



Betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten

Jaarverslag 2024

Vastgesteld: 28 mei 2025

Woningcorporatie WormerWonen is actief in de Zaanstreek (Oostzaan, Wormerland en Zaanstad).

Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van WormerWonen.

Naam toegelaten instelling

WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
(075) 642 6421

info@wormerwonen.nl

www.wormerwonen.nl

Eindredactie

WormerWonen

CJ.M. Engelsma
Directeur-bestuurder

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen, drs. R. Woudstra, voorzitter

Dit jaarverslag vormt samen met de jaarrekening de jaarverantwoording van de Stichting WormerWonen (toegelaten instelling nummer L 0202).

Voorwoord

Het jaar 2024 kenmerkte zich door ingrijpende maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Wereldwijde gebeurtenissen, zoals de oorlog in Oekraïne, het conflict in het Midden-Oosten en de verkiezingen in de Verenigde Staten, hielden ook in Nederland de gemoederen bezig. Ze drukten hun stempel op het publieke en politieke debat. Tegelijkertijd droegen de scherpere tegenstellingen binnen en tussen politieke partijen bij aan een groeiende polarisatie in de samenleving. Onderzoek door het Sociaal Cultureel Planbureau wijst uit dat Nederlanders steeds meer conflicten ervaren rond politieke opvattingen. Dit vergroot de spanningen in de maatschappij. Daarnaast klinkt de roep om meer aandacht voor binnenlandse problemen, zoals de stijgende kosten van het levensonderhoud en het woningtekort.

Aanhoudende woningnood

In september 2024 verwelkomde Nederland zijn 18 miljoenste inwoner. De groei van de bevolking onderstreept het belang van het aanpakken van de aanhoudende woningnood. Ondanks de toegenomen nieuwbouw productiviteit van woningcorporaties in 2024, werden het afgelopen jaar in totaal minder woningen opgeleverd dan in 2023. Onder meer de hoge rente, stijgende bouwkosten, capaciteitsgebrek bij bedrijven en overheden en (complexe) regelgeving, waaronder de ruime mogelijkheden voor bezwaar- en beroepsprocedures, zorgden voor vertragingen en uitdagingen in de bouwsector. Ook WormerWonen had hier last van. Desondanks werkten we in 2024 hard aan mooie nieuwbouwprojecten in Wormerland en Zaanstad. Daar plukten we eind 2024 al de eerste vruchten van met een eerste paal in Oostknollendam.

Versnelling in verduurzaming en betaalbaarheid

Positief nieuws is dat de verduurzaming van onze woningen in 2024 in een stroomversnelling is gekomen. Ruim 230 woningen zijn (deels) van het gas afgehaald en van zonnepanelen voorzien. Dit geeft meer wooncomfort en een lagere energierekening voor onze bewoners. En past uitstekend in onze koers voor de komende vijf jaar, die we in 2024 herijkten. Betaalbare woningen staan in die koers voorop, met als drijfveer bijdragen aan het woongeluk van onze (toekomstige) bewoners. Betaalbaarheid gaat ook over een nette huurprijs. De sociale grondprijs die in 2024 met de gemeente Zaanstad is afgesproken als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Zaanstad 2024 – 2028, helpt hierbij. Ook in Wormerland krijgen de bewoners in de Molenbuurt II in Wormer de komende jaren een betaalbare, duurzame, goede en gezonde nieuwbouwwoning terug in hun eigen wijk. Het is de uitkomst van een zorgvuldig proces, dat samen met de bewoners is doorlopen. Daar kunnen alle betrokkenen trots op zijn.

Groei in bewonersbetrokkenheid

Trots zijn we ook op de inzet van onze huurdersvereniging Huurders voor Huurders. Mede dankzij haar inspanningen groeide in 2024 het aantal bewonerscommissies. Ook nam de betrokkenheid van onze huurders bij woongerelateerde thema's toe, zoals het huurbeleid en de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Een themabijeenkomst over dit laatste onderwerp trok in oktober 2024 vele belangstellenden. De goede relatie met onze huurdersvereniging, met ruimte voor kritische opvattingen en waarin we elkaar scherp houden, is enorm waardevol. Net als de waardering van onze huurders: ook in 2024 kregen we een A-classificatie in de Aedes-benchmark op het onderdeel Huurdersoordeel. De ruime voldoende motiveert om het nóg beter te willen doen. De leefbaarheid in wijken ervaren huurders van WormerWonen eveneens als bovengemiddeld. Bewoners geven aan relatief weinig overlast in de buurt te

ervaren en zich veilig te voelen. In tijden waarin het veiligheidsgevoel onder druk staat, zeker op internationaal niveau, is dat een groot goed. En iets om aan te blijven werken, samen met bewoners en maatschappelijke partners.

Positieve uitkomst visitatie

Veel van onze maatschappelijke partners hebben in 2024 input geleverd voor de visitatie van WormerWonen. Een corporatie is wettelijk verplicht om elke vier jaar haar prestaties publiekelijk te verantwoorden met een visitatie. We zijn ontzettend blij met het zeer positieve visitatierapport dat we hebben ontvangen. De aandachtspunten uit het rapport hebben we gelijk meegenomen in onze nieuwe koers. Hierin is er ook aandacht voor passend wonen en doorstroming. Op de valreep van 2024 is in dit kader, in samenwerking met zeven collega-corporaties en zeven gemeenten, nog de 55+ verhuisvoordeelregeling rondgekomen. Doel van de regeling is onder andere zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt. Maar ook het beter benutten van de woningvoorraad en bovenal mensen meer kans bieden op langer zelfstandig wonen in meer gewenste passende woonruimte.

Hello and goodbye

Het jaar 2024 was ook een jaar van afscheid en verwelkoming. Zo traden onder andere een nieuwe directeur-bestuurder aan, twee nieuwe managers en twee nieuwe commissarissen, waaronder de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen. De heer Woudstra volgde in september 2024 de heer Heerkens op, die acht jaar voorzitter was. We zijn de heer Heerkens zeer erkentelijk voor zijn tomeloze inzet voor de Zaanse volkshuisvesting en specifiek voor de huurders van WormerWonen.

Volkshuisvesting onder druk

WormerWonen is trots op haar prestaties in 2024. Met de nieuwe koers voor 2025 – 2029 als kompas, de prestatieafspraken met de gemeenten Wormerland en Zaanstad, én de in december 2024 hernieuwde Nationale Prestatieafspraken met het Rijk, zijn wij vol energie aan 2025 begonnen.

In april 2025 werden we echter verrast door het politieke voornemen om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen. Hoewel dit besluit, op het moment van schrijven, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving, heeft het grote gevolgen. Berekeningen wijzen uit dat dit WormerWonen in vijf jaar tijd circa € 5,5 miljoen aan inkomsten kost – jaarlijks € 1,1 miljoen – met een doorwerking na 2029. Ook betekent het miljoenen minder aan investeringscapaciteit. De financiële en volkshuisvestelijke impact is daarmee aanzienlijk.

Bij WormerWonen staat betaalbaarheid voorop. We begrijpen dat een huurbevriezing op korte termijn een welkome verlichting is voor huurders die moeite hebben om rond te komen. Juist daarom investeren we al jaren in verduurzaming en betere energielabels – om woonlasten structureel te verlagen via lagere energiekosten. Het voorgestelde huurbeleid dreigt deze strategie te doorkruisen. Op termijn heeft dit negatieve gevolgen: er kunnen minder woningen worden verduurzaamd en er kunnen minder sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit treft niet alleen onze huidige huurders, maar ook woningzoekenden – direct en op grote schaal. In heel Nederland worden circa 1 miljoen woningzoekenden hierdoor geraakt.

Voor WormerWonen betekent dit dat het noodzakelijk is om in de Zaanstreek opnieuw in gesprek te gaan over de haalbaarheid van de gemaakte prestatieafspraken. De recent vastgestelde koers vraagt mogelijk nu al om bijstelling, nog voordat de uitvoering is begonnen.

Dank!

Hoewel bijstelling van onze koers onvermijdelijk lijkt, met alle bijbehorende gevolgen voor de volkshuisvesting, blijven wij ons met volle inzet en overtuiging inzetten voor onze maatschappelijke opgave. In 2024 zijn waardevolle resultaten behaald dankzij gezamenlijke inspanningen.

Mijn dank gaat uit naar alle collega's en samenwerkingspartners die daaraan hebben bijgedragen. In het bijzonder dank ik onze huurders, die ons ook in 2024 voorzien hebben van waardevolle feedback en adviezen. Dankzij uw betrokkenheid blijft WormerWonen scherp en gemotiveerd om zich continu te verbeteren. Wij hopen ook in 2025 op uw blijvende betrokkenheid te mogen rekenen. Samen blijven we werken aan meer woongeluk in de Zaanstreek.



Cécile Engelsma
Directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Hoofdstuk 1: Verantwoording van de resultaten.....	7
1.1 Waar staan we voor?	7
1.2 Betaalbaar wonen	7
1.3 Genoeg woningen	11
1.4 Duurzaam wonen	15
1.5 Prettig wonen in leefbare buurten.....	22
1.6 Dienstverlening, digitaal maar persoonlijk.....	25
1.7 Samenwerking met bewoners en stakeholders	28
Hoofdstuk 2: De organisatie.....	31
2.1 Een efficiënte en wendbare organisatie.....	31
2.2 Governance.....	35
2.3 Ondernemingsraad.....	39
Hoofdstuk 3: Risicomanagement.....	41
3.1 Audits	41
3.2 Procesbeschrijving	42
3.3 Risicomanagementbeleid	42
3.4 Fraude- en integriteitsrisico's.....	43
3.5 Vooruitblik 2025.....	44
Hoofdstuk 4: Financiële continuïteit.....	45
4.1 Financiële positie.....	45
4.2 Resultaatontwikkeling.....	45
4.3 Ratio's	45
4.4 Marktwaaarde en Beleidswaarde	45
4.5 Treasury.....	47
4.6 Vooruitblik 2025.....	48
Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen.....	49
5.1 Voorwoord	49
5.2 Besturen en toezichthouden	50
5.3 Over de RvC	52
5.4 Tot slot	56
Hoofdstuk 6: Jaarrekening	58

Hoofdstuk 1: Verantwoording van de resultaten

1.1 Waar staan we voor?

Het jaar 2024 stond voor WormerWonen in het teken van groei, samenwerking en een verdere verdieping van onze maatschappelijke rol. We stelden een nieuwe koers vast voor de komende jaren 2025 – 2029. Het koersplan, *Werken aan Woongeluk*, bouwt voort op de richting die we in het vorige plan hebben ingezet, wel met een nog sterker accent op de mens. Dit sluit aan bij de bredere trend binnen de corporatiesector, zoals verwoord in het visiedocument 2024 van onze branchevereniging Aedes: het realiseren van betaalbare en duurzame woningen gaat hand in hand met aandacht voor leefbaarheid en het welzijn van onze huurders.

In 2024 hebben we al belangrijke stappen gezet in de richting van onze vernieuwde missie: *Wij bieden zoveel mogelijk mensen woongeluk met onze betaalbare, duurzame, goede en gezonde woningen in veilige, verbonden buurten*. Dit doen we niet alleen. Samenwerking – zowel intern als extern – is belangrijker dan ooit. We werken intensief samen met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en onze huurders. Niet alleen om goede woningen te bieden, maar ook om bij te dragen aan een sterke, sociale gemeenschap.

Bij alles wat we doen laten we ons leiden door de kernwaarden die we in 2024 hebben geformuleerd. Die zijn gebaseerd op wat wij belangrijk vinden in de samenwerking. Vertrouwen, openheid, verantwoordelijkheid, respect, empathie en hulpvaardigheid vormen het fundament van ons werk én de manier waarop we omgaan met huurders, samenwerkingspartners en elkaar.

In dit jaarverslag blikken we terug op de belangrijkste ontwikkelingen in 2024. Ook laten we zien hoe we vanuit onze kernwaarden dagelijks werken aan het woongeluk voor onze huurders én woningzoekenden.

1.2 Betaalbaar wonen

Als kleine, lokaal verankerde woningcorporatie en tegelijkertijd de grootste corporatie van Wormerland, voelen we een brede verantwoordelijkheid. We zijn er om in ons werkgebied voor zoveel mogelijk mensen met een bescheiden beurs een passend woningaanbod te blijven creëren.

WormerWonen heeft dan ook passende woningen voor jongeren, gezinnen, alleenstaanden, senioren en huurders met een beperking en/of met begeleiding. Om deze woningen nu en in de toekomst betaalbaar te houden, stuurde WormerWonen ook in 2024 op een nettohuur van 72% van de maximale huur. Dit is de belangrijkste pijler binnen ons huurbeleid. Daarnaast heeft minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen een nettohuur onder de tweede aftoppingsgrens van € 697,07. Zo blijft driekwart van het woningbestand toegankelijk voor huurtoeslaggerechtigden. Aanvullende beleidsuitgangspunten zijn dat de huurprijs van een woning in verhouding staat tot de kwaliteit ervan en niet afhankelijk is van het inkomen van de bewoners. WormerWonen voerde in 2024 dan ook geen inkomensafhankelijk huurbeleid.

De kwaliteit van een woning wordt in toenemende mate bepaald door de energiezuinigheid van een woning. Naast het huurbeleid kent WormerWonen sinds 2021 een

woonlastenbenadering. Uitgangspunt hierbij is dat de duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen positief uitwerken op de woonlasten van onze huurders.

1.2.1 Afrekening servicekosten

Door WormerWonen is een werkgroep samengesteld die voorstellen doet voor verbeteringen in de afrekening van de servicekosten. Een van de voorstellen is het sneller afrekenen van de servicekosten, waardoor de afrekening dichterbij de verbruiksperiode zit. Bij het afrekenen van de servicekosten over 2023 is dit gedeeltelijk gelukt. Een vlotte afrekening vraagt samenwerking en voldoende interne en externe capaciteit. Dat is een uitdaging. Daarnaast is het belangrijk om de voorschotten tijdig in lijn te brengen met de verwachte kosten. Om die reden worden de voorschotten met regelmaat geactualiseerd.

1.2.2 Huurprijsaanpassing

Per 1 juli 2024 mochten de huren van zelfstandige sociale huurwoningen stijgen met de gemiddelde cao-ontwikkeling in de periode december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%. De maximale toegestane huurverhoging voor woningcorporaties bedroeg daarmee voor 2024 5,3%.

Net als in 2023 is er in 2024 voor gekozen om de huurprijsaanpassing gedifferentieerd door te voeren. Gekeken is naar de energielasse van de woning. Dit sluit aan bij de woonlastenbenadering, waarbij er een relatie wordt gelegd tussen de hoogte van de huurprijzen en energielasten.

De gemiddelde huursomstijging voor 2024 komt dan op 4,94%. Hiermee investeren wij ruim € 55.000 in de betaalbaarheid van de huren.

Huurverhoging 2024	%
Woningen met energielabel A+ of hoger	5,8%
Woningen met energielabel B, C en D	5,3%
Woningen met energielabel E, F en G	4,0%
Vrije sector woningen	5,5%
Garages	5,8%

Huurbevrozing

Volgens ons beleid bij sloop- en vervangende nieuwbouwprojecten, geldt dat het moment van de huurprijsbevrozing altijd na de vaststelling van de peildatum ligt. De peildatum volgt na het sloopbesluit en is de datum waarop de uitplaatsing in het kader van herhuisvesting wordt gestart. Voor de vernieuwingswijk Molenbuurt II in Wormer is de peildatum vóór 1 juli afgegeven. De huren voor de betreffende bewoners zijn vanaf die datum dan ook bevroren. Dit geldt ook voor het nog lopende sloop- en vervangende nieuwbouwproject Gele Lisstraat in Wormer.

Huurverlaging

In 2024 was het voor huurders nog steeds mogelijk om gebruik te maken van de regeling voor een eenmalige huurverlaging. Voorwaarde was wel dat de verlaging niet al in 2023 was aangevraagd. De huurverlaging is bedoeld voor huurders met een laag inkomen die te maken hebben gekregen met een daling van hun inkomen. Wel dienen deze huurders langer dan zes maanden te huren. In 2024 hebben zes huurders hiervan gebruik gemaakt.

Bezwaar Huurcommissie

Gedurende 2024 is 42 keer bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging (2023: 3). Zo'n 35 bezwaren hadden betrekking op het door ons benoemde energielabel. Op de website van een externe partij stond een verkeerde koppeling tussen de energie-index en het daarbij behorende energielabel. Dit gaf veel verwarring en het hoge aantal bezwaren. We hebben dit gemeld bij de betreffende partij en dit is aangepast. De huurders hebben wij hiervan op de hoogte gebracht. Uiteindelijk hebben we zes bezwaren tegen de huurverhoging ingediend bij de Huurcommissie. Alle bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Vroegsignalering

De medewerker huurincasso meldt huurders met een huurachterstand aan bij de gemeente Wormerland. We volgen daarmee het convenant *Vroegsignalering Schulden Wormerland*. Dit convenant maakt het voor corporaties en nutsbedrijven mogelijk om in een vroeg stadium betalingsachterstanden bij de gemeente te melden. Daarmee kunnen problematische schulden mogelijk worden voorkomen. In 2024 heeft WormerWonen 32 huurders aangemeld bij de gemeente (2023: 10). De toename van het aantal meldingen komt doordat we eerder met huurders in gesprek gaan en daardoor huurachterstanden eerder opmerken en sneller hulp inschakelen van de gemeente.

Betalingsregelingen

In 2024 was bij 80 huurders een betalingsregeling van kracht (2023: 70 huurders). In totaal gaat het om € 74.367 aan betalingsregelingen. Daarvan is € 48.210 geïncasseerd.

Deurwaarderzaken en ontruiming

Gedurende 2024 zijn er twee huurders met een huurachterstand bij de deurwaarder gemeld. Bij één melding leidde dit tot een ontruiming. De andere melding ligt voor uitspraak bij de kantonrechter. WormerWonen gaat tot het uiterste om woningontruiming te voorkomen, maar in sommige gevallen is dit helaas toch niet te vermijden.

1.2.3 Woningtoewijzing

	Wormerland	Zaanstad	Oostzaan	Totaal
Aantal mutaties	146	0	1	147

	Via aanbodmodel Woningnet			
Aantal verhuringen	93	0	1	94

	Buiten Woningnet			
Gele Lis, Ad Hoc, sloop-nieuwbouw	7	0	0	7
Molenbuurt II, Ad Hoc sloop-nieuwbouw	17	0	0	17
De Amandelbloesem, eigen toewijzing*	0	15	0	15
Woningruil	3	0	0	3
Directe bemiddeling	3	0	0	3

Gemeentelijke binding	26	0	0	26
Statushouders	4	1	0	5

**Toewijzing De Amandelbloesem*

De meeste woningen in De Amandelbloesem hebben in de huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere seniorenstatus gekregen. Om die reden worden ze buiten WoningNet om verhuurd. Het gaat om voor een belangrijk deel om bewoners met een zorgvraag, mensen die vereenzamen, mensen met een urgentie van het sociaal wijkteam van Wormerveer en mensen die vrijwilligerswerk bij vereniging De Bloesem doen.

Verantwoording toewijzingen Woningwet

Jaarlijks beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) op grond van de Woningwet in hoeverre de vrijgekomen huurwoningen op de juiste wijze zijn toegewezen.

Passend toewijzen sociale huurwoning

Minimaal 85% aan doelgroep

Maximaal 15% vrije toewijzing



137 - Totaal toegewezen

134 - Doelgroep

3 - Vrij toegewezen

Ten minste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen dienen toegewezen te worden aan de doelgroep. Voor Wormerland en Oostzaan is een verruiming naar 15% vrije toewijzingsruimte in de prestatieafspraken vastgesteld. Voor Zaanstad geldt de eerder vastgestelde 7,5%. De vrije toewijzingsgrens is met 2,2% ruim binnen de gestelde eis.

Passend toewijzen huurtoeslaggerechtigde huishoudens



Totaal toegewezen

62

Waarvan passend

59

WormerWonen heeft in 2024 aan 95,2% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een passende woning (onder de aftoppingsgrenzen) verhuurd. Daarmee is de grens van 5% niet overschreden en voldoen we aan de landelijk gestelde eis van 95%.

1.2.4 Vooruitblik 2025

In 2025 actualiseren we samen met belanghebbenden ons huurbeleid. Het nieuwe huurbeleid moet leiden tot een betere balans tussen betaalbaarheid, de portefeuillestrategie en de investeringsopgave. Betaalbaar wonen is hierbij het uitgangspunt én doel. Daarbij kijken we naar de totale woonlasten. Specifieke aandachtspunten zijn de beschikbaarheid van woningen in de verschillende huurcategorieën en het stimuleren van de doorstroming. Door de huurbetaling te vereenvoudigen en overzichtelijker te maken, zijn we eerder in staat om betaalproblemen en/of -achterstanden te signaleren. Op die manier kunnen we sneller hulp aanbieden. En door eerder met de huurder in gesprek te gaan, kunnen we huurachterstanden verminderen.

1.3 Genoeg woningen

1.3.1 Onze ambitie voor 500 nieuwbouwwoningen

WormerWonen werkt continu aan het uitbreiden en verbeteren van haar woningaanbod om te komen tot voldoende betaalbare huurwoningen. De ambitie was om in vijf jaar 500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan een deel voor de middenhuur. De afgelopen jaren hebben we hierin stappen gezet, maar door verschillende oorzaken is de realisatie vertraagd.

Van 2020 tot en met 2022 hebben we in totaal 183 nieuwe woningen gebouwd, waaronder projecten zoals Neck (18 woningen), Spatterstraat (18 woningen, na sloop van 12 woningen), Watermuntstraat (74 woningen, na sloop van 60 woningen), De Amandelbloesem Florissant (44 woningen) en De Halm (29 woningen). Door sloop van verouderde woningen is het netto aantal toegevoegde woningen in deze periode 111. Dit waren geen woningen voor de middenhuur.

Helaas zijn er in 2023 en 2024 geen nieuwe woningen opgeleverd. De bouw is aanzienlijk vertraagd door stijgende bouwkosten, beperkte financiële ruimte, moeilijk verkrijgbare bouwlocaties en lange vergunningstrajecten. Dit laatste wordt onder andere veroorzaakt door bezwaren en beroepsprocedures. Om deze uitdagingen te overwinnen, werken we intensief samen met gemeenten, adviseurs en ontwikkelaars.

1.3.2 Resultaten in 2024

In 2024 troffen we de verdere voorbereidingen voor verschillende projecten die in 2025 van start gaan. Ook werkten we aan de overname van 34 bestaande appartementen in Oostzaan van collega corporatie Eigen Haard. Door deze woningen te behouden voor de sociale huursector dragen we bij aan het beschikbaar maken én houden van woningen voor onze doelgroep.

Uitspraak Raad van State over uitbreiding Westerkoog

Op 8 mei 2024 deed de Raad van State uitspraak in een beroep dat door een aantal omwonenden was ingediend. Het beroep betrof de verkeersafwikkeling in de wijk Westerkoog in relatie tot de nieuwbouw. Dit beroep is afgewezen. Daarmee zijn zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. De geplande uitbreiding kan nu definitief doorgaan. Eind 2024 zijn de koop- en aanneemovereenkomst met de ontwikkelaar en bouwende partij getekend. Daarmee kan in het tweede kwartaal van 2025 de eerste paal geslagen worden.

Voortgang project Noordweg/Gele Lisstraat

In 2024 bleef de verwachte behandeling van dit project door de Raad van State uit. Er lopen daarnaast ook nog juridische procedures en gesprekken met betrokken partijen. Hoewel er vooruitgang is geboekt, zijn we nog in afwachting van het verdere verloop van het project. We hopen dat in 2025 verdere stappen mogelijk zijn, zodat het project in een volgende fase kan komen.

Verkoop van eigen bezit

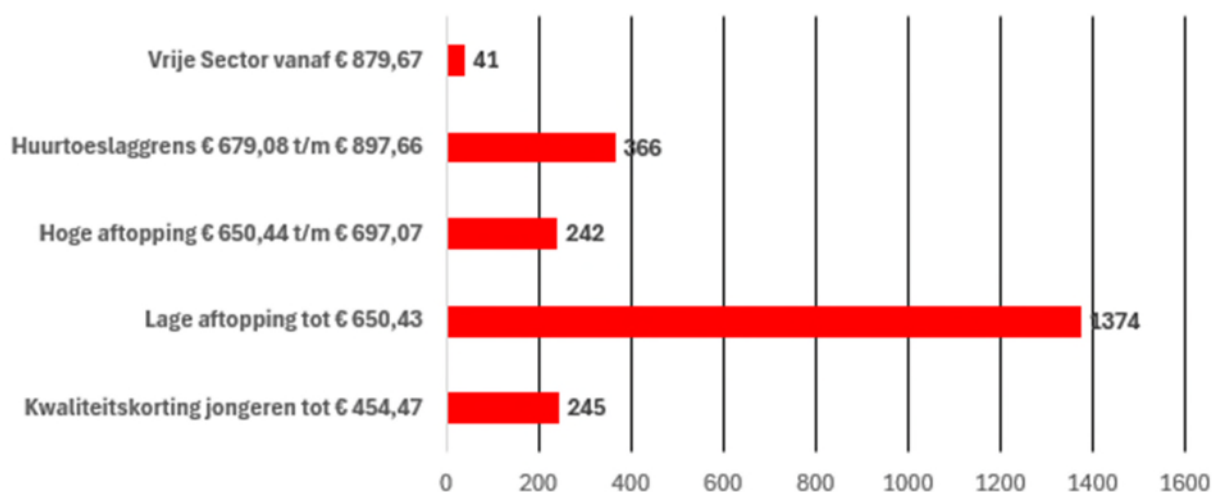
In 2024 zijn drie woningen verkocht. Daarmee heeft WormerWonen niet alleen extra investeringsruimte gecreëerd, maar ook nieuwe kansen geboden aan woningzoekenden.

In het verkoopbeleid van WormerWonen is een paragraaf opgenomen over de verkoop van woningen met gebruik van de KoopStart-regeling. Doel hiervan was het beschikbaar maken van specifieke woningen uit de verkooppoule (de grote woningen in de Koningsvarenflat) voor een groep mensen met een middelgrote beurs. Ook beoogde WormerWonen zo de leefbaarheid in die flat in positieve zin te beïnvloeden. Door twijfels over de effectiviteit, afgezet tegen de administratieve last, is de regeling niet actief ingezet. De lange wachttijden voor een sociale huurwoningen speelden daarbij ook een rol.

Woningvoorraad in type vastgoed per gemeente in 2024

Type vastgoed	Totaal aantal verhuur-eenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad	Gemeente Oostzaan
Zelfstandige woningen	2.268	2.047	177	44
Maatschappelijk onroerend goed	12	1	11	0
Garages (parkeergelegenheden en scootmobielplekken)	268	240	28	0
Zorgvastgoed	2	0	2	0

Huurcategoriegrenzen aantallen 2024



Afname zelfstandige woningen in 2024

In 2024 is het woningbestand van WormerWonen nagenoeg gelijk gebleven. Door vertragingen en het uitblijven van diverse nieuwbouwprojecten kwamen er geen woningen bij. Desondanks bleef WormerWonen hiermee binnen de kaders van de prestatieafspraken 2024 – 2028 met gemeente Wormerland. Wel zijn drie bestaande huurwoningen verkocht. Hierdoor is het totaal aantal woningen per saldo licht gedaald.

Toename scootmobiel plekken in 2024

In 2024 heeft WormerWonen het aantal scootmobielplekken uitgebreid met elf. Die kwamen op verschillende locaties, waaronder de Koningsvarenstraat, Vinkenstraat en Watermuntstraat.

Geen wijzigingen in maatschappelijk en zorgvastgoed

In 2024 is het aantal verhuureenheden (VHE's) in het maatschappelijk - en zorgvastgoed gelijk gebleven. Er waren in dit jaar geen toevoegingen, verkopen of sloop binnen deze categorieën.

1.3.3 Woningnet

Wacht-, schrijf- en zoektijd per gemeente	2024	2023	2022	2021	2020
Oostzaan					
Gemiddelde wachttijd in jaren	9,7	18,1	10,3	7,1	15,0
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	9,7	9,7	10,3	6,7	10,6
Gemiddelde zoektijd in jaren	7,8	4,3	5,9	3,4	3,1
Wormerland					
Gemiddelde wachttijd in jaren	19,0	21,1	19,8	20,3	19,9
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	10,4	12,1	11,7	10,5	9,9
Gemiddelde zoektijd in jaren	5,0	6,5	4,5	5,8	4,7

Zaanstad					
Gemiddelde wachttijd in jaren	11,8	13,6	14,8	14,8	14,4
Gemiddelde inschrijftijd in jaren	9,3	10,7	11,0	10,5	10,2
Gemiddelde zoektijd in jaren	5,8	6,8	7,0	6,8	6,1

Wacht-, inschrijf- en zoektijden

In Wormerland zat er in 2024 voor woningzoekenden gemiddeld 19 jaar tussen het betrekken van de oude woning en het verhuizen naar een nieuwe sociale huurwoning (wachttijd). Vanaf het moment van inschrijving in WoningNet tot het vinden van een sociale huurwoning (inschrijftijd) was dit 10,4 jaar. Gemiddeld zoekt men 5 jaar actief voordat men succes heeft. Voor zowel Wormerland en Zaanstad zijn de wacht-, inschrijf- en zoektijden gedaald ten opzichte van 2023. In Oostzaan geldt dit alleen voor de wachttijd, de inschrijftijd is gelijk gebleven en de zoektijd is juist toegenomen. Of dit nu het gevolg is van de verandering van het nieuwe systeem voor woonruimtebemiddeling wordt duidelijker in 2025. Dan wordt de nieuwe systematiek geëvalueerd.

