen financieel verantwoorde kaders.

Samenwerking en solidariteit binnen de sector krijgen daarbij steeds meer betekenis. Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van initiatieven binnen de Friese corporaties om gezamenlijk de opgaven en financiële mogelijkheden in beeld te brengen.

## 5.4 Vergaderingen en besprekingen RvC

Datum	Soort	Inhoudelijk behandelde onderwerpen o.a.
19 maart	Regulier	<p>Goedkeuring verleend aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overzicht declaraties, vergoedingen en opleidingen directeur-bestuurder</li> <li>- Overzicht declaraties, vergoedingen en opleidingen RvC</li> <li>- Aanpassing bezoldiging bestuurder aan WNT</li> <li>- Benoeming Johan Thijssen als nieuw lid van de RvC</li> </ul> <p>Verder besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De management rapportage T3</li> <li>- Vervolggesprek visie op toezicht houden</li> <li>- Casus rondom integriteit</li> <li>- Jaarverslag 2024 van de vertrouwenspersoon</li> <li>- Voortgangsrapportage ICT</li> <li>- Boekenonderzoek De Belastingdienst</li> <li>- Investeringsvoorstel 17 woningen Steven Huygenstraat/W. Lodewijkstraat Sint Annaparochie</li> <li>- Investeringsvoorstel 19 woningen Altoenaestraat Sint Annaparochie</li> <li>- Investeringsvoorstel 4 woningen Dorpsstraat 35-41 Peins</li> <li>- Conceptjaarverslag</li> <li>- Verschillende brieven van de Aw en WSW</li> <li>- Governance, Integriteit en PE-activiteiten</li> </ul>
19 maart	Thema	<p>Bespreking van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drie thema's waarin de organisatie verschillende ontwikkelingen op zich af ziet komen die zullen leiden tot keuzes die gemaakt moeten worden. Deze thema's zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portefeuille Strategie 2023-2038, de stand van zaken</li> <li>- De opgave in beeld en keuzes in de opgave</li> <li>- Het huurbeleid</li> </ul> </li> <li>- Discussie over bovenstaande thema's en de impact van de ontwikkelingen voor WNWV</li> </ul>
23 april	Regulier	<p>Goedkeuring verleend aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visie op toezichthouden</li> <li>- Auditplan 2025</li> <li>- Controleplan 2025</li> </ul> <p>Verder besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenwerken met stakeholders</li> <li>- Jaarverslag 2024 provinciale klachtencommissie woningcorporaties</li> <li>- Conceptjaarverslag 2024</li> <li>- Concept Kaderbrief 2026</li> <li>- Voortgangsrapportage ICT</li> <li>- Haalbaarheidsvoorstel project Stationsstraat Ferwert</li> <li>- Haalbaarheidsvoorstel project Rondweg te Hallum</li> <li>- Haalbaarheidsvoorstel project Middelweg 160 A t/m O Gebouw "Vlaswiek" Sint-Annaparochie</li> <li>- Aanbestedingsvoorstel 17 woningen Steven Huygenstraat/W. Lodewijkstraat Sint Annaparochie</li> <li>- Aanbestedingsvoorstel 19 woningen Altoenaestraat Sint Annaparochie</li> <li>- Governance, integriteit en PE-activiteiten</li> </ul>
25 juni	Regulier	<p>Goedkeuring verleend aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De jaarstukken 2024 worden door de RvC vastgesteld en er is decharge verleend aan de directeur-bestuurder</li> <li>- Visie op stakeholder management RvC</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concept bod Noordoost Friesland</li> <li>- Investering en aanbesteding besluit planmatig buitenonderhoud en verduurzaming 202 woningen</li> <li>- Conceptbestuursopdracht interim bestuurder</li> </ul> <p>Verder besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toelichting accountant op het accountantsverslag</li> <li>- De kaderbrief 2026</li> <li>- Benchmark bedrijfslasten <ul style="list-style-type: none"> <li>o Managementrapportage T1</li> <li>o Voortgangsrapportage ICT</li> </ul> </li> <li>- Governance, integriteit en PE-activiteiten</li> </ul>
<b>4 juli</b>	Overleg	<p>Besproken met de OR:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terugblik eerste halfjaar 2025</li> <li>- Algemene gang van zaken</li> <li>- Vooruitblik tweede helft 2025</li> </ul>
<b>4 juli</b>	Thema	<p>Bespreking van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is stil gestaan bij 3 verschillende onderwerpen die actueel zijn binnen de organisatie:</li> <li>- De diversiteit van onze huurders</li> <li>- Het woonbelevingsonderzoek</li> <li>- Uitkomsten PMO en MTO</li> </ul>
<b>4 juli</b>	Extra	<p>Goedkeuring verleend aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haalbaarheidsvoorstel Middelweg-Oost 124-142 Sint Annaparochie</li> </ul>
<b>3 oktober</b>	Extra	<p>Bespreking van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbereiding selectie en werving nieuwe bestuurder en nieuw lid RvC</li> </ul>
<b>15 oktober</b>	Regulier	<p>Goedkeuring verleend aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benoeming van Johannes Eilander als interim concern controller</li> <li>- De procuratieregeling</li> <li>- Voorstel bezoldiging bestuurder en RvC en klasse-indeling WNT 2026</li> <li>- Declaraties, rittenadministratie en PE verantwoording bestuurder</li> </ul> <p>Verder besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brief arbeidsinspectie over afhandeling onderzoek</li> <li>- Overdracht van beheer en onderhoud skeelerbaan</li> <li>- Conceptjaarplan 2026</li> <li>- Jaarkalender RvC 2026</li> <li>- Ontwikkeling klantenservice</li> <li>- Managementrapportage T2</li> <li>- Brief van De Belastingdienst over arbeidsrelaties</li> <li>- Brief WSW borgbaarheid</li> <li>- Decharge verlening Martine Huizinga als vertrekkende bestuurder</li> <li>- Voortgang werving- en selectie nieuwe bestuurder en lid RvC</li> <li>- Governance, integriteit en PE-activiteiten</li> </ul>
<b>15 oktober</b>	Overleg	<p>Besproken met De Bewonersraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korte toelichting op de opdracht van de bestuurder</li> <li>- Actualiteiten vanuit De Bewonersraad en vanuit Wonen NWF</li> </ul>
<b>7 november</b>	Extra	<p>Zelfevaluatie RvC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zelfevaluatie van de RvC was in 2025 onder begeleiding</li> </ul>

<b>26 november</b>	Overleg	Besproken met de OR: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisatieontwikkeling</li> <li>- Blik op de toekomst, lange termijn doelen en maatschappelijke opgave</li> <li>- Wervingsprocedure nieuwe bestuurder</li> </ul>
<b>26 november</b>	Regulier	Goedkeuring verleend aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het jaarplan 2026</li> <li>- Begroting 2026 – 20240</li> <li>- Voorstel bezoldiging bestuurder en RvC en klasse-indeling WNT 2026</li> <li>- Actualisatie van het beloningsbeleid</li> <li>- Jaarlijkse controle governance jaaragenda</li> </ul> Verder besproken: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Controleplan accountant 2026</li> <li>- Concept management letter</li> <li>- Beoordeling AW Rechtmatigheid verslagjaar 2024</li> <li>- Brief WSW:’ wijzigingen in relatie tot marktwaarde’</li> <li>- Voortgang werving bestuurder en commissaris</li> <li>- Quicksan bestuurder in het kader van de bestuursopdracht</li> <li>- Governance, integriteit en PE-activiteiten</li> </ul>

## 5.5 Samenstelling Raad van Commissarissen

De leden van onze Raad van Commissarissen worden benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot herbenoeming.

In het verslagjaar heeft één wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van onze RvC. De heer Van Kesteren heeft per 1 april 2025 afscheid genomen als lid van de RvC. Hij is opgevolgd door de heer Thijssen, die per dezelfde datum is benoemd als lid van de RvC en tevens is toegetreden als voorzitter van de auditcommissie.