Doorstroom bevorderen

In Nederland is sprake van vergrijzing; in Wormerland zelfs van dubbele vergrijzing. Samen met de andere corporaties in de Zaanstreek zijn we in 2024 aan de slag gegaan met een nieuwe doorstroomregeling voor 55+'ers. Sommige huurders van 55 jaar of ouder willen verhuizen naar een beter passende woning. Met de regeling 55+ Verhuisvoordeel krijg je voorrang op speciaal geselecteerde gelijkvloerse huurwoningen. Ook krijgt de huurder een verhuissubsidie óf kan de huurder gebruikmaken van de nieuwe Klussendienst voor klushulp rondom de verhuizing. Als de netto huur van de nieuwe woning hoger is dan de netto huur van de huidige woning, dan kan de huurder drie jaar lang huurkorting ontvangen. De implementatie van de doorstroomregeling vindt in 2025 plaats.

1.3.4 Activiteitenplan

In het voorjaar van 2024 werd de peildatum afgegeven voor het sloop-nieuwbouwproject Molenbuurt II. Vanaf dat moment kon er gestart worden met de herhuisvesting van de huurders in dit project. We ondersteunen deze huurders actief bij hun keuzes voor herhuisvesting. Huurders die voor een stadsvernieuwingsurgentie kozen, helpen we bij het zoeken naar een nieuwe woning. Ook hebben we voor enkele huurders een stadsvernieuwingsurgentie in een andere gemeente geregeld. Voor de huurders die willen terugkeren in de nieuwe wijk, zorgen we voor een tijdelijke woning en de verhuizing. Uiteindelijk is tot en met eind 2024 al 22,8% van de voormalige huurders verhuisd naar een nieuwe woning buiten de Molenbuurt II.

1.3.5 Vooruitblik op de portefeuille ontwikkeling in 2025

De komende jaren verwachten we een inhaalslag te maken in de bouw van woningen. In 2025 wordt de bouw afgerond van acht woningen in Oostknollendam. Ook starten meerdere grotere projecten:

Project	Planning	Aantal woningen
Molenwerf Westerkoog	Start bouw 2e kwartaal 2025	20
Molenbuurt II fase 1	Start herstructurering 2e kwartaal 2025	90
Zaandriehoek	Start bouw 3e kwartaal 2025	52
Zaankwartier	Start bouw 3e kwartaal 2025	39
Gele Lisstraat	Start voorbereiding 3e kwartaal 2025	94
Molenbuurt fase II	Start voorbereiding 3e kwartaal 2025	70

1.4 Duurzaam wonen

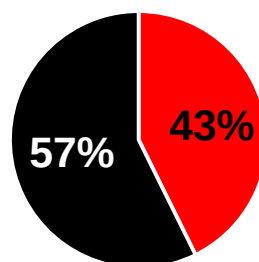
1.4.1 Verduurzaming: van ambitie naar actie

In 2024 is de aanpak uit 2023 voor de projecten De Versnelling en Groen Gewoon Doen voortgezet. Wel is de focus deels verschoven van installeren naar isoleren. Dit betekent dat we nog meer gaan inzetten op het verbeteren van de gebouwschil met bijvoorbeeld gevelisolatie, dakisolatie en HR++ glas. Goed isoleren voorkomt energieverlies en zorgt voor een lagere energievraag. Het resultaat komt direct ten goede aan onze huurders.

1.4.2 Duurzame stappen met het project Groen Gewoon Doen

Volgens plan hebben we in 2024 met ons duurzaamheidsproject Groen Gewoon Doen 61 woningen voorzien van zonnepanelen. We willen zo nog meer huurders de kans geven te profiteren van zonne-energie. Daarvoor benaderen we bewoners actief met de vraag of zij een zonnepanelen-installatie op hun woning willen laten plaatsen. Dit gebeurt tegen een huurverhoging via de servicekosten. Op die manier blijft het voor alle partijen een toegankelijke en rendabele keuze.

Aantal woningen met zonnepanelen



■ 968 voorzien van...
■ 1.300 zonder zonnepanelen

1.4.3 Duurzaam wonen zonder hogere woonlasten

WormerWonen zet zich in voor een duurzame en betaalbare woningvoorraad, zonder dat huurders hogere woonlasten krijgen door verduurzamingsmaatregelen. We investeren in isolatie, zonnepanelen en energiezuinige installaties. Daarbij zorgen we ervoor dat de besparing op de energiekosten minimaal gelijk is aan een eventuele extra bijdrage in de huur- of servicekosten.

Tot op heden wordt alleen voor zonnepanelen een bijdrage in de servicekosten gerekend. Sinds bekend is dat de salderingsregeling definitief vervalt, zijn hierover veel vragen en onzekerheden bij huurders. WormerWonen wil haar huurders hierin blijven ondersteunen en garandeert dat zij er financieel niet op achteruitgaan. Indien nodig passen we de servicekosten voor zonnepanelen aan. Deze kosten blijven altijd lager dan de besparing op de energierekening. Hiermee zorgen we ervoor dat onze huurders blijven profiteren van duurzame maatregelen. Uitgangspunten bij de verduurzaming zijn:

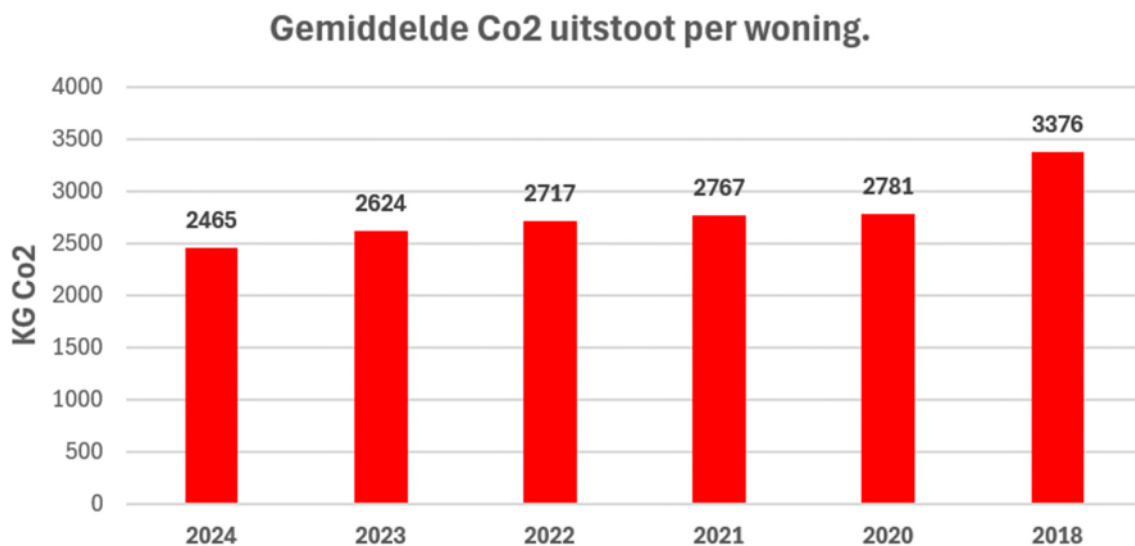
- Geen stijging van de totale woonlasten: huurders profiteren van lagere energiekosten, zonder dat ze meer gaan betalen door verduurzaming;
- Isolatiemaatregelen worden niet doorberekend in de huur. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (NPA);
- Bij zonnepanelen geldt een bijdrage in de servicekosten die altijd lager is dan de besparing op de energierekening;
- Transparante communicatie: huurders worden vooraf goed geïnformeerd over de maatregelen en het financiële effect;
- Maatwerk per woning: de haalbaarheid en betaalbaarheid van de verduurzaming wordt per woningtype en -complex bekeken.

Zo zorgen we ervoor dat duurzaam wonen betaalbaar blijft, huurders voordeel hebben van de energiebesparende maatregelen en we samen werken aan een duurzame toekomst.

Bewustwording door individuele meters bij collectieve installaties

In 2024 heeft WormerWonen verschillende stappen gezet om bewoners met collectieve warmte-installaties bewuster te maken van hun energieverbruik. Alle huurders met blokverwarming, zoals de bewoners van bijvoorbeeld de Koningsvarenflats, zijn begin dit jaar geïnformeerd over de mogelijkheid om hun individuele verbruik te monitoren via leveranciers als Techem en Ista, die de afrekeningen verzorgen. Dankzij deze individuele meters kan het energieverbruik per appartement nauwkeurig worden gevolgd, wat leidt tot een eerlijke verdeling van de kosten. Door inzicht te geven in het verbruik stimuleren we bewoners om energie te besparen, wat zowel duurzaamheidsdoelen ondersteunt als financieel voordeel oplevert. De monitoring wordt kosteloos aangeboden en sluit aan bij onze bredere strategie voor betaalbaar en duurzaam wonen

1.4.4 Daling CO₂-uitstoot in lijn met onze duurzaamheidsdoelstellingen

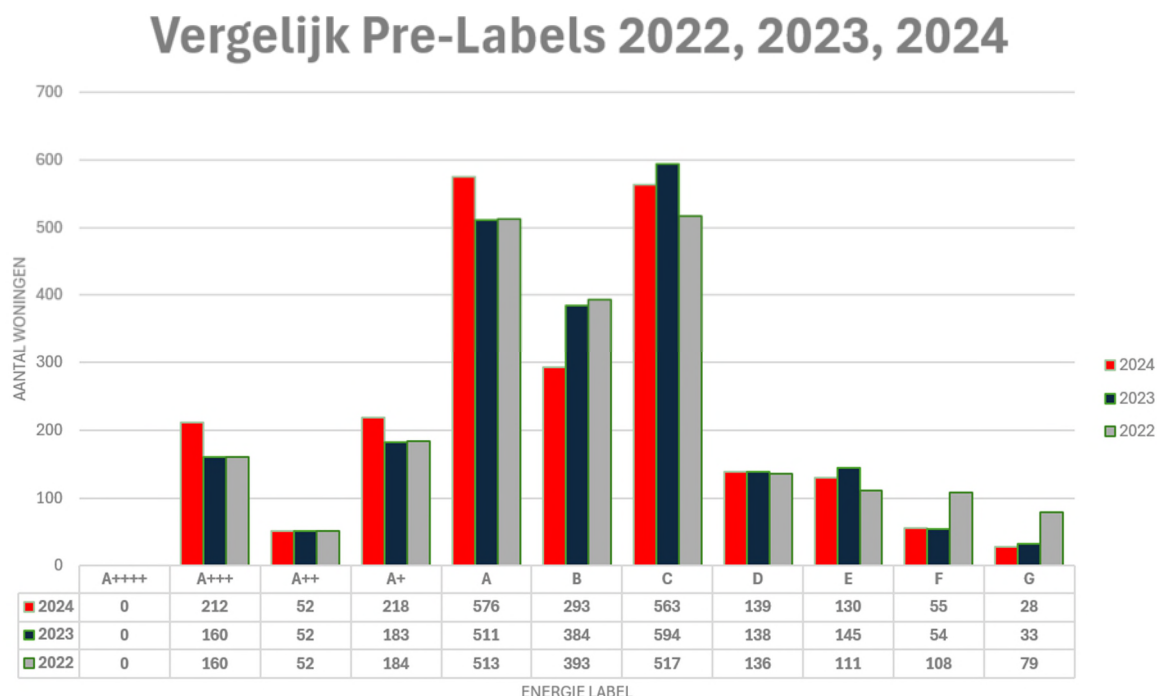


Met ons ondernemingsplan hebben we de ambitie om in 2025 de gemiddelde CO₂-uitstoot per woning met 20% te verlagen ten opzichte van 2018. Dankzij gerichte verduurzamingsmaatregelen hebben we in 2024 aanzienlijke vooruitgang geboekt. De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning is gedaald naar 2.465 kg. In 2018 was dit nog 3.376 kg. Dit betekent een daling van 27%, waarmee we onze doelstelling ruimschoots hebben behaald.

Ook ten opzichte van 2023 (2.624 kg CO₂ per woning) is een duidelijke daling zichtbaar. Dit resultaat is voornamelijk te danken aan gerichte verduurzamingsprojecten, zoals De Versnelling bij de Koningsvarenflat en het Ketelhuisterrein. Daar zijn duurzame installaties

geplaatst, zoals warmtepompen en PV-panelen (zonnepanelen). Daarnaast heeft het project Groen Gewoon Doen een belangrijke bijdrage geleverd aan energiebesparing en CO₂-reductie. Met dit project worden PV-installaties aan geselecteerde complexen aangeboden.

1.4.5 Verduurzaming E-, F- en G-labels en de voortgang binnen de NPA-afspraken



De ontwikkeling van het aantal woningen met een E-, F- & G-label ziet er als volgt uit:

- 2022: 336 woningen (E: 111, F: 108, G: 79);
- 2023: 232 woningen (E: 145, F: 54, G: 33);
- 2024: 158 woningen (E: 130, F: 55, G: 28).

In 2024 heeft WormerWonen ook stappen gezet in de verduurzaming van woningen met de energie-labels E, F en G. Dankzij de eerdergenoemde gerichte verduurzamingsprojecten waren er eind 2024 minder woningen met een E-, F of G-label (158 woningen). Het is uit de tabel af te leiden dat het aantal woningen met energie label A is toegenomen en het aantal woningen met label B of lager is afgenomen. De gemaakte stappen liggen in lijn met de afspraken in het Nationaal Prestatieakkoord (NPA).

Gemiddeld energielabel B: resultaten 2024 en voortgang vanaf 2018

Door de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen, sloop-nieuwbouw en nieuwbouwprojecten, is het gemiddelde label in 2024 inmiddels gestegen naar label B. De energie-index is 171 en de CO₂-uitstoot 2.465 kg per woning.

Verduurzamingsproject De Versnelling

2024 was zonder twijfel het drukste jaar in het project De Versnelling. Door veranderingen in de planning zijn verschillende werkzaamheden versneld uitgevoerd. Dat heeft geleid tot een grote versnelling in het project. In totaal zijn 249 woningen verduurzaamd door installatietechnische maatregelen.

Op het Ketelhuisterrein werden in 2024 34 woningen verduurzaamd. Deze woningen kregen een combinatie van een warmtepomp en zonnepanelen. Dit heeft de woningen naar

energielabel A gebracht. In sommige gevallen was dit zelfs een energielabel A++. Het project op het Ketelhuisterrein werd op 31 juli 2024 afgerond. WormerWonen organiseerde een feestje om de bewoners te bedanken voor hun geduld en medewerking tijdens de werkzaamheden.

De werkzaamheden aan de Koningsvarenflat begonnen in het vierde kwartaal van 2023 en liepen het hele jaar door. Volgens planning werden de werkzaamheden in de tweede week van 2025 afgerond. In totaal zijn 181 woningen voorzien van nieuwe convectoren en aangesloten op een collectief hybride systeem: vier grote warmtepompen verzorgen de warmte en de bestaande cv-ketels blijven voor de pieken in het energieverbruik beschikbaar. WormerWonen heeft samen met de bewoners een monitorgroep opgericht voor de afrekening van de stookkosten.

De werkzaamheden aan de Bickers- en Slijckershorn begonnen in september 2024 en zijn begin 2025 afgerond. In totaal zijn hier 24 woningen verduurzaamd met een combinatie van warmtepompen en zonnepanelen. Eén woning was al in 2023 als proefwoning verduurzaamd.

1.4.6 Vooruitblik op 2025 en verder

Met de benoemde resultaten zetten we een belangrijke stap richting een energiezuinige en duurzame woningvoorraad. Voor de komende jaren ligt de focus op het verder terugbrengen van de resterende E-, F- en G- labels. Daarvoor doen we het volgende:

- We vervolgen het project De Versnelling met de verduurzaming van de Bickers- en Slijckershorn in Oostknollendam en de Spatterstraat in Wormer;
- We pakken de 61 appartementen aan de Faunastraat en 69 eengezinswoningen in Wormer en Jisp aan. De woningen met de labels E, F en G worden geïsoleerd en voorzien van efficiënte installaties, zoals warmtepompen en warmteterugwin-ventilatie. Op die manier verbeteren we de energieprestaties (verlaging CO₂-uitstoot) en het wooncomfort van onze woningen;
- We verduurzamen de eengezinswoningen aan de Aristraat e.o. in Wormer. Daar wordt een lichtere aanpak ingezet om woningen met de labels E, F en G minimaal naar een C-label te brengen. Bij dit project zijn we in 2024 begonnen met isolerende maatregelen om ook een bouwkundig probleem aan te pakken, namelijk vochtige kruipruimtes. Hiervoor is bodemisolatie toegepast, vooruitlopend op de grotere aanpak.

Ook in de komende jaren blijven we investeren in de verdere verduurzaming. Daarvoor verbreden we vanaf 2025 onze aanpak. Klimaatadaptatie en -risico's, circulariteit en milieupositief bouwen worden structureel onderdeel van ons beleid en onze besluitvorming. Zo bouwen we stap voor stap aan een duurzame vastgoedportefeuille. Duurzaamheid is daarbij geen middel meer, maar een vast uitgangspunt in alles wat we doen.

1.4.7 Onderhoud

Het onderhoud aan woningen bestaat uit cyclisch en niet-cyclisch onderhoud. Met cyclisch onderhoud bedoelen we het onderhoud dat gepland kan worden (planmatig- en contract onderhoud). Niet-cyclisch onderhoud zijn de reparatie- en mutatieopdrachten.

De werkzaamheden voor het planmatig onderhoud worden in kaart gebracht met een meerjarenonderhoudsbegroting van vijftig jaar. Daarbij wordt vastgelegd welke onderdelen van een woning in aanmerking komen voor vervanging of een onderhoudsbeurt. De onderhoudsbegroting wordt elk jaar verrijkt met de resultaten van de inspectiemeting (NEN 2767). Hierdoor is de onderhoudsbegroting altijd actueel.

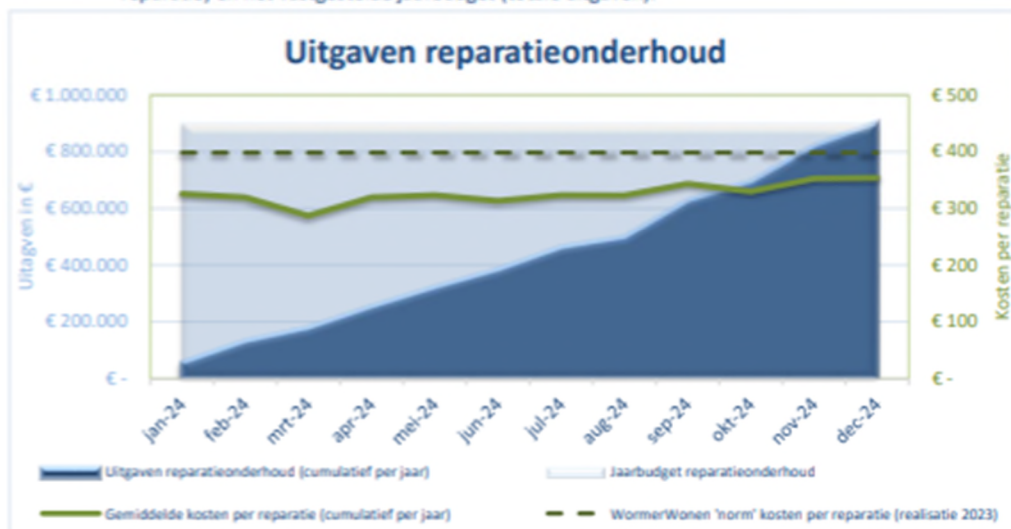
Naast het planmatig onderhoud gaat er ook veel aandacht en geld uit naar het reparatie- en mutatieonderhoud.

Onderhoudsuitgaven 2024	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	€ 898.851	€ 900.000
Mutatieonderhoud	€ 794.366	€ 700.000
Contractonderhoud (CO)	€ 487.611	€ 360.000
Planmatig onderhoud (PO)	€ 1.100.532	€ 1.146.691
Totaal	€ 3.281.360	€ 3.103.391

De begroting voor onderhoud bedroeg in 2024 € 3.103.391. Daarvan was € 1.506.691 bedoeld voor het planmatig- en contractonderhoud en € 1.600.000 voor het reparatie- en mutatieonderhoud. De onderhoudsbegroting hebben we in totaal met € 174.669 (6%) overschreden.

Reparatieonderhoud

De grafiek laat de gemiddelde uitgaven per melding (groen) en de cumulatieve jaaruitgave (blauw) zien met betrekking tot reparatieonderhoud. Deze waarden worden afgezet tegen de interne norm (kosten per reparatie) en het vastgestelde jaarbudget (totale uitgaven).

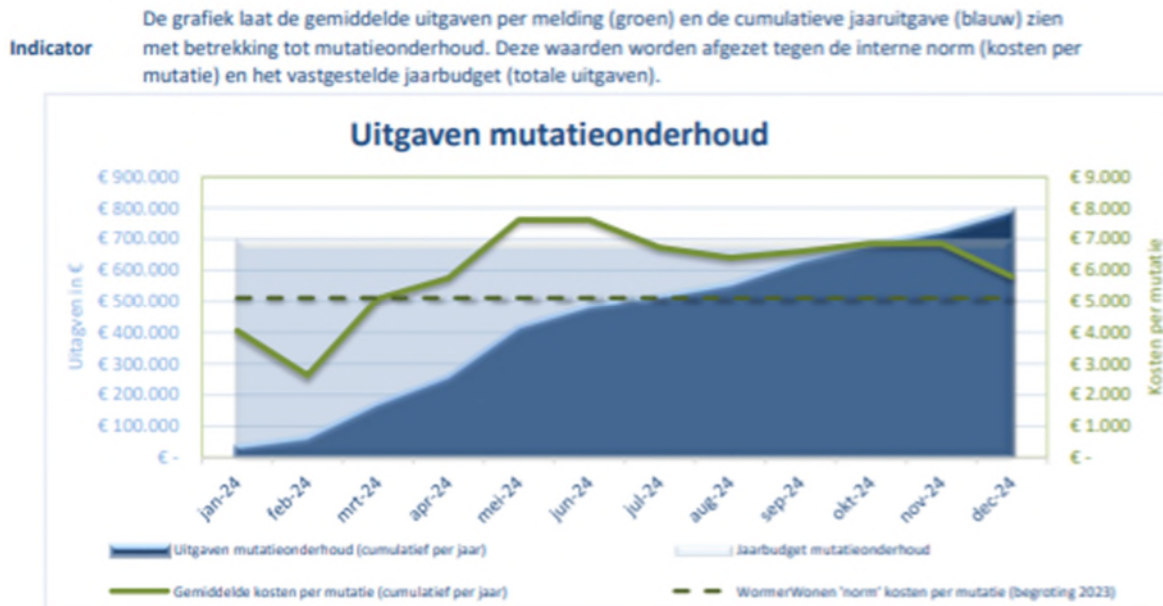


In 2024 zijn 2.539 reparatieverzoeken van huurders afgehandeld (2023: 2.381). De gemiddelde kosten per opdracht zijn in 2024 gedaald naar € 354 (2023: € 398). Ondanks een marktconforme prijsindexatie, is het jaarbudget van € 900.000 niet overschreden. De kosten zijn uitgekomen op € 898.851.

Mutatieonderhoud

In 2024 waren er 137 mutaties waarbij onderhoud is uitgevoerd (2023: 138). De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen € 5.798. De kosten voor het mutatieonderhoud zijn toegenomen ten opzichte van 2023, maar vergelijkbaar met de kosten in 2022 (2023: € 4.785, 2022: € 5.587). Bij zestien mutaties waren de kosten in verhouding hoog (2023: 6). Het gaat hier om investeringen boven € 34.000. Het betrof woningen die langer dan 30 jaar door dezelfde huurders zijn bewoond en/of, mutatiewoningen ouder dan 40 jaar (technische

levensduur badkamers). Deze woningen voldoen nu weer aan de hedendaagse sociale standaard. De totale uitgaven voor het mutatieonderhoud bedroegen in 2024 € 794.366. Daarmee is het jaarbudget van € 700.000 met € 94.366 overschreden.



Contractonderhoud

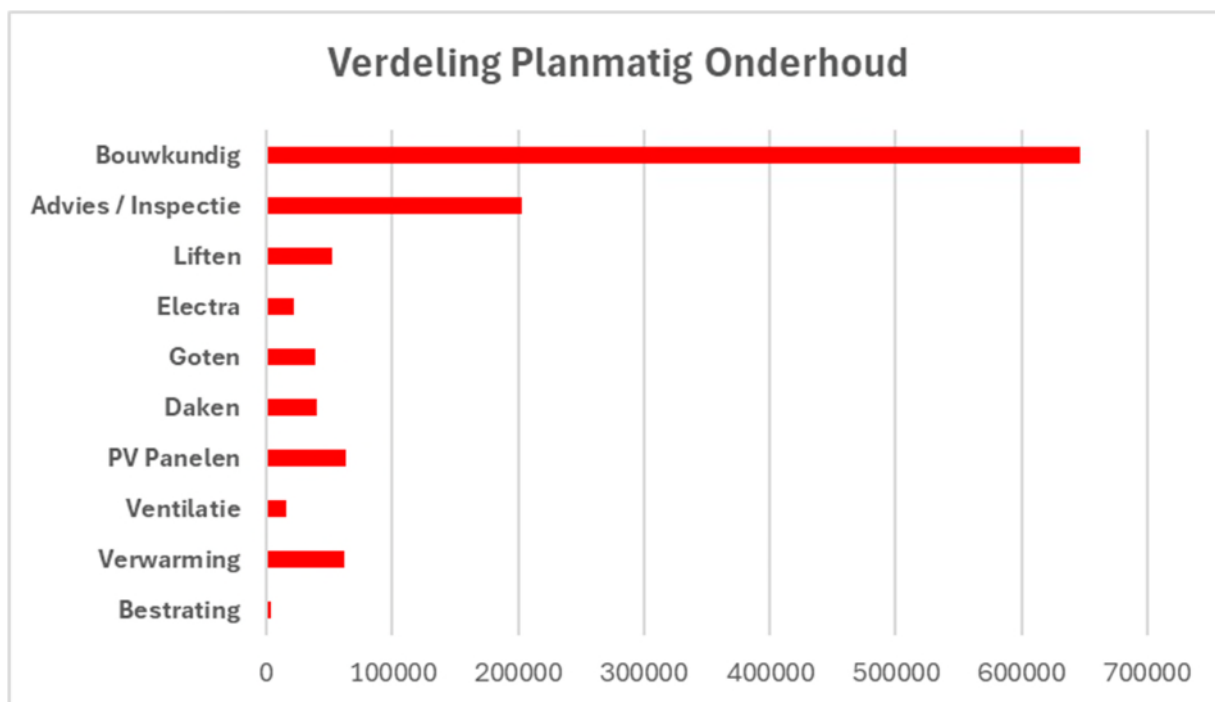
In 2024 overschreden we de begroting voor het contractonderhoud met € 127.000 (35%). We gaven hieraan in totaal € 487.000 uit. Het onderhoud wordt uitgevoerd door ongeveer 30 verschillende onderhoudspartijen en per opdracht ingekocht. De kosten zijn globaal als volgt verdeeld:

- € 280.000 voor onderhoud aan installaties;
- € 115.000 voor liftonderhoud;
- € 24.000 voor rioolreiniging;
- € 20.000 voor deurautomaten;
- € 48.000 voor overige werkzaamheden, zoals brandmeldinstallaties, dakbeveiliging, tuinonderhoud, blusmiddelen en legionellabeheer.

De hogere kosten komen vooral door extra onderhoud aan technische installaties. Dit komt mede voort uit duurzaamheidsmaatregelen, waarbij we nieuwe installaties hebben toegevoegd aan woningen. Daarnaast zorgt strengere regelgeving, zoals de Gasketelwet, voor extra keuringen en voor hogere kosten. Ook nieuwbouwprojecten - en daarmee aanvullende contracten - brachten € 20.000 aan extra onderhoudskosten met zich mee. Verder zijn er voor € 25.000 extra reparaties aan ketels uitgevoerd. Ook vielen de prijsstijgingen hoger uit dan verwacht, vooral voor liftonderhoud (+7%). Bij toekomstige begrotingen houden we hier nu rekening mee.

Planmatig onderhoud

Voor het planmatig onderhoud in 2024 was € 1.146.691 begroot. Dit ligt iets lager dan het gebruikelijke gemiddelde bedrag van ongeveer € 1,4 miljoen per jaar. Het uitgangspunt voor het budget is het meerjarenonderhoudsplan, dat gebaseerd is op de staat van ons vastgoed. Van het totaalbedrag was ongeveer € 646.000 gereserveerd voor bouwkundig gevelonderhoud. De rest was bedoeld voor dak werkzaamheden, keuringen van zonnepaneleninstallaties, liftonderhoud, en de reiniging van goten en installaties.



Gedurende het jaar hebben we actief nagedacht over mogelijke optimalisaties en enkele aanpassingen in de begroting doorgevoerd. Het doel hiervan was om efficiënter om te gaan met de beschikbare middelen en om onverwachte onderhoudskosten op te kunnen vangen.

Hieronder volgt een overzicht van het onderhoud dat we in 2024 hebben uitgevoerd:

- We hebben de nieuwbouwcomplexen in de Molenbuurt I voor het eerst geschilderd, samen met een aantal andere complexen in Wormer en Jisp;
- WormerWonen heeft alle goten van de woningen gereinigd. Dit gebeurt eens in de drie jaar voor een goede afvoer van het regenwater. Zo wordt schade aan de woningen voorkomen;
- We hebben belangrijke verbeteringen doorgevoerd aan de donkere loggia's van de Zaanweg. Het metselwerk met kleine openingen is vervangen door een opengewerkte stalen constructie met hekwerken. Dit zorgt voor meer daglicht in de woningen. Het verbetert de leef kwaliteit van de bewoners, maar ook is de uitstraling van het gebouw verfraaid. Daarnaast is de parkeerplaats aan de achterzijde opnieuw ingericht en voorzien van groen. Dit draagt bij aan een duurzamer en prettiger buitengebied;
- Door schade vanwege onverwachte weersomstandigheden, zoals de stormschade aan de Wollegrasstraat (€ 30.000) en een dak lekkage aan de Zaandammer-Haanstraat (€ 32.000), zijn de kosten voor dakbedekking gestegen van € 40.000 naar € 86.000;
- De uitgaven voor elektrotechnisch onderhoud stegen van € 22.000 naar € 57.000. Dit kwam voornamelijk door resterende werkzaamheden uit het rookmelderproject van 2022/2023 (€ 32.000).

Een deel van het geplande gevelonderhoud aan woningen in Wormer voor €281.000 is niet uitgevoerd. Dit onderhoud is nu opgenomen in een breder project en staat gepland voor 2025/2026. Deze aanpak maakt efficiënter en geïntegreerd onderhoud mogelijk, waarbij we onderhoud en verduurzaming combineren. Dit bespaart kosten en vermindert de overlast voor bewoners.

Dankzij het vrijgefallen budget van het gevelonderhoud konden we andere “kleinere” onderhoudsprojecten uitvoeren, waardoor we optimaal hebben ingespeeld op de

onderhoudsbehoefte. Uiteindelijk is er een totaalbedrag van €1.100.532 besteed aan planmatig onderhoud. Hiermee hebben we niet alleen de kwaliteit van onze gebouwen gewaarborgd, maar ook flexibel en doelgericht ingespeeld op de actuele situatie.

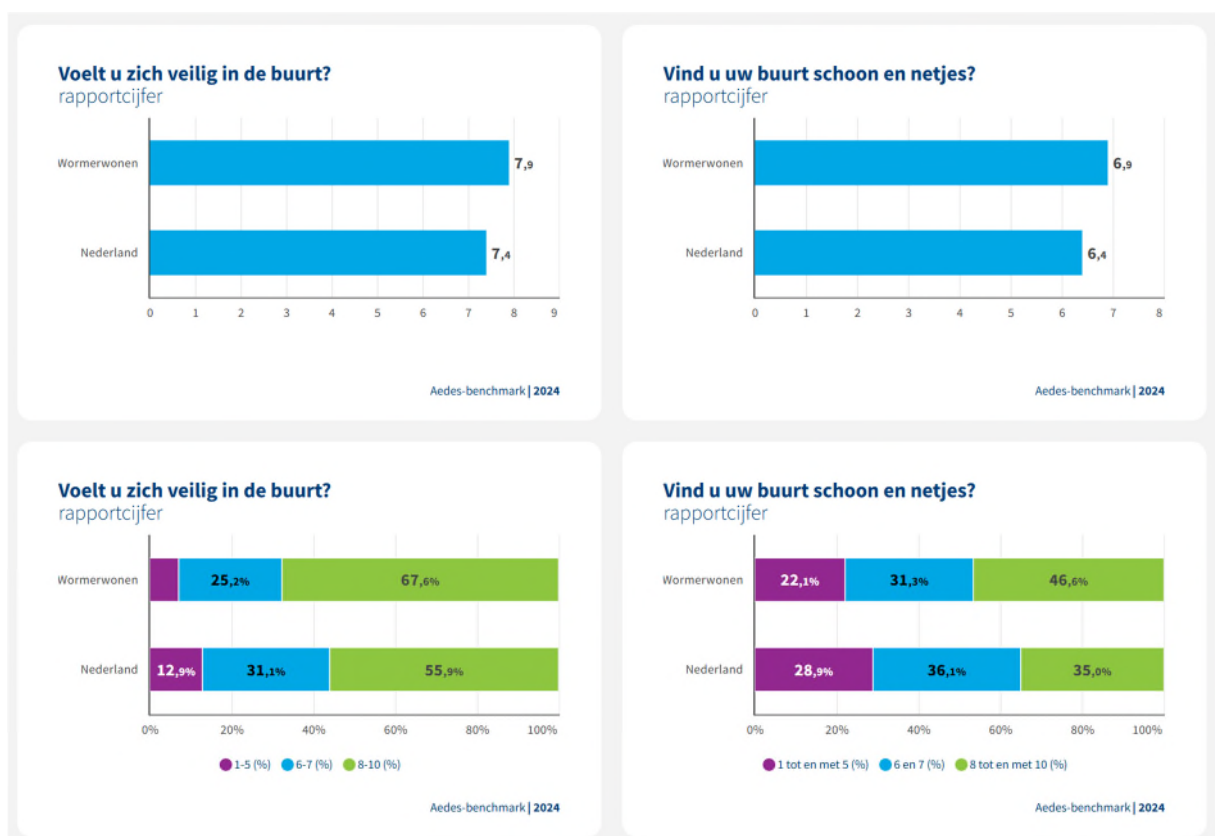
1.4.8 Vooruitblik onderhoud 2025

Vooruitkijkend naar 2025 ligt de focus op het uitvoeren van uitgesteld gevelonderhoud in Wormer, het optimaliseren van onze onderhoudscontracten en het verbeteren van de samenwerking met onderhoudspartners. Door tijdige inspecties en goede afstemming willen we storingen en onverwachte kosten zoveel mogelijk voorkomen. De begroting is hierop aangepast en houdt rekening met stijgende prijzen en aanvullende eisen, zoals op het gebied van installaties en veiligheid.

Een belangrijk speerpunt gaat worden het integreren van onderhoud met verduurzaming. Dit betekent dat we bij grootschalig onderhoud steeds vaker isolerende en energiezuinige maatregelen meenemen. Onderhoud en energiebesparing gaan dan hand in hand. Zo realiseren we niet alleen duurzame woningen, maar beperken we ook dubbele kosten en overlast voor bewoners.

1.5 Prettig wonen in leefbare buurten

Een schone, veilige en goed onderhouden buurt draagt bij aan een prettige en leefbare woonomgeving. Ook onderlinge verbondenheid, prettig samenleven en diversiteit in de wijk spelen hierin een belangrijke rol. WormerWonen zet zich hier actief voor in met uiteenlopende initiatieven en zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met partners. Onze speciale dank gaat hierbij uit naar de gemeenten, BeterBuren en vrijwilligersorganisaties. De positieve resultaten uit het Aedes-onderzoek bevestigen dat onze gezamenlijke inzet vruchten afwerpt.



1.5.1 Vergroten diversiteit

Ambities in ons ondernemingsplan 2020 - 2025 waren onder meer de diversiteit binnen wijken vergroten en zorgen voor een grotere tevredenheid van onze huurders over hun directe woonomgeving. De diversiteit in een wijk of complex kan vergroot worden door bijvoorbeeld het toevoegen van woningen voor middeninkomens. In 2018 tekenden WormerWonen en de gemeente Wormerland een intentieovereenkomst voor de herstructurering van de Gele Lisstraat in Wormer. Met dit plan zouden de twee bestaande flats, in totaal 72 sociale huurwoningen, plaatsmaken voor nieuwbouw met circa 100 huurwoningen (sociaal en middenhuur) en 50 koopwoningen. Door verschillende bezwaren is dit project nog niet in uitvoering.

1.5.2 Activiteiten in 2024

Bij de Koningsvarenflats in Wormer heeft onze huismeester samen met de gemeente Wormerland plantenbakken rondom de bestaande afvalcontainers geplaatst. Dit voorkomt dat er afval naast de afvalcontainers wordt gedumpt.

De jaarlijkse wijkshow met de gemeente Wormerland was in Neck. Met alle betrokken partijen wandelden we langs onze woningen. De samenwerking met de betrokken partijen is goed en dat was te zien tijdens de show.

Ook dit jaar was er een opruimactie tijdens de Clean up Day. Dit keer was de actie rondom de twee flats aan de Gele Lisstraat in Wormer. Samen met de gemeente, Ad Hoc, huurders en medewerkers van WormerWonen is het zwerfafval rondom dit complex opgeruimd.

In het najaar hebben medewerkers van WormerWonen, in het kader van 'WormerWonen in de wijk', een zestal tuinen opgeknapt. Ze deden dit voor huurders die dit zelf om verschillende redenen niet meer kunnen.

In het atrium van het complex Moriaantje is samen met huurdersvereniging Huurders voor Huurders een klein feestje voor huurders georganiseerd voor het 25-jarig bestaan van dit complex.

1.5.3 Sociaal beheer

Bij het jongerencomplex aan de Florastraat merkten we dat de betrokkenheid van de bewoners terugliep. Daarmee kwam de leefbaarheid onder druk te staan. De overlast nam toe en daarmee het gevoel van onveiligheid. We hebben een huismeester ingezet voor toezicht. Die heeft ook acties in gang gezet om de leefbaarheid in het complex een positieve impuls te geven.

Avondrondes

In 2024 zijn we gestart met avondrondes. Twee medewerkers van WormerWonen gaan een keer per maand langs bij huurders waar moeizaam of geen contact mee te krijgen is. De medewerkers gaan in gesprek over zaken zoals overlast, huurachterstand en deelname aan verduurzamingsprojecten. Ook wordt gecontroleerd op woonfraude n.a.v. signalen hierover. De resultaten zijn zeer positief.

Ondersteuning nieuwkomers bij huisvesting

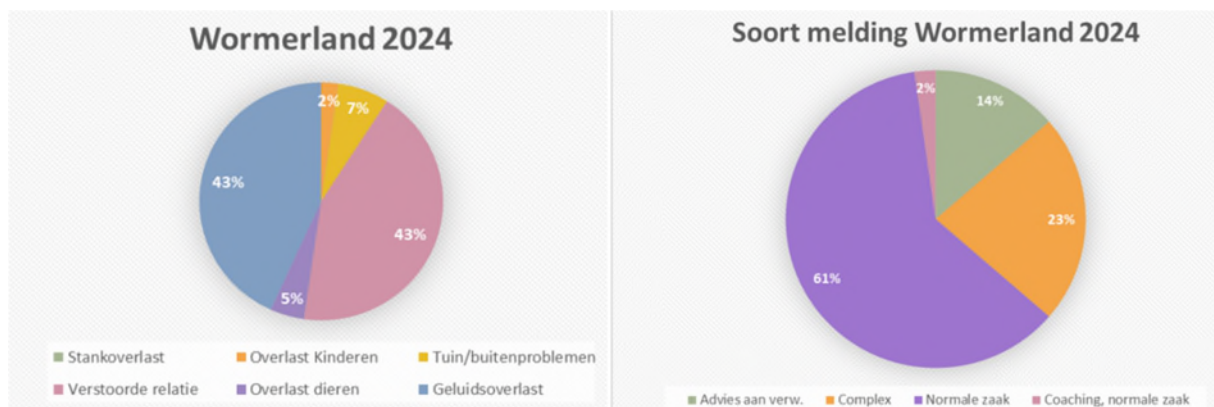
Vanuit verhuur en sociaal beheer is gezamenlijk een plan gemaakt voor de ondersteuning van nieuwkomers bij huisvesting. Wij zijn gestart met een uitgebreid introductiegesprek op kantoor waarin wij informatie geven over praktische woonvragen zoals reparaties, onderhoud, huurbetalingen maar ook over afval en leefbaarheid. Bij verhuizing voeren wij

een welkomstgesprek in de woning waarin ook de woning- en complex specifieke punten worden doorgenomen. Na zes weken gaan wij langs voor een nazorggesprek. In 2025 willen wij verder onderzoek doen naar het betrekken van buurtbewoners in de rol als buddy voor de nieuwkomers.

Buurtconciërges

Eind 2024 zijn wij gestopt met de inzet van de buurtconciërges. Na de zomer gaven twee van de vier buurtconciërges aan te willen stoppen. Ook waren er in de loop der jaren steeds meer werkzaamheden komen te vervallen. Wij hebben samen met de vier buurtconciërges op gepaste wijze afscheid genomen en hen bedankt voor de jarenlange inzet. Deze hebben WormerWonen en haar huurders enorm gewaardeerd.

Overlast



Het afgelopen jaar hebben we 32 overlast meldingen ontvangen en behandeld. Voor overlastzaken werken we ook samen met BeterBuren. BeterBuren heeft voor ons in Zaanstad 4 keer en in Wormerland 36 keer bemiddeld tussen huurders. De meeste klachten gaan over geluidsoverlast en een verstoorde relatie tussen de huurders onderling.

BeterBuren heeft een overzicht gemaakt van het soort meldingen. Daarin zien we dat in 2024 het aantal complexe zaken verder gestegen is. 23% van de zaken in Wormerland die BeterBuren binnenkreeg was complex. In 5% van deze gevallen gaat het om taalproblemen. Bij andere complexe zaken is er sprake van psychosociale problemen, multi-problematiek of meerpartijen zaken waarbij psychosociale problemen spelen.

We willen zichtbaar en betrokken zijn in onze complexen en wijken. We investeren hierin met veel tijd en aandacht. Een van de doelen is huisuitzettingen zoveel mogelijk voorkomen. Ondanks alle inspanningen hebben wij in 2024 vier huisuitzettingen doorgezet. Eén betrof een huurachterstand. Bij de overige drie ging het om prostitutie, zeer ernstige overlast en woonfraude.

1.5.4 Geschillenadviescommissie

Samen met de Zaanse collega-corporaties Parteon, ZVH en WOV heeft WormerWonen, zoals vastgelegd in de Woningwet, een geschillenadviescommissie (GAC). Huurders kunnen bij deze onafhankelijke commissie een klacht indienen als zij er met WormerWonen niet uitkomen. In 2024 zijn er geen klachten van huurders van WormerWonen door de GAC in behandeling genomen.

1.5.5 Ontmoetingsruimten

De buurtkamer in wooncomplex De Amandelbloesem in Wormerveer is al jaren een succes. Samen met vrijwilligersorganisatie De Bloesem hebben we in 2024 het restaurant uitgebreid en het atrium aangepast. Doel is De Amandelbloesem nog aantrekkelijker te maken voor ontmoetingen en activiteiten gedurende de hele dag. Een deel van de financiering is te danken aan de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad.

In de multifunctionele accommodatie De Westertil in Wormer worden door het Sociaal Cultureel Centrum Wormerland (SCWO) met succes uiteenlopende activiteiten voor kinderen, jeugd, volwassenen en senioren aangeboden.

Met het oog op de toekomst heeft WormerWonen aanvullend ontmoetingsruimten opgenomen in de nieuwbouwplannen voor de Gele Lisstraat en de wijk Molenbuurt II in Wormer.

1.5.6 Vooruitblik 2025

In het activiteitenplan 2025 staan verschillende initiatieven die bijdragen aan prettig wonen in hechte, verbonden buurten. Zo komt er een actieprogramma, opgesteld samen met betrokken samenwerkingspartners, gericht op het versterken van nabuurschap, bewonersbetrokkenheid en leefgemeenschappen. Daarnaast onderzoeken we hoe ontmoetingsruimten in nieuwbouwprojecten het beste beheerd en benut kunnen worden, om het gebruiksplezier voor bewoners te maximaliseren.

1.6 Dienstverlening, digitaal maar persoonlijk

Onze kwaliteit van dienstverlening wordt gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De meting toetst de waardering op vijf bedrijfsonderdelen.

De algemene waardering van onze huurders is in 2024 naar een 7,6 gestegen (2023: 7,5). Hiermee is aan onze doelstelling voor 2024 om gelijk dan wel beter te scoren voldaan. Het landelijk gemiddelde ligt op 7,1. De algemene waardering zegt iets over het imago van WormerWonen, over de houding en het gedrag van onze medewerkers, hoe huurders het contact in het algemeen ervaren en of ze zich thuis voelen in hun buurt en woning. Het geven van meer informatie en duidelijkheid bij opzegging van de woning heeft erin geresulteerd dat op het onderdeel vertrokken huurders een hogere score is behaald dan vorig jaar.

Op vier onderdelen scoorden we beter dan in 2023. Alleen het onderdeel nieuwe huurders daalde naar een 8 (2023: 8,4). Een mooi compliment voor al onze collega's en de betrokken onderhoudspartijen!

KWH

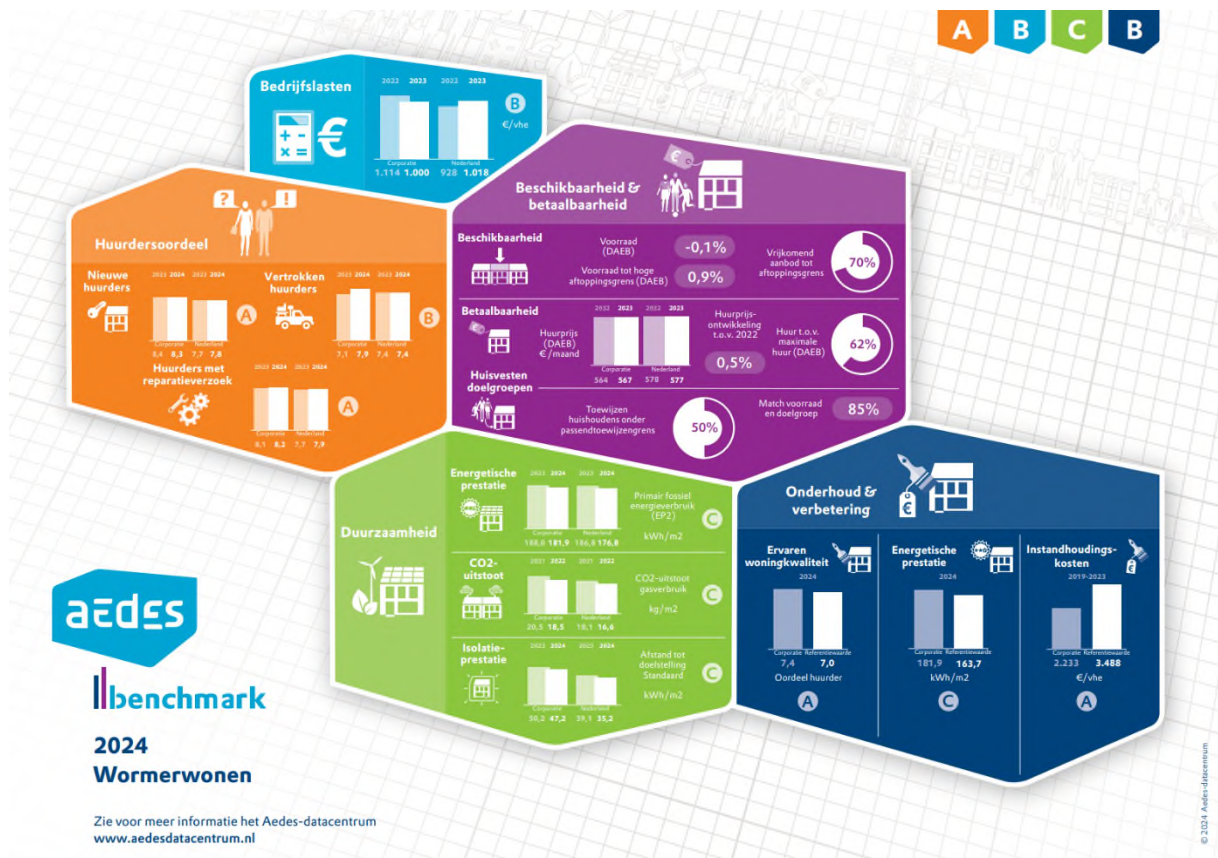
Labelonderdelen						2024	2023	2023
	jaar					landelijk (gem)	landelijk (gem)	XS- corporatie (gem.)
	2024	2023	2022	2021	2020			
Algemene waardering	7,6	7,5	7,5	7,6	7,7	7,1	7,3	7,5
Nieuwe huurders	8	8,4	8,1	8,0	8,0	7,8	7,8	7,9
Vertrokken huurders	8,4	7,1	8,0	8,1	7,7	7,9	7,9	8,0
Reparaties	8,2	8,1	8,0	8,3	8,3	8,2	7,9	8,0
Onderhoud	7,5	7,3	7,7	7,1	7,7	7,4	7,5	7,8
Gemiddeld	7,9	7,7	7,9	7,9	7,9	7,7	7,7	7,8

% tevreden huurders								
Labelonderdelen	jaar					landelijk (gem)	XS- corporatie (gem.)	
	2024	2023	2022	2021	2020			
Algemene waardering	91%		94%	88%	95%	88%	91%	
Nieuwe huurders	94%		96%	98%	97%	92%	96%	
Vertrokken huurders	100%		95%	95%	94%	92%	94%	
Reparaties	93%		96%	96%	97%	90%	93%	
Onderhoud	88%		94%	90%	90%	90%	92%	

Response (aantallen)						
Labelonderdelen	jaar					
	2024	2023	2022	2021	2020	
Algemene waardering	201		235	103	111	
Nieuwe huurders	34		71	45	36	
Vertrokken huurders	29		20	20	17	
Reparaties	254		142	131	156	
Onderhoud	185		87	42	111	
Totaal	703		555	341	431	

1.6.1 Continu verbeteren

Vanuit ons bedrijfsmodel sturen we op het continu verbeteren van de bedrijfsprocessen. In 2024 gaven we extra aandacht aan het proces van reparatie -en mutatieonderhoud. De bestaande processen zijn geanalyseerd en verbeteringen zijn doorgevoerd. Onderzocht is onder welke voorwaarden de continuïteit van de uitvoering van het dagelijks onderhoud is gewaarborgd. Dienstverlening, kwaliteit, prijs en acceptabele doorlooptijden zijn hierbij betrokken. We constateerden dat bepaalde verbeteringen op het gebied van automatisering van processen niet bij de huidige aannemer mogelijk waren. Dit was voor ons aanleiding om alternatieven te verkennen. We zijn daarvoor in gesprek gegaan met andere corporaties en aannemers. Bij deze marktverkenning hanteerden we in de uitvraag de eis van minimaal dezelfde klanttevredenheid (KWH-score van 8,2) tegen een marktconforme prijs (eenheidsprijzenlijst). Uiteindelijk heeft dit geleid tot een overname van Bouwbedrijf Schollee door Mercur Bouw (inclusief werknemers). De voormalige werknemers van Bouwbedrijf Schollee voeren nu nog steeds het dagelijks onderhoud bij onze huurders uit. Op deze manier borgen we de kwaliteit van het onderhoud, maar maken we het tegelijkertijd mogelijk om processen te optimaliseren.



1.6.2 Effectieve communicatie met onze huurders en belanghebbenden

Goede dienstverlening is een voorwaarde voor goed contact met onze huurders. Heldere en toegankelijke communicatie staat daarbij centraal. Dat doen we op verschillende manieren. Zo investeren we in een zo optimaal mogelijke digitale dienstverlening. En streven ernaar om onze bewoners en andere belanghebbenden niet alleen goed te informeren, maar ook met hen in gesprek te gaan. Luisteren naar hun vragen, ideeën en feedback leert ons veel. Huurders kunnen via verschillende kanalen contact opnemen met WormerWonen. Naast de bekende en vertrouwde contactkanalen zoals de balie op kantoor, telefoon en e-mail, onze website en het huurdersportaal, maken we volop gebruik van sociale media. Denk aan Facebook, LinkedIn, X, Instagram en YouTube. Deze social mediakanalen spelen een belangrijke rol in de communicatie over onze activiteiten. Daarnaast vergroten we met de inzet ervan onze zichtbaarheid. In 2024 bleven we dan ook dagelijks actief op de verschillende sociale media. We benutten daarbij ook foto's van huurders thuis. Die waren bedoeld voor het nieuwe koersplan Werken aan woongeluk, maar zijn ook goed bruikbaar op onze onlinekanalen. Ze zorgen voor een persoonlijke uitstraling en herkenning. Het mooiste was echter dat de foto shoots leuke, waardevolle gesprekken met huurders opleverden.

Aantal volgers per social mediaplatform

Platform	2024	2023
Facebook	1.318	1.278
X	1.549	1.642
LinkedIn	1.417	1.250
Instagram	326	294
YouTube	23	22

Website en huurdersportaal Mijn WormerWonen

Onze website blijft een belangrijk middel om informatie te delen en interactie te faciliteren. Zo wordt er in bewonersbrieven vaak verwezen naar de website voor meer informatie. Huurders kunnen gemakkelijk in contact komen met een medewerker van WormerWonen via de contactformulieren. En zelf online 24/7 verschillende woonzaken regelen via Mijn WormerWonen. Het huurdersportaal wordt vaak gebruikt. Met name het melden van een reparatieverzoek via het portaal wordt als zeer waardevol ervaren. Uit onderzoek in 2023 naar de gebruikersvriendelijkheid van onze website, kwam naar voren dat huurders behoefte hebben aan meer functionaliteiten in Mijn WormerWonen. Zo werd onder andere de wens geuit om ook aanvragen voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) digitaal in te kunnen dienen. Verder ontvangt men graag e-mailnotificaties bij nieuwe berichten in het portaal.

Deze uitbreidingen zijn in 2024 nog niet doorgevoerd. Na het aflopen van het huidige contract voor de website en het huurdersportaal (1 januari 2027), stappen we naar verwachting over op een nieuwe leverancier. Dat maakt het mogelijk om aan grootscheeps de slag te gaan met de gewenste uitbreidingen en andere verbeteringen. Dat betekent niet dat we verbeteringen die ook nu ook al, binnen het huidige IT landschap, mogelijk zijn laten liggen. Hiermee gaan we in 2025 verder aan de slag.

Overige communicatiemiddelen

Naast de digitale kanalen worden ook andere communicatiemiddelen ingezet om huurders te informeren en zichtbaar te blijven in de wijk:

- Maandelijkse nieuwsbrief voor de bewoners van de wijk Molenbuurt II over de vernieuwing van hun buurt;
- Tweemaandelijks activiteiten- en nieuwsoverzicht in het nieuwsblad Zaanstad.

1.6.3 Vooruitblik 2025

We blijven bewust investeren in persoonlijke aandacht en contact. Niet alleen omdat niet iedereen digitaal vaardig is, maar vooral omdat écht luisteren, doorvragen en helpen het verschil maakt voor onze bewoners.

We horen graag wat bewoners vinden van onze plannen voor hun huis en buurt. Daarom betrekken we hen standaard vóórdat we aan de slag gaan. Dat leidt tot betere plannen en meer tevreden bewoners.

In 2025 onderzoeken we hoe we onze website en het klantportaal verder kunnen verbeteren. Ook kijken we specifiek naar manieren om duidelijker te communiceren over gepland onderhoud, zodat huurders precies weten waar ze aan toe zijn.

1.7 Samenwerking met bewoners en stakeholders

WormerWonen hecht veel waarde aan de samenwerking met haar stakeholders, waaronder gemeenten, zorgpartijen, collega-corporaties, welzijnspartijen, woningzoekenden en uiteraard haar huurders. In 2024 is met deze stakeholders nauw samengewerkt om te komen tot het beste resultaat voor de Zaanse sociale volkshuisvesting. Zo zijn alle partijen betrokken bij de visitatie en formulering van het nieuwe koersplan. Maar ook waren er contacten over dagelijkse werkzaamheden. De relatie met de eigen huurdersvereniging Huurders voor Huurders is respectvol en open. Er is ruimte voor een kritische houding om elkaar scherp te houden, zonder dat dit een negatief effect heeft op de onderlinge verhoudingen. Dat er minimaal eens per maand wordt overlegd, formeel of informeel, helpt daarbij.

1.7.1 Prestatie- en samenwerkingsafspraken

Eind 2024 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de gemeente Zaanstad, Huurdersoverleg Zaanstreek (HOZ) en de Zaanse collega-corporaties. In deze overeenkomst zijn prestatieafspraken vastgelegd over de bijdrage van elke partner aan de volkshuisvestelijke opgave in Zaanstad. De focus ligt op het gezamenlijk realiseren van voldoende betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen in leefbare wijken. Extra aandacht gaat uit naar de huisvesting van specifieke doelgroepen en wonen met zorg. Net als in Wormerland loopt deze overeenkomst tot en met 2027.

In Wormerland zijn per 1 januari 2024 nieuwe prestatieafspraken van kracht. Een belangrijk onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een nieuwe woonzorgvisie. De gemeente Wormerland voert hierin, conform afspraak, de regie. Vanuit de OVER-gemeenten (de ambtelijke organisatie van de gemeenten Wormerland en Oostzaan) zijn eind 2024 de eerste stappen gezet voor zowel Wormerland als Oostzaan. WormerWonen is hierbij als samenwerkingspartner actief betrokken.

Daarnaast is in 2024 meerdere malen overleg gevoerd over de vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst tussen WormerWonen en Huurdersvereniging HvH. Deze overeenkomst beschrijft onder andere de randvoorwaarden voor een effectieve samenwerking. De afronding van dit traject staat gepland voor 2025, met als resultaat een nieuwe, toekomstbestendige samenwerkingsovereenkomst.

1.7.2 Huurders voor Huurders

Huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) is een belangrijke gesprekspartner voor WormerWonen. Als belangenvereniging voor en door huurders van WormerWonen, is haar visie op ons beleid en beheer van grote meerwaarde.

In 2024 voerde HvH en WormerWonen acht keer informeel overleg met het hoofd Wonen. Drie keer was er een formeel overleg met de directeur-bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren, naast vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst tussen WormerWonen en HvH, onder andere de huurprijsaanpassing 2024, het incassobeleid, de Wet betaalbare huur, de klachtafhandeling, de visitatie, het nieuwe koersplan 2025-2029 en verduurzamings- en nieuwbouwprojecten. Ook is gesproken over de continuïteit van de huurdersvereniging. HvH heeft mooie resultaten geboekt op het door ontwikkelen van de vereniging, mede op basis van het in 2023 ontwikkelde actieplan. In 2024 bestonden deze resultaten uit het werven van nieuwe bestuursleden, het vergroten van het aantal bewonerscommissies, het houden van een themabijeenkomst en het vernieuwen van de

website. Alle activiteiten zijn succesvol afgerond. Alleen de lancering van de nieuwe website is doorgeschoven naar 2025.