Daarnaast hebben we in het verslagjaar te maken gehad met het tijdelijk uitvallen van één van onze leden wegens ziekte. Ondanks deze situatie hebben we onze werkzaamheden kunnen voortzetten en bleef het toezicht op de organisatie geborgd.

Naam (voornaam (M/V - geb. datum)	Benoemd (her- benoemd)	Aftredend (her- kiesbaar)	Commissie (functie)	Hoofd- en nevenfuncties
N.C. Bouma (Nyncke)  (V 25-07-1966)	12-2024	12-2028 (nee)	Remuneratie & Governance (voorzitter)  Mens & Maatschappij (lid)  Lid op voordracht van de huurdersvereniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezichthouder Zorg &amp; Woningcorporatie.</li> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht St. Jonkerszorg, VVT, Hoogwoud;</li> <li>- Lid Raad van Toezicht St. de Waerden, VG, Heerhugowaard;</li> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht St. LIMOR, MO, Leeuwarden</li> </ul>
J. Hollander (Jieskje)  (V 30-12-1983)	04-2024	04-2028 (ja)	Audit (lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Managing Director Wagenborg Passagiersdiensten</li> <li>- Bestuurslid Stichting Opleiding Zoute Veren</li> <li>- Bestuurslid Stichting CO2 compensatie</li> <li>- Lid landelijk Bestuur D66</li> </ul>

H. van Kesteren (Herman)  (M 09-06-1953)	04-2024	04-2028 (nee)	Audit (voorzitter t/m 31 maart)  Lid op voordracht van de huurdersvereniging	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adviseur Romivo Holding BV</li> <li>- Lid raad van Advies Stichting Revalidatie Friesland (vanaf juli 2024)</li> </ul>
C. M. Van de Vegte (Ingrid)  (V 15-06-1964)	04-2024	04-2028 (ja)	Remuneratie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onafhankelijk voorzitter Friese Energie Alliantie</li> <li>- Voorzitter Raad van Toezicht Fries Erfgoed Collectief</li> <li>- Voorzitter stichting Sociale Bouwmarkt</li> <li>- Voorzitter bestuur Stichting Proef Lokaal Rutgers Baflo (tot 6 mei 2026)</li> <li>- Voorzitter RvC Acantus, (vanaf 1 mei 2026)</li> </ul>
J. Spoelstra (Jouke)  (M 12-10-1989)	07-2022	07-2026 (ja)	Mens & Maatschappij (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Burgemeester gemeente Westerveld</li> </ul>
J. Thijssen (Johan)  (M 17-03-1966)	04-2025	04-2029 (ja)	Audit (voorzitter vanaf 1 april)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter Raad van Commissarissen Woningcorporatie Woonservice Westerbork.</li> <li>- Docent Avicenna, academie voor leiderschap</li> <li>- Adviseur en eigenaar van Co-act.</li> <li>- Lid bestuur Station Noord</li> </ul>

### Deskundigheidsbevordering

Als RvC investeren continu in hun deskundigheidsbevordering. In het verslagjaar hebben we voldaan aan de vereisten voor permanente educatie (PE) zoals vastgesteld door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Al onze commissarissen dienen jaarlijks minimaal vijf PE-punten te behalen. Indien meer punten worden behaald, kunnen maximaal vijf punten worden meegenomen naar het daaropvolgende jaar.

### Overzicht behaalde PE-punten

Naam	Over van 2024	Verplichting 2025	Behaald 2025	Over naar 2026
N. Bouma	5	5	1	0
J. Hollander	5	5	0	0
J. Thijssen	5	5	0	0
I. Van de Vegte	5	5	0	0
J. Spoelstra	5	5	5	0
H. van Kesteren	3	5	3	n.v.t.

### Bezoldiging

De bezoldiging van onze leden van en de bestuurder voldoet aan de geldende wettelijke normen en richtlijnen. De vergoedingen worden vastgesteld binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT) en de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De bezoldiging van de bestuurder is gebaseerd op het geldende beloningsbeleid, waarbij ruimte bestaat om bij voldoende functioneren stapsgewijs naar het voor de organisatie geldende WNT-maximum toe te groeien.

Voor de bezoldiging van de interim bestuurder gelden de specifieke bepalingen van de WNT die van toepassing zijn op interim- en tijdelijke functies. Deze bezoldiging is daarom niet gebaseerd op het reguliere beloningsbeleid van Wonen NWF. De vergoeding van de interim bestuurder blijft binnen de kaders en maxima zoals vastgesteld in de WNT.

De actuele bezoldigingen zijn opgenomen in de WNT-verantwoording in het jaarverslag.

## 5.6 Verklaring

Wij als Raad van Commissarissen van Wonen Noordwest Friesland verklaren dat wij in het verslagjaar heeft gehandeld conform de bepalingen van de Governancecode Woningcorporaties 2021.

Wij verklaren daarbij dat:

- aan leden van de RvC of de bestuurder geen leningen, garanties of andere financiële voordelen zijn verstrekt die niet zijn opgenomen in het geldende beloningsbeleid;
- de leden van de RvC onafhankelijk en kritisch ten opzichte van Wonen NWF hebben gefunctioneerd;
- geen van de leden van de RvC andere diensten aan Wonen NWF heeft verleend dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen;
- zich geen transacties hebben voorgedaan waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van de bestuurder of leden van de RvC die van materiële betekenis waren voor Wonen NWF en/of voor de betrokken personen.

## 5.7 Slotbeschouwing

Als Raad van Commissarissen spreken wij onze waardering uit voor de inzet van de bestuurder, medewerkers, huurders en samenwerkingspartners van Wonen NWF. Met hun betrokkenheid en inzet dragen zij dagelijks bij aan het realiseren van de maatschappelijke opdracht van de corporatie en aan goed en betaalbaar wonen in Noordwest-Friesland.

De maatschappelijke opgaven waarvoor Wonen NWF staat blijven de komende jaren groot. De behoefte aan betaalbare woningen groeit, terwijl tegelijkertijd investeringen nodig zijn in verduurzaming, leefbaarheid en passende woningen voor een ouder wordende bevolking. Dit vraagt om duidelijke keuzes, samenwerking met partners en een blijvende focus op de lange termijn.

Wij zien dat Wonen NWF zich met betrokken medewerkers en samenwerkingspartners blijft inzetten om deze opgaven het hoofd te bieden. Wij blijven vanuit onze rol als toezichthouder, klankbord en werkgever bijdragen aan een toekomstbestendige organisatie die haar maatschappelijke opdracht ook in de toekomst kan blijven vervullen.

Sint Annaparochie, maart 2026

Namens de Raad van Commissarissen,

Ingrid van de Vegte,  
voorzitter

## Bijlagen

### Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling	:	Wonen Noordwest Friesland
Toelatingsnummer	:	L0003
Gemeente van vestiging	:	Waadhoeke
Werkzaam in de gemeenten	:	Waadhoeke, Noardeast-Fryslân, Leeuwarden
Adres	:	De Wissel 17 9076 PT St. Annaparochie
Postadres	:	Postbus 26 9076 ZN St. Annaparochie
Telefoon	:	(0518) 40 98 00
E-mailadres	:	<a href="mailto:info@wonennoordwestfriesland.nl">info@wonennoordwestfriesland.nl</a>
Website	:	<a href="http://www.wonennwf.nl">www.wonennwf.nl</a>
Facebook	:	<a href="http://www.facebook.com/WonenNoordwestFriesland">www.facebook.com/WonenNoordwestFriesland</a>
Twitter	:	<a href="http://www.twitter.com/wonennwf">www.twitter.com/wonennwf</a>
Datum van oprichting	:	1 mei 1903
Datum en nummer van de inschrijving in het handelsregister, gehouden door de KvK van Friesland te Leeuwarden	:	20 november 1961, nr. 01032035
Laatste statutenwijziging	:	30 januari 2020