In 2024 heeft HvH verder onderzocht wat er nodig is om van vereniging over te gaan naar stichting. Hierbij is overleg geweest met onder andere de Woonbond en notaris. Ook zijn de statuten herschreven. In 2025 wordt de voorgenomen overgang van vereniging naar stichting voorgelegd aan de leden in de Algemene Leden Vergadering, waarna de voorgenomen vernieuwing van de participatiestructuur hopelijk kan plaatsvinden.

Bijeenkomst bewonerscommissies

Op 6 mei heeft HvH, in aanwezigheid van directeur-bestuurder en hoofd Wonen, een overleg georganiseerd voor alle bewonerscommissies. Een conceptreglement voor bewonerscommissies en contactpersonen is besproken, wat een mooie aanzet is tot onderlinge samenwerking en uniform werken. Een waardevol en constructief overleg waar ook WormerWonen feedback kreeg op wat wij beter kunnen doen.

Themabijeenkomst HvH

Op 8 oktober stond de eerste themabijeenkomst over huurprijsbeleid gepland. HvH heeft samen met de Woonbond deze avond georganiseerd voor de huurders. De Woonbond belichtte het thema vanuit de huurderskant. WormerWonen heeft die avond een presentatie gegeven over betaalbaarheid. Daar hebben wij inzicht gegeven in de opgave waar wij voor staan, de kosten en hoe wij omgaan met de jaarlijkse huurverhoging.

1.7.3 Vooruitblik 2025

Samen met onze partners gaan wij ons in 2025 nog intensiever inzetten voor de belangrijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, woningbouw, verduurzaming en woongeluk. Daarbij draagt iedere partij bij vanuit de eigen rol, verantwoordelijkheid en expertise. In het activiteitenplan 2025 zijn diverse initiatieven opgenomen, waaronder de ontwikkeling van een actieprogramma gericht op het versterken van nabuurschap en bewonersbetrokkenheid, en het bevorderen van leefgemeenschappen in samenwerking met belanghebbenden en partners.

Hoofdstuk 2: De organisatie

2.1 Een efficiënte en wendbare organisatie

Onze samenleving en de woningmarkt zijn voortdurend in beweging. Om snel in te kunnen spelen op veranderingen, is een efficiënte en wendbare organisatie nodig. Dit vraagt om slimme processen en een flexibele organisatiestructuur. Maar vooral ook om maatschappelijk betrokken en bevlogen medewerkers, die meebewegen met ontwikkelingen en kansen benutten. En om medewerkers die zich dagelijks inspinnen voor onze missie: bijdragen aan het woongeluk van zoveel mogelijk mensen. Hun kennis, ervaring en inzet zorgt ervoor dat we adequaat kunnen inspelen op uitdagingen en de organisatie continu kunnen verbeteren. Door samen te werken, verantwoordelijkheid te nemen en open te staan voor verandering, blijven we als organisatie slagvaardig en toekomstbestendig. Om deze gewenste cultuur te ondersteunen, investeren we in een werkomgeving waarin vertrouwen, respect en hulpvaardigheid centraal staan. Kortom, we willen dat onze medewerkers zich prettig voelen. We moedigen daarbij persoonlijke groei en ontwikkeling aan. Ook dat is nodig om wendbaar te blijven. Samen bouwen we continu aan een effectieve en flexibele organisatie, die optimaal samenwerkt met haar partners en resultaten levert voor de versterking van de volkshuisvesting in de Zaanstreek.

2.1.1 Personeel

In 2024 is het personeelsbestand van WormerWonen met een medewerker uitgebreid. Met het aantreden van de een nieuwe directeur-bestuurder is de formatie aangepast. Hierin was onder andere de nieuwe functie van manager vastgoed opgenomen. Die is in augustus 2024 de organisatie komen versterken.

Kengetallen personeel (31-12-2024)	Jaar			
	2024	2023	2022	2021
Aantal fte	20,69	19,64	18,86	18,75
Aantal medewerkers	25	24	24	23
Instroom	3	3	4	1
Uitstroom	2	3	2	
Doorstroom	1	0	1	1
Fulltime	7	8	8	6
Parttime	18	16	16	17

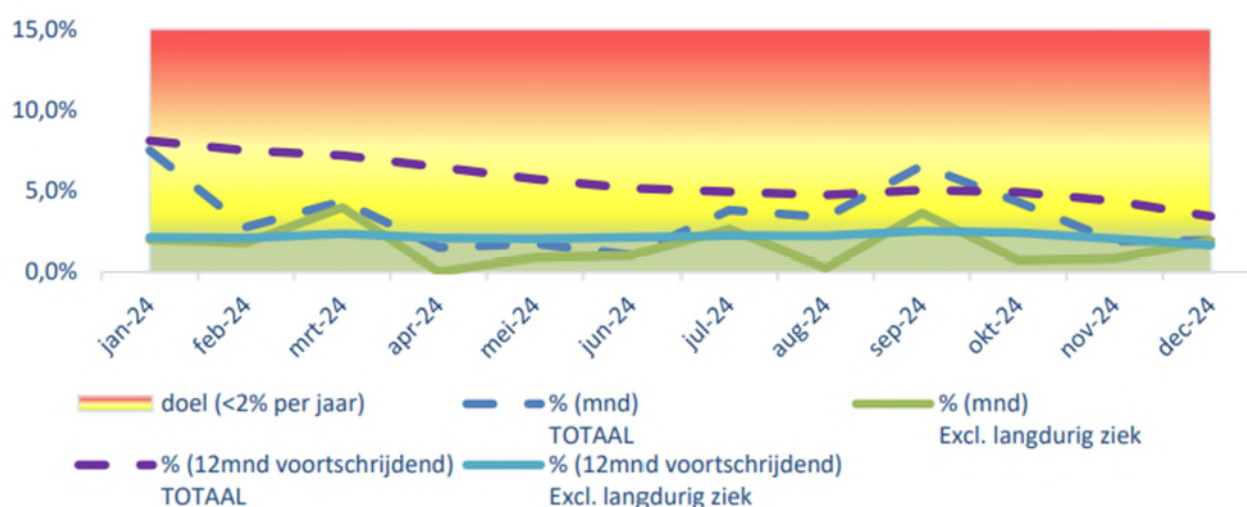
Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage over 2024 bedroeg 3,4% en lag daarmee aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren. Het is ook aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van 5,3% en het gemiddelde ziekteverzuimpercentage van XS-corporaties (5%). De norm die WormerWonen zichzelf al jaren oplegt is 2%, inclusief langdurig verzuim. Dit blijkt niet realistisch en wordt daarom vanaf 2025 aangepast naar het gemiddelde

ziekteverzuimpercentage van XS-corporaties over 2024. Bij het begeleiden van zieke medewerkers wordt WormerWonen ondersteund door *De Arbodienst*.

Ziekteverzuim	Jaar			
	2024	2023	2022	2021
Totaal %	3,4	8,4	10,6	4,8
% exclusief langdurig ZV	1,6	2,5	2,4	onbekend
Gemiddelde Nederland	onbekend	5,3	5,6	5,6

Verloop ziekteverzuimpercentage 2024



Diversiteit & inclusie

Bij WormerWonen is iedereen welkom. Een divers personeelsbestand in de breedste zin van het woord (karakter, geslacht, leeftijd, achtergrond, cultuur, etc.) helpt WormerWonen een goede aansluiting te houden bij de samenleving. Wanneer in deze samenstelling iedereen gehoord wordt en mee kan doen, geeft dat verschillende perspectieven. Bij invulling van vacatures streeft WormerWonen dan ook meer diversiteit na naast toevoeging van de juiste kwaliteit. Voor de dorpse corporatie blijkt dit wel een uitdaging; het aanbod is niet altijd divers. Aangezien het huidige personeelsbestand relatief veel 50+ medewerkers kent, gaat bij vacatures, bij gelijke geschiktheid, wel de voorkeur uit naar mensen in een andere leeftijdscategorie. Zo probeert WormerWonen de continuïteit van de organisatie meer te borgen én een evenwichtigere samenstelling van het personeelsbestand te bewerkstelligen. Dit geldt voor de hele organisatie, inclusief RvC. In 2024 heeft laatstgenoemde aan diversiteit gewonnen door toetreding van een vrouwelijke commissaris. Kwaliteit staat echter altijd voorop.

Werkgeluk

Een van de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2020 - 2025 betreft de medewerkerstevredenheid: medewerkers zijn tevreden over hun functie bij WormerWonen. Het visitatierapport 2024 onderstreept de betrokkenheid en professionaliteit van onze medewerkers. Ook wordt daarin het belang van structurele aandacht voor medewerkerstevredenheid vermeld. Hier is in 2024 actief op ingezet door met elkaar aan de

slag te gaan om de onderlinge samenwerking te versterken. Er zijn nadere samenwerkingsafspraken gemaakt en kernwaarden gedefinieerd. Ook is het belang van open en constructieve feedback besproken, waarmee is geoefend. Er is nu structurele aandacht voor onze kernwaarden en samenwerking. Dit is geborgd met diverse (hr) instrumenten, overleggen en vastlegging in beleidsdocumenten. Alle medewerkers hebben aan de nieuwe werkwijze bijgedragen. Dit heeft geleid tot een positievere werksfeer en versteviging van de interne samenwerking. Het komt de organisatie ten goede en draagt bij aan een betere dienstverlening aan onze huurders en partners. De komende jaren gaan we hiermee verder aan de slag. We willen zo de open cultuur, de fijne samenwerking met onze partners en goede dienstverlening aan onze huurders vasthouden en waar mogelijk nog verbeteren.

Doorontwikkeling

WormerWonen biedt haar medewerkers ruime mogelijkheden om kennis te vergroten, competenties aan te scherpen en/of vaardigheden te leren. Hiervoor is een ruim opleidingsbudget beschikbaar. In 2024 is dit budget onder andere ingezet voor twee organisatie-brede trainingen, beide gericht op de verbetering van de onderlinge samenwerking. Ook is de opfrustraining Omgaan met agressie en geweld gegeven, waaraan veel medewerkers deelnamen. Verder heeft elke medewerker één of meerdere functiegerichte opleidingen, trainingen of workshops gevolgd.

De medewerkers van WormerWonen staan dus niet stil. Ook hun functies veranderen. Zo zijn alle functieprofielen herschreven en herwaardeerd in samenspraak met de medewerkers. Deze actie was opgenomen in het activiteitenplan 2024, maar sloot ook aan op de aanpassing van het organigram van WormerWonen per 1 januari 2025. Aanvullend kwam er een opleidingsgids, die op functieniveau houvast geeft bij het zoeken naar geschikte opleidingen. Ook is er voor nieuwe en vertrekkende medewerkers een on- en off boarding programma ontwikkeld. Het programma is bedoeld om de ervaringen van werknemers te verbeteren en bij te dragen aan een efficiënte organisatie. Het onboarding programma zorgt voor een soepelere start bij WormerWonen; de off boarding voor een professionelere afronding van het dienstverband en behoud van kennis binnen de organisatie.

2.1.2 Bedrijfslasten

Een tweede doelstelling uit het ondernemingsplan is gelijke bedrijfslasten per gewogen verhuurbare eenheid met het branchegemiddelde. Dit willen we realiseren met een toename van het aantal woningen. De in 2024 geplande uitbreiding van ons woningbezit haalden we door onvoorziene vertragingen in projecten helaas niet. Desondanks hebben we onze bedrijfslasten toch weten te verlagen. Uit de Aedes-benchmark van 2024 blijkt dat WormerWonen haar bedrijfslasten heeft teruggebracht ten opzichte van 2023. Daarmee zitten we iets onder het gemiddelde van de sector, ondanks de uitbreiding van de formatie. Dit hebben we bereikt door efficiënt te werken, minder capaciteit in te huren en scherp te sturen op kostenbeheersing. De kwaliteit van onze dienstverlening hebben we daarbij op eenzelfde niveau kunnen houden.

Resultaat Aedes-benchmark 2024 beïnvloedbare bedrijfslasten

		Wormerwonen		Sector
	euro/vhe	euro/vhe	letter	euro/vhe
	2022	2023		2023
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 1.114	€ 1.000	B	€ 1.018

2.1.3 Visitatie

In 2024 heeft WormerWonen een visitatie doorlopen. Bij de visitatie hebben onafhankelijke deskundigen onze prestaties op het gebied van maatschappelijke waarde, verankering en besturing beoordeeld. In haar rapport spreekt de visitatiecommissie haar waardering uit voor de manier waarop WormerWonen haar volkshuisvestelijke taken invult. Onze inzet voor verduurzaming, betaalbaarheid en beschikbaarheid werd positief beoordeeld. Dit geldt ook voor onze lokale verankering en nauwe samenwerking met belanghebbenden. Een belangrijk compliment uit het visitatierapport is de sterke betrokkenheid bij onze huurders en samenwerkingspartners. WormerWonen wordt gezien als een corporatie die niet alleen ambities formuleert, maar die ook daadkrachtig realiseert. De flexibele aanpak, korte lijnen en innovatieve samenwerkingen zorgen ervoor dat wij als relatief kleine corporatie toch een grote impact hebben. Natuurlijk zijn er ook waardevolle aandachtspunten benoemd. Voorbeelden zijn de communicatie over onze visie en ons beleid richting belanghebbenden en de kansen op het gebied van community building. Deze inzichten hebben we meegenomen in ons nieuwe koersplan 2025 - 2029, waarmee we verder bouwen aan een betaalbare en toekomstbestendige volkshuisvesting.

2.1.4 Koersplan 2025 - 2029

Parallel aan de visitatie is een traject opgestart om de koers van WormerWonen voor de komende vijf jaar te beschrijven. Deze combinatie leverde efficiëntie voordeel op voor zowel de interne organisatie als betrokken stakeholders. Daarbij is de kwaliteit in de beide trajecten behouden. Voor het koersplan hebben we de mening van onze huurders gevraagd. Hiervoor zijn medewerkers op koffiebezoek gegaan bij huurders die graag mee wilden praten. Naast de eigen huurdersorganisatie is ook de kopgroep van het Burgerberaad Zaanstreek-Waterland inzake de toekomst van wonen in de Zaanstreek om advies gevraagd. Eind 2024 is de herijkte koers gelanceerd. Bedrijfsefficiëntie, financiële en digitale fitheid, wendbaarheid en samenwerking met onze partners blijven van groot belang voor het behalen van onze ambities.

2.1.5 Procesbeschrijvingen

Voor de verbetering van de bedrijfsefficiëntie is in 2024 gestart met het opnieuw beschrijven van de essentiële bedrijfsprocessen. Dit biedt structuur, duidelijkheid en draagt bij aan een consistente kwaliteit van de bedrijfsvoering. Ook maakt het verbeterpunten inzichtelijk ten behoeve van de verbetercyclus. De beschrijvingen leunen op een standaard Aedes-format, dat ook de kritische prestatie-indicatoren (KPI's) in de processen en dashboards inzichtelijk maakt.

Aanvullend zijn twee instructievideo's ontwikkeld, waarin de uitvoering van twee processen binnen het primaire systeem wordt toegelicht. Deze activiteit, afkomstig uit het activiteitenplan 2024, is bedoeld ter ondersteuning van (nieuwe) medewerkers bij het uitvoeren van operationele, minder frequente werkzaamheden.

2.1.6 Business Intelligence

Om zoveel mogelijk realtime inzicht in belangrijke data en prestaties te verkrijgen, is in 2024 verder gewerkt aan diverse dashboards. Trends, knelpunten en kansen worden zo sneller zichtbaar. Dit helpt bij datagedreven besluitvorming, inspelen op ontwikkelingen en het effectiever bereiken van de organisatiedoelen. Door capaciteitsgebrek bij de IT-partner loopt de oplevering helaas uit. Dit is nu in 2025 voorzien.

2.1.7 IT-optimalisatie

Begin 2024 is een nieuw salarissysteem geïmplementeerd. Dit ging zeer voorspoedig. Ook zijn er aanpassingen gedaan in de telefooncentrale. Met de aanpassingen is er meer inzicht in het inkomend en uitgaand telefoonverkeer. Ook kan de communicatie met bellers makkelijker worden georganiseerd. In samenwerking met KWH werkte WormerWonen daarnaast mee aan een proef om tot een geautomatiseerde uitwisseling van data voor klantbelevingsonderzoek te komen. Ook dat is inmiddels succesvol afgerond en wordt breder aangeboden door KWH. Voor WormerWonen betekent het tijdwinst. Verder is als voorbereiding op een nieuw informatiebeveiligingsbeleid het applicatielandschap opnieuw in kaart gebracht. De applicatiemapping, inclusief leeswijzer met applicatiefunctie, keyuser en IT-partner, is in de raad van commissarissen (RvC) ingebracht ter bespreking.

2.1.8 Informatiebeveiliging

Het informatiebeveiligingsbeleid van WormerWonen dateerde uit 2019 en had een update nodig. In 2024 is daarom een nieuw beleid opgesteld. In vervolg hierop is de rol van security officer belegd. De volgende stap is de implementatie van de jaarkalender met activiteiten die voortvloeien uit het informatiebeveiligingsbeleid. Dit vindt in 2025 plaats. Hierop vooruitlopend heeft er in de tweede helft van 2024 een nulmeting plaatsgevonden in het kader van security awareness. De resultaten hiervan vormen de basis voor structurele educatie van medewerkers over dit onderwerp vanaf 2025.

2.1.9 Accountant

Een woningcorporatie mag maximaal tien jaar samenwerken met hetzelfde accountantskantoor. Dit is wettelijk zo bepaald om de relatie professioneel te houden. WormerWonen zit in 2025 aan deze maximale termijn. Daarom is in 2024 vroegtijdig gestart met het selecteren van een nieuw accountantskantoor. Na de selectie is het nieuwe kantoor door de raad van commissarissen benoemd. Er zijn 4 accountantskantoren benaderd, waarvan er 2 interesse hebben getoond en een aanbieding hebben gedaan. Het betrof accountantskantoren reeds actief in de corporatiebranche bij met name kleinere corporaties (< 5.000 vhe). Na diverse gesprekken met MT en RvC-leden en een transparante beoordeling is uiteindelijk de keuze gevallen op Verstegen Accountants. Met ingang van het boekjaar 2025 is dit kantoor zijn controlewerkzaamheden voor WormerWonen gestart.

2.1.10 Vooruitblik 2025

In 2025 worden de activiteiten uit het nieuwe informatiebeveiligingsbeleid door de eigen organisatie uitgevoerd. Dit gebeurt volgens de jaarplanning onder begeleiding van een externe expert. Het jaar 2025 startte met een security awareness-training voor alle medewerkers. In verband met AI-wetgeving wordt daarnaast een organisatie-brede training verzorgd om de AI-geletterdheid van medewerkers te vergroten. Hierin wordt ook AI-beleid meegenomen dat in 2025 wordt geformuleerd. De nieuwe dashboards waaraan in 2024 is gewerkt, worden in 2025 opgeleverd en uitgerold. Ook wordt de inrichting van applicaties zoals Teams en Sharepoint geoptimaliseerd om medewerkers nog beter te ondersteunen bij hun dagelijkse werk.

2.2 Governance

Good governance (goed bestuur) gaat over veel meer dan alleen regels en procedures. Het gaat ook over de manier waarop medewerkers met elkaar, met huurders, met samenwerkingspartners en met andere belanghebbenden samenwerken. Voor WormerWonen staat goed bestuur voor het naleven van geldende wet- en regelgeving, zorgvuldig risicobeheer en een transparante en goed gestructureerde organisatie. Maar ook

voor helder en onafhankelijk toezicht en respectvolle en open communicatie met alle betrokkenen. Tot slot vallen ethisch en integer handelen en het afleggen van verantwoording over al deze aspecten ook onder good governance. Net zoals in voorgaande jaren heeft WormerWonen in 2024 hierop gestuurd en naar gehandeld. Dat gebeurde op alle niveaus: van RvC, het bestuur en MT tot aan het niet-leidinggevende kader.

2.2.1 Governancecode

Als lid van de brancheorganisatie Aedes onderschrijft en hanteert WormerWonen de Governancecode Woningcorporaties en de hierin benoemde vijf leidende principes. In 2024 is extra veel aandacht besteed aan een goede naleving van de governancecode. De code is op artikelniveau zorgvuldig doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een actielijst met zaken die aanscherping behoeften. De actielijst is besproken met de RvC en voor monitoring voor een RvC overleg van begin 2025 geagendeerd. Ook is de governancecode met alle medewerkers in het personeelsoverleg van 24 september 2024 besproken.

2.2.2 Raad van Commissarissen

WormerWonen is een stichting met een raad van commissarissen (RvC). Volgens de statuten moet de RvC uit minimaal drie en maximaal zeven leden bestaan. In 2024 waren er vijf leden. De RvC houdt toezicht op het bestuur en vervult daarbij de rollen van werkgever, adviseur en klankbord. Daarnaast bewaakt de RvC de algemene gang van zaken binnen de stichting en is de RvC verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WormerWonen vastgelegd en nader uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen.

2.2.3 Bestuur

WormerWonen kent een directeur-bestuurder. In 2024 was dit Cécile Engelsma. Zij bestuurt de stichting en is onder andere verantwoordelijk voor de strategie, de financiering, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van WormerWonen. Ook de naleving van wet- en regelgeving valt onder haar verantwoordelijkheid. Verder legt ze verantwoording af over de risicobeheersing voor de activiteiten van WormerWonen. De directeur-bestuurder rapporteert hierover aan de RvC met kwartaalrapportages. De interne risicobeheersings- en controlesystemen worden besproken met de RvC en de auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van WormerWonen vastgelegd en nader uitgewerkt in het bestuursreglement. Er zijn geen andere deelnemingen van de woningcorporatie waarvoor de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor het beleid. Er was in 2024 geen plaatsvervangende van de bestuurder door (een van de leden van) de RvC.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

Voor de professionele ontwikkeling is vastgesteld dat een corporatiebestuurder binnen een periode van drie jaar minimaal 108 Permanente Educatie alias PE-punten dient te behalen. Hiermee wordt het PE-systeem van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes gevolgd, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties. In 2024 behaalde de bestuurder 58 PE-punten, waarmee zij ruim op schema ligt.

Naam	PE-norm 2024	PE behaald 2024	Overschot/tekort			Toelichting
			2023	Voldaan	Mee te nemen naar 2025	
C. Engelsma	36	58		ja	22	Benoemd per 1-1-2024

2.2.4 Managementteam

De directeur-bestuurder wordt ondersteund door een managementteam dat bestaat uit drie managers. Ze zijn verantwoordelijk voor de operationele gang van zaken op de afdelingen Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. Ook hebben ze een adviserende rol richting het bestuur. Het managementteam is in 2024 uitgebreid met een manager Vastgoed en bestond op 31 december 2024 uit de volgende personen:

Manager	Functie	Per	Nevenfunctie
J. van de Vuurst	Hoofd bedrijfsvoering	27-05-1997	n.v.t.
E. van Moorst	Hoofd Wonen	01-01-2024	n.v.t.
M. Molenaar	Manager Vastgoed	19-08-2024	Docent Academie voor Vastgoed

2.2.5 Controller

Gelet op het aantal woningen in het bezit van WormerWonen, is WormerWonen niet verplicht tot het aanstellen van een externe controller. Hier heeft WormerWonen tot op heden dan ook niet voor gekozen. De rol van controller werd in 2024 uitgevoerd door het hoofd bedrijfsvoering.

2.2.6 Integriteit en fraude

WormerWonen beschikt over een gedragscode integriteit waarin duidelijk staat omschreven wat er van medewerkers, bestuur en commissarissen wordt verwacht op het gebied van integer handelen. Onder integriteit vallen ook het voorkomen en actief bestrijden van fraude. In dit kader geldt een klokkenluidersregeling die medewerkers de mogelijkheid biedt om vermoedens van fraude, misstanden of integriteitsschendingen te melden. Dergelijke meldingen worden serieus genomen en behandeld volgens een vastgestelde procedure. Daarbij is vastgelegd dat melders niet worden benadeeld vanwege het doen van een melding. Ter ondersteuning is er een externe vertrouwenspersoon beschikbaar die als gesprekspartner fungeert bij meldingen. Deze persoon begeleidt de melder, kan meldingen intern bespreekbaar maken en draagt zorg voor een zorgvuldige afhandeling.

De integriteit van de organisatie en haar bedrijfsvoering – waaronder ook het voorkomen van fraude valt – is een structureel agendapunt bij vergaderingen van de Raad van Commissarissen (RvC). In 2024 hadden de bestuurder en leden van de RvC geen nevenfuncties of activiteiten die leidden tot belangenverstrengeling met hun werkzaamheden voor WormerWonen. In 2024 heeft een commissaris een nieuw commissariaat geaccepteerd. Die is op zijn initiatief besproken in de RvC en daarbij zijn geen tegenstrijdige belangen geconstateerd. Ook is woningverhuur door RvC-leden geagendeerd. Dit gold eind

2024 nog voor één RvC-lid. Hierbij is vastgesteld dat de woningen buiten het werkgebied van de corporatie en binnen de grenzen van de maatschappelijke doelstelling van WormerWonen worden verhuurd. De bestuurder heeft in het kader van integriteit een casus ingebracht naar aanleiding van een incident op de werkvloer. Die is naar tevredenheid besproken, evenals de handreiking integriteit die in 2024 door de Autoriteit Woningcorporaties is verstrekt.

WormerWonen hanteert het beleid dat werkzaamheden in principe meervoudig worden aanbesteed, mede om risico's op belangenverstrengeling of fraude in het inkoopproces te voorkomen. Contractering vindt bij voorkeur plaats op basis van de eigen algemene voorwaarden. Omdat meervoudig aanbesteden in sommige gevallen – zoals bij niet-planmatig onderhoud – niet haalbaar is, wordt hiervan soms afgeweken. In dat geval werkt WormerWonen met vaste leveranciers op basis van vooraf overeengekomen prijsafspraken. Deze leveranciers worden jaarlijks beoordeeld op hun prijs-kwaliteitverhouding. Opdrachten worden pas na een toets op marktconformiteit door een onafhankelijk kostenbureau een vergund. Dit draagt bij aan het beperken van integriteits- en frauderisico's.

2.2.7 Verantwoording

Evenals in voorgaande jaren heeft WormerWonen in 2024 deelgenomen aan de Aedes-benchmark. De benchmark vergelijkt woningcorporaties in Nederland met als doel de prestaties van corporaties transparant te maken, onderling te vergelijken en te verbeteren. Ook wordt zo verantwoording afgelegd aan huurders, gemeenten, toezichthouders en andere belanghebbenden. De benchmark levert WormerWonen waardevolle input voor de verdere optimalisatie van de organisatie. In de benchmark is C de laagste en A de hoogste score. WormerWonen scoorde in 2024 één C, voor het onderdeel duurzaamheid. WormerWonen loopt in vergelijking met andere corporaties achter op de isolatieprestatie. Die laat zien hoe goed woningen voldoen aan de landelijke isolatiestandaard. Voor de komende jaren staan diverse isolatieprojecten op de planning.

Onderdeel	2022	2023	2024
Huurdersoordeel	B	A	A
Bedrijfslasten	C	C	B
Duurzaamheid	C	C	C
Onderhoud en verbetering	A	B	B
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B	B	B

2.2.8 Privacy

Om bewoners en andere belanghebbenden goed te kunnen helpen, heeft WormerWonen hun (persoons)gegevens nodig. Ze moeten erop kunnen vertrouwen dat medewerkers van WormerWonen op een zorgvuldige manier omgaan met die gegevens en zich houden aan de privacyregels. En dat de organisatie, processen en systemen hierop zijn ingericht. De rol van privacy officer is belegd bij de beleidsadviseur van WormerWonen. In 2024 heeft de privacy officer samen met de security officer verder gewerkt aan een AVG-proof organisatie. Daarvoor is het privacy/AVG-beleid onder de loep genomen met behulp van een externe specialist. Dit heeft geleid tot actualisatie van het verwerkingsregister. Verder zijn aanvullende acties vastgelegd in een jaarplanning voor 2025. In deze planning is onder andere opgenomen dat een aantal DPIA's (Data Protection Impact Assessments) en een interne audit op dataverwerking worden uitgevoerd. Verder wordt een eigen verwerkersovereenkomst opgesteld.

Bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) is er in 2024 melding gedaan van een datalek: een medewerker was de bedrijfstelefoon kwijt. Deze is teruggevonden en de melding is afgehandeld. Dit incident toonde dat het proces rondom datalekken goed werkt. De melding bij de AP is volledig en tijdig gedaan en afgehandeld.

2.2.9 Volkshuisvestelijke verbinding

WormerWonen kent één verbinding, te weten WoningNet. In dit samenwerkingsverband werkt WormerWonen met een groot aantal corporaties samen op het gebied van woonruimteverdeling. Dit gebeurt onder andere in de regio's Amsterdam en Utrecht. Het belang van WormerWonen in WoningNet is 0,53%.

2.3 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) van WormerWonen adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en draagt daarmee bij aan het goed functioneren van WormerWonen. Op 31 december 2024 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

OR-lid	functie	rol
N. de Hoop	Wijkwoonconsulent	Voorzitter
R. Nijman	Allround medewerker wonen	Algemeen lid
T. Zwart	Medewerker sociaal beheer	Algemeen lid

In 2024 is de samenstelling van de OR niet gewijzigd.

2.3.1 Overleggen en agendapunten

In 2024 heeft de OR twee keer overlegd met de achterban en zes keer met de directeur-bestuurder. Zoals vastgelegd in artikel 24 van de Wet op de ondernemingsraden (WOR) heeft er ook een overleg met een vertegenwoordiging van de RvC plaatsgevonden (in november 2024). Van alle overleggen zijn notulen gemaakt. Tijdens de overleggen met de achterban en het bestuur zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Mogelijke verbouwing van het kantoor van WormerWonen;
- Werkdruk van medewerkers;
- Verbetering van de interne samenwerking, onder andere door het onderling geven van feedback;
- Aanpassing van de formatie en het organigram van WormerWonen;
- Introductie van een vitaliteitsregeling;
- Organisatie van het personeelsoverleg;
- Invulling van de eindejaarsuitkering;
- Nieuwe koersplan 2025 - 2029;
- Organisatie van een Outlook-training in Verband met de samenwerkingsafspraken.

2.3.2 Adviesaanvragen

De OR heeft in 2024 vier formele adviesaanvragen van de directeur-bestuurder ontvangen. Het betrof:

- Invulling van de eindejaarsuitkering 2024;
- Nieuwe koersplan 2025 - 2029;
- Vaststelling van de collectieve vrije dagen in 2025;
- Aanpassing van het organigram, inclusief de bijbehorende formatie en functieprofielen.

De adviezen van de OR en de gesprekken hierover tussen de OR en het bestuur hebben geleid tot gedragen besluitvorming. Aanvullend heeft de OR een grote initiërende rol gespeeld bij de interne samenwerkingsafspraken voor de verbetering van de onderlinge samenwerking. Ook heeft de OR een voorstel gedaan voor een vitaliteitsregeling die aantrekkelijk is voor alle medewerkers en bijdraagt aan een gezonde organisatie. Deze regeling is in 2024 geëffectueerd.

2.3.3 Vooruitblik

In 2025 verandert de OR van samenstelling door het terugtreden van een OR-lid. Tegelijkertijd staan er diverse interessante onderwerpen op de agenda, zoals de aanpassing en invulling van de eindejaarsuitkering door de nieuwe cao, de resultaten van het tweejaarlijks periodiek medisch onderzoek, inclusief medewerker tevredenheidsonderzoek, en de herstructurering van het periodieke personeelsoverleg. Ook verwacht de OR met de directeur-bestuurder van gedachten te wisselen over de impact van de aangekondigde huurbevriezing op de doelen en organisatie van WormerWonen.

Hoofdstuk 3 Risicomanagement

“De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, met uitzondering van het onderdeel Governance – Organisatie en Interne beheersing – Risicomanagement. Voor dit onderdeel signaleer ik dat er actie ondernomen is. Gezien de vervolgstappen die u neemt om de risicobereidheid te definiëren en op te nemen in de risicomonitor, blijft het risico voor dit onderdeel vooralsnog midden.”

Het voorgaande is een quote uit de toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) van 28 juni 2024. In dit hoofdstuk zijn onder meer de benoemde vervolgstappen beschreven.

Het risicomanagement is één van de principes van goed bestuur in de Governancecode Woningcorporaties. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de harde kant van het risicomanagement, maar ook naar de soft controls, het risicobesef en de moraal binnen de organisatie.

WormerWonen had in 2024 het uitwerken en onder de aandacht brengen van het risicobeleid hoog op de agenda staan. In het risicomanagementproces is er veel aandacht voor het voeren van de dialoog. Die dialoog zetten we vooral in bij het definiëren van de risico's en het beoordelen, analyseren, prioriteren en beheersen ervan. Hiervoor is een aantal werkdocumenten samengesteld dat de organisatie helpt om risico's te inventariseren. De belangrijkste risico's uit de inventarisatie worden opgenomen in het strategisch risicoprofiel. Daarin hebben ook alle doelstellingen uit het ondernemingsplan een plek. Het strategisch risicoprofiel wordt periodiek besproken in het managementteam. De uitkomsten hiervan vinden een plek in de kwartaalrapportage. Door deze werkwijze ontstaat een bepaalde mate van volwassenheid in het omgaan met risico's. Deze volwassenheid helpt WormerWonen bij het vaststellen van haar risicobereidheid: welke risico's is WormerWonen bereid te nemen?

WormerWonen voorziet dat door de politieke en economische omstandigheden de haalbaarheid van haar financiële - en productiedoelen in 2025 in gevaar komt. De radars van wet- en regelgeving en besluitvorming lijken tegen elkaar in te draaien. Waar de een wil bouwen, wil de ander een huurverlaging. Maar ook zien we natuur versus productie. Belangengroeperingen zijn vastbesloten voor hun doelen op te komen en vinden altijd wel een wet of regel aan hun zijde. Dit zijn uitdagingen die niet alleen door woningcorporaties opgelost kunnen worden. Maatschappij en politiek maken keuzes. WormerWonen faciliteert het woongeluk binnen de kaders van haar risicobeleid.

3.1 Audits

In samenwerking met collega-corporatie Parteon is een meerjarenplan opgesteld voor audits. In 2024 is de audit voor het treasuryproces uitgewerkt. In deze audit zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- Treasury statuut en de financieringsstrategie van WormerWonen;
- Reglement financieel beleid en beheer in relatie tot de treasury functie;
- Belangrijkste taken en verantwoordelijkheden van de functionarissen in het treasury proces;
- Treasury jaarplan in relatie tot de gepubliceerde maandelijkse liquiditeitsprognose en het dashboard liquiditeiten;
- Transactievoorstellen.

De auditoren hebben naast goedkeurende bewoordingen ook een aantal verbeteringen voorgesteld. Die zijn door het management overgenomen. Het gaat om de volgende verbeteringen:

- Het treasury statuut is alweer enige jaren geleden opgesteld. Een actualisatie - ook door de (organisatie)ontwikkelingen bij WormerWonen - is wenselijk;
- Een beschrijving van het treasury proces wordt aanbevolen.

In de loop van 2024 is deels invulling gegeven aan deze aanbevelingen. Het vernieuwde treasury statuut is in concept gereed. De procesbeschrijving staat in het activiteitenplan van 2025.

3.2 Procesbeschrijving

WormerWonen had al lange tijd de wens om de belangrijkste processen opnieuw te beschrijven. Met de invoering van het primaire systeem Dynamics Empire kwam er een nieuwe wens bij. In de procesbeschrijvingen willen we nu aansluiten bij de best practices van Dynamics Empire door toevoeging van:

- Key risks;
- Beheersmaatregelen op de key risks;
- Bijbehorende KPI's;
- Flowcharts.

Medio 2024 is de financial controller van WormerWonen gestart met dit uitdagende project. Na inventarisatie van de belangrijkste processen zijn die processen samen met de betrokken medewerkers uitgewerkt. Eind 2024 was dit voor drie processen gereed:

- Verhuur-mutatieproces;
- Servicekosten proces;
- Reparatie- en onderhoudsproces.

Het in control zijn van de organisatie vereist voortdurende inspanningen van alle medewerkers. Het uitgangspunt is dat de uitkomsten van processen zowel financieel als in kwaliteit voorspelbaar zijn.

3.3 Risicomanagementbeleid

In 2024 heeft WormerWonen een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van haar risicomanagement. Onder begeleiding van een externe partij is gestart met de actualisatie van het bestaande risicobeleid uit 2017. Deze herziening was mede ingegeven door toezichtsignalen van de Autoriteit Woningcorporaties, bevindingen uit de managementletters van BDO en de aangescherpte eisen uit de Governancecode woningcorporaties.

Een goede beheersing van risico's is essentieel om de continuïteit van de organisatie en het behalen van maatschappelijke doelstellingen te waarborgen. Risico's kunnen variëren van financiële tekorten, integriteitsincidenten en fraude tot maatschappelijke en beleidsmatige veranderingen. De impact van dergelijke risico's kan aanzienlijk zijn, bijvoorbeeld in de vorm van verlies aan vertrouwen, financiële schade of stagnerende dienstverlening aan huurders.

In het vernieuwde risicobeleid is gekozen voor aansluiting bij de NEN-ISO31000, een breed geaccepteerd en praktisch toepasbaar raamwerk voor risicomanagement in het publieke domein. Daarbij is ook nadrukkelijk aandacht voor de 'soft controls' zoals risicobesef, moraal

en cultuur binnen de organisatie. Risicomanagement wordt integraal onderdeel van de bedrijfsvoering, met expliciete koppeling aan planning & control-momenten.

WormerWonen werkt met een strategisch risicoprofiel waarin risico's uit verschillende invalshoeken – zoals het AW/WSW-businessriskmodel, het VTW-risicoprofiel en het eigen koersplan – worden samengebracht, geprioriteerd en beheerst. Enkele concrete risico's die in 2024 zijn onderkend zijn:

- Toenemende druk op betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen
Maatregel: Verscherping van de vastgoedstrategie en scenario-analyse op financiële continuïteit.
- Onvoorzien overheidsbeleid of stelselwijzigingen
Maatregel: Periodieke bijstelling van het strategisch risicoprofiel en voorbereiding op impactanalyse.
- Integriteitsrisico's en mogelijke fraude
Maatregel: Actieve aandacht voor integriteitscultuur, meldprocedures en een extern vertrouwenspersoon.
- Tekorten op de arbeidsmarkt en afhankelijkheid van externe partijen
Maatregel: Monitoring personeelscapaciteit en herijking van contracterings- en aanbestedingsbeleid.

In 2024 is daarnaast een eerste aanzet gegeven tot het vaststellen van de risicobereidheid: de mate waarin WormerWonen risico's wil en kan accepteren in relatie tot haar doelstellingen op onder andere betaalbaarheid, duurzaamheid en continuïteit. Deze risicobereidheid is onderwerp van dialoog geweest tussen directie, management en de Raad van Commissarissen, opgenomen in de kwartaalrapportage en wordt in 2025 verder uitgewerkt in het kader van het koersplan 2025–2029. Met deze vernieuwde aanpak werkt WormerWonen aan een risicomanagement dat niet alleen beheerst, maar ook stuurt op veerkracht en toekomstbestendigheid.

Risicomonitoring		Risicobereidheid vs. Actueel risicoprofiel				
Risico categorie	Risico	Risicobereidheid				
		Laag	1	2	3	Hog
Strategische bedrijfsplanning	Financieel risico					
	Projectrisico's					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
Marktrisico's	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
Operationele risico's	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					
Personeel risico's	Financieel risico					
	Financieel risico					
	Financieel risico					

3.4 Fraude- en integriteitsrisico's

Binnen WormerWonen is sprake van een strikt beleid ten aanzien van ongeoorloofd handelen door medewerkers. Fraude en corruptie worden onder geen beding getolereerd. Andere risico's op het gebied van integriteit worden zoveel mogelijk beheerst door middel van heldere procedures binnen onze bedrijfsvoering en interne controlemaatregelen. Daarbij is expliciete aandacht voor zowel harde als zachte beheersinstrumenten. Onderdeel van het risicomanagementbeleid is een risicomatrix met operationele risico's waarin mogelijke frauderisico's zijn opgenomen. WormerWonen beschikt daarnaast over een integriteitscode, een externe vertrouwenspersoon en een klokkenluidersregeling.

De beheersmaatregelen ter voorkoming van frauderisico's zijn breed in de organisatie verankerd. Zowel medewerkers als management en directie houden hier actief toezicht op. De Raad van Commissarissen vervult daarbij een toezichthoudende rol. In het verslagjaar 2024 zijn er bij WormerWonen geen fraude- of integriteitsincidenten geconstateerd.

3.5 Vooruitblik 2025

De nog niet beschreven primaire processen worden verder uitgewerkt en eveneens worden de bestaande procesbeschrijvingen geëvalueerd. Het evalueren en actualiseren van de procesbeschrijvingen is een belangrijk onderdeel van de PDCA cyclus. De eerstvolgende procesbeschrijving betreft het proces van Treasury activiteiten. Daarnaast wordt verder gewerkt aan verfijning van het risicomanagementbeleid om nog sneller en beter risico's te signaleren en te beheersen. Zo wordt de continuïteit, integriteit en doelmatigheid van de bedrijfsvoering optimaal gewaarborgd. Voor de audits staan planmatig onderhoud en nieuwbouw aan de lat.

Hoofdstuk 4: Financiële continuïteit

4.1 Financiële positie

Het totale vermogen van WormerWonen komt eind 2024 uit op € 339,1 miljoen (2023: € 295,9 miljoen). Dit vermogen bevat in totaal € 251,2 (2023: € 219,1 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf- en investeringswaarde van het vastgoed.

4.2 Resultaatontwikkeling

Het totale resultaat van WormerWonen bedroeg in 2024 € 43,2 miljoen (2023: +/- € 34,4 miljoen). Dit grote verschil in het totale resultaat wordt geheel veroorzaakt door de verschillen in resultaat op de onderdelen Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (+/- € 20,4 miljoen) en de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (+/- € 57,2 miljoen). De resultaten op deze posten in de winst- en verliesrekening worden bepaald met behulp van het handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Door een gestegen marktwaarde in 2024 ten opzichte van 2023, zijn de in 2023 berekende onrendabele investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw fors verminderd. Daarnaast heeft de gestegen marktwaarde van het vastgoed in 2024 gezorgd voor een positief resultaat op de waarde van de woningen in exploitatie. Het operationele resultaat van WormerWonen (ook wel het genormaliseerde resultaat genoemd) in 2024 is nagenoeg gelijk aan dat van het voorgaande jaar: € 6,9 miljoen ten opzichte van € 7,0 miljoen in 2023. Het gezegde 'de waarde van het vastgoed zit in de stenen en niet in de exploitatie' komt dan ook tot uiting in het resultaat over 2024.

4.3 Ratio's

Voor het waarborgen van de mogelijkheden voor (her)financiering moet WormerWonen (blijven) voldoen aan de door de toezichthouders WSW en Aw vereiste ratio's. In de tabel zijn de meest relevante financiële ratio's van WormerWonen weergegeven. Op grond van deze kengetallen voldoet WormerWonen aan de nu geldende financiële normen.

RELEVANTE FINANCIËLE RATIO'S* (de ratio's in het overzicht zijn ontleend aan de jaarrekening over boekjaar 2024)							
	2024						2023
	DAEB	norm	niet-DAEB	norm	totaal	norm	totaal
ICR (liquiditeit)	6,14	> 1,40	6,65	> 1,80	6,12	> 1,40	10,16
Loan to value (vermogen) **	22,5%	< 70%	22,1%	< 70%	22,2%	< 70%	34,6%
Solvabiliteit (vermogen) **	70,1%	> 30%	79,3%	> 30%	69,9%	> 30%	52,7%
Dekkingsratio (onderpand) ***	16,0%	< 70%	25,5%	< 70%	16,0%	< 70%	16,9%
Onderpandsratio (onderpand) ****		n.v.t.		n.v.t.	16,6%	< 70%	16,9%

4.4 Marktwaarde en Beleidswaarde

4.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

WormerWonen waardeert haar vastgoed op basis van de marktwaarde in verhuurde staat, zoals opgenomen in het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. WormerWonen hanteert de basisversie. Dit houdt in dat de marktwaarde in verhuurde staat modelmatig wordt bepaald, zonder tussenkomst van een taxateur. Het verloop van de marktwaarde kan als volgt worden weergegeven:

Verloopstaat - 2023-2024 | WormerWonen

	DAEB			Niet-DAEB				Totaal	Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	Benadering	Totaal		
Waarde 2023	€ 364.412.302	€ 886.224	€ 365.298.527	€ 8.817.535	€ 4.334.636	€ 67.248	€ 13.219.420	€ 378.517.947	100,00%
Voorraadmutaties	€ 613.899	€ 0	€ 613.899	€ 0	€ 0	€ 19.255	€ 19.255	€ 594.644	-0,16%
Vastgoedgegevens	€ 20.541.254	-€ 49.290	€ 20.491.964	€ 600.677	€ 21.477	€ 0	€ 622.154	€ 21.114.118	5,58%
Methodische wijzigingen	€ 1.663.671	€ 0	€ 1.663.671	€ 42.510	€ 0	€ 0	€ 42.510	€ 1.706.181	0,45%
Validatie	-€ 5.620.770	-€ 26.206	-€ 5.646.975	-€ 165.593	-€ 61.621	€ 0	-€ 227.215	-€ 5.874.190	-1,55%
Marktontwikkelingen	€ 23.991.330	€ 63.271	€ 24.054.601	€ 662.281	€ 233.083	€ 4.231	€ 924.967	€ 24.479.568	6,47%
Waarde 2024	€ 404.373.888	€ 873.999	€ 405.247.888	€ 9.957.410	€ 4.061.408	€ 82.272	€ 14.101.088	€ 419.348.976	110,79%

Na een daling van de marktwaarde in 2023 is de marktwaarde in 2024 weer gestegen. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn:

- **Voorraadmutaties:**
Dit zijn wijzigingen als gevolg van verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop. In 2024 zijn drie woningen verkocht en elf scootmobiel plekken in exploitatie genomen. Resultaat: een daling van de marktwaarde met € 0,6 miljoen.
- **Mutatie vastgoedgegevens:**
Dit zijn wijzigingen zoals contract huur, oppervlakte, WOZ-waarde en mutatiegraad. De gemiddelde contract huur is door de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie met 5,44% gestegen. Daarnaast is de mutatiegraad met 0,2% toegenomen. Ook is de WOZ-waarde van het bezit gemiddeld 4,65% hoger dan in 2023. Resultaat: een stijging van de marktwaarde met € 21,1 miljoen.
- **Methodische wijzigingen en validatie:**
Dit zijn wijzigingen in de rekenmethodiek en parameters na validatie van het handboek 2023. Zo is in het handboek 2024 het segment midden huur toegevoegd en zijn de overdrachtskosten verlaagd. Verder is de gemiddelde markthuur van woningen gedaald en de gemiddelde disconteringsvoet voor uitponden gestegen. Resultaat: een daling van de marktwaarde met € 4,2 miljoen.
- **Marktontwikkelingen:**
Dit zijn wijzigingen in de parameters in het handboek door marktontwikkelingen. Resultaat: een stijging van de marktwaarde met € 24,5 miljoen. Aanpassing van de gemiddelde historische leegwaardestijging van woongelegenheden van 0,89% naar 7,62% zorgt voor een stijging van de marktwaarde met € 37,1 miljoen. Daar tegenover staat een daling van de marktwaarde met € 10,1 miljoen door een stijging van de gemiddelde disconteringsvoet.

4.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

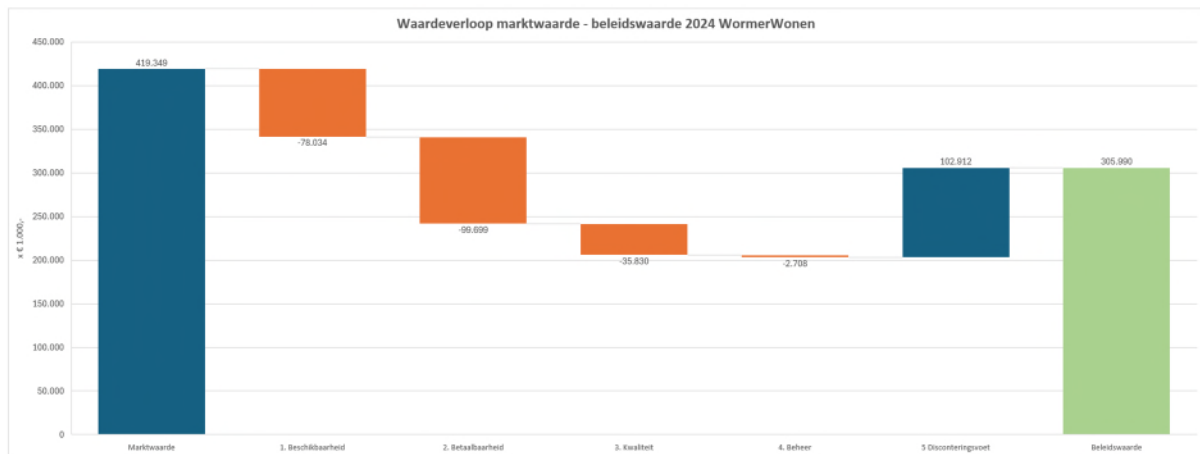
Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer € 113,4 miljoen. Als op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, dan daalt het vermogen dus met dit bedrag. Het is het deel van het vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat WormerWonen inzet om aan haar sociaal-maatschappelijke doelstellingen te voldoen. De woningen van WormerWonen hebben een relatief hoog kwaliteitsniveau. Dat vertaalt zich door de maatschappelijke doelstelling niet geheel in hogere huuropbrengsten. WormerWonen vraagt nooit de maximale markthuur, maar juist een lager bedrag om de betaalbaarheid voor de doelgroep te borgen. Daarnaast heeft ook de wet- en regelgeving op het gebied van huurprijzen invloed.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat valt de beleidswaarde in totaal € 216,3 miljoen lager uit door het gebruik van parameters en normen uit het eigen beleid. Dit zijn achtereenvolgens:

- Het door exploiteren in plaats van uitponden;
- Een streefhuur in plaats van een markthuur;

- Een eigen onderhoudsnorm in plaats van een marktconforme onderhoudsnorm;
- Een eigen beheersnorm in plaats van een marktconforme beheersnorm.

Met ingang van 2024 is bij de bepaling van de beleidswaarde nog een vijfde stap toegevoegd, namelijk het rekenen met een vastgestelde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet ligt lager dan die in de marktwaarde, waardoor de beleidswaarde met € 102,9 miljoen toeneemt. Zo komt de totale beleidswaarde in 2024 uit op € 306,0 miljoen. Dit is € 113,4 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Grafisch ziet dat er als volgt uit:



4.5 Treasury

Het treasury beleid van WormerWonen is vastgelegd in een statuut. Dit treasury statuut geldt als een gedragscode voor het nemen van besluiten op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Doel van het treasury beleid is waarborgen dat de corporatie toegang blijft houden tot de kapitaalmarkt.

Door WormerWonen wordt er aan de treasury functie geen winstverantwoordelijkheid toegekend. De primaire taak van treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt zodanig dat:

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd of beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd of verhoogd.

Treasury management is een proces. Het is van belang om:

- tekorten of overschotten in de financiering te kennen, te kwantificeren en in de gewenste richting te dirigeren;
- de (financiële) risico's te identificeren, te kwantificeren en in de gewenste richting te dirigeren;
- de kosten van de financiering, het financiële beheer en het financiële verkeer te beperken.

Het treasuryproces geeft invulling aan de volgende treasurytaken:

- financieren;
- beleggen;
- risico- en rentemanagement;
- liquiditeitenbeheer;

- financiële logistiek.

In het treasurystatuut is opgenomen dat WormerWonen jaarlijks een treasuryjaarplan opstelt. Het plan is standaard onderdeel van het activiteitenplan. De treasurycommissie bespreekt de uitvoering van het treasuryjaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de uitgevoerde treasury activiteiten.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van WormerWonen is in 2024 1,39% (2023: 1,36%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2024 15,6 jaar (2023: 16,6 jaar). WormerWonen heeft in 2024 voor € 1 miljoen aan leningen afgesloten voor de financiering van nieuwe investeringen. De discontinuïteitsratio's van het WSW, de dekkingsratio en de onderpandratio zijn bepaald op basis van de marktwaarde van de leningen. De marktwaarde van de leningen bedroeg eind 2024 € 66,6 miljoen (2023: € 63,8 miljoen). De rentegevoeligheid van WormerWonen neemt op de korte termijn toe door de toename van de financieringsomvang.

De operationele kasstroom was € 5,0 miljoen (2023: € 8,6 miljoen). Het saldo uit inkomsten van de woningverkoop en kavels bedroeg € 1,5 miljoen (2023: € 0,7 miljoen). De kasstroom van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en overige investeringen in 2024 is € 8,6 miljoen (2023: € 4,7 miljoen). Er werd voor € 0,25 miljoen aan leningen afgelost en een lening aangetrokken voor € 1,0 miljoen. Per saldo daalden de liquide middelen ten opzichte van 2023 met € 1,4 miljoen. De financiële positie van WormerWonen is met de nu bekende en doorerekende activiteiten robuust genoeg om de continuïteit te waarborgen.

4.6 Vooruitblik 2025

Financieel staat 2025 in het teken van het herprioriteren van de voorgenomen activiteiten als gevolg van de Voorjaarsnota 2025 van het kabinet. Daarin is opgenomen dat voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 geen huurverhoging mag worden doorgevoerd. Voor WormerWonen betekent dat een afname van de jaarlijkse operationele kasstroom met gemiddeld € 1,1 miljoen. Dit geld kan niet meer worden gebruikt voor het bouwen van nieuwe woningen en het verduurzamen van het bestaande bezit. De impact van dit besluit is dan ook aanzienlijk. Voor WormerWonen betekent het dat de voorgenomen plannen in de meerjarenbegroting 2025 niet allemaal meer kunnen worden uitgevoerd. Zouden we dat wel doen, dan voldoen we in komende jaren niet meer aan de normen van de financiële ratio's. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2026 wordt bepaald welke voorgenomen investeringen uitgesteld of geschrapt moeten worden.

Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen

5.1 Voorwoord

Ook dit jaar heeft WormerWonen belangrijke stappen voor de verbetering van de sociale volkshuisvesting gezet. Na vele jaren van voorbereiding is eind 2024 eindelijk gestart met de bouw van 8 huurwoningen in Oostknollendam. Daarnaast is er vooruitgang geboekt bij diverse nieuwbouwprojecten in Wormerland en Zaanstad. Nieuwbouwprojecten waarmee de bouw van ruim 200 nieuwe woningen is gemoeid. Verder is er hard gewerkt aan de verduurzaming van meer dan 500 woningen in Wormerland, bij 25% van het woningbezit van WormerWonen. Allemaal projecten die belangrijk zijn voor de volkshuisvesting in de Zaanstreek en waarin nauw is samengewerkt met stakeholders zoals collega corporaties, gemeenten, de eigen huurdersvereniging en huurders.

Dit geldt ook met betrekking tot het rondkomen van nieuwe prestatie- c.q. samenwerkingsafspraken in de gemeenten Wormerland en Zaanstad. Er liggen mooie overeenkomsten, die houvast bieden en de ambities voor de komende jaren tonen bij een stabiel politiek klimaat.

5.1.1 Visitatie 2024

Bij de visitatie van WormerWonen medio 2024 was er ook veel inbreng van alle relevante stakeholders. Het resulteerde in een visitatierapport om trots op te zijn. Als RvC van WormerWonen erkennen en waarderen wij de inzet van medewerkers en partners op de kernonderwerpen beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, betaalbaarheid en financiële stabiliteit van de organisatie in 2024.

5.1.2 Vernieuwd ondernemingsplan, beleid en organigram

Eind 2024 zag het nieuwe koersplan *Werken aan Woongeluk* het licht; het vormt de basis voor alle activiteiten in 2025 en daarna. Andere belangrijke beleidsdocumenten zoals het Reglement financieel beheer en beleid en het databeveiligingsbeleid, zijn eveneens vernieuwd. Met de komst van de nieuwe bestuurder in 2024 is goed gekeken naar hoe organisatie zich de komende jaren dient te ontwikkelen. Dit leidde onder andere tot veel aandacht voor de onderlinge samenwerking. Maar ook tot actualisatie van functieprofielen en -waarderingen en aanpassing van het organigram. Daarmee is WormerWonen goed toegerust voor de uitdagingen van morgen en de ambities die we willen realiseren. Zowel voor interne zaken, bijvoorbeeld op IT-gebied, als onze activiteiten extern. Zo hebben we met de formatieaanpassing nu voldoende capaciteit om samen met bewoners en partners te werken aan sterke buurten en een fijne woonomgeving.

5.1.2 Een krachtige samenwerking

In de samenwerking met het bestuur staat een open, respectvolle en constructieve samenwerking centraal. Daarin hebben we gezamenlijk oog voor de belangen van huurders en andere betrokkenen. Ieder kent en pakt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid. De kracht van onze RvC en het bestuur ligt in de combinatie van individuele deskundigheid en competenties, onafhankelijk denken, kritisch vermogen en een gezamenlijke aanpak. Die kracht, gecombineerd met de kracht van de uitvoeringsorganisatie en stakeholders, zetten wij ook in 2025 in om voor de volkshuisvesting resultaat te bereiken.

5.2 Besturen en toezichthouden

De RvC van WormerWonen ziet primair toe op een maatschappelijk verantwoorde koers binnen de volkshuisvesting. Daarvoor houdt de RvC toezicht op het beleid en functioneren van het bestuur, de algemene gang van zaken binnen de organisatie, de financiële continuïteit en de uitvoering van het vastgestelde beleid. Daarnaast voorziet de RvC het bestuur van zowel gevraagde als ongevraagde adviezen. Ook is de RvC verantwoordelijk voor de benoeming, herbenoeming en – indien nodig – schorsing of ontslag van de directeur-bestuurder. Verder beoordeelt de RvC haar functioneren en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. De controle van de jaarrekening wordt uitgevoerd in opdracht van de RvC. Hiervoor is de accountant aangesteld.

In al zijn rollen staat de RvC voor zorgvuldige naleving van de geldende wet- en regelgeving voor woningcorporaties. Het externe toezichtkader bestaat uit de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv), de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn intern vastgelegd in de statuten van WormerWonen en verder uitgewerkt in het *Reglement voor de Raad van Commissarissen*, de reglementen van haar commissies (Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie) en de profielschets voor commissarissen. Deze documenten zijn openbaar en te raadplegen via de website van WormerWonen, en vormen samen een belangrijk onderdeel van het interne toezichtkader. Aanvullende interne kaders betreffen onder meer het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid, het activiteitenplan binnen de context van de (meerjaren)begroting, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

5.2.1 Toezichtsrol

De RvC vervult primair een toezichthoudende rol. Dit omvat onder meer het goedkeuren van strategische plannen, begrotingen, investeringsbesluiten en aan- en verkopen. Daarnaast stelt de RvC de jaarrekening vast. Het toezicht is risicogericht en richt zich daarom ook op de vraag of de beleids- en uitvoeringskaders toereikend zijn en of risico's adequaat worden beheerst. Hieronder valt ook de beheersing van fraude- en integriteitsrisico's. In 2024 zijn er bij WormerWonen geen fraude- en integriteitsincidenten geconstateerd.