## Verklarende woordenlijst & afkortingen

Aedes	De koepelorganisatie van woningcorporaties.
Aftoppingsgrens	Dit is de huurprijs waarboven geen huurtoeslag wordt verstrekt.
Aw	Autoriteit Woningcorporaties.
Bedrijfskosten	Alle lasten van Wonen NWF, zoals onderhoud, afschrijving, onrendabele toppen en leefbaarheid. In de Aedes Benchmark worden de bedrijfskosten ‘geschoond’ om ze vergelijkbaar te maken met andere corporaties.
Benchmark	Gaat over meten, vergelijken en verbeteren van de prestaties van corporaties.
COA	Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers.
Cv	Centrale verwarming.
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang. Het werkdomein van corporaties bestaat uit DAEB-activiteiten als het verhuren van sociale huurwoningen en (beperkt) investeren in leefbaarheid. Dure huurwoningen zijn niet-DAEB.
EI	EnergieIndex. De opvolger van het energielabel.
ICR	Interest Coverage Ratio, oftewel rentedekkingsgraad. Geeft aan hoe vaak uit de netto kasstroom de rente over vreemd vermogen kan worden betaald.
KPI	Kritieke Prestatie Indicatoren.
LTV	Loan To Value. De waarde van de leningenportefeuille gedeeld door de waarde van het onderpand (het woningbezit), uitgedrukt als percentage.
MJB	Meerjarenbegroting.
OR	Ondernemingsraad.
PE	Permanente Educatie.
Stakeholders	Ook wel belanghouders genoemd. Niet-commerciële partijen waar Wonen NWF mee samenwerkt (huurdersorganisatie, gemeenten en zorg- en welzijn).
RvC	Raad van Commissarissen (van Wonen NWF).
VFW	Vereniging Friese Woningcorporaties.
VPB	Vennootschapsbelasting.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Woonlasten	Alle kosten die het wonen met zich meebrengt; huur + servicekosten + energiekosten + gemeentelijke lasten etc.

Jaarrekening 2025

Wonen Noordwest Friesland

Statutaire vestigingsplaats:

Sint Annaparochie

Adres:

De Wissel 17

9076 PT Sint Annaparochie

## Balans per 31 december 2025

in duizenden euro's na resultaatbestemming

<b>Activa</b>	<b>Ref.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Vaste activa</b>			
<i><b>Vastgoedbeleggingen</b></i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1	582.681	534.895
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1	4.840	4.380
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2	18.595	18.987
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	7	191
		<b>606.123</b>	<b>558.453</b>
<i><b>Materiële vaste activa</b></i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.305	3.375
		<b>3.305</b>	<b>3.375</b>
<i><b>Financiële vaste activa</b></i>			
Latente belastingvorderingen	5	944	717
		<b>944</b>	<b>717</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>610.372</b>	<b>562.545</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i><b>Voorraden</b></i>			
Overige voorraden	6	764	852
		<b>764</b>	<b>852</b>
<i><b>Vorderingen</b></i>			
Huurdebiteuren	7	420	309
Belastingen en premies sociale verzekering	8	4	851
Overlopende activa	9	1.364	458
		<b>1.788</b>	<b>1.618</b>
<b>Liquide middelen</b>	10	2.821	2.363
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>5.373</b>	<b>4.833</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>615.745</b>	<b>567.379</b>

<b>Passiva</b>	<b>Ref.</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><i>Eigen vermogen</i></b>			
Herwaarderingsreserve	11	324.495	292.331
Overige reserves	11	132.868	129.500
		<b>457.363</b>	<b>421.831</b>
<b><i>Voorzieningen</i></b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12	2.252	7.458
Overige voorzieningen	13	135	138
		<b>2.386</b>	<b>7.596</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>			
Schulden aan banken	14	128.872	108.465
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15	16.429	16.866
Overige schulden	16	-	13
		<b>145.301</b>	<b>125.344</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>			
Schulden aan banken	17	3.805	6.007
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.971	3.442
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en Pensioenen	18	1.758	1.230
Overige schulden	19	141	129
Overlopende passiva	20	2.020	1.800
		<b>10.695</b>	<b>12.608</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>615.745</b>	<b>567.379</b>

## Winst- en verliesrekening 2025

in duizenden euro's

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	21	27.815	26.346
Opbrengsten servicecontracten	22	769	684
Lasten servicecontracten	23	-644	-463
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	24	-2.347	-2.225
Lasten onderhoudsactiviteiten	25	-14.718	-14.563
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	26	-1.507	-1.406
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>9.368</b>	<b>8.372</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27	353	167
Toegerekende organisatiekosten	27	-56	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	27	-177	-153
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>121</b>	<b>-17</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	28	-5.889	-12.596
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	38.838	55.699
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	30	-54	513
<b>Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille</b>		<b>32.896</b>	<b>43.617</b>
Overige organisatiekosten	31	-2.562	-2.191
Kosten omtrent leefbaarheid	32	-477	-559
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	33	-2.922	-2.541
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-2.922</b>	<b>-2.540</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>36.424</b>	<b>46.682</b>
Belastingen	34	-892	-792
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>35.532</b>	<b>45.889</b>

## Kasstroomoverzicht over 2025

in duizenden euro's volgens de directe methode

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	27.759	26.210
Vergoedingen	744	660
Overige bedrijfsontvangsten	20	1
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>28.523</i>	<i>26.871</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.520	4.258
Onderhoudsuitgaven	12.401	12.221
Overige bedrijfsuitgaven	6.680	5.249
Betaalde interest	2.873	2.808
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	49	48
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38	54
Vennootschapsbelasting	179	1.066
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>26.740</i>	<i>25.704</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.783</b>	<b>1.167</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	331	159
Verkoopontvangsten grond	69	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>400</i>	<i>159</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	12.692	3.437
Verbeteruitgaven	5.856	3.728
Aankoop	999	682
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	637	559
Investeringen overig	34	543
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>20.218</i>	<i>8.949</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-19.818</i>	<i>-8.790</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.818</b>	<b>-8.790</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	27.000	12.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-7.774	-4.262
Aflossing ongeborgde leningen	-733	-803
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>18.493</b>	<b>7.435</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>458</b>	<b>-188</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.363	2.551
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.821	2.363

# Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

## Algemeen

### Toegelaten instelling

Stichting Wonen Noordwest Friesland, gevestigd te Sint Annaparochie (de Wissel 17), KvK nummer 01032035, is een Stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio in het Noordwesten van Friesland.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling vinden plaats in Nederland.

### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

### Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

### Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaardering van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling significant wijzigt in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst- en verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

## **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

## Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kosten opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transacties zijn overgedragen aan de koper.

## Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

## Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 en mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. 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 uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

## Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), overige vorderingen, overige financiële verplichtingen. Momenteel worden geen afgeleide financiële instrumenten meer ingezet.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

#### Overige vorderingen

Overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Een bijzonder waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst- en verliesrekening.

## Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

## Vastgoedbeleggingen

### DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

#### Classificatie

In de woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd wordt 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. Niet- DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

#### Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens bijvoorbeeld de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten. Er wordt geen rente toegerekend.

#### Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De toegelaten instelling hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, zorgvastgoed en bezit gelegen in het krimpgebied. Voor het overige bezit wordt gewaardeerd op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In de toelichting op de balans (Vastgoedbeleggingen) zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

### Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de toegelaten instelling voor de waardering van het vastgoed (met uitzondering van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, zorgvastgoed en bezit gelegen in het krimpgebied) gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2025 gepubliceerde concepthandboek 2025 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 15 maart 2026 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waarde mutatie zich voortdoet.

### Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van sloop.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

### Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waarde mutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

### Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

### Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

### Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens bijvoorbeeld de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten. Er wordt geen rente toegerekend.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

#### Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

### Materiële vaste activa

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

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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 kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen:	2,5
Automatisering:	20
Overige roerende zaken:	10 - 50

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van lineaire afschrijving. In het geval dat belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

## Financiële vaste activa

### Latente belastingvorderingen

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

### Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

## Voorraden

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

## Overige voorraden

### Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. 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. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

### Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

### Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

## Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

### Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen. Deposito's die voor een bepaalde termijn zijn uitgezet maar niettemin, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan, zijn onder de liquide middelen opgenomen.

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

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

## Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

## Voorzienen

### Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

### Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het bestuursbesluit (investeringsbesluit) in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden, indien van toepassing, verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### Overige voorzieningen

#### Voorziening persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

## Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

## Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

## Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt een aanpassing van de tarieven plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegeneerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie 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 onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

#### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten 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, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, 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. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

#### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

#### Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit.

### Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

### Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer. De risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

## Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele lease. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

### Operationele lease

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele lease worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

## Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

## Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren  
Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

### Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

Er wordt in de vervaardigingsprijs van een actief geen rente op schulden behorende bij dat actief opgenomen.

## Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

## 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, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van derivaten waarbij geen onderpand wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

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

## Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie onder de toelichting op de winst- en verliesrekening voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

## 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 per 31 december 2025

### 1. DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2025			
- Aanschafprijs	269.016	3.506	272.522
- Cumulatieve waardeveranderingen	265.879	874	266.753
	<b>534.895</b>	<b>4.380</b>	<b>539.275</b>
Mutaties in het boekjaar:			
<b><i>(Des)Investerings</i></b>			
- Investerings in vastgoed in exploitatie (na eerste verwerking)	5.909	32	5.942
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-683	-	-683
<b><i>Herclassificaties</i></b>			
- Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	899	-	899
- Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.069	-	15.069
- Herclassificatie van DAEB naar niet-DAEB	-92	92	-
<b><i>Waardeveranderingen</i></b>			
- Waardeveranderingen (aanpassingen van de marktwaarde)	38.502	336	38.838
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen (nieuwbouw)	-7.130	-	-7.130
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen (renovaties)	-2.967	-	-2.967
- Waardeveranderingen (buitengebruikstellingen en afstotingen)	-1.722	-	-1.722
	<b>47.786</b>	<b>460</b>	<b>48.246</b>
Stand per 31 december 2025			
- Aanschafprijs	290.119	3.630	293.749
- Cumulatieve waardeveranderingen	292.562	1.210	293.772
	<b>582.681</b>	<b>4.840</b>	<b>587.522</b>

## Algemeen

Het gehanteerde rekenmodel betreft "Trace waardering" van softwareleverancier Aareon en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

## Marktwaarde in verhuurde staat

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Per 31 december 2025 bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 587,5 miljoen (2024: € 539,3 miljoen). Het effect op het boekjaar 2025 is verwerkt in de winst- en verliesrekening en het eigen vermogen. De stijging van de marktwaarde betreft op hoofdlijnen (in duizenden euro's):

<b>Marktwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>539.276</b>
Investerings en desinvesteringen	8.007
Autonome ontwikkeling	13.100
Parameter wijzigingen	18.742
Methodische wijzigingen	6.480
Wijzigingen in bezitsgegevens	-6.366
Wijzigingen door taxatie	8.284
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>587.522</b>

De mutatie van de marktwaarde door parameter wijzigingen kan als volgt worden uitgesplitst:

Disconteringsvoet	5.966
Huur	4.539
Indexaties	11.219
Onderhoud	-2.298
Exploatieverplichting	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	-684
Overdrachtskosten	-0
<b>Mutatie door parameter wijzigingen in 2025</b>	<b>18.742</b>

## Toepassing basisversie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). Hierbij heeft Wonen Noordwest Friesland de basisversie gehanteerd. In het Handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woonegelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

## Toepassing fullversie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

	Aantal eenheden	Marktwaarde (x € 1.000)	Waarderingsvariant	Type taxatie
Eengezinswoningen	2.829	429.004	basis	n.v.t.
Eengezinswoningen	606	85.146	full	volledig
Meergezinswoningen	413	60.237	basis	n.v.t.
Meergezinswoningen	60	9.824	full	volledig
Bedrijfsonroerend goed	6	727	full	volledig
Maatschappelijk onroerend goed	1	95	full	volledig
Intramuraal zorgvastgoed	27	2.347	full	volledig
Parkeergelegenheden	23	142	basis	n.v.t.
	3.965	587.522		

De eengezins- en meergezinswoningen die volgens de fullversie worden gewaardeerd betreffen de woningen in de gemeente Noardeast Fryslân (krimpgebied). Deze woningen zijn in 2025 volledig getaxeerd. Het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed is in 2025 volledig getaxeerd.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie.

Bij de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de fullversie heeft de taxateur de volgende vrijheidsgraden toegepast:

Vrijheidsgraad	Toelichting
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet vanuit de basisversie geen recht doet aan het werkelijke risicoprofiel van het vastgoed.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op basis van referenties de markthuur aangepast om daarmee tot een markthuur te komen die meer in lijn is met ons werkgebied.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op basis van referenties de leegwaarde(stijging) aangepast om daarmee tot een leegwaarde te komen die meer in lijn is met ons werkgebied.
Mutatiekans	Deze vrijheidsgraad is bij één waarderingscomplex toegepast.

## Veronderstelling naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De belangrijkste veronderstellingen (gemiddelden) worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Dit betreft het vastgoed in exploitatie dat zowel volgens de basis- als fullversie is gewaardeerd.

	Waarderings-variant	Disconteringsvoet	Leegwaarde	Mutatiegraad
Woongelegenheden	basis	6,22%	€ 211 duizend	7,64%
Woongelegenheden	full	7,96%	€ 227 duizend	7,48%
BOG / MOG / ZOG	full	8,10%	€ 194 duizend	2,00%
Parkeergelegenheden	basis	9,15%	€ 10 duizend	18,43%

	Waarderings-variant	Markthuur	Exit yield (doorexploiteren)	Exit yield (uitponden)
Woongelegenheden	basis	€ 969 per maand	6,04%	6,04%
Woongelegenheden	full	€ 901 per maand	6,91%	6,63%
BOG / MOG / ZOG	full	€ 90 per m2	10,20%	n.v.t.
Parkeergelegenheden	basis	€ 47 per maand	-2,01%	10,65%

## Contractuele verplichtingen

Voor een toelichting op de aangegeven contractuele verplichtingen met betrekking tot de ontwikkeling, aankoop en sloop van vastgoed in exploitatie verwijzen we naar de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

## Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 65 voor de eerst komende vijf jaar. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 3 gesplitst in 3 DAEB- en 0 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze 3 woningen bedraagt € 510 duizend; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 418 duizend.

## Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is voor 94% gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo bestaande obligoverplichting is onder 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

## Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

## WOZ-waarde

De totale waarde van de onroerende en roerende goederen in exploitatie bedraagt op basis van de waarde welke gehanteerd wordt voor de onroerende zaak belasting (aanslag 2025, peildatum 1-1-2024) in totaal € 696 miljoen (aanslag 2024, peildatum 1-1-2023, in totaal € 646 miljoen).

## Beleidswaarde

### Uitgangspunten beleidswaarde

Voor verslagjaar 2025 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie inrekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post ‘lastenonderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst- en verliesrekening in de rubriek ‘Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille’, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet (“sociale disconteringsvoet”) in plaats van de marktconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn als volgt:

	<b>2025 beleidswaarde</b>	<b>2025 marktwaarde</b>
Huurprijzen	Streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur EUR 669 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 1.094 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting Gemiddeld EUR 3.711 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 1.193 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 914 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 562 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG-label	EUR 1,3 miljoen aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend

Disconteringsvoet

Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%

Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploratie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 5,65 tot 9,15%.

## Specificatie beleidswaarde

bedragen x € 1 miljoen	2025	2024
DAEB TI	319,0	359,2
Niet-DAEB TI	3,6	3,5
Totaal	322,6	362,7

## Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 30,3 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 31,4 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 15,4 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ 3,9 miljoen lager

## 2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand per 1 januari 2025		
- Contractprijs (verkochte woningen)	10.522	10.889
- Cumulatieve waardeveranderingen	8.465	6.039
	<b>18.987</b>	<b>16.928</b>
Mutaties in het boekjaar		
- Herclassificatie naar DAEB vastgoed in exploitaties	-899	-588
- Waardeveranderingen	506	2.647
	<b>-393</b>	<b>2.059</b>
Stand per 31 december 2025		
- Contractprijs (verkochte woningen)	10.054	10.522
- Cumulatieve waardeveranderingen	8.540	8.465
	<b>18.595</b>	<b>18.987</b>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 107 (2024: 112). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen Koopgarant. Ultimo boekjaar zijn geen woningen meer aangewezen als "koopgarantwoning" en gedurende 2025 zijn er 0 woningen (2024: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.

In 2025 zijn 5 (2024: 4) woningen teruggekocht uit de voorraad Verkocht onder voorwaarden. Alle teruggekochte woningen zijn weer in de verhuur genomen. Als gevolg hiervan heeft een herclassificatie van 5 woningen van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden naar DAEB vastgoed in exploitatie plaatsgevonden. Het effect van deze herclassificatie op het vermogen en resultaat betreft € 185 duizend negatief.

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

	2025	2024
Stand per 1 januari 2025		
- Aanschafprijs	3.769	664
- Cumulatieve waardeveranderingen	-3.578	-582
	<b>191</b>	<b>82</b>
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	13.001	4.854
- Herclassificatie van DAEB vastgoed in exploitatie	2.228	3.355
- Herclassificatie naar DAEB vastgoed in exploitatie	-15.071	-3.660
- Herclassificatie van grondposities	-	1.245
- Herclassificatie naar grondposities	-	-
- Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings (nieuwbouw)	7.130	1.740
- Waardeveranderingen door sloop	-1.966	-2.687
- Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-5.147	-4.736
- Afboekingen ten laste van het resultaat	-360	-
	<b>-184</b>	<b>111</b>
Stand per 31 december 2025		
- Aanschafprijs	1.602	3.769
- Cumulatieve waardeveranderingen	-1.595	-3.578
	<b>7</b>	<b>191</b>

#### 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen	Automatisering	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2025				
- Verkrijgingsprijs	4.723	580	936	6.240
- Cumulatieve afschrijvingen	-1.891	-370	-604	-2.865
	<b>2.833</b>	<b>210</b>	<b>332</b>	<b>3.375</b>
Mutaties in het boekjaar				
- Investerings	19	143	41	204
- Desinvesteringen				-
- Afschrijvingen	-118	-86	-67	-271
- Buitengebruikstellingen aanschafwaarde		4	-56	-52
- Buitengebruikstellingen afschrijving		-4	53	49
	<b>-99</b>	<b>57</b>	<b>-28</b>	<b>-70</b>
Stand per 31 december 2025				
- Verkrijgingsprijs	4.743	728	922	6.392
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.009	-460	-618	-3.087
	<b>2.734</b>	<b>268</b>	<b>304</b>	<b>3.305</b>

#### WOZ-waarde

De waarde van het kantoorgebouw volgens de meest recente WOZ-beschikking (waardepeildatum 1 januari 2024) bedraagt €1,6 miljoen.

#### 5. Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Stand per 1 januari 2025	717	753
- Mutaties ten laste van het resultaat	227	-36
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>944</b>	<b>717</b>

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 op 20 mei 2009 ondertekend. De VSO2 had een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode werd de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij er door een van de partijen vóór 1 december werd opgezegd. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De impact van deze opzegging is voor Wonen Noordwest Friesland beperkt.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,00% (2024: 1,92%).

- De fiscale waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 431 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 588 miljoen. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur ‘doorrolt’ en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een ‘nihil’ waardering.
- De fiscale waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaren wordt verkocht is nihil en de boekwaarde is daarmee ook nihil. Voor alle woningen geldt dat de boekwaarde hoger is dan de fiscale waarde. Indien in de balans sprake is van een latente belastingvordering wordt hiermee geen rekening gehouden aangezien de verkoopwinst naar verwachting volledig ten gunste van de herinvesteringsreserve wordt gebracht.
- De fiscale waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaren wordt gesloopt zonder herbouw is nihil. De fiscale waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed waarbij de fiscale waarde lager is dan de boekwaarde waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaren wordt gesloopt zonder herbouw bedraagt € 1 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 1.7 miljoen. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 182 duizend, (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze belastingverplichting bedraagt € 166 duizend (2024: 13 duizend). De gemiddelde looptijd van de latente belastingen bedraagt vijf jaar.
- Tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is sprake van een waarderingsverschil. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd. Er is derhalve geen latentie opgenomen.
- De fiscale waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 66,7 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 66,8 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 7 duizend (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingschuld bedraagt € 19 duizend (2024: € 17 duizend). De gemiddelde looptijd bedraagt 17 jaar voor de leningen en 29 jaar voor de derivaten.
- De fiscale waarde van de derivaten bedraagt nihil aangezien fiscaal de derivaten niet worden gewaardeerd. De boekwaarde bedraagt € 2,8 miljoen. De latente belastingvordering in de balans bedraagt € 0,7 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). In 2021 heeft de bank de lening voortgezet tegen een vaste rente en wordt derhalve vanaf 2021 onder de schulden aan banken verantwoord. De waarde van de derivaat is op dat moment het eerder genoemde bedrag van € 2,8 miljoen en valt in de komende 12 jaar vrij waardoor het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde uiteindelijk nihil wordt. Voor het verschil is een latente belastingvordering gevormd.
- De fiscale waarde is hoger dan de WOZ-waarde waardoor de komende jaren fiscaal kan worden afgeschreven. Het afschrijvingspotentieel bedraagt eind 2025 € 10,3 miljoen waarvan de komende 10 jaar € 5,4 miljoen als afschrijving in aftrek op de fiscale resultaat gebracht kan worden. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 532 duizend (zijnde 25,8% van de toekomstige afschrijvingen). De in de balans opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 479 duizend (2024: € 34 duizend).

Het verloop van de latente belastingvorderingen in het boekjaar is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie	Leningen en derivaten	Derivaten in extendibles	Overige latenties	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	34	-17	713	-13	717
Dotatie ten gunste van het resultaat	445				445
Vrijval ten laste van het resultaat	-	-1	-63	-153	-218
Boekwaarde per 31 december 2025	479	-18	650	-166	944

Van deze vorderingen is een bedrag van € 86 duizend (2024: € 54 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

## 6. Overige voorraden

	2025	2024
Grond- en ontwikkelposities	570	630
Onderhoudsmaterialen	194	222
	<b>764</b>	<b>852</b>

Het verloop van de voorraad grond- en ontwikkelposities is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	630	1.875
- Toevoeging vanwege sloop	-	-
- Inbreng in nieuwbouwproject	-	-1.245
- Verkopen	-60	-
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>570</b>	<b>630</b>

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden.

## 7. Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurachterstand zittende bewoners	260	228
Huurachterstand vertrokken bewoners	289	251
Te vorderen aanmaankosten	1	4
Voorziening oninbare debiteuren	-130	-174
	<b>420</b>	<b>309</b>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 1,94% (2024: 1,80%) van de brutojaarhuur.  
 De huurachterstanden van de zittende huurders bedragen ultimo boekjaar 0,92% (2024: 0,86%).  
 De huurachterstanden van de vertrokken huurders bedragen ultimo boekjaar 1,02% (2024: 0,94%).

Er wordt een voorziening voor oninbare debiteuren gevormd voor vorderingen waarop gedurende ten minste 12 maanden geen betalingen van debiteuren zijn ontvangen.

## 8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-	847
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	4	4
	<b>4</b>	<b>851</b>

## 9. Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde bedragen	1.112	139
Overige overlopende activa	252	319
	<b>1.364</b>	<b>458</b>

Van de overlopende activa heeft een bedrag van € 150 duizend (2024: € 150 duizend) een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

De toename van de vooruitbetaalde bedragen wordt veroorzaakt door de afrekening meer-/minderwerk RGS verduurzaming 2025 (694K) en door de betaalde licentiekosten Aareon Nederland B.V. voor het gebruik van Tobias365 in 2026 (278K).

## 10. Liquide middelen

	2025	2024
Rekening-courant banken	2.814	2.350
Deposito's en spaarrekeningen	3	3
Kas	4	10
	<b>2.821</b>	<b>2.363</b>

De liquide middelen zijn direct opeisbaar.