Verder houdt de RvC toezicht op zowel de inhoud als de realisatie van de strategie van WormerWonen. Aan de hand van begrotingen en managementrapportages toetst de RvC of de doelstellingen en behaalde resultaten in lijn zijn met het ondernemingsplan 2020 – 2025. In 2024 vormde dit plan nog de basis voor het jaarplan en de begroting. Eind 2024 heeft de RvC het koersplan 2025 – 2030 *Werken aan Woongeluk* goedgekeurd, dat de koers bepaalt voor de komende jaren. De financiële positie van WormerWonen is gezond, gegeven de omstandigheden en uitdagingen.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de interne processen laat WormerWonen jaarlijks interne audits uitvoeren. In 2024 vond een treasury audit plaats. De voortgang op de aanbevelingen uit de audits, en die uit de controle van de jaarrekening, wordt periodiek aan de RvC gerapporteerd.

Bij zijn oordeelsvorming betreft de RvC ook inzichten van belanghebbenden en externe deskundigen, met een bijzondere rol voor de door de RvC aangestelde accountant. Om een onafhankelijke positie te kunnen innemen, onderhoudt de RvC contact met de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en de gemeentebesturen in het werkgebied.

Op 29 mei 2024 heeft de RvC Verstegen Accountants benoemd als nieuwe accountant van WormerWonen per 2025. Hiermee volgt Verstegen Accountants BDO op, die in 2025 de maximale zittingstermijn van tien jaar bereikt. In dezelfde vergadering zijn het jaarverslag en de jaarrekening 2023 besproken in aanwezigheid van de accountant. Dit gebeurde na een voorbereidende bespreking in de Auditcommissie van 27 mei 2024. Op basis van het positieve accountantsadvies heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening goedgekeurd. Ook is de directeur-bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De managementletter over het verslagjaar 2023, opgesteld op 12 december 2023, is op 28 februari 2024 besproken in de RvC. De accountant concludeerde dat de interne beheersing toereikend is en signaleerde geen significante tekortkomingen.

De RvC kent twee vaste commissies: de Auditcommissie en de Selectie- en remuneratiecommissie. De laatstgenoemde commissie besprak op 18 december 2024 met de directeur-bestuurder haar functioneren en de resultaten over 2024. De Auditcommissie adviseert de RvC bij besluitvorming op het gebied van investeringen, financiële risico's, waarderingsgrondslagen en de benoeming van de accountant. In 2024 kwam de Auditcommissie bijeen op 27 mei en 2 oktober. Besproken onderwerpen zijn onder meer:

- het conceptjaarverslag en de jaarrekening 2023;
- het concept accountantsverslag 2023;
- de selectie en overdracht van de accountant;
- de meerjarenbegroting 2025;
- het vernieuwde reglement financieel beheer en beleid;
- het aangepaste investeringsstatuut;
- de notulen van de Treasurycommissie.

Ten minste eenmaal per vier jaar evalueren het bestuur en de Auditcommissie samen het functioneren van de accountant. Deze evaluatie wordt besproken in de RvC. De eerstvolgende beoordeling is voorzien in het verslagjaar 2026, aansluitend op de accountantswissel in 2025.

5.2.2 Werkgeversrol

Naast zijn toezichthoudende taak vervult de RvC ook de rol van werkgever van de bestuurder. Per 1 januari 2024 is Cécile Engelsma benoemd tot directeur-bestuurder. De werving en selectie vond plaats in 2023. Het arbeidscontract is opgesteld conform de geldende Beloningscode bestuurders woningcorporaties en voorziet in een pensioenregeling via Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De beloning van de directeur-bestuurder over 2024 bedroeg in totaal € 133.186 inclusief pensioenpremies. De bezoldiging voldoet aan de eisen van de Wet Normering topinkomens (WNT) en valt binnen bezoldigingsklasse C. Er zijn geen bonussen of andere vormen van prestatiebeloning toegekend.

De Selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de RvC bij de selectie, benoeming en beloning van de bestuurder en de leden van de RvC. Eind 2024 bestond de commissie uit de heer Woudstra en mevrouw Pauw. Op 18 december 2024 vond een remuneratiegesprek plaats tussen de bestuurder en de commissie. Tijdens het gesprek kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: de samenwerking van de bestuurder met interne en externe stakeholders (waaronder de RvC), het functioneren van de bestuurder, haar professionele ontwikkeling, de bezoldiging en de doelstellingen voor 2025.

De relatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder is goed. De RvC is van oordeel dat WormerWonen in 2024 continu heeft kunnen rekenen op goed bestuur.

Mevrouw Engelsma vervulde in 2024 naast haar functie als directeur-bestuurder van WormerWonen geen nevenfuncties. Ook had zij geen ander vastgoed in haar bezit dan haar eigen hoofdverblijf.

5.2.3 Klankbordrol

De RvC vervult een belangrijke klankbord- en signaalfunctie voor de directeur-bestuurder. Dit gebeurt zowel op haar verzoek als op eigen initiatief. Om deze rol effectief te kunnen vervullen, is een open en transparante cultuur noodzakelijk. Dit wil zeggen een cultuur waarin ruimte is voor reflectie, dialoog en tegenspraak. De RvC en de directeur-bestuurder staan open voor elkaars perspectieven en ideeën, tonen bereidheid tot samenwerking en respecteren elkaars verantwoordelijkheden.

In het verslagjaar is meerdere malen actief gebruikgemaakt van de klankbordfunctie van de RvC. Zo vonden er tijdens de voorbereidende overleggen voor de RvC-vergadering tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder waardevolle gedachtewisselingen plaats. Die gingen over ontwikkelingen binnen de organisatie, lopende activiteiten en maatschappelijke ontwikkelingen. Andere onderwerpen die in de gesprekken aan bod kwamen, waren onder meer de kwaliteit van beleidsstukken, strategische benaderingen van projecten en inzichten over de taakoverdracht bij vastgoedverwerving. Binnen de Auditcommissie werd daarnaast onder meer gesproken over de benadering van nieuwbouwkansen bij ongunstige financiële ratio's.

5.3 Over de RvC

Volgens de statuten bestaat de RvC uit minimaal drie en maximaal zeven leden. In 2024 telde de RvC van WormerWonen vijf leden. De zittingsduur van een commissaris is vastgesteld op maximaal acht jaar, verdeeld over twee termijnen van vier jaar. Hiermee wordt, de Governancecode Woningcorporaties gevolgd. Alle commissarissen zijn aangesloten bij de VTW.

5.3.1 Samenstelling RvC

In 2024 vonden binnen de RvC meerdere wisselingen plaats. De heer Kuijper trad per 1 maart 2024 terug vanwege zijn benoeming tot voorzitter van de RvC bij een collega-corporatie. Op 1 september 2024 nam de heer Heerkens afscheid na het voltooien van de maximale zittingstermijn van acht jaar. De RvC spreekt graag haar dank uit voor de inzet en wijze waarop de heren Kuijper en Heerkens de afgelopen jaren inhoud en invulling hebben gegeven aan hun rol in onze raad. De heer R. Woudstra heeft het voorzitterschap op 1 september overgenomen. Hij was per 1 januari 2024 reeds toegetreden als commissaris na een openbare wervings- en selectieprocedure via een gerenommeerd HR-bureau. Met de toetreding van mevrouw Pauw per 1 oktober 2024 was de RvC weer voltallig. Mevrouw Pauw was geselecteerd en positief beoordeeld tijdens het eerder benoemde wervings- en selectietraject. Een tweede wervings- en selectieronde was daardoor niet nodig.

De huurdersvereniging adviseerde ook positief over haar benoemingen als huurderscommissaris. De benoemingen van de heer Woudstra en mevrouw Pauw werden positief ontvangen door de OR.

Bij iedere wervingsprocedure wordt de profielschets van de RvC opnieuw bekeken en indien nodig geactualiseerd. De RvC bepaalt vervolgens op welk deskundigheidsgebied of voor

welke competentie versterking nodig is. Op die manier wordt een gebalanceerde samenstelling van de RvC nagestreefd. De werving van nieuwe leden vindt altijd openbaar plaats. De RvC maakt bij de selectie een onafhankelijke keuze, waarbij de bestuurder vanaf 2025 een adviserende rol vervult.

Per 31 december 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

naam	rol	profiel	benoemd	herkiesbaar	functie	nevenfunctie
dhr. R. Woudstra (1980)	voorzitter RvC	volkshuisvesting	1-1-2024	1-1-2028	algemeen directeur Buurkracht	bestuurslid Stichting Energiebank Nederland
	lid remuneratiecommissie	governance				
dhr. R. Bakker (1967)	vice-voorzitter RvC	volkshuisvesting	1-5-2018	aftredend 1-5-2026	Assetmanager Ymere	lid ledenraad Rabobank Zaanstreek
		vastgoed				lid ledenraad NKC
	lid auditcommissie	organisatie/HR risicomanagement				penningmeester Stichting Pinksterzaan
dhr. S. Khandekar (1981)	lid RvC	volkshuisvesting	19-9-2018	aftredend 19-9-2026	Management consultant Deloitte	bestuurslid Stichting Daida
	voorzitter auditcommissie	vastgoed risicomanagement				
dhr. F. Hei (1972)	lid RvC	volkshuisvesting vastgoed	19-9-2018	aftredend 19-9-2026	senior contracts manager Teyler	lid RvC Oosterhoff consultants
						Voorzitter RvC AHAM Vastgoed
	huurderscommissaris	juridisch				bestuurder Sint Antonius Stichting
mw. S. Pauw (1966)	lid RvC	organisatie/HR	1-10-2024	1-10-2028	beleidsadviseur warmte & klimaat gemeente Koggenland	lid RvT Maxwell Assetmanagement
	huurderscommissaris	juridisch				lid RvT KopGroep Bibliotheken
	voorzitter remuneratiecommissie	governance				eigenaar Pava Consult

5.3.2 Functioneren

De samenstelling van de RvC waarborgt dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Alleen dan zijn ze in staat hun toezichthoudende rol op een deskundige en competente wijze te vervullen.

Gedurende het verslagjaar deden zich geen tegenstrijdige belangen voor in de zin van de Governancecode Woningcorporaties. Er zijn geen commissarissen met nevenfuncties die strijdig zijn met de belangen van WormerWonen. Nieuwe nevenfuncties worden altijd gemeld; dit was in 2024 eenmaal het geval. De RvC concludeert dat alle leden hun taken in 2024 onafhankelijk hebben uitgevoerd.

Eind 2024 had een commissaris, naast het eigen hoofdverblijf, mede-eigendom van twee woningen die hij verhuurt en beheert. Deze woningen bevinden zich buiten het werkgebied van WormerWonen. Uit de gesprekken hierover is gebleken dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. De commissaris handelt bij de verhuur volgens waarden en normen die aansluiten bij de maatschappelijke opdracht van WormerWonen.

De RvC neemt zijn toezichthoudende rol serieus en zorgt ervoor over alle relevante informatie te beschikken om zijn taak goed te kunnen vervullen. Informatie wordt onder andere verkregen via vakmedia, sociale media, opleidingen, het lidmaatschap van de brancheorganisatie en het eigen professionele netwerk. De bestuurder voorziet de RvC mondeling en schriftelijk van actuele en adequate informatie op financieel, volkshuisvestelijk, organisatorisch en maatschappelijk gebied. Zo nodig wordt externe expertise aangetrokken om specifieke onderwerpen nader te duiden. De bestuurder voorziet de RvC zowel mondeling als schriftelijk van actuele en adequate informatie op financieel, volkshuisvestelijk, organisatorisch en maatschappelijk gebied. De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van WormerWonen in 2024 goed functioneerde. Ook was de informatievoorziening voldoende om de toezichthoudende rol effectief te kunnen uitvoeren.

Aanspreekbaarheid vindt de RvC belangrijk. De voorzitter is bereikbaar via een e-mailadres dat vermeld staat op de website van WormerWonen. Iedereen kan zo laagdrempelig met hem in contact komen.

Voor een RvC van toegelaten instellingen geldt een brede meldingsplicht voor ongewone omstandigheden. Het gaat dan om omstandigheden die ernstige schade kunnen toebrengen aan de volkshuisvesting of om onoverbrugbare meningsverschillen met de bestuurder. De RvC is op de hoogte van deze verplichting. In 2024 deden zich geen voorvallen voor die aanleiding gaven tot een melding bij de bevoegde instanties.

5.3.3 Zelfevaluatie

Op 11 december 2024 hield de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie. Tijdens deze sessie werd in een open en goed gesprek op het collectieve en individuele functioneren van de RvC en leden teruggekeken. Besproken werd in hoeverre de commissarissen open en kritisch zijn. Maar ook hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. In aanwezigheid van de bestuurder kwam ook de relatie tussen de RvC en het bestuur uitgebreid aan bod. Tot slot werd gesproken over de rolinvulling en wisselwerking tussen de RvC-leden, waarbij specifiek is gekeken naar het functioneren van de voorzitter.

Als voorbereiding op de evaluatie voerde de externe begeleider individuele gesprekken met de voorzitter van de RvC en de bestuurder. Deze voorgesprekken en de plenaire sessie verliepen in een plezierige en constructief-kritische sfeer. Er was ruimte om door te vragen en lastige onderwerpen werden niet uit de weg gegaan. Daarnaast werden verschillen van inzicht benoemd en besproken. De rapportage van de evaluatie bevat een aantal waardevolle aanbevelingen dat de RvC ter harte neemt.

5.3.4 Permanente educatie

De leden van de RvC hechten grote waarde aan permanente educatie. Die stelt hun in staat om hun toezichthoudende taak goed en met actuele kennis te kunnen uitvoeren. De commissarissen streven ernaar om jaarlijks minimaal vijf PE-punten te behalen. Hiermee volgen ze de richtlijnen van de Governancecode Woningcorporaties. In 2024 hebben drie RvC-leden voldaan aan deze eis. Twee RvC-leden beginnen 2025 met een overschot aan PE-punten; de rest start op 0 (geen tekort of overschot, bezien over meerdere jaren). De punten zijn behaald door deelname aan diverse opleidingen, seminars en themabijeenkomsten op het gebied van governance, volkshuisvesting, financiën en maatschappelijke opgaven. Met de educatie werd de individuele deskundigheid vergroot. Ook droeg die bij aan de ontwikkeling en verdieping van het toezicht door de RvC als geheel. De punten zijn geregistreerd in het register van VTW.

naam	PE-norm 2024	PE behaald 2024	overschot / tekort			toelichting
			2023	voldaan	mee te nemen naar 2025	
dhr. R. Woudstra	5	6		ja	+1	benoemd per 1-1-2024
dhr. R. Bakker	5	15	0	ja	+5	
dhr. S. Khandekar	5	2	+4	ja	+1	
dhr. F. Hei	5	5	0	ja	0	
mw. S. Pauw	1	1		ja	0	benoemd per 1-10-2024

5.3.5 Bezoldiging RvC

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar op basis van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de adviesregel van de VTW. De honorering van de RvC groeit mee met de jaarlijkse indexering van de

adviesregel. De bezoldiging van de voorzitter van de RvC bedroeg in 2024 € 16.440 per jaar; voor de overige leden was dit € 10.960 per jaar. Leden die een gedeelte van het jaar in functie waren, ontvingen een vergoeding naar rato.

Er zijn door de woningcorporatie aan bestuursleden en aan leden van de RvC geen bonussen, persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

5.3.6 Vergaderingen en overleg

In 2024 kwam de RvC zevenmaal bijeen in een reguliere vergadering. Tijdens elke bijeenkomst stonden vaste agendapunten op de agenda. Dit waren onder meer de schriftelijke mededelingen van de bestuurder, het dashboard, stakeholdermanagement, eventuele integriteitsvraagstukken, de voortgang van projecten, de notulen en besluiten, de actielijst, de rondvraag en een evaluatie van het gevoerde overleg. Daarnaast behandelde de RvC de volgende onderwerpen in de verschillende vergaderingen:

- In februari ging de aandacht uit naar de huurprijsaanpassing per 1 juli 2024, de Wormerlandse prestatieafspraken, de opvolging van aanbevelingen uit de managementletter, de werving van een nieuw RvC-lid, een inventarisatie van nevenfuncties en een check op de naleving van de Governancecode Woningcorporaties. Hieruit vloeyde de actie om een stakeholderstrategie te maken. Dit is in 2025 gebeurd;
- In maart stonden onder andere het gunningsvoornemen voor de aanbesteding van het sloop/nieuwbouwproject Molenbuurt II, de managementrapportage over het vierde kwartaal van 2023 en het nieuw te formuleren koersplan op de agenda. Ook werd gesproken over opleidingen;
- De vergadering van mei had met name een financieel karakter; het jaarverslag en de jaarrekening 2023, de aanstelling van de nieuwe accountant en de visie op toezicht en bestuur werden besproken. Daarnaast werd het thema ESG (Environmental, Social and Governance) toegelicht aan de hand van een presentatie van Deloitte;
- In juni besprak de RvC onder meer het definitieve accountantsverslag 2023, de benoeming van een nieuwe voorzitter per 1 september 2024, en een financiële analyse van het borgingsplafond. Ook werd het IT-applicatielandschap nader toegelicht;
- In september kwamen het visitatierapport 2024, meerdere investeringsvoorstellen, het informatiebeveiligingsbeleid, en documenten vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (AW) aan bod. Verder werd Mevrouw Pauw formeel benoemd tot RvC-lid;
- De vergadering van oktober stond in het teken van het koersplan 2025 – 2030 Werken aan Woongeluk, de meerjarenbegroting 2025, de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Zaanstad, het vernieuwde reglement financieel beheer en beleid en het investeringsstatuut. Ook werd gesproken over de financieringsaanvraag voor het nieuwbouwproject Gele Lisstraat en opnieuw aandacht besteed aan integriteit en governance;
- In december sloot de RvC het jaar af met onder meer het definitieve visitatierapport, het activiteitenplan 2025, de Aedes-benchmark met een specifieke analyse voor WormerWonen, het risicomanagementbeleid en een investeringskader voor de verduurzaming van woningen in Jisp en Wormer. Tot slot vond een terugkoppeling plaats van de jaarlijkse overleggen met de OR en de huurdersvereniging.

Door deze brede en actuele agendering kon de RvC op zorgvuldige wijze toezicht houden op het beleid en de prestaties van WormerWonen in 2024. Op grond van de statuten was daarnaast voor een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van of vaststelling door de RvC nodig. In totaal zijn er in 2024 vijftien besluiten genomen:

- de vaststelling van de standaardwoning 2024;
- de vaststelling van het aangepaste reglement financieel beheer en beleid en het investeringsstatuut;
- de goedkeuring van het jaarverslag en jaarrekening 2023, inclusief de decharge voor het beleid over 2023;
- de goedkeuring van de meerjarenbegroting 2025;
- de goedkeuring van het investeringsbesluit voor het sloop-nieuwbouwproject Molenbuurt II;
- de goedkeuring van het investeringsbesluit voor het nieuwbouwproject Westerkoog;
- de goedkeuring van het investeringsbesluit voor het nieuwbouwproject Zaandriehoek;
- de goedkeuring van het investeringsbesluit voor het verduurzamingsproject Faunastraat;
- de goedkeuring van het investeringsbesluit voor het verduurzamingsproject van 69 woningen in Jisp/Wormer;
- de goedkeuring voor het aantrekken van een niet-DAEB-financiering voor middenhuurwoningen in het sloop-nieuwbouwproject Gele Lisstraat;
- de goedkeuring voor het aangepaste rooster voor de taakverdeling van de RvC;
- de benoeming van de heer Woudstra tot voorzitter van de RvC per 1 september 2024;
- de voordracht van kandidaat-commissaris mevrouw Pauw aan de AW;
- de benoeming van mevrouw Pauw tot commissaris per 1 oktober 2024;
- de aanstelling van de nieuwe accountant Verstegen Accountants per 2025.

De afgelopen jaren kwamen bestuur, management en RvC jaarlijks in januari bijeen om de strategie van WormerWonen en de daaraan verbonden risico's te bespreken. Dit gebeurde ook op 25 januari 2024. Onder begeleiding van een extern adviseur is gekeken naar het bestaande risicoprofiel van WormerWonen in relatie tot de ondernemingsstrategie 2020 - 2025. Vervolgens zijn de strategische risico's geactualiseerd. Ook werd ingezoomd op de risicobereidheid en de factoren die die bereidheid bepalen. Tot slot kwam het thema risicotolerantie aan bod, met aandacht voor signalering en mogelijke interventies.

De remuneratiecommissie kwam op 21 november 2024 bijeen met de OR. Dit jaarlijkse overleg vond plaats zonder aanwezigheid van bestuur of management. In een open sfeer werd in algemene zin gesproken over het reilen en zeilen van de organisatie en actuele ontwikkelingen. Gespreksonderwerpen waren onder andere de interne samenwerking tussen collega's en met de bestuurder, de geplande verbouwing van het kantoor, de aangepaste formatieschets, het nieuwe koersplan en de Governancecode Woningcorporaties.

Op dezelfde dag vond ook het jaarlijkse overleg plaats met huurdersvereniging HvH. De huurderscommissarissen en de voorzitter van de RvC maakten kennis met de nieuwe bestuursleden van HvH. Er werd teruggeblikt op het afgelopen jaar en stilgestaan bij het klantcontactbeleid, de betrokkenheid van huurders bij verduurzaming en groot onderhoud, lopende projecten, prestatieafspraken en bestuurlijke ontwikkelingen. Ook werd vooruitgekeken naar 2025, met bijzondere aandacht voor het betaalbaar houden van de huurprijzen. Tijdens de algemene ledenvergadering van HvH op 23 april 2024 waren een huurderscommissaris en de voorzitter van de RvC aanwezig.

5.4 Tot slot

In 2024 heeft WormerWonen zich weer met volle toewijding ingezet voor haar huurders, woningzoekenden en de volkshuisvesting in de Zaanstreek. Met diverse nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering levert de organisatie een waardevolle bijdrage aan de uitbreiding van de regionale woningvoorraad. Tegelijkertijd is stevig ingezet

op verduurzaming. Projecten die samen meer dan 500 woningen omvatten, dragen bij aan de landelijke doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn én helpen om de woonlasten van huurders te verlagen. Samenwerking met huurders en andere stakeholders blijft een speerpunt, met als doel het versterken van de leefbaarheid in buurten. Daarbij zijn de contactmogelijkheden met de medewerkers van WormerWonen laagdrempelig en zijn de medewerkers toegankelijk: de deur staat open voor ontmoeting, dialoog en een luisterend oor. De RvC waardeert de stabiliteit en slagkracht van WormerWonen. Het is een kleine corporatie met grote ambities en een solide financiële basis. Met gepaste trots spreekt de RvC dan ook zijn waardering uit voor alle medewerkers die zich dagelijks inzetten voor goed en betaalbaar wonen in Wormerland, Oostzaan en Zaanstad.

Met inachtneming van de controleverklaring van de externe accountant van BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, verklaart de RvC zich akkoord met het jaarverslag 2024. De RvC heeft het functioneren van de accountant positief beoordeeld en constateerde in het verslagjaar dat het bestuur zorgvuldig heeft gehandeld.

Hoofdstuk 6: Jaarrekening



Jaarrekening WormerWonen 2024

Versie: Definitief
d.d. 28-05-2025

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	3
Jaarrekening TI	4
1. Balans per 31 december 2024	4
2. Functionele winst- en verliesrekening 2024	6
3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2024	7
4. Algemene toelichting	9
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	10
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	24
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	27
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	29
9. Toelichting op de balans	30
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening	48
11. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	54
12. Overige informatie	62
Overige gegevens	67
Gebeurtenissen na balansdatum	67
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	67
Bijlage niet behorend tot de jaarrekening: Kengetallen en categorale W&V	77

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling

Stichting WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1

1531 AD Wormer

T (075) 642 64 21

E info@wormerwonen.nl

I www.wormerwonen.nl

Datum van oprichting

23 februari 1912

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van toelating

23 februari 1912, nr. TL 1637

Datum van de ministeriële goedkeuring tot wijziging van de statuten

20 juli 2022

WORMERWONEN

Datum en nummer van de inschrijving in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel

7 maart 1979, nr. 35010466

De kernactiviteiten van WormerWonen bestaan uit het verhuren en onderhouden van woningen voor de doelgroep, zijnde de lagere inkomens. Ook ontwikkelt WormerWonen nieuwe huurwoningen en verkoopt zij uit bestaand bezit.

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2024 (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2024	2023
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	9.0		
Software		126	210
Totaal immateriële vaste activa		126	210
Vastgoedbeleggingen	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		405.248	365.299
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.101	13.219
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.969	3.967
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.196	348
Totaal vastgoedbeleggingen		424.514	382.833
Materiële vaste activa	9.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.423	1.445
Totaal materiële vaste activa		1.423	1.445
Financiële vaste activa	9.3		
Latente belastingvordering(en)	9.3.1	1.691	1.741
Overige vorderingen	9.3.2	24	24
Totaal financiële vaste activa		1.714	1.765
Som vaste activa		427.777	386.252
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.4.1	254	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.4.2	630	818
Totaal voorraden		884	818
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	125	165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.2	61	82
Overige vorderingen	9.5.3	5	7
Overlopende activa	9.5.4	213	49
Totaal vorderingen		404	303
Liquide middelen	9.6	7.465	8.833
Som vlottende activa		8.752	9.954
TOTAAL ACTIVA		436.530	396.206

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2024	2023
Eigen vermogen	9.7		
Herwaarderingsreserve		251.198	219.106
Overige reserve		44.736	111.190
<i>Resultaat ná belastingen van het boekjaar</i>		<i>43.173</i>	<i>-34.361</i>
Totaal eigen vermogen		339.107	295.934
Voorzieningen	9.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings nieuwbouw	9.8.1	6.995	16.385
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.8.2	7.966	1.157
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.8.3	-	-
Totaal voorzieningen		14.961	17.542
Langlopende schulden	9.9		
Schulden/leningen overheid	9.9.1	1.691	1.931
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.9.1	66.895	65.952
Schulden/leningen overig	9.9.2	7.704	7.939
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	9.9.3	3.556	3.584
Totaal langlopende schulden		79.846	79.406
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan overheid	9.10.1	240	239
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.2	57	37
Schulden aan leveranciers	9.10.3	644	398
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.4	1.085	1.164
Overige schulden	9.10.5	89	797
Overlopende passiva	9.10.6	501	689
Totaal kortlopende schulden		2.616	3.324
TOTAAL PASSIVA		436.530	396.206

2. Functionele winst- en verliesrekening 2024 (in € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	16.137	15.763
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.663	776
Lasten servicecontracten	10.3	-1.514	-586
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-1.998	-1.849
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-3.716	-4.110
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-1.029	-938
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.542	9.056
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.9	1.203	717
Toegerekende organisatiekosten	10.10	-11	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11	-614	-327
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		578	382
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.12	-1.736	-22.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.13	38.011	-19.266
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.14	49	67
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.325	-41.360
Opbrengst overige activiteiten	10.15	27	70
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		27	70
Overige organisatiekosten	10.16	-546	-531
Leefbaarheid	10.17	-199	-177
Waardeveranderingen financiële vaste activa	10.18	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19	533	488
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.20	-929	-911
Saldo financiële baten en lasten		-396	-423
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		45.332	-32.983
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	10.21	-2.158	-1.378
Resultaat na belastingen		43.173	-34.361

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2024

	x € 1.000	2024	2023
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	16.196	15.751
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	15.415	15.005
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	480	456
1.1.3	- Intramuraal DAEB	10	9
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	84	81
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	207	201
1.2	Vergoedingen	923	2.430
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	32	60
1.5	Renteontvangsten	272	228
	Saldo ingaande kasstromen	17.424	18.469
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.893	1.640
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.465	1.283
1.7.2	- Sociale lasten	240	204
1.7.3	- Pensioenlasten	188	153
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.412	3.478
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	4.100	3.583
1.10	Rente-uitgaven	915	911
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	12	111
1.11 b	Verhuurdersheffing/-bijdrage	-	8
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	112	102
1.13	Vennootschapsbelasting	2.021	59
	Saldo uitgaande kasstromen	12.466	9.893
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.958	8.577
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	1.203	711
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	327	-
2.3 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.530	711
	x € 1.000		
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.4 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.579	1.120
2.4 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	35	133
2.5 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.610	3.105
2.5 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	2
2.6 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.7 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	233	-
2.8 A	Investerings overig	2	4
2.8 B	Investerings overig	142	320
2.9 A	Externe kosten bij verkoop	8	-

	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	8.609	4.684
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.079	-3.973
	FVA		
2.10	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.11	Ontvangsten overig	-	-
2.12 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.12 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-7.079	-3.973
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	1.000	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	251	250
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering		
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen		
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	749	-250
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.372	4.354
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	8.837	4.482
	Liquide middelen per 31-12	7.465	8.837

4. Algemene toelichting

Algemeen

Stichting WormerWonen is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting is gevestigd te Wormer in de gemeente Wormerland. Het adres van statutaire vestiging is Mercuriusweg 1, 1531 AD te Wormer. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de metropool regio Amsterdam, is werkzaam in de regio Zaanstreek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Stelselwijziging

In 2024 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingswijzigingen

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 15 e.v. van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

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

Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn er geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van WormerWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten en transactiekosten geactiveerd

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat. Bij de bepaling of een kostenpost groot onderhoud danwel een verbetering betreft, is met ingang van 2019 gebruik gemaakt van de handleiding 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, welke is uitgegeven door het ministerie van BWK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De hierin vermelde definities zijn met ingang van 2019 voor zowel de jaarrekening als de beleidswaarde toegepast.

Onroerende zaken in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WormerWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden. WormerWonen hanteert geen full versie van het handboek omdat er geen vastgoed in bezit is waarvan de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De

waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer inexploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het ook als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht te kunnen worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor reguliere woongelegenheden en parkeren vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	10,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per oge	2024	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
EGW doorexploiteerscenario	€ 1.804	
MGW doorexploiteerscenario	€ 1.651	
Zelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario	€ 1.650	
Onzelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario	€ 1.051	
Extramurale zorgseenheid doorexploiteerscenario	€ 1.680	
EGW uitpondscenario	€ 974	
MGW uitpondscenario	€ 964	

	Per oge
Beheerkosten - EGW	€ 542.49
Beheerkosten - MGW	€ 532.33
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 501.88
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 490.61

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2023
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2023)	0,07% (van WOZ-waarde)

Mutatiekans doorexploiteren	Gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex
------------------------------------	--

Mutatiekans uitponden		
<u>Geen exploitatieverplichting</u>	<u>Wel exploitatieverplichting</u>	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 15	Jaar 9 tot en met jaar 15	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren

<i>Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)</i>	<i>Idem</i>	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
---	-------------	--

	2025	2026	2027	2028 e.v.
<i>Huurderving, als percentage van de huursom</i>	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

	2024	
<i>Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde</i>	1,0%	
<i>Splitsingskosten</i>	€ 643,99	<i>per te splitsen vhe</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	5,77%	<i>plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico</i>

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 7,33 / € 8,91 / € 11,84 per m2 bvo					
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 12,29 / € 14,89 / € 14,89 per m2 bvo					
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur					
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3,0% / 2,0% / 2,5% van de markthuur					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2021)</i>	0,13% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,35 % van de WOZ-waarde ZOG					
<i>Disconteringsvoet</i>	7,32% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024.

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<i>Prijsinflatie</i>	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 67,67 per jaar					
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 227,82 per jaar					
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 33,83 per jaar					
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 46,24 per jaar					
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020</i>	0,23% van de WOZ-waarde					
<i>Disconteringsvoet</i>	7,32% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 643,99 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2024.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WormerWonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm per complex welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen’.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor

onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Dit kan alleen indien de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WormerWonen verkocht tot 31 december 2014 woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. WormerWonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die gekwalificeerd worden als een financieringstransactie. Onder gerealiseerde verkoop wordt verstaan:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

Als financieringstransactie kwalificeren wij:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen de actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - bij een waardestijging: als een herwaardering, indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, dan wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken bestemd voor eigen gebruik

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend zijn op WormerWonen niet van toepassing.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als sprake is van een bijzondere waardevermindering, dan vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen gebeurt tegen de belastingtarieven die aan het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Indien sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het volgende actief, dan vervalt de latentie.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn, waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden benut.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd op de balans opgenomen. Indien het saldo een vordering betreft, wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa; bij een gesaldeerde verplichting wordt dit onder de post voorzieningen opgenomen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de bruto marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties (= huidige leningenportefeuille ultimo 2024) ad 1,39% (2023: 1,36%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,03% (2023: 1,01%).

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, dan wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten. De rente-inkomsten worden op basis van de effectieve rente ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt WormerWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WormerWonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen. Deze kasstromen zijn contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief, zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en de interne logistiek, alsmede toegerekende rente.

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.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasmiddelen, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Als de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichtingen, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, toekomstige nieuwbouwprojecten en investeringen in bezit in exploitatie. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling, herstructurering en investeringen in woningverbeteringen. Van een feitelijke

verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Pensioenen

WormerWonen heeft één (enkele) pensioenregeling. Onderstaand zijn de belangrijkste kenmerken van de regeling beschreven:

Pensioenregeling van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

WormerWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers die hiervoor in aanmerking komen bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WormerWonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 130,3% (2023: 131,5%). De maanddekkingsgraad van december 2024 is 125,4% (2023: 128,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,4%. Indien er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Op verplichte, contractuele of vrijwillige basis worden premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WormerWonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien die tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leiden. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente

bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 10 miljoen aan extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt WormerWonen gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente, zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft WormerWonen aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde basisrente wordt betaald met een nader overeen te komen kredietopslag, dat er een variabele rente wordt betaald of dat er een vervroegde aflossing gaat plaatsvinden. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. Beide leningen met een bedrag van € 5 miljoen zijn omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherziening. Bij lening NWB 1-26677 heeft dit op 5 juli 2018 plaatsgevonden, bij lening NWB 1-27252 op 1 december 2021. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar het hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten)

WormerWonen maakt geen gebruik van rentederivaten, maar had tot 1 december 2021 wel embedded derivaten in haar portefeuille. Deze worden tegen marktwaarde opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van toepassing van hedge accounting, of niet, met het afgeleide financiële instrument.

WormerWonen past geen hedge accounting toe, er wordt een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het embedded derivaat.

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van de bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de

kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op de DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening op basis van de relatieve verdeling qua gewogen aantal verhuureenheden ultimo boekjaar. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden, indien niet direct toerekenbaar aan één van de takken, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal gewogen verhuureenheden ultimo boekjaar.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 is een gemiddelde huurverhoging van 4,9% toegepast voor de sociale huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging is gedifferentieerd op basis van de energie labels. Zie hiervoor onderstaande verdeling:

- Energielabel A en hoger: 5,8%
- Energielabel B, C & D : 5,3%
- Energielabel E, F & G : 4,0%

De gemiddelde huurverhoging voor de vrije sector woningen bedroeg 5,5%.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen, naast een bijdrage voor zonnepanelen, ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als verkopen onder voorwaarden gerealiseerde verkopen;

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover die niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt in de regel onder de lasten verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente die onder de financiële baten en lasten wordt opgenomen.

Bedrijfslasten**Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt afgeschreven volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen van de aanschafwaarde ingeval van sloop en dotaties aan dan wel vrijval van voorzieningen onrendabele investeringen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

WormerWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en eigen dienst en de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WormerWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Eveneens worden de aan leefbaarheid toe te rekenen personeelskosten hier verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Waardeveranderingen van financiële vaste activa worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post Rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is WormerWonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het financiële beleid vastgesteld door de financiële commissie is opgenomen in het treasurystatuut. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van WormerWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2014 geldt dat WormerWonen zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

WormerWonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten. WormerWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WormerWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WormerWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. WormerWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WormerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WormerWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar minimaal toe. Pas bij een rentestijging over langere perioden zal de rentelast van WormerWonen stijgen naar gelang er conversie en/of aflossingen met herfinanciering plaatsvinden of nieuwe leningen worden aangetrokken. Dit alles geheel in lijn met de vervalkalender en de dan vigerende marktrente.

Kredietrisico

WormerWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. WormerWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat WormerWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

In € 1.000	31-12-2024
Banksaldo	7.466
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	38.752
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	-

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als WormerWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, dan wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden van de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto-contantewaardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

De aannames gedaan bij de bepaling van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen, kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft WormerWonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2024 zullen worden getoetst.

9. Toelichting op de balans

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2024

9.0 Immateriële vaste activa	
	Software
1 januari 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-210
	210
Mutaties	
Afschrijvingen	-84
Investerings	-
Desinvesterings	-
Totaal mutaties	-84
31 december 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-294
	126

De post immateriële vaste activa betreft de implementatiekosten van het automatiseringspakket Dynamics Empire, welke tot balansdatum zijn gemaakt. De investeringen zijn gedaan in de jaren 2020 en 2021. Doordat de implementatie medio 2021 is afgerond, heeft in 2021 voor een half jaar aan afschrijving op deze balanspost plaatsgevonden. Het resterende saldo wordt in de daaropvolgende 4,5 jaar afgeschreven, tot medio 2026.

9.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)						
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	DAEB Vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2024						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	157.926	5.153	2.069	3.429	142	168.719
Cumulatieve waardeveranderingen	207.372	8.067	1.899	-3.149	-75	214.113
Boekwaarde 1/1	365.299	13.219	3.967	280	67	382.833
Mutaties 2024						
Investerings, initiële verkrijgingen	-	-	-	1.776	43	1.819
Investerings ten laste van voorziening ORT	-	-	-	-1.073	-	-1.073
Herclassificaties ten laste/ bate van voorziening ORT	-	-	-	28	75	102
Herclassificaties van en naar andere projectdelen	-	-	-	-	-	-
Investering na eerste waardering	6.761	-	-	-	-	6.761
Waardemutatie van investering na eerste waardering	-3.348	-	-	-	-	-3.348
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling – investering	-	-	-	-	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling - waardeverandering	-	-	-	-	-	-
Terugkoop onroerende zaken VOV	-	-	-233	-	-	-233
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-48	-	-	-	-	-48
Buitengebruikstellingen en afstotingen – waardeverandering	-566	-	-	-	-	-566
Waardeveranderingen	37.150	882	235	-	-	38.267
Totaal mutaties	39.949	882	2	731	118	41.681
31 december 2024						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	164.640	5.153	1.835	5.206	185	177.018
Cumulatieve waardeveranderingen	240.608	8.948	2.134	-4.195	-	247.496
Boekwaarde 31/12	405.248	14.101	3.969	1.011	185	424.514

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 2.227 woongelegenheden en 14 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woongelegenheden en 279 niet-woongelegenheden.

Marktwaaarde

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. 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 + of - 10%. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 305.990.230,-.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 765,-	-
• Meergezinswoningen	€ 639,-	€ 1.175,-
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 997,-	€ 1.131,-
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast per woning	€ 2.447,-	€ 2.302,-
Aantal verhuureenheden met EFG label	213	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WormerWonen is als volgt:

WormerWonen hanteert voor haar DAEB-woningen een huurprijs van 72 procent maximaal redelijk op basis van het WWS-puntensysteem. Hier zijn enkele uitzonderingen op:

- 1) Indien huurharmonisatie naar 72 procent maximaal redelijk bij een mutatie een lagere huurprijs oplevert, dan wordt de huidige huurprijs gehanteerd. Met andere woorden: huurharmonisatie mag niet tot een huurverlaging leiden. NB: enige uitzondering op deze regel is wanneer de huidige huur boven de 100% maximaal redelijke huur ligt. In dat geval wordt bij mutatie de nieuwe huur vastgesteld op 100% maximaal redelijk dan wel de liberalisatiegrens;
- 2) Indien 72 procent maximaal redelijk een huurprijs oplevert boven de liberalisatiegrens, dan wordt de huur op de liberalisatiegrens afgetopt.
- 3) Studenteneenheden hebben een streefhuur die gelijk is aan de kwaliteitskortingsgrens óf 72% max redelijk indien dat lager is dan de kwaliteitskortingsgrens.

- 4) De streefhuur van woningen in een sloop/nieuwbouw project kan afwijken van bovenstaand beleid. Dit is het geval wanneer het project in een dermate vergevorderd stadium is dat vrijgekomen woningen alleen tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandswet. Ultimo 2024 is dit het geval bij de Gele Lisstraat (72 appartementen) en de Molenbuurt 2 (145 eengezinswoningen).

Voor de Niet-DAEB woningen geldt dat de streefhuur gelijk is aan 100 procent maximaal redelijk, en voor garages, scootmobielplekken, MOG en ZOG eenheden geldt streefhuur = huidige huur.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Vervanging installaties (CV en warmtepompen)

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

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

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

WormerWonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 50 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden laat WormerWonen conditiemetingen verrichten op basis van de NEN2767. Ieder jaar wordt een derde van het bezit geïnspecteerd. Aan de hand van de uitkomsten van deze metingen wordt het meerjarige onderhoud geactualiseerd.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WormerWonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de recente marktprijzen welke in het softwarepakket O-prognose worden gehanteerd.

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

In de MJOB houdt WormerWonen rekening met onder andere de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6-12 jaar
Installaties	17 jaar
Dak vervanging	36-48 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar

Nb. Vervanging van badkamer, keuken en toilet gebeurt indien noodzakelijk bij mutatie en kent daardoor geen vaste periodiciteit. De kosten die hiermee gemoeid zijn vallen onder mutatieonderhoud.

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

WormerWonen heeft een planmatig onderhoud begroting op complexniveau voor de levensduur van maximaal 50 jaar. In O-prognose is het Planmatig onderhoud per complex opgevoerd tot 5 jaar vóór het stopjaar. Gedachte hierachter is dat WormerWonen in de laatste 5 jaar geen Planmatig onderhoud meer uitvoert, omdat het complex op korte termijn gesloopt gaat worden. Doordat elk complex zijn eigen stopjaar heeft (normaliter 50 jaar vanaf het bouwjaar, of eventueel extra verlengd na een (duurzame) investering), is het aantal jaren begrote Planmatig onderhoud per complex verschillend. Dat kan uiteenlopen van geen planmatig onderhoud voor complexen die op korte termijn gesloopt worden, tot complexen waar 43 jaar planmatig onderhoud voor bekend is. Om tot een 60 jaars Planmatig onderhoudsbegroting te komen op basis waarvan de onderhoudsnorm bepaald kan worden (samen met het overige genoemde onderhoud en de toegerekende organisatiekosten), hanteert WormerWonen het volgende gedaan.

- 1) Voor complexen met een restant levensduur van minimaal 35 jaar is het gemiddelde Planmatig onderhoud per jaar bepaald op basis van de eigen begroting voor dat complex. Voor de bepaling van de onderhoudsnorm wordt dit Planmatig onderhoud jaarlijks ingerekend vanaf het jaar dat er voor dat complex geen Planmatig onderhoud meer bekend is (meestal 5 jaar vóór het stopjaar). *Voorbeeld: Complex A heeft als stopjaar 2064, dus restant levensduur >35 jaar. Er is voor dit complex tot en met 2057 Planmatig onderhoud bekend en dit is over die jaren gemiddeld € 22.199,- per jaar. Voor de jaren 2058 en verder wordt € 22.199,- per jaar aan Planmatig onderhoud ingerekend.*
- 2) Voor complexen met een restant levensduur van korter dan 35 jaar, acht WormerWonen het ingerekende onderhoud niet representatief om daar een gemiddelde van te trekken en te gebruiken tot jaar 60. Dit omdat in een cyclus van korter dan 35 jaar (waarschijnlijk) niet alle Planmatig onderhoudsingrepen een keer voorkomen in de begroting. Voor deze complexen wordt een Planmatig onderhoudsnorm per vhe gebruikt, welke is berekend op basis van het bekende Planmatig onderhoud van de complexen die wel een levensduur van minimaal 35 jaar hebben, gesplitst naar een norm voor EGW en Appartement. Voor de beleidswaarde 2024 komt dat neer op een Planmatig onderhoudsnorm per EGW per jaar van € 1.171,- en per Appartement van € 1.379,-.

Deze normbedragen zijn als volgt tot stand gekomen: WormerWonen heeft 300 EGW met een levensduur van minimaal 35 jaar, en het gemiddelde Planmatig onderhoud van deze eenheden is in totaal jaarlijks € 351.175,-. Gemiddeld € 1.171,-/vhe/jaar. Daarnaast heeft WormerWonen 718 App met een minimale levensduur van 35 jaar, en het gemiddelde Planmatig onderhoud van deze eenheden is in totaal jaarlijks € 989.779,-. Gemiddeld € 1.379,-/vhe/jaar.

Voorbeeld 1: Complex B met 72 appartementen heeft geen begroot Planmatig onderhoud, want wordt volgend jaar gesloopt. Voor bepaling van de onderhoudsnorm wordt 72x € 1.379,- per jaar ingerekend vanaf 2024, zijnde € 99.254,-/jaar

Voorbeeld 2: Complex C (6 eengezinswoningen) heeft een restant levensduur van 24 jaar (stopjaar 2047). Voor dit complex is PO begroot tot en met jaar 2039. Ten behoeve van de bepaling van de onderhoudsnorm wordt voor dit complex tot en met 2039 het eigen begrote

Planmatig onderhoud gebruikt, en vanaf jaar 2040 en verder de intern berekende onderhoudsnorm van € 1.171,- per vhe per jaar, zijnde € 7.023,-/jaar.

Naast bovenstaande werkwijze gelden nog de volgende uitgangspunten:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Bij toekomstige ingrijpende verbouwingen en renovaties, waar ook onderhoudselementen worden uitgevoerd, is het gedeelte van de investering dat betrekking heeft op onderhoud voor betreffend complex aan de MJOB toegevoegd ten behoeve van de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde.

EFG-labels

Op basis van de huidige EP2 score heeft WormerWonen ultimo 2024 nog 213 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. De kosten voor het wegwerken van deze labels is geen onderdeel van de MJOB. In de beleidswaardeberekening wordt een afslag op de beleidswaarde gedaan om deze labels weg te werken.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 37.500,- aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2024.

Sensitiviteitsanalyse:

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

Effect op beleidswaarde:	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	+/- € 14,25 mio	+/- € 0,17 mio
€ 25,- lagere streefhuur	-/- € 13,67 mio	-/- € 0,17 mio
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-/- € 8,93 mio	-/- € 0,15 mio
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	+/- € 8,93 mio	+/- € 0,15 mio
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-/- € 9,02 mio	-/- € 0,15 mio
€ 100,- lagere beheerkostennorm	+/- € 9,02 mio	+/- € 0,15 mio
0,5% hogere mutatiegraad	+/- € 1,57 mio	+/- € 0,04 mio
0,5% lagere mutatiegraad	-/- € 0,44 mio	-/- € 0,01 mio

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

De mutaties in vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopstaat - 2023-2024 | WormerWonen

	DAEB Totaal	Niet-DAEB Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2023	€ 365.298.527	€ 13.219.420	€ 378.517.947	100,00%
Voorraadmutaties	-€ 613.899	€ 19.255	-€ 594.644	-0,16%
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 613.899	€ 0	-€ 613.899	-0,16%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 0	€ 19.255	€ 19.255	0,01%
Vastgoedgegevens	€ 20.491.964	€ 622.154	€ 21.114.118	5,58%
Contracthuur	€ 7.595.958	€ 314.316	€ 7.910.274	2,09%
Leegstand	€ 527.282	€ 7.580	€ 534.862	0,14%
Maximale huur	€ 673.072	€ 0	€ 673.072	0,18%
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 1.822.642	-€ 55.460	€ 1.767.183	0,47%
WOZ-waarde	€ 10.576.685	€ 355.718	€ 10.932.403	2,89%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 54.321	€ 0	-€ 54.321	-0,01%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 649.356	€ 0	-€ 649.356	-0,17%
Methodische wijzigingen	€ 1.663.671	€ 42.510	€ 1.706.181	0,45%
Toevoeging middenhuur	-€ 260.584	€ 0	-€ 260.584	-0,07%
Overdrachtskosten	€ 1.924.256	€ 42.510	€ 1.966.766	0,52%
Validatie	-€ 5.646.975	-€ 227.215	-€ 5.874.190	-1,55%
Validatie markthuur	-€ 117.315	€ 0	-€ 117.315	-0,03%
Validatie disconteringsvoet	-€ 5.529.660	-€ 227.215	-€ 5.756.875	-1,52%
Marktontwikkelingen	€ 24.054.601	€ 424.967	€ 24.479.568	6,47%
Macro-economische parameters	€ 1.134.505	-€ 191.321	€ 943.184	0,25%
Sociale en vrije sector huurgrens	-€ 358.087	€ 0	-€ 358.087	-0,09%
Reguliere huurstijging	-€ 919.289	€ 103.557	-€ 815.732	-0,22%
Markthuur	€ 265.893	€ 0	€ 265.893	0,07%
Historische leegwaardestijging	€ 36.242.396	€ 825.751	€ 37.068.147	9,79%
Splitsingskosten	-€ 65.793	-€ 9.771	-€ 75.564	-0,02%
Verkoopkosten	€ 0	-€ 5.842	-€ 5.842	0,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 1.326.370	-€ 50.365	-€ 1.376.735	-0,36%
Beheerkosten	-€ 820.677	-€ 17.442	-€ 838.119	-0,22%
Belastingen en verzekeringen	-€ 185.742	-€ 4.209	-€ 189.951	-0,05%
Overige kosten en opbrengsten	€ 0	-€ 4.231	-€ 4.231	0,00%
Disconteringsvoet	-€ 9.912.236	-€ 221.159	-€ 10.133.395	-2,68%
Waarde 2024	€ 405.247.888	€ 14.101.088	€ 419.348.976	110,79%

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2024 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2023: 41), 232 garageboxen (2023: 232) en 47 scootmobielplekken (2023: 36).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 16 eenheden (2023: 17 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Per 31 december 2024 zijn 54 woningen opgenomen in de verkoopcouple. Dit houdt in dat deze woningen bij mutatie zullen worden verkocht, omdat deze woningen geen maatschappelijke toekomstwaarde meer hebben. In de meerjarenbegroting zijn voor komend boekjaar (2025) 2 verkopen begroot met een opbrengstwaarde van € 731.000,- en een boekwaarde van € 403.000,-. De werkelijke realisatie kan hier van afwijken, omdat niet op voorhand te zeggen is welke woningen uit de verkoopcouple wanneer verkocht worden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Hiervoor verwijzen wij naar de in de grondslagen opgenomen tabellen.

Voor toelichting inzake de vastgoedbeleggingen die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 10.12 tot en met 10.14 van de toelichting functionele winst- en verliesrekening.

Het beleid van WormerWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen bezit 41 geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie, 232 garageboxen en 47 scootmobielplekken in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2024 (peildatum 01-01-2023)
DAEB woningen in exploitatie	2.227	612,89 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	12	2,58 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	2	0,29 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	12,68 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	5,41 miljoen
Niet-DAEB scootmobielplekken in exploitatie	47	0,00 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.561	633,85 miljoen

9.2 Materiële vaste activa	
	MVA tdv exploitatie
1 januari 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.678
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-233
	1.445
Mutaties	
Investerings	87
Afschrijvingen	-109
Buitengebruikstellingen - Verkrijgingsprijs	-
Buitengebruikstellingen - Waardeveranderingen	-
Totaal mutaties	-22
31 december 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.765
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-342
	1.423

Voor de post Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Hardware lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 6 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Alle materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In de post Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is één kantoorgebouw begrepen. Deze vertegenwoordigt een WOZ-waarde van € 0,83 miljoen.

9.3	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2024		2023	
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:				
9.3.1	Latente belastingvordering(en)			1.691	1.741
		2024	2023		
9.3.1.1	Actieve belastinglatentie leningen	12	14		
	Nominale waarde € 12.790 (2023: € 14.800)				
9.3.1.2	Actieve belastinglatentie embedded derivaten	1.678	1.727		
	Nominale waarde € 1.987.643 (2023: € 2.048.209)				
	Totaal	1.691	1.741		
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,03% (bruto 1,39%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 6 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 34 jaar).				

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2024
Latente belastingvorderingen 1/1	1.741
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekende latente belastingvorderingen 1/1	1.741
Toename belastingvordering	-
Afname belastingvordering	51
Toename belastingverplichting	-
Afname belastingverplichting	-
Latente belastingvordering 31/12	1.691

9.3.2	Overige vorderingen		24	24
9.3.2.1	Overige vorderingen			
	WoningNet te Amsterdam, 2.632 aandelen à 75% van € 11,95 per stuk	24		

9.4	Vorraden	2024	2023
9.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	254	-
9.4.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Gele Lisstraat	242	185
	Oostknollendam	387	633
	Totaal	630	818

9.5	Vorderingen	2024	2023
9.5.1	Huurdebiteuren	125	165
9.5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
9.5.2.1	Vpb Jisp t/m 2012	-	-
9.5.2.2	Vpb 2021	-	-
9.5.2.3	Vpb 2022	-	82
9.5.2.4	Vpb 2023	61	-
9.5.2.5	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
	Totaal	61	82
9.5.3	Overige vorderingen		
9.5.3.1	Afrekening servicekosten	-	-
9.5.3.2	Vertrokken bewoners	7	8
9.5.3.3	Overige	5	7
	Subtotaal	12	15
9.5.3.4	Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-7	-8
	Totaal overige vorderingen	5	7
	De voorziening dubieuze debiteuren is gelijk gesteld aan de vorderingen op vertrokken bewoners. De praktijk leert dat deze vorderingen meestal oninbaar zijn. Beoordeling van deze vorderingen gebeurt volgens de statische methode. Alle vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.		
9.5.4	Overlopende activa		
9.5.4.1	Vooruitbetaalde bedragen	202	47
9.5.4.2	Overige overlopende activa	11	2
	Totaal	213	49

9.6	Liquide middelen	2024	2023
9.6.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)		
	Diverse bank- en kassaldi	7.466	8.837
	- Kas	-	
	- Bank	7.466	
	Subtotaal	7.466	8.837
9.6.2	Kruisposten geldverkeer	-1	-3
	Totaal liquide middelen	7.465	8.833

	PASSIVA (in € 1.000)		
9.7	Eigen vermogen	2024	2023
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	219.106	241.085
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop</i>	-566	-288
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-3.320	-3.016
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door aankoop/nieuwbouw</i>	21	12
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	35.958	-18.688
	Stand per 31 december	251.198	219.106
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	111.190	81.291
	<i>Uit resultaatbestemming vorig boekjaar</i>	-34.361	7.919
	<i>Mutatie herwaarderingsreserve huidig boekjaar</i>	-32.093	21.980
	Stand per 31 december	44.736	111.190
	Resultaat ná belastingen van het boekjaar	43.173	-34.361
	Totaal eigen vermogen	339.107	295.934
	Overeenkomstig de statuten van WormerWonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.		

Statutaire resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 25 van de statuten van WormerWonen (die moeten voldoen aan de voorschriften die terzake voor toegelaten instellingen gelden), dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 43,173 miljoen volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling:

	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	16.385	441
Dotaties	1.816	18.112
Onttrekkingen	971	2.056
Vrijval	10.235	112
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	6.995	16.385

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie:

	2024	2023
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	1.157	-
Dotaties	10.016	4.073
Onttrekkingen	3.207	2.916
Vrijval	-	-
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	7.966	1.157

9.8 Voorzieningen							2024	2023
9.8.1	Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontw.						6.995	16.385
Complex	ORT 2024	Stand per 1-1-2024	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2024		
VGO-0004	1.490	5.799	-	814	4.811	175		
VGO-0005 D	6.232	8.632	-	141	3.457	5.033		
VGO-0005 ND	-	-	-	-75	75	-		
VGO-0006	-	-	-	-28	28	-		
VGO-0007	1.652	1.954	-	89	1.864	-		
VGO-0010	1.816	-	1.816	29	-	1.786		
Totaal	11.189	16.385	1.816	971	10.235	6.995		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.								
9.8.2	Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in expl.						7.966	1.157
Investering	ORT 2024	Stand per 1-1-2024	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31-12-2024		
Woning- verbetering	321	50	206	256	-	-		
Duurzaam- heid	13.493	1.107	9.761	2.902	-	7.966		
Geriefsver- betering	25	-	25	25	-	-		
PV-panelen individueel	24	-	24	24	-	-		
Totaal	13.863	1.157	10.016	3.207	-	7.966		

9.9 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.931	240	-	1.691
Schulden/leningen kredietinstellingen	66.952	57	17.429	49.646
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Totaal	68.883	297	17.249	51.337
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.				

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaar is hieronder weergegeven:				
In € 1.000,-	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	5.000	7.100	5.000
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Totaal	-	5.000	7.100	5.000

De mutaties in 2024 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
9.9.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen krediet- instellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
1-1-2024				
	Oorspronkelijk bedrag lening	65.149	5.661	70.810
	Agio leningruil Vestia	1.101	-	1.101
	Cumulatieve aflossingen leningen	211	3.491	3.702
	Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	50	-	50
	Schuldrestant 1-1-2024	65.989	2.170	68.159
Mutaties				
	Bij: Nieuw/bijstorting	1.000	-	1.000
	Af: Aflossing	12	239	250
	Af: Amortisatie agio leningruil Vestia	25	-	25
Terugname geheel vervallen leningen				
	Oorspronkelijk bedrag lening	-	-	-
	Cumulatieve aflossingen	-	-	-
31-12-2024				
	Oorspronkelijk bedrag lening	66.149	5.661	71.810
	Agio leningruil Vestia	1.101	-	1.101
	Cumulatieve aflossingen leningen	223	3.730	3.953
	Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	75	-	75
	Schuldrestant 31-12-2024	66.952	1.931	68.883

		2024	2023
9.9.1.1	Schulden/leningen overheid	1.931	2.170
9.9.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	66.952	65.989
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>68.883</i>	<i>68.159</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	240	239
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	32	12
	Amortisatie agio leningruil Vestia <1 jaar	25	25
	Schuldrestant langlopend 31-12-2024	68.586	67.883

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 15,6 jaar (2023: 16,5 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2024: 1,39% (2023: 1,36%). In 2024 is voor € 1 miljoen (niet geborgd) externe financiering aangetrokken. Deze € 1 miljoen is onderdeel van de totale omvang van de afgesproken faciliteit van € 6 miljoen. De resterende € 5 miljoen kan tot eind 2026 opgenomen worden, afhankelijk van de voortgang van de Niet-DAEB investeringen in project Gele Lisstraat. Ten behoeve van het aantrekken van deze faciliteit zijn enkele zekerheden verstrekt aan de kredietverstrekker, zijnde hypotheekrecht en stil pandrecht op de 41 Niet-DAEB woningen in exploitatie. Daarnaast zijn middels een financieringsmemorandum de financiële voorwaarden met betrekking tot de financiële ratio's voor de komende jaren aangetoond. In de faciliteit is tevens opgenomen dat, indien dit in de toekomst mogelijk wordt, de ongeborgde lening om te kunnen zetten in een door het WSW geborgde lening.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 67,9 miljoen opgenomen, waarvan € 66,9 miljoen bij het WSW borging is verkregen. Dit is exclusief het bovengenoemde agio.

Leningen

De bestaande leningenportefeuille bevat onder andere basisrenteleningen en extendible basisrenteleningen. Basisrenteleningen bevatten embedded swaps en extendible basisrenteleningen bevatten embedded swaps en receiver swaptions. Beiden vallen onder de sinds 1 oktober 2012 in werking getreden Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktwaaarde basisrentelening

WormerWonen heeft één fixe basisrentelening met een nominale hoofdsom van € 5,0 miljoen. Deze lening kwalificeert zich in beginsel binnen RJ 290 niet als een contract met een af te splitsen embedded derivaat, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele kredietopslag (spread). De marktwaaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2024, bedraagt circa € 6,5 miljoen (2023: € 6,4 miljoen).

Marktwaaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen had twee extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-26677 en NWB 1-27252, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak.

Op 5 juli 2018 is de extendible lening NWB 1-26677 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit

het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 5 juli 2018 en het verschil ten opzichte van 31 december 2017 ten laste van het resultaat is gebracht.

WormerWonen had in de achterliggende jaren voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening per 5 juli 2018 wordt over de periode 5 juli 2018 tot 5 juli 2060 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 5 juli 2018 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente. De marktwaarde van deze basisrentelening bedroeg op 5 juli 2018 € 7.479.321,-, hetgeen € 2.479.321,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 5 juli 2018 een voorziening op de balans opgenomen, welke in 42 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 59.031,- per jaar.

Op 1 december 2021 is de extendible lening NWB 1-7252 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 1 december 2021 en het verschil ten opzichte van 31 december 2020 ten laste is gebracht van het resultaat.

WormerWonen heeft per 1 december 2021 voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening wordt over de periode 1 december 2021 tot 1 december 2056 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 1 december 2021 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente. De marktwaarde van deze basisrentelening bedroeg op 1 december 2021 € 11.150.233,-, hetgeen € 6.150.233,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 1 december 2021 een voorziening op de balans opgenomen, welke in 35 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 175.721,- per jaar.

9.9.2					
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaarde op conversiedatum	Voorziening renteverlies per 31-12 2023	Amortisatie voorziening renteverlies 2024	Voorziening renteverlies per 31-12 2024
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.155	-59	2.096
NWB 1-27252	5.000	11.150	5.784	-176	5.608
Totaal	10.000	18.629	7.939	-235	7.704

Marktwaarde totale leningportefeuille

De marktwaarde van de leningen in de leningportefeuille ultimo 2024, zijnde annuïtaire, fixe en lineaire leningen en de hierboven genoemde basisrentelening, is bepaald uitgaande van continuïteit. Dat wil zeggen dat de toekomstig te betalen rente en aflossingen contant gemaakt zijn naar prijspeil 31-12-2024. Als disconteringsvoet voor de jaarlijkse kasstromen wordt de marktrente (risicovrij exclusief opslag) gebruikt, passend bij het jaar van de kasstroom. Dit houdt in dat de kasstroom van jaar 1 contant wordt gemaakt tegen de 1-jaars rente, de kasstroom van jaar 2 tegen de 2-jaars rente, etc. Dit resulteert in een marktwaarde van de totale leningportefeuille van € 66,6 miljoen (nominaal € 67,9 miljoen).

De marktwaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2024 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaarde
16 Annuïtaire / fixe / lineaire leningen	62.857	60.137
1 Basisrentelening	5.000	6.496
Waarde per 31-12-2024	67.857	66.633

		2024	2023
9.9.3	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.556	3.584
	In 2024 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Wel is er één woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2024 is 16 stuks (2023: 17 stuks).		
		2024	2023
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.069	2.069
	Verminderen/vermeerderingen	1.515	1.257
	Schuld per 1 januari	3.584	3.326
	Mutaties		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – Uitgifteprijs	-120	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – Waardemutatie ná overdracht	-94	-
	Opwaarderingen	186	257
	Afwaarderingen	-	-
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.949	2.069
	Verminderen/vermeerderingen	1.607	1.515
	31 december	3.556	3.584

9.10	Kortlopende schulden	2024	2023
9.10.1	Schulden aan overheid		
9.10.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	240	239
	Totaal	240	239
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
9.10.2	Schulden aan kredietinstellingen		
9.10.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	32	12
9.10.2.2	Amortisatie agio leningruil Vestia komend verslagjaar	25	25
	Totaal	57	37
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
9.10.3	Schulden aan leveranciers	644	398
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
9.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
9.10.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	-	-
9.10.4.2	Nog te betalen BTW	210	355
9.10.4.3	VPB 2020	-	13
9.10.4.4	VPB 2023	-	796
9.10.4.5	VPB 2024	875	-
	Totaal	1.085	1.164

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt WormerWonen een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over dat boekjaar aangegeven wordt. Het navolgende jaar wordt de schatting herijkt op basis van de ingediende aangifte.

De aangiftes tot en met 2022 zijn definitief vastgesteld. De voorwaarts verrekenbare verliezen zijn volledig verrekend. De aangiftes van 2023 en 2024 zijn nog niet ingediend.

		2024	2023
9.10.5	Overige schulden		
9.10.5.1	Afrekening servicekosten	89	797
	Totaal	89	797
9.10.6	Overlopende passiva		
9.10.6.1	Niet vervallen rente	291	290
9.10.6.2	Vooruit ontvangen huur	101	92
9.10.6.3	Overlopende passiva	-	47
9.10.6.4	Verplichting vakantiedagen	85	79
9.10.6.5	Overige	24	181
	Totaal	501	689

9.11	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
9.11.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 43.954 miljoen opgenomen.
9.11.2	WSW-obligolening
	Ter financiering van verplichtingen uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming is WormerWonen ten behoeve van het WSW een geldlening met variabele hoofdsom aangegaan van maximaal € 1,745 miljoen, zijnde 2,6% van het geborgd leningvolume per 31 december 2023. Afhankelijk van de ontwikkeling van het geborgd volume kan het maximumbedrag worden aangepast. Eind 2024 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen deel betaald WormerWonen bereidstellingsprovisie.
9.11.3	Operationele leases
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases (kantoorautomatisering) als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 75.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar € 300.000,-
	Meer dan 5 jaar -
9.11.4	Onderhoudsverplichtingen
	Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2024 moet nog voor € 0,6 miljoen aan opdrachten worden uitgevoerd.
9.11.5	Verbonden partijen
	Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, worden aangemerkt als verbonden partij. Ook statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WormerWonen en nauw verwanten zijn verbonden partijen. De verbonden partijen van WormerWonen betreffen: directeur-bestuurder, MT-leden, RvC leden, Woningnet, zeven Verenigingen van Eigenaren. Er hebben geen transacties buiten de reguliere transacties zoals bezoldiging plaatsgevonden.
9.11.6	Onderpand WSW
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (in € 1.000)

10.1	Huuropbrengsten	2024	2023
	Netto huur		
10.1.1	Woningen en woongebouwen	16.075	15.620
10.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	340	290
	Subtotaal	16.415	15.910
10.1.3	Af: Huurderving	-260	-117
10.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-18	-31
	Totaal	16.137	15.762

De huurontwikkeling in 2024 van de woningen ziet er als volgt uit. In de berekening zijn alleen de woningen meegenomen die volgens de regels van de huursombenadering hiervoor in aanmerking komen. Dat houdt in: niet leegstaand, niet gemuteerd, geen opgeleverde nieuwbouw of aankoop, geen verkoop. Met andere woorden: woningen die het gehele jaar door dezelfde huurder zijn gehuurd.

Huurontwikkeling 2024	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB	2.049	4,96%
Niet-DAEB	41	5,50%

10.2	Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
10.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.746	1.554
	Subtotaal	1.746	1.554
10.2.2	Af: Derving vergoedingen	-15	-9
	Subtotaal	1.732	1.544
10.2.3	Verrekenen met huurders	-89	-797
	Afrekening oude jaren	20	29
	Totaal opbrengsten servicecontracten	1.663	776
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		

10.3	Lasten servicecontracten	2024	2023
10.3.1	Lasten servicecontracten	-1.514	-586
	Totaal lasten servicecontracten	-1.514	-586

10.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
10.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-193	-169
10.4.2	Toegerekende organisatiekosten	-2.345	-2.110
10.4.3	Geactiveerde productie eigen bedrijf	381	286
10.4.4	Opbrengst interne doorbelastingen	158	143
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.998	-1.849

10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
10.5.1	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.735	-1.653
10.5.2	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-1.588	-2.092
10.5.3	Toegerekende organisatiekosten	-393	-365
	<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	<i>-3.716</i>	<i>-4.110</i>
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	-899	-949
	Mutatieonderhoud	-794	-660
	Onderhoudsbijdrage VVE	-42	-44
	Subtotaal	-1.735	-1.653
	Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)		
	Planmatig onderhoud	-1.100	-1.659
	Contracten	-488	-433
	Subtotaal	-1.588	-2.092

10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
10.6.1	Belastingen	-923	-844
10.6.2	Verzekeringen	-75	-65
10.6.3	Contributie landelijke federatie	-22	-20
10.6.4	Verhuurdersbijdrage	-10	-8
	<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<i>-1.029</i>	<i>-938</i>

	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.542	9.056
--	---	--------------	--------------

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de verdeelstaat, waarin de niet direct toe te delen organisatiekosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	2024	2023
Lonen en salarissen	-1.468	-1.283
Sociale lasten	-239	-205
Pensioenlasten	-185	-153
Overige personeelskosten	-197	-182
Huisvestingskosten	-83	-70
Kosten automatisering	-330	-356
Overige algemene kosten	-435	-354
Diversen	-89	-71
Totaal	-3.027	-2.674

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.345 (77,4%)	-2.110 (78,9%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-393 (13,0%)	-365 (13,6%)
Overige organisatiekosten	-290 (9,6%)	-199 (7,5%)
Totaal	-3.027 (100%)	-2.674 (100%)

Overige specificaties (in € 1.000)

	Specificatie overige algemene kosten	2024	2023
	Bankkosten	-5	-25
	PR/communicatie	-5	-4
	Portokosten	-20	-41
	Telefoonkosten	-29	-23
	Drukwerk	-6	-5
	Contributie en abonnementen	-51	-67
	Advieskosten	-251	-101
	Exploitatielasten auto's	-24	-25
	Overige algemene kosten	-44	-64
	Totaal overige algemene kosten	-576	-354

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

10.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2024	2023
10.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (3 stuks in 2024, 2 stuks in 2023)	1.203	717
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.203	717

10.10	Toegerekende organisatiekosten	2024	2023
10.10.1	Makelaar- en notariskosten	-11	-8
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-11	-8

10.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024	2023
10.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-614	-327
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-614	-327

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	578	382
--	--	------------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	3	401	205

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

10.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
10.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.		
	VGO-0004 - Molenbuurt 2	4.811	-6.301
	VGO-0005 – Gele Lisstraat DAEB	3.457	-9.689
	VGO-0005 – Gele Lisstraat Niet-DAEB	75	-75
	VGO-0006 - Oostknollendam	28	112
	VGO-0007 - Zaankwartier	1.864	-2.047
	VGO-0010 – Westerkoog	-1.816	-
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.	8.420	-18.000
10.12.2	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.		
	Woningverbetering	-206	-283
	Duurzaamheid	-9.761	-3.781
	Geriefsverbetering	-25	-
	PV-panelen individueel	-24	-8
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.	-10.016	-4.073
10.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-	-
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	-	-
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	-	-
10.12.3	Overige mutaties waardeverandering	-139	-88
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.736	-22.160

10.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
10.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	38.011	-19.266
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.011	-19.266

10.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
10.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	235	324
10.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-186	-257
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	49	67

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.325	-41.360
--	---	---------------	----------------

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

10.15	Opbrengst overige activiteiten	2024	2023
10.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	5	5
10.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	17	43
10.15.3	Overigen	6	23
	Totaal opbrengst overige activiteiten	27	70
	Netto resultaat overige activiteiten	27	70

Overige organisatiekosten (in € 1.000)

10.16	Overige organisatiekosten	2024	2023
10.16.1	Bestuurskosten	-82	-93
10.16.2	Kosten externe controle	-141	-129
10.16.3	Bijdrage AW	-14	-13
10.16.4	Obligoheffing	-20	-97
10.16.5	Toegerekende organisatiekosten	-290	-199
	Totaal overige organisatiekosten	-546	-531

Overige specificaties (in € 1.000)

	Bezoldiging RvC	2024	2023
	De bezoldiging van de RvC in 2023 bedraagt € 57.640,-	-61	-58

	Specificatie accountants honoraria	2024	2023
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-118	-108
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-23	-21
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	Totaal accountants honoraria	-141	-129
	Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij WormerWonen door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn uitgevoerd. De kosten die in 2024 zijn gemaakt zijn opgenomen in bovenstaande specificatie.		

Leefbaarheid (in € 1.000)

10.17	Leefbaarheid	2024	2023
10.17.1	Leefbaarheid	-199	-177
	Totaal leefbaarheid	-199	-177

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

10.18	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
10.18.1	Rentebaten liquide middelen	273	228
10.18.2	Rentebaten overig	260	260
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	533	488

10.19	Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
10.19.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-9	-10
	Leningen kredietinstellingen	-902	-901
10.19.2	Soortgelijke rentekosten		
	Borgstellingsvergoeding WSW	-14	-
	Bereidstellingsprovisie leningen	-4	-
	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-929	-911

	Saldo financiële baten en lasten	-396	-423
--	---	-------------	-------------

10.20	Belastingen		2024	2023
10.20.1	Actieve belastinglatentie leningen	-2		
10.20.2	Actieve belastinglatentie swaption	-49		
10.20.3	Actieve belastinglatentie leningruil Vestia	-		
10.20.4	Passieve belastinglatentie premie	-		
10.20.5	Vpb 2020	-3		
10.20.6	Vpb 2023	-		
10.20.7	Vpb 2024	-2.105		
	Totaal	-2.158		
	Belastingen		-2.158	-1.378
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
	Acute belastingen	-2.107		
	Latente belastingen per 1-1-2024	1.741		
	Mutatie latente belastingen in 2024	-51		
	Latente belastingen per 31-12-2024	1.691		
	De acute belastinglast 2024 is als volgt bepaald:			
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	45.332		
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-		
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-578		
	Afschrijvingen	-		
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	1.736		
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.060		
	Waardeverandering FVA	-		
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten	-235		
	Rentelasten en soortgelijke kosten	10		
	Investeringsregelingen	-		
	Fiscale regelingen	6		
	Fiscale winst	8.210		
	Verliesverrekening	-		
	Belastbaar bedrag	8.210		
	Verschuldigde winstbelasting	2.105		

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 4,6% wordt veroorzaakt door toepassing van de fiscale regels op de commerciële winstberekening. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit verkoop, (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen en de verwerking van interest. Anderzijds is in de effectieve belastingdruk belasting over meerdere jaren opgenomen.

De effectieve belastingdruk 2024 (4,6%) wijkt aanzienlijk af van de effectieve belastingdruk 2023 (-4,0%). De oorzaak laat zich vinden in de overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze wijken in 2023 (gezaamenlijk -/€ 41,4 miljoen) aanzienlijk af van 2024 (gezaamenlijk € 36,3 miljoen).

11. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Voor de uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB- en Niet-DAEB tak wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering, pagina 23.

11.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2024

ACTIVA (in € 1.000)	2024	2023	PASSIVA (in € 1.000)	2024	2023
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa			Eigen vermogen		
Software	126	210	Herwaarderingsreserve	251.198	219.106
			Overige reserve	44.736	111.190
			<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	43.173	-34.361
Totaal immateriële vaste activa	126	210	Totaal eigen vermogen	339.107	295.934
Vastgoedbeleggingen			Voorzieningen		
DAEB vastgoed in exploitatie	405.248	365.299	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	6.995	16.385
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.969	3.967	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	7.966	1.157
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.011	280	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	410.228	369.546	Totaal voorzieningen	14.961	17.542
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.176	1.219			
Totaal materiële vaste activa	1.176	1.219			
Financiële vaste activa			Langlopende schulden		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	12.193	11.001	Schulden/leningen overheid	1.691	1.931
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	2.481	2.481	Schulden/leningen kredietinstellingen	65.915	65.952
Latente belastingvordering(en)	1.691	1.741	Schulden/leningen overig	7.704	7.939
Overige vorderingen	24	24	Derivaten	-	-
Totaal financiële vaste activa	16.388	15.247	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	3.556	3.584
Som vaste activa	427.918	386.222	Totaal langlopende schulden	78.866	79.406
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor de verkoop	254	-			
Totaal voorraden	254	-			
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	120	159	Schulden aan overheid	240	239
Belastingen en premies sociale verzekeringen	59	79	Schulden aan kredietinstellingen	37	37
Overige vorderingen	5	7	Schulden aan leveranciers	617	382
Overlopende activa	204	47	Belastingen en premies sociale verzekeringen	995	1.131
			Overige schulden	87	796
			Overlopende passiva	492	675
Totaal vorderingen	387	291	Totaal kortlopende schulden	2.468	3.259
Liquide middelen	6.843	9.629			
Som vlottende activa	7.484	9.920			
TOTAAL ACTIVA	435.402	396.141	TOTAAL PASSIVA	435.402	396.141

11.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2024

ACTIVA (in € 1.000)	2024	2023	PASSIVA (in € 1.000)	2024	2023
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Eigen vermogen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.101	13.219	Herwaarderingsreserve	8.948	8.067
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	Overige reserve	2.053	3.521
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	185	67	<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	1.191	-587
Totaal vastgoedbeleggingen	14.286	13.287	Totaal eigen vermogen	12.193	11.001
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	247	227			
Totaal materiële vaste activa	247	227			
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-	Totaal voorzieningen	-	-
Som vaste activa	14.533	13.513			
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	630	818	Schulden/leningen kredietinstellingen	980	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	2.481	2.181
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Totaal voorraden	630	818	Totaal langlopende schulden	3.461	2.181
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	5	7	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	3	Schulden aan kredietinstellingen	20	-
Overige vorderingen	-	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	-	300
Overlopende activa	9	2	Schulden aan leveranciers	27	16
			Belastingen en premies soc. verz.	91	33
			Overige schulden	1	2
			Overlopende passiva	9	14
Totaal vorderingen	17	12	Totaal kortlopende schulden	148	365
Liquide middelen	622	-796			
Som vlottende activa	1.268	34			
TOTAAL ACTIVA	15.802	13.547	TOTAAL PASSIVA	15.802	13.547

11.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2024

x € 1.000.-	2024	2023
Huuropbrengsten	15.450	15.107
Opbrengsten servicecontracten	1.647	759
Lasten servicecontracten	-1.501	-564
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.856	-1.738
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.590	-4.059
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-982	-897
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.167	8.608
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.203	717
Toegerekende organisatiekosten	-11	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-614	-327
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	578	382
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.831	-22.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.150	-18.397
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	49	67
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.368	-40.427
Opbrengst overige activiteiten	24	58
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	24	58
Overige organisatiekosten	-524	-513
Leefbaarheid	-199	-177
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	567	530
Rentelasten en soortgelijke kosten	-929	-911
Saldo financiële baten en lasten	-362	-381
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	44.053	-32.450
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	-2.071	-1.324
Resultaat uit deelnemingen	1.191	-587
Resultaat na belastingen	43.173	-34.361

11.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024

x € 1.000.-	2024	2023
Huuropbrengsten	688	656
Opbrengsten servicecontracten	15	18
Lasten servicecontracten	-14	-22
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-143	-112
Lasten onderhoudsactiviteiten	-125	-53
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-47	-41
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	375	446
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95	-64
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	861	-869
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	956	-933
Opbrengst overige activiteiten	4	13
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	4	13
Overige organisatiekosten	-22	-18
Leefbaarheid	-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-45	-51
Saldo financiële baten en lasten	-34	-42
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.279	-533
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	-87	-54
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	1.191	-587

11.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2024 (directe methode)

	x € 1.000	2024	2023
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	15.508	15.095
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	15.415	15.005
1.1.2	- Intramuraal DAEB	10	9
1.1.3	- Maatschappelijk onroerend goed	84	81
1.2	Vergoedingen	908	2.412
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	28	48
1.5	Ontvangen interest	306	270
	Saldo ingaande kasstromen	16.751	17.825
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.815	1.573
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.404	1.231
1.7.2	- Sociale lasten	230	196
1.7.3	- Pensioenlasten	180	147
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.306	3.442
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.395	3.447
1.10	Rente-uitgaven	915	911
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	11	110
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	8
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	112	102
1.13	Vennootschapsbelasting	1.937	57
	Saldo uitgaande kasstromen	12.061	9.652
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.690	8.173
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	1.203	711
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.203	711
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.579	1.120
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	6.610	3.105
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.6	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	233	-
2.7	Aankoop grond	-	-
2.8	Investerings overig	2	4
2.9	Externe kosten bij verkoop	8	-
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	8.432	4.229
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.229	-3.518

	FVA		
2.10	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.11	Ontvangsten overig	-	300
2.12	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	300
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-7.229	-3.218
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	250	250
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-250	-250
4.1	Mutatie liquide middelen	-2.790	4.705
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		
	Liquide middelen per 1-1	9.633	4.928
	Liquide middelen per 31-12	6.843	9.633

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024 (directe methode)

	x € 1.000	2024	2023
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	688	656
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	480	455
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	207	200
1.2	Vergoedingen	15	18
1.3	Overige bedrijfsontvangsten	4	12
1.4	Renteontvangsten	11	9
	Saldo ingaande kasstromen	718	695
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	79	67
1.7.1	- Lonen en salarissen	61	52
1.7.2	- Sociale lasten	10	8
1.7.3	- Pensioenlasten	8	6
1.8	Onderhoudsuitgaven	107	35
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	135	136
1.10	Betaalde interest	45	51
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
1.11 b	Verhuurdersheffing/-bijdrage	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	84	2
	Saldo uitgaande kasstromen	450	291
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	268	404
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
2.2	Verkoopontvangsten grond	327	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	327	-
	x € 1.000	2024	2023
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	35	133
2.4	Investerings woningverbetering	-	2
2.5	Investerings overig	142	320
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	177	454
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	150	-454
	<u>FVA</u>		
2.6	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.7	Ontvangsten overig	-	-
2.8	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	150	-454
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		

3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	1.000	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	-	300
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	1.000	-300
4.1	Mutatie liquide middelen	1.418	-350
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	-796	-446
	Liquide middelen per 31-12	622	-796

12. Overige informatie

12.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 20,71 werknemers (FTE) in dienst (2023: 19,88 werknemers), onderverdeeld in 1,0 directie, 3,58 technisch en 16,13 administratief. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0 werknemers). Zowel in 2023 als in 2024 zijn er geen “topfunctionarissen” ingeleend.

12.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WormerWonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse C. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Stichting WormerWonen is € 137.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i>	C.J.M. Engelsma	J.H.J. van Nimwegen
Functie(s)	Directeur-Bestuurder	Adviseur – Directeur*
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 – 22/07
Deeltijdfactor (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	115.923	65.647
Beloningen betaalbaar op termijn	17.263	10.174
<i>Subtotaal</i>	<i>133.186</i>	<i>75.821</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	137.000	76.361
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2024	133.186	75.821
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
<i>* Functionaris wordt tot uiterlijk 1 januari 2028 aangemerkt als topfunctionaris in verband met de functie als Directeur-bestuurder tot en met 31 december 2023.</i>		
Gegevens 2023	C.J.M. Engelsma	J.H.J. van Nimwegen
	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	-	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	-	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	-	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	-	113.559
Beloningen betaalbaar op termijn	-	17.438
<i>Subtotaal bezoldiging 2023</i>	<i>-</i>	<i>130.997</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	-	131.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2023	-	130.997

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	M.A. Heerkens Voorzitter	R. Woudstra Voorzitter	R. Woudstra Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/8	1/9 – 31/12	1/1-31/8	1/1 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.960	5.480	7.306	10.960
Individueel toepasselijke WNT-maximum	13.700	6.850	9.133	13.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2024	10.960	5.480	7.306	10.960
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023	M.A. Heerkens Voorzitter	R. Woudstra Voorzitter	R. Woudstra Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	-	-	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2023	15.720	-	-	10.480
Individueel toepasselijk maximum	19.650	-	-	13.100

<i>Bedragen in € 1</i> Functie(s)	F. Hei Lid	S. Khandekar Lid	S. Paauw Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/10 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.960	10.960	2.740
Individueel toepasselijke WNT-maximum	13.700	13.700	3.444
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2024	10.960	10.960	2.740
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.
Gegevens 2023	F. Hei Lid	S. Khandekar Lid	S. Paauw Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	-
Totaal bezoldiging 2023	10.480	10.480	-
Individueel toepasselijk maximum	13.100	13.100	-

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100,- of minder

Gegevens 2024	
Naam functionaris	Functie
T. Kuijper	Lid RvC

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i> Functie(s)	J.H.J. van Nimwegen Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	459
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	459
Waarvan betaald in 2024	459
Onverschuldigd betaald en nog niet ontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-74.541
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2024 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen.

Wormer, 28 mei 2025
Stichting WormerWonen

Directeur-Bestuurder

C.J.M. Engelsma

De raad van commissarissen

R. Woudstra	Voorzitter
-------------	------------

R. Bakker	Vicevoorzitter
-----------	----------------

F. Hei	lid
--------	-----

S. Khandekar	lid
--------------	-----

S. Pauw	lid
---------	-----

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door WormerWonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 7,0% (€ 21,4 miljoen). En daarmee de LTV zou toenemen tot 23,8% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,3 punten in 2025 en 0,4 punten in 2026 zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 6,8 in 2025 en 3,1 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van WormerWonen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Datum: 28 mei 2025

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Wormerwonen te Wormer gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 32). Hierin staat beschreven dat Stichting Wormerwonen 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 marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wormerwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 5.2.1 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens;
- ▶ bijlagen: kengetallen en categorale winst- en verliesrekening.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



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

Alkmaar, 28 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Bijlage niet behorend tot de jaarrekening: Kengetallen en categorale W&V

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden							
1. Woningen en woongebouwen							
a. in exploitatie	2.268	2.271	2.274	2.200	2.106	2.038	2.100
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	-
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen							
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1
b. Scootmobielplekken	47	36	29	-	-	-	-
c. Garages	232	232	232	232	232	232	270
d. MOG overig	11	11	11	8	8	8	8
e. Zorg intramuraal	2	2	1	5	9	9	9
Totaal (exclusief in beheer)	2.561	2.553	2.548	2.446	2.356	2.288	2.388
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)							
1. Eigen vermogen	339.107	295.934	330.295	322.377	259.572	258.400	229.923
2. Huren	16.155	15.793	15.294	14.241	13.780	13.279	12.743
3. Vergoedingen	1.663	776	1.233	1.030	1.030	912	856
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	43.173	-34.361	7.919	62.805	1.172	28.916	33.089
Algemeen							
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,70	1,00	0,52	0,42	0,30	0,32	0,42
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	1,52	0,75	0,76	0,91	0,66	0,77	1,10
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	544	486	583	614	559	577	555
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	38.709	33.830	39.230	39.771	36.552	37.574	33.690
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100
6. Personeelsbezetting einde boekjaar:							
a. directie	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	4	4	4	3	3	3	3
c. administratief	20	19	19	18	20	19	16
d. huishoudelijk personeel	0	0	0	1	1	1	1
Totaal	25	24	24	23	25	24	21

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:							
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,6	3,6	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0
c. administratief	16,1	15,0	14,1	13,0	15,1	13,5	12,0
d. huishoudelijk personeel	0	0	0	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	20,7	19,6	18,6	17,3	19,4	17,8	16,3
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.							
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	9.432	8.587	5.961	4.686	5.450	5.592	6.106
9. Solvabiliteit (marktwaarde)	77,7	74,7	80,1	79,5	79,7	85,1	82,6
10. Rentabiliteit totaal vermogen	10,1	-8,4	2,1	15,7	0,6	9,8	12,2
11. Rentabiliteit eigen vermogen	12,7	-11,6	2,4	19,5	0,5	11,2	14,4
12. Current ratio	3,3	3,0	2,9	3,3	3,4	1,5	1,8

ad 8:

De operationele cashflow bestaat uit het jaarresultaat + belastingen + afschrijvingen + overige waardeveranderingen materiële vaste activa +/- wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten +/- geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf + kosten uitbesteed werk +/- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille +/- waardeveranderingen financiële vaste activa + afgeboekte boekwaarde verkochte woningen bestaand bezit.

ad 9:

De solvabiliteit bestaat uit het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 10:

De rentabiliteit op het totale vermogen bestaat uit het jaarresultaat + verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 11:

De rentabiliteit op het eigen vermogen bestaat uit het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen.

ad 12:

De current ratio is de vlottende activa gedeeld door de vlottende passiva.

OMSCHRIJVING	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	16.155	15.793
Opbrengsten servicecontracten	1.663	776
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	578	382
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	381	286
Overige bedrijfsopbrengsten	185	213
Som bedrijfsopbrengsten	18.963	17.451
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	193	169
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.736	22.160
Lonen en salarissen	1.468	1.282
Sociale lasten	239	205
Pensioenlasten	185	153
Onderhoudslasten	3.323	3.745
Leefbaarheid	199	177
Lasten servicecontracten	1.514	586
Overige bedrijfslasten	2.439	2.333
Som bedrijfslasten	11.296	30.811
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.060	-19.200
Bedrijfsresultaat	45.332	-32.560
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	533	488
Rentelasten en soortgelijke kosten	-929	-911
Saldo financiële baten en lasten	-396	-423
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	45.332	-32.983
Belastingen	-2.158	-1.378
Resultaat na belastingen	43.173	-34.361