## 11. Eigen vermogen

	2025	2024
Herwaarderingsreserves	324.495	292.331
Overige reserves	132.868	129.500
	<b>457.363</b>	<b>421.831</b>

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarderingsreserve			Overige reserves	Totaal
	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Subtotaal		
Stand per 1 januari 2024	233.258	11.925	245.184	130.758	375.942
Mutaties in het boekjaar 2024					
Resultaatbestemming	44.980	2.167	47.147	-1.258	45.889
Stand per 31 december 2024	278.238	14.093	292.331	129.500	421.831
Stand per 1 januari 2025	278.238	14.093	292.331	129.500	421.831
Mutaties in het boekjaar 2025					
Resultaatbestemming	29.993	2.171	32.164	3.368	35.532
Stand per 31 december 2025	308.231	16.264	324.495	132.868	457.363

### Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 308,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 278,2 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 € 264,89 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 van Wonen Noordwest Friesland. 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 hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve terzake van vastgoedbeleggingen is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht.

## Voorstel tot resultaatbestemming

In de statuten is geen passage opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen. De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen ad € 35.532 duizend over het boekjaar 2025 als volgt te bestemmen:

- het gerealiseerde resultaat ad € 3.368 duizend positief ten laste van de overige reserves te brengen.
- het niet-gerealiseerde resultaat ad € 32.164 duizend positief ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen, waarvan € 2.171 duizend ten gunste van de herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling van de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening over 2025 verwerkt.

## 12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	Renovatie- projecten	Nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2025	10	7.448	7.458
- Dotatie	3.627	-	3.627
- Vrijval	-	-719	-719
- Onttrekking	-2.967	-5.147	-8.114
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>670</b>	<b>1.582</b>	<b>2.252</b>

## 13. Overige voorzieningen

	2025	2024
Stand per 1 januari	138	143
- Dotatie	29	25
- Vrijval	-15	-7
- Onttrekking	-18	-24
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>135</b>	<b>138</b>

De overige voorzieningen bestaan volledig uit het persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget. Het persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget heeft een overwegend langlopend karakter (langer dan 1 jaar).

## 14. Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari 2025		
- Schulden aan banken	114.472	107.325
- Aflossingsverplichting kortlopend deel voorgaand jaar	-6.007	-1.065
	<b>108.465</b>	<b>106.260</b>
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuw opgenomen leningen	27.000	12.500
- Vrijval agio	-288	-288
- Extra aflossing boekjaar	-2.500	-4.000
	<b>24.212</b>	<b>8.212</b>
Stand per 31 december 2025		
- Schulden aan banken	132.677	114.472
- Aflossingsverplichting kortlopend deel voorgaand jaar	-3.805	-6.007
	<b>128.872</b>	<b>108.465</b>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	2025	2024
Vastrentende leningen	130.177	109.472
Variabel rentende leningen	2.500	5.000
	<b>132.677</b>	<b>114.472</b>

### Looptijd leningenportefeuille

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend jaar	3.805	6.007
Vrijval agio komend jaar	288	288
Tussen 1 en 5 jaar	12.351	10.298
Langer dan 5 jaar	116.233	97.879
	<b>132.677</b>	<b>114.472</b>

In het totale bedrag aan schulden aan banken ad € 132,7 miljoen is een bedrag aan agio opgenomen van € 4,2 miljoen. Dit bedrag heeft voor € 2,5 miljoen betrekking op het voortzetten van twee extendible leningen door ABN-AMRO tegen een vaste rente (dit betreft de ontvangen optiepremie van de swaption in de extendible leningen). Een bedrag van € 1,7 miljoen heeft betrekking op de Vestia lening.

### Rente

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,20% (2024: 3,03%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,70% (2024: 2,59%). Het gewogen gemiddelde effectieve rente is: 2,69% (2024: 2,61%).

De variabel rentende lening draagt een variabel rentepercentage op 1 wekelijks Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag van 0,27% (2024: 0,27%).

#### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 19,4 jaar (2024: 17,3 jaar).

#### Zekerheden

Van de schulden aan banken is € 124 miljoen (2024: € 105 miljoen) geborgd door het WSW. Tevens is voor een bedrag van € 4,2 miljoen (2024: € 4,9 miljoen) garantie verstrekt door de gemeenten in het werkgebied (achtervang). Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Wonen Noordwest Friesland zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde (WOZ waarde) van € 696 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard en er zijn eveneens geen andere activa als zekerheid afgegeven.

#### Marktwaarde

De totale leningportefeuille heeft ultimo 2025 een marktwaarde van ca. € 123,5 miljoen (2024: € 116,3 miljoen).

### 15. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand per 1 januari	16.866	15.442
- Verminderingen als gevolg van terugkoop	-812	-542
- Waardemutatie terugkoopverplichting	375	1.966
<b>Stand per 31 december</b>	<b>16.429</b>	<b>16.866</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 107 woningen (2024: 112). De looptijd van de verplichting bedraagt meer dan vijf jaar.

### 16. Overige schulden

	2025	2024
Waarborgsommen	-	13
	-	<b>13</b>

De waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. De regeling is inmiddels al jaren beëindigd. In 2025 is het resterend openstaande bedrag aan waarborgsommen terugbetaald aan de huurders.

## 17. Schulden aan banken

	2025	2024
Aflossingsverplichting langlopende schulden aan banken	3.805	6.007
	<b>3.805</b>	<b>6.007</b>

### Zekerheden

Door de huisbankier zijn geen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld.

## 18. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	174	149
Omzetbelasting	1.490	1.081
Vennootschapsbelasting	95	-
	<b>1.758</b>	<b>1.230</b>

## 19. Overige schulden

	2025	2024
Reservering verlofuren	135	130
Overige schulden	5	-1
	<b>141</b>	<b>129</b>

## 20. Overlopende passiva

	2025	2024
Niet vervallen rente leningen	1.633	1.297
Vooruitontvangen huren	219	205
Overige overlopende passiva	168	298
	<b>2.020</b>	<b>1.800</b>

De overlopende passiva hebben een kortlopende karakter (minder dan 1 jaar).

## Financiële instrumenten

### Algemeen

De toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

### Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling mag lopen bedraagt € 5 miljoen plus opgelopen rente. Het maximale kredietrisico dat de toegelaten instelling loopt per balansdatum bedraagt € 3,2 miljoen bestaande uit: huurdebiteuren € 420 duizend en liquide middelen € 2,8 miljoen. De hoogste vordering bedraagt € 2,8 miljoen zijnde uitstaande middelen bij ABN-AMRO en € 10 duizend uitstaande middelen bij Rabobank. Met deze tegenpartijen bestaat een lange relatie; zij hebben altijd tijdig aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

### Kredietmitigerende aspecten

- Het totaal aan huurvorderingen dat achterstallig is, maar waarvoor geen waardeverminderingen zijn getroffen bedraagt € 420 duizend (2024: € 310 duizend).
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan ABN-AMRO en Rabobank die volgens Standard & Poors een rating hebben van tenminste A respectievelijk A+.

### Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) op portefeuilleniveau wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten (niet van toepassing in 2025).

Wonen Noordwest Friesland wil flexibiliteit houden in de leningportefeuille. Naast fixe-leningen en annuïteitenleningen houdt Wonen Noordwest Friesland eveneens variabele roll-overleningen en eventueel lineaire leningen of leningen met renteconversie aan voor flexibiliteit. Het aantal leningen met een variabele rentecomponent wordt gemaximeerd op basis van het maximale renterisico. Het bedrijfseconomisch renterisico mag in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 25% bedragen. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat, gerekend over een boekjaar, gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen, aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype, minus de som van derivaten en (uitgestelde) stortingen van leningen. Voor de beoordeling van de omvang van het risico wordt de jaarlijkse risicopositie (schuldvernieuwing, renteconversies en rente-instrumenten) gedeeld door het totaal van de financiering aan het einde van het jaar waar dit risico betrekking op heeft (= relatief risico). De totale financiering wordt gevormd door het totaal van opgenomen leningen vermeerderd met de jaarlijkse schuldvernieuwing en verminderd met eventuele vastrentende beleggingen en beschikbare liquiditeiten.

#### Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

#### Prijrsrisico

Wonen Noordwest Friesland heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde ondernemingen en loopt derhalve geen prijsrisico.

#### Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de ratio's vanuit het beoordelingskader van de toezichthouders te blijven.

#### Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	<b>2025</b>
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	65.379
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	39.194
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	23.900
Overige	4.205
	<b>132.677</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De financiële instellingen betreffen allen verzekeringsmaatschappijen.

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van een kwartaal de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Daarnaast beschikt de toegelaten instelling over de volgende kredietruimte:

- € 5 miljoen ten behoeve van de korte termijn financieringsbehoefte. Deze kredietfaciliteit heeft een looptijd tot 11 juni 2032. De te betalen rente bedraagt 1 weeks-Euribor plus 24 basispunten.

#### Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 3,6 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

### Onderhoudsverplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan voor contractonderhoud tot een bedrag van afgerond € 727 duizend (2024: € 675 duizend).

### Leaseverplichtingen

Er zijn leaseverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 304 duizend. De leaseobjecten betreffen vervoermiddelen en copiers. De leaseobjecten hebben een gemiddelde restant looptijd van 42 maanden.

Er is een verplichting voor licentiekosten aangegaan voor een bedrag van € 1.211 duizend over een resterende looptijd van 32 maanden.

### Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

### Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030.

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt. De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,34% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer -naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2025 € 0 (2024: € 0) aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken.

#### Bijdrage onderhoud skeelerbaan

Er is een vaststellingsovereenkomst gesloten voor een bijdrage aan het onderhoud voor de skeelerbaan in Sint Annaparochie. De bijdrage is ingeschat op ongeveer € 75 duizend.

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen gebeurtenissen met belangrijke financiële gevolgen voor de toegelaten instelling voorgedaan.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

### 21. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	27.921	26.451
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	170	143
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	128	127
	<b>28.219</b>	<b>26.721</b>
Huurderving wegens leegstand	-415	-439
Huurderving wegens oninbaarheid	11	63
	<b>27.815</b>	<b>26.346</b>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,35% (1 juli 2024: 5,3%).

De huursombenadering is van toepassing op corporaties. Dit betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5% (2024: 5,8%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,35% (2024: 5,29%).

### 22. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen voor leveringen en diensten	777	691
Derving wegens oninbaarheid	-8	-7
	<b>769</b>	<b>684</b>

### 23. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	605	428
Toegerekende organisatiekosten	39	35
	<b>644</b>	<b>463</b>

### 24. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	2.347	2.225
	<b>2.347</b>	<b>2.225</b>

## 25. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	7.169	6.987
Contractonderhoud	664	603
Mutatieonderhoud	218	232
Reparatie- en klachtenonderhoud	804	1.093
Woningverbetering en renovatie	2.778	2.882
Overig onderhoud	-44	-104
Toegerekende organisatiekosten	3.129	2.870
	<b>14.718</b>	<b>14.563</b>

## 26. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Lokale belastingen en heffingen	1.375	1.293
Verzekeringen	79	68
Juridische kosten	-	-
Overige directe operationele lasten	53	45
	<b>1.507</b>	<b>1.406</b>

De aan de activiteiten toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat waarin de direct en niet-direct toe te rekenen kosten verdeeld worden over de activiteiten. Voor de toerekening wordt gebruik gemaakt van verdeelsleutels. De kosten voor lonen en salarissen worden verdeeld op basis van een interne inschatting van de urenbesteding van de medewerkers.

## Lonen en salarissen

	2025	2024
Lonen en salarissen	3.598	3.397
Sociale lasten	607	545
Pensioenlasten	449	386
Overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	1.319	1.487
	<b>5.974</b>	<b>5.815</b>

## Personeelsbestand

Bij Wonen Noordwest Friesland waren ultimo 2025 63 werknemers in dienst (2024: 59). Hiervan hadden 10 werknemers een tijdelijk contract (2024: 10). Het gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte) bedroeg in 2025 55,13 (2024: 51,70). De uitsplitsing van het gemiddeld aantal fte naar organisatieonderdeel is als volgt:

Gemiddeld aantal fte	2025	2024
<b>Bestuur en staf</b>		
Bestuur	0,75	1,00
Bestuurssecretariaat	0,78	0,34
P&O	0,72	0,67
	2,25	2,01
<b>Team Beleid</b>	4,28	4,58
<b>Afdeling Financiën, Informatievoorziening en administratie</b>		
Team financiën	6,80	6,85
Team facilitair	1,67	0,66
	8,47	7,51
<b>Afdeling Wonen</b>		
Team leefbaarheid en gebiedsbeheer	4,72	3,47
Team Verhuur en klantcontact	11,22	10,35
	15,94	13,82
<b>Afdeling Vastgoed</b>		
Team ontwikkeling en beheer	12,42	11,79
Team servicebedrijf	11,78	11,99
	24,19	23,78
Totaal	55,13	51,70

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Wonen Noordwest Friesland is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

## 27. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	353	167
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-56	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-177	-153
	<b>121</b>	<b>-17</b>

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woningen en 2 grondposities (2024: 1 woning en 0 grondposities).

## 28. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.923	9.909
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	1.966	2.687
	<b>5.889</b>	<b>12.596</b>

## 29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	38.838	55.699
	<b>38.838</b>	<b>55.699</b>

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

## 30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-54	513
	<b>-54</b>	<b>513</b>

## 31. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Totale organisatiekosten	9.221	8.446
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-39	-35
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-2.347	-2.225
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-3.129	-2.870
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-56	-31
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-434	-426
Dekking projecten nieuwbouw en renovatie	-654	-669
	<b>2.562</b>	<b>2.191</b>

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2025	2024
Lonen en salarissen	3.598	3.397
Sociale lasten	607	545
Pensioenlasten	449	386
Overige lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	1.319	1.487
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	263	262
Overige bedrijfskosten	2.984	2.369
	<b>9.221</b>	<b>8.446</b>

### 32. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Kosten omtrent leefbaarheid	48	133
Toegerekende organisatiekosten	429	426
	<b>477</b>	<b>559</b>

### 33. Overige rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente langlopende leningen banken	2.853	2.505
Borgstellingsvergoedingen	26	26
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	42	10
	<b>2.922</b>	<b>2.541</b>

## 34. Belastingen

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

	2025	2024
<b>Acute belastingen</b>		
Belastingen verslagjaar	-1.026	-869
Correcties voorgaande verslagjaren	-94	112
<b>Mutaties in tijdelijke verschillen</b>		
Mutatie latentie leningen	-1	-30
Mutatie latentie derivaten in extendibles	-63	-64
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	445	-29
Mutatie overige verschillen	-153	86
Totaal belastinglast	-892	-792

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen van € 35,9 miljoen (2024: € 46,7 miljoen), bedraagt 2,5% (2024: 1,7%).

## Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2025	2025 Belastinglast	2025 Effectieve belastingdruk in %
Resultaat voor belastingen	36.424	9.398	25,8%
Overige waardeveranderingen	5.889	1.519	4,2%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.784	-10.006	-27,5%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-328	-85	-0,2%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	262	68	0,2%
Renteaftrekbeperking	1.749	451	1,2%
Fiscaal geen derivaten in extendible leningen	-246	-63	-0,2%
Extra onderhoudslasten	-366	-95	-0,3%
Overige posten	-572	-147	-0,4%
Totaal correcties	-32.397	-8.358	-22,9%
Belastbaar bedrag	4.028	1.039	2,9%
Af: tariefopstap	200	-14	0,0%
Af: correcties voorgaande perioden	-	94	0,3%
Acute belastingen	3.828	1.119	3,1%
Mutaties belastinglatenties		-227	-0,6%
Belastinglast		892	2,4%

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar de toelichting op de balans paragraaf Financiële vaste activa.

## WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op stichting Wonen Noordwest Friesland. Het is voor Wonen Noordwest Friesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Wonen Noordwest Friesland is klasse E.

### Bezoldiging topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025</b>	
bedragen x € 1	M.S. Huizinga-Klaucke
Functiegegevens	bestuurder

Omvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 30/09
Omvang dienstverband (fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	115.965
Beloningen betaalbaar op termijn	18.207
Subtotaal	134.172
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	134.630
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	134.172

<b>Gegevens 2024</b>	
bedragen x € 1	M.S. Huizinga-Klaucke
Functiegegevens	bestuurder

Omvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.024
Beloningen betaalbaar op termijn	22.376
Subtotaal	165.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	165.400

<b>Gegevens 2025</b>			
bedragen x € 1		S. van Zaal	
Functiegegevens		bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2025	2024	
Periode functievervulling in kalenderjaar (aanvang - einde)	01/10 t/m 31/12	n.v.t.	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3	n.v.t.	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	317	n.v.t.	
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€	235 €	221
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	74.495	n.v.t.
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>			
Bezoldiging in de betreffende periode	€	55.475	n.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	55.475	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€	55.475	

## Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025</b>				
bedragen x € 1		J. Thijssen	I. van de Vegte	J. Hollander
Functiegegevens		Lid	Voorzitter	Lid
Omvang en einde functievervulling in 2025		1/4 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	€	10.800 €	21.600 €	14.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	13.500 €	27.000 €	18.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€	10.800 €	21.600 €	14.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>			
bedragen x € 1	F. Kooiker	I. van de Vegte	J. Hollander
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid

Omvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/3	15/4 t/m 31/12	19/4 t/m 31/12
---	--------------	----------------	----------------

<b>Bezoldiging</b>			
--------------------	--	--	--

Bezoldiging	€	5.100	€	14.250	€	9.520
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	6.375	€	19.125	€	12.750
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>5.100</b>	<b>€</b>	<b>14.250</b>	<b>€</b>	<b>9.520</b>

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2025</b>			
bedragen x € 1	H. van Kesteren	N. Bouma	J. Spoelstra
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid

Omvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/3	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
---	--------------	---------------	---------------

<b>Bezoldiging</b>			
--------------------	--	--	--

Bezoldiging	€	3.600	€	14.400	€	14.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	4.500	€	18.000	€	18.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>3.600</b>	<b>€</b>	<b>14.400</b>	<b>€</b>	<b>14.400</b>

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>			
bedragen x € 1	H. van Kesteren	I. Donkervoort	N. Bouma
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid

Omvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/3	1/1 t/m 31/12
---	---------------	--------------	---------------

<b>Bezoldiging</b>			
--------------------	--	--	--

Bezoldiging	€	13.600	€	3.400	€	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	17.000	€	4.250	€	17.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.		n.v.t.		n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>13.600</b>	<b>€</b>	<b>3.400</b>	<b>€</b>	<b>13.600</b>

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>	
bedragen x € 1	J. Spoelstra
Functiegegevens	Lid

Omvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12
---	---------------

<b>Bezoldiging</b>	
--------------------	--

Bezoldiging	€	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	17.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>13.600</b>

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt (in duizenden euro's):

### 2025

	KPMG	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	179	-	179
Andere controleopdrachten	17	-	17
	<b>196</b>	<b>-</b>	<b>196</b>

### 2024

	KPMG	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	175	-	175
Andere controleopdrachten	14	-	14
	<b>189</b>	<b>-</b>	<b>189</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening van het desbetreffende boekjaar, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

## Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

## Naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Dit geldt enkel wanneer de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve of hybride scheiding heeft doorgevoerd. Aangezien Wonen Noordwest Friesland onder het verlichte regime valt, kan worden volstaan met een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.

## Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

### Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in duizenden euro's

	2025	2024
Huuropbrengsten	27.520	26.079
Opbrengsten servicecontracten	766	683
Lasten servicecontracten	-642	-462
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.322	-2.203
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.562	-14.416
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.491	-1.392
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.270</b>	<b>8.289</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	353	167
Toegerekende organisatiekosten	-56	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-177	-153
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>121</b>	<b>-17</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-5.889	-12.596
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.502	55.289
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-54	513
<b>Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>32.559</b>	<b>43.207</b>
Overige organisatiekosten	-2.535	-2.169
Kosten omtrent leefbaarheid	-477	-559
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.922	-2.541
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.922</b>	<b>-2.540</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>36.017</b>	<b>46.211</b>
Belastingen	-883	-784
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>35.134</b>	<b>45.426</b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025

op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in duizenden euro's

	2025	2024
Huuropbrengsten	295	267
Opbrengsten servicecontracten	3	1
Lasten servicecontracten	-2	-1
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-25	-23
Lasten onderhoudsactiviteiten	-156	-148
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16	-14
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>98</b>	<b>83</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	336	410
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
<b>Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>336</b>	<b>410</b>
Overige organisatiekosten	-27	-22
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>407</b>	<b>471</b>
Belastingen	-9	-8
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>398</b>	<b>463</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in duizenden euro's

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	27.464	25.946
Vergoedingen	742	659
Overige bedrijfsontvangsten	20	1
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>28.226</i>	<i>26.605</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.472	4.215
Onderhoudsuitgaven	12.270	12.098
Overige bedrijfsuitgaven	6.609	5.196
Betaalde interest	2.873	2.808
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	49	48
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	38	54
Vennootschapsbelasting	177	1.056
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>26.488</i>	<i>25.475</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.738</b>	<b>1.130</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	331	159
Verkoopontvangsten grond	69	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>400</i>	<i>159</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	12.692	3.437
Verbeteruitgaven	5.856	3.728
Aankoop	999	682
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	637	559
Investeringen overig	34	543
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>20.218</i>	<i>8.949</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-19.818</i>	<i>-8.790</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.818</b>	<b>-8.790</b>

	2025	2024
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	27.000	12.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-7.774	-4.262
Aflossing ongeborgde leningen	-733	-803
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>18.493</b>	<b>7.435</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>413</b>	<b>-225</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.274	1.498
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.687	1.274

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025

op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in duizenden euro's

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	294	265
Vergoedingen	3	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	297	266
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	48	43
Onderhoudsuitgaven	131	123
Overige bedrijfsuitgaven	71	53
Vennootschapsbelasting	2	11
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	252	230
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>45</b>	<b>36</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		
Verkoopontvangsten grond		
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	-	-
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Investerings overig		
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-	-
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>45</b>	<b>36</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.089	1.053
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.134	1.089

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Wonen Noordwest Friesland is opgemaakt door het bestuur op 24 juni 2026.

S. van Zaal

Directeur-bestuurder a.i.

### Raad van commissarissen

De jaarrekening van Wonen Noordwest Friesland is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2026.

I. van de Vegte

Voorzitter

J. Spoelstra

Lid

J. Hollander

Lid

J. Thijssen

Lid

R. Mossel

Lid

## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Wonen Noordwest Friesland zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Noordwest Friesland

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening**

#### ***Ons oordeel***

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Wonen Noordwest Friesland ('de stichting') te Sint Annaparochie ('de jaarrekening') gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2025;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonen Noordwest Friesland zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van fraude en het niet-naleven wet- en regelgeving en continuïteit moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

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

##### ***Controleaanpak risico van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 4 van het jaarverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de procedures van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken.

Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur en bij andere relevante functies zoals de manager Financiën, Informatievoorziening en Administratie en de controller en hebben wij correspondentie met relevante toezichthoudende autoriteiten en regelgevers in onze controleaanpak betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving, zijnde de Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling, alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

### ***Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)***

#### **Risico:**

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoedbeleggingen in exploitatie.

#### **Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten. Wij hebben inzicht verworven in de totstandkoming van de voornoemde schattingen.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

### ***Zakelijke totstandkoming materiële vastgoedgerelateerde inkopen***

#### **Risico:**

De stichting investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen.

Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de stichting.

#### **Controleaanpak:**

- Wij hebben inzicht verworven in de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van vastgoedgerelateerde inkopen en hebben deze geëvalueerd.
- Wij hebben een data-analyse op de aard en omvang van de inkopen uitgevoerd en op basis daarvan vastgoedgerelateerde inkopen geselecteerd. Van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de stichting de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen;
  - vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsanalyse door het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkelingen in de bouwkosten, rente en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordelingsprocedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 69 tot en met 71 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Wonen Noordwest Friesland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL)-markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening 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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 stichting.

### ***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 de 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- 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 stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet 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 organisatie 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.

Groningen, 25 juni 2026

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA