

Jaarverslag 2023





ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226 – 331 470
E-mailadres	:	info@woonstichtinglangedijk.nl
Homepage	:	www.woonstichtinglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal verhuureenheden per 31 december 2023 in exploitatie	:	1605 (1578 woningen en 27 zorgeenheden) 76 garageboxen
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	10 januari 2019
Datum laatste statuten- wijziging	:	2 april 2019



2023 IN CIJFERS

DUURZAAMHEID

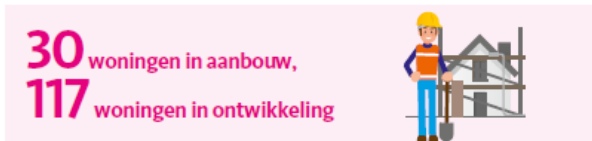
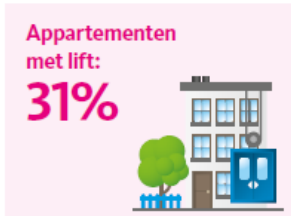
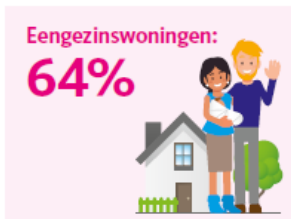
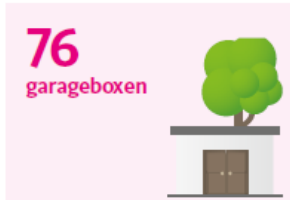
VERHUUR



Overzicht energielabels

A+++	20
A++	8
A+	36
A	1077
B	248
C	164
D	37
E	9
F	2

SAMENSTELLING BEZIT



CONTACT MET HUURDERS



WOONSTICHTING
LANGEDIJK
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. **28-05-2024**

Inhoudsopgave

ALGEMENE GEGEVENS.....	3
2023 in cijfers.....	5
Bestuursverslag.....	7
Waar staat Woonstichting Langedijk voor?.....	10
Marktwaarde en beleidswaarde.....	14
De risico's.....	19
Wonen.....	25
Vastgoed.....	33
De woningvoorraad in beeld.....	42
Een vitale en betrokken organisatie.....	44
Visie en Missie.....	44
Bestuurlijke organisatie.....	44
Huurdersraad.....	44
De werkorganisatie.....	45
Integriteitsbeleid.....	47
Samen werken aan de opgave.....	48
Financieel beheer.....	52
<i>Het jaarresultaat is uitgekomen op een positief resultaat van € 4.233.000.....</i>	52
De Vermogenspositie en balans totaal.....	53
Liquiditeit en Treasury-activiteiten.....	54
Financiële meerjarenprognose.....	56
Verklaringen.....	76



Bestuursverslag

‘Aan de slag’, zo kun je 2023 typeren. Een jaar waarin we veel werk hebben verzet en een begin hebben gemaakt met het omzetten van onze ambitie in concrete plannen. Het verdwijnen van de verhuurderheffing stelt ons in staat werk te maken van investeringen in nieuwe en bestaande woningen.

Op 15 maart is de Woondeal voor Noord-Holland Noord gesloten tussen Rijk, provincie en gemeenten. Corporaties in de regio hebben een ondersteuningsverklaring op de Woondeal afgegeven. Er ligt een forse nieuwbouwopgave in de gemeenten Dijk en Waard en Alkmaar. Het commitment om 30% sociale huurwoningen te realiseren geldt in Dijk en Waard voor nieuwe ontwikkelingen. Desondanks gaat het om een forse opgave voor de lokale corporaties. Het initiatief is genomen om met de collega corporaties in Thuis Noord-Holland Noord de solidariteit binnen de sector verder vorm te geven.

De gemeente Dijk en Waard is gestart met het opstellen van een nieuwe Woonvisie, een Woonzorgvisie, een Omgevingsvisie en een actualisatie van de Transitievisie warmte. Daarin lijken de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Woondeal herkenbaar terug te komen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het aandeel sociale huur van 30% in de Woonvisie verankerd. De gemeenteraad zal naar verwachting in het voorjaar van 2024 de verschillende visiedocumenten vaststellen. Deze visiedocumenten vormen de basis voor de meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met gemeente en huurdersorganisaties willen maken.

We hebben in onze portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2024-2033 al een voorschot genomen op onze inzet voor de komende jaren. In 2023 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) opnieuw doorgerekend. De hoge inflatie, de stijgende rente en het effect van de inkomensafhankelijke huurverlaging doen het financiële beeld wankelen. Conclusie is dat extra maatregelen nodig zijn om een duurzaam prestatie-model voor corporaties mogelijk te maken. We herkennen dit beeld ook voor Woonstichting Langedijk. Bij onze meerjarenbegroting hebben we verschillende scenario's uitgewerkt. Naast een meerjarenbegroting met onze ambities hebben we ook het financieel perspectief op basis van onze verplichtingen in beeld gebracht.

Met ingang van 1 juli is een nieuwe huisvestingsverordening voor alle gemeenten in de regio van kracht geworden. De belangrijkste wijziging is een nieuwe afspraak over de doorstroomvoorrang: bij één op de vier woningen krijgen huurders van corporatiewoningen in de regio voorrang.

Bij de huurverhogingsronde per 1 juli hebben we de inkomensafhankelijke huurverlaging doorgevoerd. Uiteindelijk hebben we voor één op de drie huurders de huur verlaagd. Dat is meer dan we hadden verwacht, maar in overeenstemming met het landelijke beeld. Gevolg is dat de huurontwikkeling 0,8% achterblijft bij de verwachting uit de begroting. We hebben nadien minder dan tien verzoeken tot huurverlaging ontvangen en behandeld.

Bij alle lopende projecten in de projectportefeuille hebben we voortgang geboekt. Aan De Klamp in Heerhugowaard zijn twintig nieuwe eengezinswoningen aan de huurders opgeleverd. Voor de L. Bogtmanstraat heeft de discussie met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit veel tijd gekost. Eind 2023 hebben we eindelijk overeenstemming bereikt, waardoor dit project al met al een vertraging van een jaar heeft opgelopen. Voor de ontwikkeling van een woongebouw met 106 appartementen aan de Gildestraat in Heerhugowaard, hebben we een tender gehouden tussen drie ontwikkelende aannemers. Begin oktober hebben we Van Wijnen uit Heerhugowaard het werk gegund. De gemeente Dijk en Waard had hierin qua beeldkwaliteit een adviserende rol. In december is de basisovereenkomst met Van Wijnen ondertekend. Start bouw staat gepland in oktober 2024.



Met Ter Steege Bouw en Philadelphia zorg hebben we de contractvorming voor de Vaandel Zuid afgerond. In december zijn we gestart met de bouwwerkzaamheden van dertig zorgwoningen en een dagbestedingsruimte aan De Banier in Heerhugowaard. De oplevering staat gepland in januari 2025.

We hebben onze strategische oriëntatie afgerond. Conclusie is dat Woonstichting Langedijk met de bestaande organisatie de opgave voor de komende jaren aankan. Dat vraagt een verdere ontwikkeling van de organisatie in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Hiervoor starten we in 2024 met een ontwikkelprogramma voor de organisatie. Indien nodig, huren we specialisten in voor bijvoorbeeld contractvorming, procesbegeleiding en bouwtoezicht.

De belangrijkste prestaties in 2023 op een rij:

- In een complex met woningen uit de jaren vijftig is in 2022 schimmelvorming en huiszwam aangetroffen. Na onderzoek van de vloeren in de overige woningen, zijn we tot de conclusie gekomen dat in alle woningen de vloer vervangen moet worden. Alle bewoners zijn bezocht en eind september 2022 zijn we gestart met de vervanging van de vloeren. Het project is in de zomer van 2023 afgerond. In 2023 zijn we ook gestart om bij verhuizing, woningen met een houten vloer op de begane grond te vervangen door een geïsoleerde vloer.
- De portefeuille met nieuwbouwprojecten is sterk gegroeid en bestaat uit plannen voor ruim 300 nieuwe woningen. In december zijn we gestart met de bouw van dertig wooneenheden en een dagbestedingsruimte voor Philadelphia Zorg in Heerhugowaard.
- In 2024 starten we met de bouw van twee projecten: 11 appartementen aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel en 106 woningen aan de Gildestraat in Heerhugowaard.
- In 2022 heeft de gemeente Dijk en Waard ons en Woonwaard benaderd om binnen één jaar op een locatie flexwoningen te realiseren. Uiteindelijk hebben we gekozen voor een permanente ontwikkeling van in totaal 79 woningen op deze locatie. Woonstichting Langedijk heeft hier twintig conceptuele eengezinswoningen gebouwd. De woningen zijn in oktober en december opgeleverd.
- Per 1 juli hebben we de huurprijzen met 2,6% verhoogd. Voor ruim 500 bewoners hebben we per 1 juli de huur verlaagd naar € 575,01. Hierdoor is de huursom het afgelopen jaar ligt gedaald.
- Na een stijging van de huurachterstanden in 2022 zijn deze in 2023 gelijk gebleven. Eind december bedraagt de huurachterstand van zittende huurders 0,7% van de huursom. We verwachten dat ook in 2024 een groep huurders moeite heeft met het betalen van de huur.
- Bij het verkoopprogramma hebben we de doelstelling gehaald. We hebben elf woningen teruggekocht en zestien woningen verkocht.
- Begin 2022 is de wijkbeheerder/wooncoach gestart. De wijkbeheerder is voor steeds meer huurders een bekend gezicht. Daarmee is de zichtbaarheid van Woonstichting Langedijk versterkt.
- In 2023 hebben we vier wijkdagen georganiseerd, waar we ruim 200 huurders hebben gesproken. In november hebben we ook een belanghoudersdag georganiseerd, waar meer dan 40 huurders en relaties op zijn afgekomen.
- In het najaar zijn in Broek op Langedijk kort achter elkaar twee branden geweest met schade aan diverse schuttingen en schuren behorende bij onze huurwoningen. De branden hebben veel onrust bij omwonenden veroorzaakt. Samen met de gemeente Dijk en Waard hebben we twee bewonersavonden georganiseerd en is tijdelijk cameratoezicht ingezet. Inmiddels hebben we de materiële schade hersteld.



- We hebben ervaren dat bewoners bewuster naar hun energieverbruik kijken. Het aantal verzoeken voor energetische verbeteringen is sterk toegenomen. We bieden huurders een energiedisplay aan om hun eigen verbruik te volgen. In 2023 hebben we bewoners van appartementen een aanbod gedaan voor zonnepanelen. Ongeveer 70% van de bewoners is ingegaan op het aanbod. Eind 2023 zijn we gestart met het plaatsen van de zonnepanelen, dit loopt door in 2024.
- We hebben in 2023 weer een woonbelevingsonderzoek gedaan. Onze bewoners waarderen de woning met een 7,7 en de buurt met een 7,4. Zij voelen zich thuis in hun woning en hun buurt. Het thuisgevoel waarderen ze met een 8,1.
- Het planmatig onderhoud voor 2023 is vrijwel geheel aanbesteed. De uitvoering van vijf werken vindt in 2024 plaats.

Woonstichting Langedijk heeft in 2023 een winst behaald van € 4.233.000

Het jaarresultaat over 2023 is een winst van € 4,2 miljoen euro. Dit resultaat is hoger dan in 2022. Dat komt vooral door een beter nettoresultaat van de exploitatie vastgoedportefeuille. In 2023 is deze uitgekomen op € 5,8 miljoen (2022: € 3,8 miljoen). Vooral het wegvallen van de verhuurderheffing in 2023 heeft hieraan bijgedragen. De belastinglast inzake vennootschapsbelasting is € 0,7 miljoen hoger dan vorig jaar. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,3 miljoen, dat is € 0,9 miljoen meer dan in 2022. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijven is sprake van een positief resultaat van € 4,0 miljoen. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre we in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2023 is het saldo € 3,5 miljoen positief. Dit is € 1,9 miljoen hoger dan in 2022. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
resultaat na belastingen	4.233	1.923
belastingen	-1.050	-332
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.322	416
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	3.961	1.839
overige organisatiekosten	-457	-461
leefbaarheid	-119	-161
resultaat verkoop	1.131	839
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	3.406	1.622
saldo financiële baten en lasten	-2.311	-2.205
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.717	3.827

In het hoofdstuk Financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

We kijken terug op een jaar waarin, onder soms lastige omstandigheden, veel werk is verzet. Dat is met name te danken aan de grote inzet van de collega's, onze bewoners en onze relaties.

Waar staat Woonstichting Langedijk voor?

De belangen van huidige en toekomstige bewoners zijn leidend voor Woonstichting Langedijk

De wensen en ideeën van onze bewoners en woningzoekenden zijn ons vertrekpunt. Zij zijn onze belangrijkste partners, zonder bewoners is er geen Woonstichting Langedijk. Onze (toekomstige) bewoners geven ons handvatten om de koers voor de komende jaren uit te zetten. Als ervaringsdeskundigen kunnen zij ons vertellen wat belangrijk is als het om wonen gaat. We vinden het dan ook belangrijk om onze bewoners goed te kennen zodat we invulling kunnen geven aan hun behoeften, wensen en verwachtingen. Zij zijn onze partners, samen met hen bepalen we onze koers. Dat beïnvloedt de manier waarop we met elkaar omgaan en welke keuzes we maken.

In het kort zijn dit onze uitgangspunten:

- Mensen zijn niet gelijk, wel gelijkwaardig.
- Mensen zijn van nature goed. Mensen zijn solidair en fatsoenlijk, niet egoïstisch.
- Mensen zijn gemotiveerd, betrokken en beleven plezier aan wat ze doen en nemen hun eigen verantwoordelijkheid.
- Mensen zijn verantwoordelijk voor zichzelf en voor hun naasten. Ook als het om wonen gaat.
- Voor mensen die zichzelf niet kunnen redden zijn we als maatschappij gezamenlijk verantwoordelijk.

Onze woningen passen bij de eisen van deze tijd

De ruim 1600 woningen van Woonstichting Langedijk liggen in de verschillende dorpskernen van de oude gemeente Langedijk, nu onderdeel van de gemeente Dijk en Waard, en dan vooral in Noord- en Zuid-Scharwoude en Broek op Langedijk. In 2023 hebben we onze eerste woningen in Heerhugowaard opgeleverd.

Passend bij het woonmilieu van de dorpskernen zijn in de eerste decennia vooral eengezinswoningen gebouwd. De laatste twintig jaar zijn dat vooral appartementen geweest. Ruim zestig procent van ons woningbestand is eengezinswoning. Het afgelopen jaar hebben we ongeveer evenveel appartementen als eengezinswoningen verhuurd. De woonkwaliteit van onze woningen is meegegroeid met de eisen van de tijd. Isolatieglas, centrale verwarming en mechanische ventilatie zijn inmiddels standaard. Ook hebben we de laatste jaren bij de oudere woningen de isolatie en kierdichting verbeterd en zijn op de daken van ruim achthonderd woningen zonnepanelen geplaatst. In het laatste kwartaal zijn we gestart met het plaatsen van zonnepanelen bij appartementen

In onze missie en visie hebben we verankerd waar Woonstichting Langedijk voor staat

Woonstichting Langedijk heeft een duidelijke kerntaak: zorgen voor huisvesting voor mensen met een lager inkomen of mensen die soms wat hulp kunnen gebruiken. We zijn er voor mensen die een woning huren of een huurwoning zoeken en hebben ogen en oren voor hun wensen en behoeften. We zijn een betrokken organisatie en nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

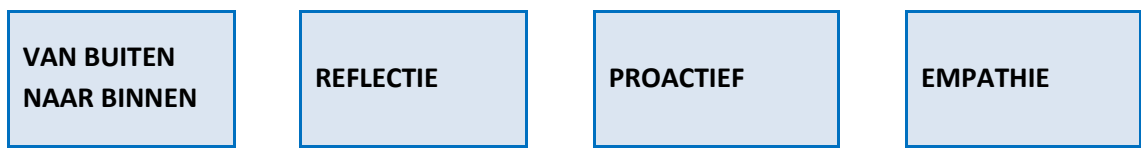
We zijn continu in beweging en blijven ons ontwikkelen. We zijn kleinschalig, toegankelijk, kunnen snel handelen en gaan voor de beste oplossing voor onze bewoners. Dat is onze kracht!

Onze missie → Goede en betaalbare woningen bieden voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben.

Hoe gaan we dat dan doen? Wat is onze ambitie en waar ligt onze stip op de horizon? Wat voor organisatie willen we zijn?

Onze visie → De wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners zijn leidend voor wat we doen. We staan voor onze kernwaarden.

Om onze klanten zo goed mogelijk te helpen en te bedienen willen we duidelijk voor ogen hebben wie onze klanten zijn, wat zij nodig hebben en waar ze om vragen. Onze klantvisie draait om de behoeften van onze klanten - we moeten die behoeften kennen. Dit zijn daarbij onze kernwaarden:



VAN BUITEN NAAR BINNEN

We kijken eerst wat de (toekomstige) bewoner nodig heeft en kijken vervolgens wat we te bieden hebben - zo komen we samen tot een oplossing. Dit kan een standaardoplossing zijn of maatwerk.

REFLECTIE

Reflectie betekent letterlijk terugkaatsen. We staan stil bij ons eigen doen en laten om zo onszelf en de organisatie verder te ontwikkelen.

PROACTIEF

Met proactief bedoelen we: actie zonder dat anderen daartoe een reden geven of daarom vragen. Dat betekent dus dat we situaties willen herkennen waarin we proactief kunnen zijn.

EMPATHIE

Empathie is de kunst om je te verplaatsen in de gedachten van andere mensen, waardoor je hun gevoelens en standpunten beter begrijpt en hiernaar handelt. Om proactief te zijn, moeten we ons kunnen verplaatsen in een ander.

De klantvisie neemt een centrale plaats in bij het realiseren van onze missie en visie.

De basis: betekenis geven



www.woonstichtinglangedijk.nl/klantvisie

We hebben de aanbevelingen van de visitatiecommissie uit 2021 opgepakt

In 2021 zijn door de visitatiecommissie voor de komende jaren de volgende aanbevelingen gedaan:

- *meer investeren in de verbinding met onze huurders en andere belanghebbenden; we kiezen voor een proactieve benadering;*
- *meer aandacht besteden aan de communicatie; daarbij richten we ons op de individuele behoefte van bewoners;*
- *we gaan samen met bewoners de portefeuillestrategie vertalen naar plannen voor straten, buurten en complexen; in 2022 maken we samen met bewoners en belanghebbenden een duurzaamheidsplan;*
- *om het maximale uit onze mogelijkheden te halen moeten we de grenzen durven op te zoeken; dat vraagt om creativiteit en een onorthodoxe benadering;*
- *we stimuleren huurders om actief mee te praten over onze koers; een kritische, betrokken en sterke Huurdersraad is daarvoor cruciaal;*
- *een visie op besturen en toezicht van Raad van Commissarissen en bestuur helpt om de rolverdeling scherp te krijgen, ook in relatie met de buitenwereld.*

Eind 2023 heeft Woonstichting Langedijk aan deze aanbevelingen als volgt invulling gegeven:

- Samen met collega corporatie Woonwaard, de gemeente Dijk en Waard en de aannemers Fijn Wonen en Finch Buildings/De Groot Vroomshoop hebben we in een snelkookpan een bouwplan voor 79 woningen op poten gezet en gebouwd. Door het ontwerpproces, vergunningverlening en bouwproces met creativiteit en onorthodox te benaderen zijn we erin geslaagd om in 18 maanden tijd een plan te maken en te realiseren.
- We hebben afgesproken begin 2024 te onderzoeken of we ook een tweede locatie op deze wijze kunnen ontwikkelen. Helaas is gebleken dat er geen tweede locatie beschikbaar is.
- Met de Huurdersraad hebben we afspraken gemaakt over het versterken van de Huurdersraad en het verder verbeteren van het gesprek met de Huurdersraad. In 2023 is hebben we intensief contact gehad met de kerngroep van de huurdersraad. In het najaar hebben we een bijeenkomst georganiseerd voor huurders en relaties.
- We hebben onze visie op besturen en toezicht houden vastgelegd in 2022.
- Met het nieuwe arrangement voor woningcorporaties is onze opgave voor de komende jaren vergroot. We zijn gestart met de verdere uitwerking in onze portefeuillestrategie en de vertaling daarvan naar plannen voor straten en buurten.
- We stemmen onze strategie af met verschillende visiedocumenten van de gemeente Dijk en Waard en ronden deze af in 2024.



Marktwaaarde en beleidswaaarde

Hoe komt de waardebeoordeling van de marktwaaarde en beleidswaaarde tot stand?

We waarderen onze woningen en garages in de jaarrekening tegen marktwaaarde verhuurde staat op basis van het Handboek marktwaardering woningcorporaties. Woonstichting Langedijk heeft gekozen om de basisvariant uit dit handboek toe te passen. Dat betekent dat we bij de bepaling alle parameters en uitgangspunten uit het handboek volgen en geen gebruik maken van de mogelijkheden om in samenspraak met een taxateur hier op onderdelen van af te wijken. De marktwaaarde is gebaseerd op de berekening van de contante waarde van een toekomstige exploitatiekasstroom volgens een doorexplotatiescenario en een uitpondscenario op complexniveau. Het scenario met de hoogste uitkomst levert de marktwaaarde op.

14

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde verhuurde staat en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaaarde) is geen exacte wetenschap. Het is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

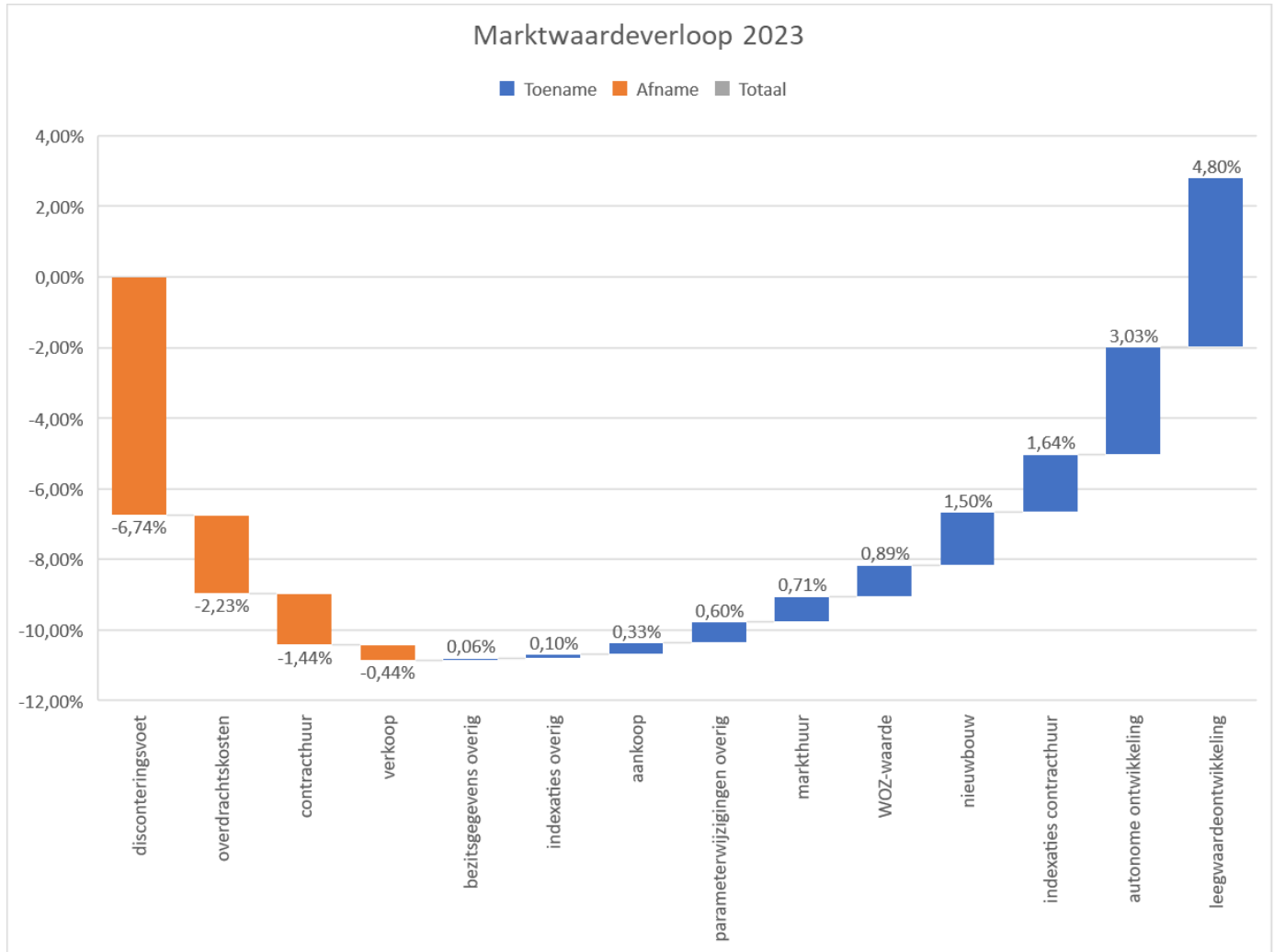
In de toelichting van de jaarrekening nemen we de beleidswaaarde op. De beleidswaaarde is gebaseerd op een berekening analoog aan de berekeningssystematiek van de marktwaaarde. In de berekening van de beleidswaaarde worden marktconforme parameters vervangen door parameters die volgen uit het beleid van Woonstichting Langedijk:

- het doorexplotatiescenario in verband met de beschikbaarheid;
- het vastgestelde huurbeleid in verband met de betaalbaarheid;
- de onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsprognose;
- de beheerlasten op basis van de eigen meerjarenraming.

Inmiddels is bekend dat vanaf de jaarrekening 2024 de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaaarde worden aangepast. In het Handboek marktwaardering 2023 zijn de contouren hiervan geschetst. Met ingang van de begroting 2025 zullen we de beleidswaaarde op basis van de gewijzigde uitgangspunten presenteren.



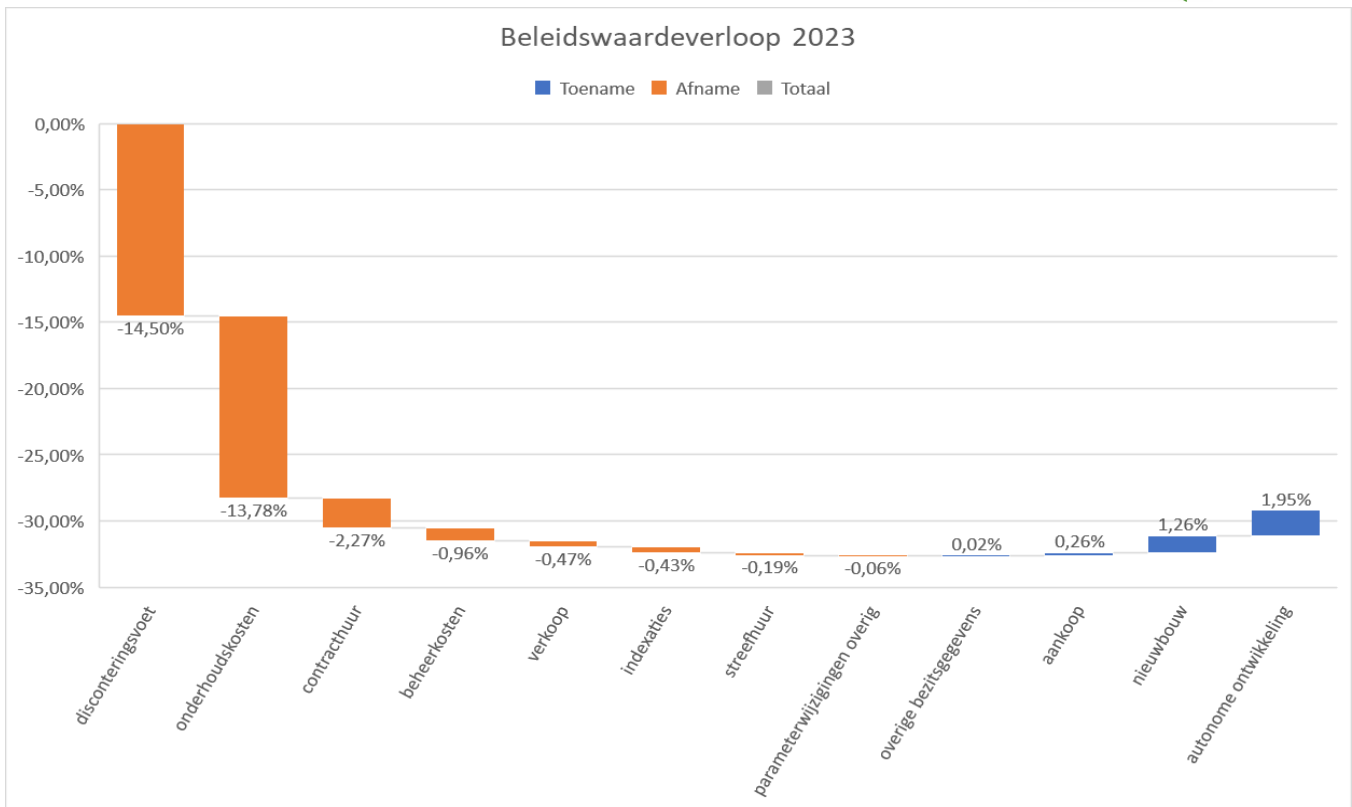
De marktwaarde is in 2023 met 2,8% gegroeid



De marktwaarde is in 2023 met 2,8 % toegenomen naar ruim € 261,9 miljoen (2022: € 254,0 miljoen). Per woning is de marktwaarde € 161.700 (2022: € 162.500). Uit het waardeverloop is op te maken dat overheidsmaatregelen en economische ontwikkelingen veel invloed kunnen hebben op de waardeontwikkeling. Naast de autonome ontwikkeling hebben leegwaardeontwikkeling, indexatie van de contracthuur en de toevoeging van nieuwbouwwoningen een positief effect op de marktwaarde. De hogere disconteringsvoet, de hogere overdrachtsbelasting en de feitelijke ontwikkeling van de contracthuren hebben een negatief effect op de marktwaarde gehad. De feitelijke ontwikkeling van de contracthuren is sterk beïnvloed door de inkomensafhankelijke huurverlaging die ruim 500 huurders hebben gekregen.

De beleidswaarde is gedaald met 29,7%

De beleidswaarde is pas gedurende 2018 ingevoerd. Ook in het afgelopen jaar is gebleken dat dit waarde begrip nog volop in ontwikkeling is. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.



De beleidswaarde eind 2023 is € 116,7 miljoen, dat is € 48,1 miljoen lager dan eind 2022. De daling is vrijwel volledig toe te schrijven aan hogere onderhoudskosten in onze meerjarenonderhoudsprognose en de hogere disconteringsvoet. Overigens zal de beleidswaarde in de toekomst met andere uitgangspunten bepaald worden. De verwachting is dat de beleidswaarde met deze nieuwe uitgangspunten fors zal stijgen. Dit komt vooral doordat een lagere, sociale disconteringsvoet gebruikt gaat worden.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip leidt tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Bij de vaststelling van de streefhuren is rekening gehouden met het passend toewijzen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Langedijk actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld. Bij de aanpassing van de beleidswaarde gaat een andere, lagere sociale disconteringsvoet worden gebruikt.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan het vastgoed toe te rekenen bedrijfslasten. De verplichting om te investeren in woningen met een E/F/G-label wordt opgenomen in de toekomstige beleidswaarde.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.
- Toepassing van een kasstroomberekening over een periode van 60 jaar zonder eindwaarde.

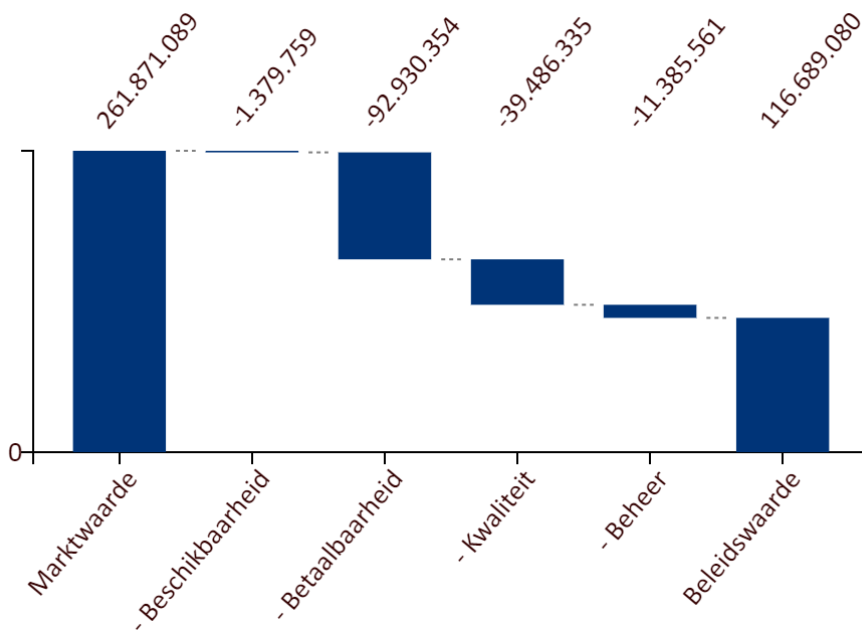
Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is in 2023 € 145,2 miljoen

Per 31 december 2023 is in totaal € 159,7 miljoen (2022 € 152,6 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woonstichting Langedijk is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor de doelgroep, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Verder zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit impliceert dat ongeveer 82,5% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 145,2 miljoen (2022 € 90,0 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



Met name door de hogere onderhoudskosten in onze meerjarige onderhoudsprognose is het verschil tussen marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde in 2023 fors groter geworden. De beleidswaarde is eind 2022 ongeveer 45% van de marktwaarde in verhuurde staat. In de stap beschikbaarheid wordt uitgegaan van een doorexplotatiescenario en wordt de overdrachtsbelasting geëlimineerd. Bij de stap betaalbaarheid wordt het eigen huurbeleid van de corporatie ingerekend. Het onderhoudsbeleid van de corporatie wordt bij de stap kwaliteit meegenomen. Tot slot nemen we de werkelijke beheerkosten in de stap beheer mee.

De waarde van de woningen is gevoelig voor de gekozen uitgangspunten

We hebben de gevoeligheid van de beleidswaarde getoetst op uitgangspunten die we zelf kunnen beïnvloeden: de huurontwikkeling en dan met name de normhuur en de kosten voor beheer en onderhoud, maar ook de gevoeligheid voor een wijziging van de disconteringsvoet.

	Marktwaarde	Beleidswaarde
Basis scenario 2023	261.871.089,61	116.689.080,45
+0,5% Disconteringsvoet	251.486.760,35	106.945.971,20
Vershil in Euro's	-10.384.329,26	-9.743.109,25
Vershil in procenten	-3,97%	-8,35%

	Marktwaarde	Beleidswaarde
Basis scenario 2023	261.871.089,61	116.689.080,45
+€25,0 Streefhuur	261.871.089,61	123.507.264,98
Vershil in Euro's	0,00	6.818.184,53
Vershil in procenten	0,00%	5,84%

	Marktwaarde	Beleidswaarde
Basis scenario 2023	261.871.089,61	116.689.080,45
+€50,0 Beheer + Onderh.	261.871.089,61	112.175.833,27
Vershil in Euro's	0,00	-4.513.247,18
Vershil in procenten	0,00%	-3,87%

De analyse laat zien dat het effect van een wijziging van de disconteringsvoet bij de beleidswaarde relatief sterker is dan bij de marktwaarde. We zien nu van jaar tot jaar wijzigingen in de disconteringsvoet van enkele tienden van procenten. Het effect van aanpassingen van de streefhuur is ook aanzienlijk.

De risico's

Woonstichting Langedijk heeft de risico's voor de bedrijfsvoering geïdentificeerd; daarvan de belangrijkste risico's geïdentificeerd en de bijbehorende risicobereidheid beschreven. De risico-inventarisatie is onderdeel van de viermaands rapportage. Het vormt ook de basis voor de risicoparagraaf in de begroting en het jaarverslag. De risico-inventarisatie geeft inzicht in de manier waarop we de beheersing van het continuïteitsrisico voor de organisatie invullen. Eind 2023 hebben we 9 belangrijke risico's geïdentificeerd en beschreven.

Risicobeheersing is een vast agendapunt in de vergadering van de Auditcommissie en staat minimaal een keer per jaar op de agenda van de RvC.

Versnellen van de investeringsagenda beïnvloedt de bedrijfsvoering

Onze meerjarenprognose laat een versnelling van de investeringsagenda zien. Voor de komende drie jaar houden we rekening met een investering van € 40 miljoen in de bouw van nieuwe woningen. Driekwart van deze investering is gelinkt aan het project Gildestraat met 106 woningen. De omvang van deze investering is anderhalf keer hoger dan onze huuropbrengsten in deze periode. In die periode groeit onze leningenportefeuille met ongeveer 50% naar ongeveer € 105,0 miljoen. Daarmee neemt de gevoeligheid voor renteontwikkelingen toe. We verwachten dat de toename van rentelasten ongeveer gelijk is aan de extra huuropbrengsten die we met de nieuwbouw ontvangen. Gevolg is dat de kasstroomratio (ICR) de komende jaren daalt.

Het feit dat een belangrijk deel van de investeringen gekoppeld is aan één bouwproject, vraagt om extra aandacht voor de beheersingsmaatregelen. We werken met een maandelijkse projectrapportage, waarin de risicobeheersing rond de projecten in voorbereiding en uitvoering periodiek beoordeeld wordt.

Onzekerheid over overheidsbeleid raakt de investeringsagenda

Begin 2022 is het kabinet uit de startblokken gekomen met een ambitieuze agenda. Met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is deze agenda vertaald naar de sector en we zijn volop bezig invulling hieraan te geven. We kunnen dat doen als er continuïteit is ten aanzien van wet- en regelgeving.

Zomer 2023 is het kabinet gevallen. We hebben de verkiezingen achter de rug en de kabinetsformatie is nog gaande. De kabinetscrisis maakt het onzeker of de wet- en regelgeving ongeschonden de eindstreep haalt. Vooral wijzigingen in de kaders voor huurprijzen en duurzaamheidsbeleid kunnen onze investeringsagenda raken. Pas bij het aantreden van een nieuw kabinet zal duidelijk worden wat we als sector kunnen verwachten. In de tussentijd zijn we benieuwd naar de behandeling van ingediende wet- en regelgeving door de kamer.

Om tot een duurzaam prestatie-model te komen voor de sector is het onontbeerlijk om voor een langere periode kaders overeen te komen met de rijksoverheid.

Risicobeheersing.

Uit onze risico-inventarisatie zijn de volgende risico's naar voren gekomen:

Belangrijkste risico's en bijbehorende risicobereidheid

1

Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten.

We verhuren jaarlijks ten minste 100 woningen, waarvan minimaal 50% aan ingeschreven woningzoekenden. We willen de komende 10 jaar 400 woningen bouwen.

2

Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen.

We investeren enkel in 'no regret' - en/of bewezen maatregelen en hanteren daarbij het uitgangspunt dat een investering een besparing in de portemonnee van de huurder moet opleveren.

3

Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert.

We voldoen aan de signaalwaarden van de financiële kengetallen.

4

Het dat de kosten harder stijgen dan de huren

De meerjarige kostenontwikkeling blijft binnen een marge van 0,5% ten opzichte van de huurontwikkeling

5

Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopplicht vanuit Koopgarant

We bouwen de koopgarantportefeuille af tot onder de 100 woningen

6

Het risico dat een kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid.

We hebben een optimistische houding en vertrouwen op ons netwerk als vangnet. We zijn bezig met een strategische toekomstverkenning

7

Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

Het niet naleven van wet- en regelgeving vinden we onacceptabel.

8

Het risico dat het functioneren van ICT de werkzaamheden belemmert.

Het uitgangspunt is dat verschillende systemen probleemloos met elkaar communiceren en dat er één aanspreekpunt is. Samen met collega -corporaties willen we het beheer van de ICT professionaliseren

9

Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat

We staan voor betaalbare en bereikbare woningen voor de hele doelgroep. Bij een verdere verslechtering van huur - en woonlasten passen we ons huurbeleid aan, ook als dat ten koste gaat van onze investeringsruimte

1. **Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten**

Bij onze ambities kiezen we ervoor maximaal in te zetten op nieuwbouw. Dat is de belangrijkste bijdrage die we kunnen leveren om het aanbod voor de doelgroep te vergroten. Dit is ook noodzakelijk omdat we zien dat het aantal huuropzeggingen jaar op jaar daalt. De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Vooral de kansen van starters op een eigen woning zijn laag.

2. **Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen**

De keuzes die gemaakt worden bij de gemeentelijke Transitievisie warmte, bepalen hoe we onze investeringsstrategie bij verduurzaming verder invullen. Voor een groot deel van onze woningen lijkt aansluiting op het warmtenet de meest voor de hand liggende strategie. We hebben aangegeven dat als wijken niet binnen 10 jaar worden aangesloten, we pas na 2040 overgaan tot aansluiting op het warmtenet. In de tussenliggende periode plaatsen we hybride systemen in onze woningen. Om de warmtetransitie te laten slagen, is langjarige zekerheid over wettelijke kaders en (subsidie)regelingen noodzakelijk. Pas bij het aantreden van een nieuw kabinet zal hier meer duidelijkheid over komen. We werken onze investeringsstrategie verder uit na vaststelling van de Transitievisie warmte door de gemeente en het aantreden van een nieuw kabinet.

3. Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert

De gevolgen van de economische ontwikkelingen worden in de hele sector gevoeld. Dit raakt aan de investeringsruimte van alle woningcorporaties. Zeker nu we een versnelling van onze investeringsagenda aan het doorvoeren zijn. In relatie tot de Woondeal Noord-Holland Noord werken we aan afspraken tussen corporaties om elkaar te steunen bij het realiseren van de (nieuwbouw)ambities. We hebben in onze planning en control cyclus een scenarioanalyse opgenomen om inzicht te hebben in de effecten van economische ontwikkelingen en de bijsturingmogelijkheden. Vanaf de begroting 2024 werken we met een begrotingsscenario op basis van ambities en een scenario op basis van verplichtingen.

4. Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren

Uit het rapport Opgaven en middelen, komt naar voren dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten. Dit geldt voor de hele sector. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedssfeer. Door het beperken van de renteaftrek bij de vennootschapsbelasting, drukken de rentelasten zwaarder op onze begroting. De gevoeligheid voor renteontwikkelingen is daarmee toegenomen. In de begroting werken we met scenario's om inzicht te krijgen in de effecten van (kosten)ontwikkelingen. Na de forse kostenstijgingen in de afgelopen jaren, is het van belang om de huurontwikkeling conform de afspraken uit het NPA te laten verlopen.

5. Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopverplichting

We zien van jaar tot jaar sterke schommelingen in het aantal terugkopen en verkopen van de Koopgarantvoorraad. Om de effecten daarvan op de liquiditeitspositie te beheersen, houden we een kredietfaciliteit bij de Rabobank aan en willen we gebruik blijven maken van een roll-over financiering. We gaan door met de afbouw van de Koopgarantportefeuille en willen deze binnen 10 jaar tot onder de 80 woningen terugbrengen. Op basis van het verloop van het aantal terugkopen in de afgelopen jaren, zijn we van mening dat dit niet meer tot de belangrijkste risico's behoort. Natuurlijk blijven we vasthouden aan de beheersingsmaatregelen.

6. Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid

In 2022 hebben we ervaren dat het niet snel kunnen invullen van vacatures in combinatie met een hoger verzuim, een zware wissel op de organisatie heeft getrokken. Het is lastig om de formatie kwalitatief en kwantitatief op peil te brengen. De extra opgave voor de komende jaren kan alleen gerealiseerd worden met extra personele inzet. Het is noodzakelijk om snel te kunnen schakelen als de bezetting in het gedrang komt. Dat kan door de samenwerking ketenpartners voort te zetten en verder uit te werken. In 2023 hebben we een strategische toekomstoriëntatie afgerond en vertaald in een Strategische Personeelsplanning (SPP) voor de komende vier jaar. Daarmee hebben we in beeld welke oplossingsrichtingen er zijn om de kwetsbaarheid van de organisatie verder terug te dringen. Verder hebben we ons op onderdelen van de bedrijfsvoering verzekerd van externe ondersteuning.

7. Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op ons afgekomen met de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed is geborgd, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen. Vorig jaar heeft de manager Wonen er hard aan getrokken om ook binnen het SVNK de verplichtingen die voortkomen uit de AVG goed te borgen. Dit jaar is wet- en regelgeving gewijzigd, zoals aanpassing Woningwet en aanpassing Toewijzingsgrenzen. Deze zijn in onze werkprocessen geborgd.

8. Het risico dat het functioneren van de ICT de werkzaamheden belemmert

We hebben de afgelopen jaren een aantal maatregelen doorgevoerd om de beveiliging van onze ICT-omgeving verder aan te scherpen. We zien dit als een continu proces. We laten door een externe partij een scan uitvoeren op de veiligheid van onze systemen en procedures. Sluitstuk is het afsluiten van een cybersecurity verzekering. Binnen onze frauderisicoinventarisatie is de veiligheid van het ICT-systeem benoemd als punt van verbetering. We verwachten dat we rond de zomer 2024 de veiligheid op voldoende niveau hebben en dat de instrumenten operationeel zijn om de veiligheid te monitoren.

9. Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat

Met een uitgebreid pakket aan ondersteuningsmaatregelen is in 2023 de koopkracht van de laagste inkomens ondersteund. We zien dat de huurachterstanden het afgelopen jaar niet verder zijn opgelopen. Ook voor 2024 zijn er ondersteuningsmaatregelen, maar er verdwijnen ook maatregelen zoals de energietoeslag en het prijsplafond. Daardoor kan voor individuele bewoners de betaalbaarheid van wonen onder druk komen te staan. De forse huurverhoging per 1 juli 2024 raakt de bestedingsruimte van onze huurders. De beheersingsmaatregelen, actieve benadering en maatwerk bij betaalafspraken, die we de afgelopen jaren hebben genomen, blijven we ook in de komende jaren inzetten.

De frauderisico's voor de organisatie zijn in beeld gebracht

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en als toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied.

Voor het opstellen van onze frauderisicoanalyse zijn de volgende stappen gezet:

1. opstellen en uitvoeren van een door de hele organisatie gedragen frauderisico-inventarisatie;
2. voeren van een frauderisico-discussie met de Raad van commissarissen (februari 2023);
3. uitwerken van de getroffen beheersmaatregelen ter afdekking van onderkende frauderisico's;
4. identificatie van restrisico en verbetermaatregelen om waar nodig restrisico's af te dekken.

De frauderisico-inventarisatie is erop gericht om mogelijke frauderisico's, die nog niet in beeld zijn, in beeld te brengen, deze vervolgens stap voor stap te minimaliseren met interne beheersingsmaatregelen en daar waar mogelijk volledig weg te nemen. De inventarisatie is uitgevoerd met het besef dat ook met de beste beheersmaatregelen fraude niet volledig kan worden uitgesloten. De frauderisico-beheersingsmaatregelen staan nooit los van elkaar. Pas als er aandacht is voor de factoren mens, proces en systeem kan de effectiviteit van de beheersmaatregelen worden geoptimaliseerd.

De mogelijke frauderisico's bij Woonstichting Langedijk worden beheerst door toepassing van functiescheiding, rolverdeling in processen, en afscherming van bepaalde onderdelen in de systemen met toepassing van toegangsbeveiliging, mandateringen, procuratieregeling en de controle op uitgaande geldstromen door de directeur/bestuurder. Voor verreweg de meeste organisaties geldt de factor mens als meest kritische factor. Voor Woonstichting Langedijk is dit niet anders. Met deze eerste organisatie brede frauderisico-inventarisatie is vooral beoogd om het risicobewustzijn, de alertheid op frauderisico's en hun oorzaken organisatie breed te vergroten.

Naast de frauderisico-inventarisatie besteden we aandacht aan het integer handelen binnen de organisatie. We doen dat onder meer door met de hele organisatie een training te volgen rond integriteit. We herhalen om de drie tot vier jaar de training om het bewustzijn levend te houden.

Bij de inventarisatie van de frauderisico's hebben we de volgende indeling gebruikt.

- Wat is het risicogebied?
- Hoe kan het risico gedefinieerd worden?
- Hoe groot is de kans dat het misgaat?
- Wat is de verwachte materiële en immateriële impact als het misgaat?
- Hoe kunnen we voorkomen dat het misgaat?
- Hebben we al beheersmaatregelen getroffen en zijn deze effectief?

Bovengenoemde stappen zijn doorlopen om risico's te inventariseren bij de volgende processen en onderwerpen:

1. Verhuren van woningen;
2. Vergoedingen;
3. Verkopen van woningen;
4. Onderhoud/nieuwbouw van woningen;
5. Lonen en salarissen;
6. Vorderingen (huurdebiteuren)/schulden/liquide middelen;
7. ICT;
8. Belastingen en sociale premies;
9. Organisatierisico's.

Jaarlijks beoordelen we of de inventarisatie aangevuld moet worden, of er voldoende beheersmaatregelen zijn getroffen en in hoeverre deze effectief zijn. We identificeren de risico's die nadere acties of aandacht vereisen.

Uit de beoordeling zijn de navolgende belangrijkste risico's en aandachtspunten naar voren gekomen.

Onderwerp	Beheersmaatregelen en aanbevelingen
Vaststellen en doorvoeren huurprijzen/verhogingen	Na de overgang naar het nieuw ERP-systeem (Viewpoint) zijn de procedures aangepast. Viewpoint heeft een aantal ingebouwde controles op dit proces. Binnen Viewpoint is de autorisatie voor aanpassingen huurprijzen beperkt. De controlerol bij financiën is het afgelopen jaar verankerd.
Risico dat de woning niet in overeenstemming met de toewijzingsregels wordt toegewezen	Het beleid over woningtoewijzing is vastgelegd in de Woningwet en de Huisvestingsverordening. Per 1 juli 2023 is een nieuwe Huisvestingsverordening van kracht. De toewijzingsregels zijn geïntegreerd in het toewijzingssysteem en gepubliceerd op de website van het toewijzingssysteem. Binnen het verhuurproces is voldoende controle en technische functiescheiding. Van elke nieuwe huurder wordt een digitaal dossier bijgehouden. Er is een regionale klachtenprocedure. Het toewijzingssysteem wordt jaarlijks geëvalueerd op bepaalde onderdelen. In z'n geheel wordt dit eens per 4 jaar geëvalueerd.

Onderwerp	Beheersmaatregelen en aanbevelingen
Aanbieding van de verkoopwoning aan (aspirant) kopers	De aankoop- en verkoopprocedure ligt vast. Dit beleid wordt vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Jaarlijks wordt de lijst van te verkopen woningen vastgesteld. Taxaties en verkoop vinden plaats door onafhankelijke makelaarskantoren. Er worden uitsluitend recente taxaties gebruikt. In het geval de woning niet door een onafhankelijk makelaar wordt getaxeed, vindt toetsing aan de meest recente WOZ-waarde plaats. De vraagprijs en de laatprijs wordt vastgesteld door de directeur. Verkoopwoningen worden minimaal één week op Funda gepubliceerd. Huurders kunnen de eigen woning kopen als deze op de verkooplijst staat.
Risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens de procedure, waardoor nadeel of de schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan	Woonstichting Langedijk heeft de procedure aanbesteding vastgelegd (februari 2021). Longlist en shortlist van aannemers worden geagendeerd in MT. Dossievorming vindt plaats volgens aanbestedingsbeleid. De aanbestedingsprocedure is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
Risico dat het aantrekken van leningen (met bijproducten=financiële instrumenten) en/of uitzetten van middelen niet onafhankelijk plaatsvindt	De financieringsbehoefte ligt vast in het ondernemingsplan en de meerjaren-onderhoudsbegroting. De financieringsbehoefte wordt uitgewerkt in het Treasury jaarplan dat vooraf besproken wordt in de Treasurycommissie met Thésor en bekrachtigd door de RvC. Bij transacties wordt een transactievoorstel door Thésor opgesteld en geaccordeerd door de Manager financiën en de directeur. Er worden altijd meerdere offertes aangevraagd, waarvan zorgvuldige verslaglegging plaatsvindt.
Beheer ICT-omgeving en dataveiligheid	Onze data worden beheerd in diverse Cloud toepassingen. Beveiliging van de toegang tot het netwerk vraagt om continue aandacht en aanscherping in samenspraak met de IT-dienstverlener. We hebben in 2023 de beveiliging van ons netwerk verder aangescherpt. In 2024 laten we een onafhankelijke partij een scan op de dataveiligheid en privacy uitvoeren.
Bedrijfscultuur	De cultuur van de organisatie is een continue aandachtspunt en speelt breder in de organisatie. Dit is helder benoemd in de klantvisie en het koersplan.
Risico aan de top	Ook hier geldt dat dit continue aandacht verdient. Het aspect wordt regelmatig expliciet besproken binnen de organisatie.

Wonen

De klantvisie is uitgewerkt in actieplannen

In 2022 hebben we onze klantvisie op papier gezet. De klantvisie laat zien voor wie we willen zijn, hoe we de relatie met onze klant willen realiseren en behouden en wat we willen betekenen. We hebben op basis van deze visie onze organisatie en onze processen kritisch bekeken en waar nodig aangepast.

We hebben gemerkt dat fase 1, het opschrijven en bepalen van de visie de gemakkelijkste stap is. Het werkelijk veranderen (fase 2) van het DNA en de cultuur van de organisatie is de grootste uitdaging. Fase 2 heeft tijd nodig, adaptatie van de visie gaat stap voor stap, wat niet erg is. Wat niet wil zeggen dat we er niet hard aan werken. Ieder team maakt actieplannen (Bottom up). Het proactief benaderen van de huurders komt terug in de wijkdagen en het actief benaderen van huurders waarvan we zien dat ze het financieel lastig hebben.

25

Heldere communicatie is een voorwaarde voor succes

We hebben met elkaar afgesproken om de communicatie te verbeteren. We laten het informeren niet meer over aan de aannemer, maar nemen zelf het initiatief. We sturen geen brieven weg zonder het vier ogen principe, brieven sturen we op tijd en we zijn zelf aanspreekpunt. In gesprekken met huurder kijken we wat wél kan, in plaats van het beleid te volgen. Het leveren van maatwerk gaat ons steeds beter af. We nemen enige tijd na de sleuteluitreiking, contact op met de nieuwe huurder om te vragen of alles goed gaat en of we nog kunnen helpen. Dit kan telefonisch, maar de wooncoach gaat persoonlijk langs. Dit wordt als erg positief ervaren! In 2022 zijn we gestart met een digitale nieuwsbrief met korte en bondige berichten. Twee keer per jaar geven we een Bewonersblad uit met informatieve artikelen. Het afgelopen jaar zijn we een bewonerspanel gestart, waarvoor zich ruim 120 mensen hebben aangemeld. We hebben in 2023 twee enquêtes aan het bewonerspanel voorgelegd.

Bewoners praten mee over het beleid van Woonstichting Langedijk.

We hebben iedere zes tot acht weken overleg met de kerngroep van de Huurdersraad. Met de kerngroep stemmen we de onderwerpen af die in de Huurdersraad besproken worden. Afgelopen jaar is met de kerngroep onder meer het huurbeleid, het beleid rond reparatieverzoeken, de prestatieafspraken en de nieuwbouwplannen besproken. In mei hebben we tijdens een Huurdersraadbijeenkomst stil gestaan bij het woonbelevingsonderzoek en de portefeuillestrategie van Woonstichting Langedijk. In oktober hebben we een bijeenkomst voor huurders en andere belanghouders georganiseerd.

We hebben in vier buurten onze huurders huis-aan-huis bezocht

In 2023 hebben we vier wijkdagen gehouden. We hebben vogelhuisjes uitgereikt aan de bewoners in de Brederodestraat en Regthuisstraat in Oudkarspel. De bewoners in Westerdel hebben we voorzien van planten voor de tuin of het balkon. De bewoners van de ouderenwoningen in Broek op Langedijk zijn uitgenodigd voor een koffieochtend. En we hebben de bewoners van 62 woningen in Noord-Scharwoude na een groot onderhoudswerk bezocht om naar hun ervaringen te luisteren.

We kiezen voor een directe benadering als we huurachterstanden zien ontstaan; de huurachterstand is in 2023 niet verder opgelopen

De huurachterstand is het afgelopen jaar niet verder opgelopen. Op 31 december 2023 zijn er 68 huurders met een totale huurachterstand van € 73.000, ongeveer 0,7% van de jaarhuur. Daarnaast hebben 18 vertrokken huurders een huurachterstand van € 21.000. We hebben met de gemeente samen gekeken hoe we bewoners die het financieel lastig hebben, kunnen helpen. We hebben beleid ontwikkeld waarbij we de huur tijdelijk kunnen verlagen of zelfs kunnen bevriezen.



We zien een toename van meldingen over mogelijke woonfraude

In 2023 hebben we veel meldingen van leegstaande woningen of onderverhuurde woningen gehad, waarbij we het vermoeden hebben dat bewoners voor langere tijd naar het buitenland zijn. Samen met het woonfraudeteam gaan we deze situaties onderzoeken. Ook treden we op tegen huurders die op basis van onjuiste inkomensgegevens een woning hebben kunnen huren.

Onze wijkbeheerder is inmiddels een bekend gezicht

De nieuwe wijkbeheerder wordt al aardig bekend in Langedijk. We hebben een bakfiets aangeschaft en gewapend met bosmaaier en beschermende kleding helpt hij huurders die het zelf lastig vinden de tuin te onderhouden of pakt hij strookjes grond aan waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt.

De Fixbus is langs geweest in Broek op Langedijk om bewoners te helpen met energiebesparing

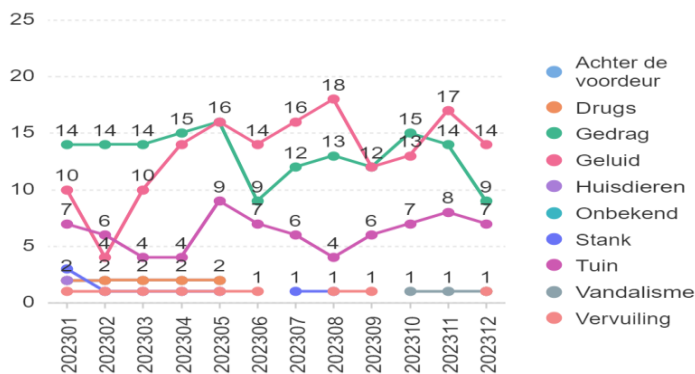
We hebben in samenwerking met de gemeente Dijk en Waard een Fixbus gerealiseerd. De Fixbus is in 2022 gestart in de Oranjebuurt in Noord-Scharwoude en geeft huis-aan-huis advies over energiebesparing. De bewoners krijgen gratis energiebesparende materialen aangeboden zoals tochtband, ledlampen of een waterbesparende douchekop. Het afgelopen jaar is de Fixbus onder meer in Broek op Langedijk geweest en heeft zo'n 40 % van de bewoners kunnen bereiken. Op verzoek leveren we bewoners ook een energiedisplay, waarmee ze direct kunnen zien hoeveel energie ze verbruiken.

We behandelen een grote variëteit aan overlastmeldingen

In 2023 hebben we 54 nieuwe overlastzaken behandeld. We hebben 50 zaken kunnen sluiten. Gemiddeld is de doorlooptijd van een zaak 70 dagen. De meeste overlast is gemeld in de zomermaanden, tussen mei en september, en betreffen geluidsoverlast en tuinonderhoud. We zien ook een toename in overlastsituaties waarbij meerdere omwonenden overlast ervaren van het gedrag van een buurtgenoot.

Overzicht aantal overlastmeldingen in behandeling

Aantal zaken per maand per soort



Minder woningen verhuurd in 2023, mede door de oplevering van nieuwbouwwoningen

In 2023 hebben we 105 woningen verhuurd, 18 minder dan in 2022. We zien het aantal huuropzeggingen dalen. In 2023 hebben we 20 nieuwbouwwoningen in De Klamp verhuurd. 10 woningen zijn verhuurd aan statushouders en 10 woningen zijn aangeboden via het SVNK en toegewezen op inschrijfduur. Van de 85 overige verhuringen zijn er 64 verhuurd op basis van inschrijfduur. De overige woningen zijn via bijzondere vormen van verhuur toegewezen. De mutatiegraad, het aandeel woningen waarvan de huur is opgezegd, is in 2023 uitgekomen op 7%.

We hebben 15 woningen verhuurd aan 74 statushouders

Door de bouw van de woningen aan De Klamp zijn we er samen met Woonwaard in geslaagd de taakstelling voor de huisvesting van statushouders in de gemeente Dijk en Waard in te vullen. Ook de achterstand uit 2022 hebben we ingelopen. Zonder de woningen aan De Klamp zou deze opgave een veel groter beslag hebben gelegd op de beschikbare woningen uit de bestaande voorraad.

Aan de Lindenlaan 70 zijn we vorig jaar gestart met de pilot 'Woningdelen'. Waar we in eerste instantie dachten aan jongeren, heeft de gemeente ons gevraagd om de woning te gebruiken voor alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging. Sinds 1 oktober 2022 wonen er drie personen die, ondanks het wachten op de gezinshereniging, toch hun inburgering kunnen starten. Inmiddels hebben twee personen hun gezin kunnen verwelkomen en zijn ze doorgestroomd naar een eengezinswoning. In de woning worden twee nieuwe personen die wachten op gezinshereniging gehuisvest.

Bijzondere verhuur: 3 woningen via loting; 3 woningen via het transferpunt en 7 jongerenwoningen

Onze doelstelling is om jaarlijks minimaal 5 woningen met voorrang aan jongeren te verhuren. Het afgelopen jaar hebben we 7 woningen met voorrang aan jongeren verhuurd. Met ingang van 1 juli is er naast voorrang voor jongeren tot 23 jaar ook een voorrangsregeling voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar. Via deze nieuwe voorrangsregeling hebben we twee woningen verhuurd. 3 woningen hebben we via loting verhuurd, waarbij woningzoekenden met een korte inschrijfduur meer kans hebben op een woning. Via het transferpunt hebben we 3 woningen verhuurd aan woningzoekenden die uit een zorginstelling komen.

Twee van de drie woningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens

Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. We noemen dit passend toewijzen. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2023.

				= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd			
Passend Toewijzen 2023				netto huur			
Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens		< €452	> €452 en < €647/€693	> €647/€693 en < €808	> €808
1 persoon	< €25.075/€25.475	34	32%	5	29	-	-
2 personen	< €33.800/€34.575	15	14%	-	15	-	-
3 of meer personen	< €33.800/€34.575	22	21%	-	22	-	-
1 persoon	> €25.075/€25.475	14	13%	-	13	1	-
2 personen	> €33.800/€34.575	10	10%	-	4	6	-
3 of meer personen	> €33.800/€34.575	10	10%	-	2	8	-
totaal		105		5	85	15	-

In 2023 is 68% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In alle gevallen is passend toegewezen. Bijna de helft van de woningen is verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Twee woningen (1,9%) zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

We werken samen bij de woonruimteverdeling met de collega corporaties in de regio Alkmaar (SVNK)

Bij de woonruimteverdeling werkt Woonstichting Langedijk met collega corporaties samen in het SVNK. Het werkgebied van het SVNK omvat zes gemeenten in de regio Alkmaar.

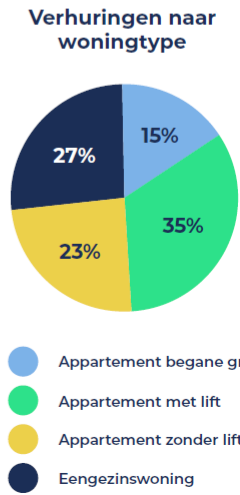
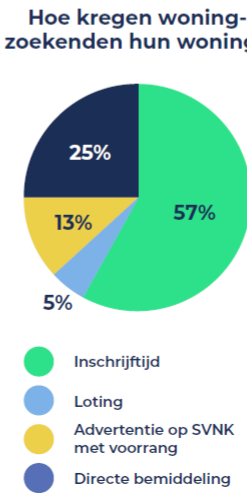
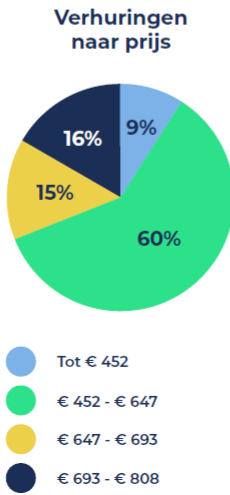
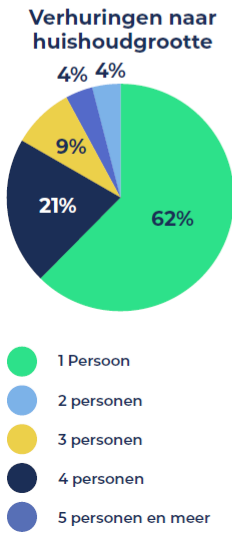
We zijn in 2022 gestart met de website Ruil mijn woning. Via deze website kunnen huurders hun woning adverteren en een ruil kandidaat vinden. Omdat de website niet aan de verwachtingen voldeed is in 2023 de samenwerking met Ruil mijn woningen beëindigd.

Per 1 juli 2023 is in de regio een nieuwe huisvestingsverordening van kracht. De belangrijkste wijziging is een andere voorrangsregeling voor doorstromers: huurders die van een sociale huurwoning verhuizen naar een nieuwe sociale huurwoning. Huurders hoeven als doorstroomer niet meer apart voorrang aan te vragen, iedere huurder komt hier nu voor in aanmerking. We bieden ongeveer een op de vier woningen aan met voorrang voor doorstromers.

Veel actief woningzoekenden, kans één op tien voor een woning

Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer gereageerd hebben) is in 2023 licht gedaald naar 18.576. Het aanbod, zowel geadverteerde als verhuurde woningen, is vorig jaar gelukkig weer toegenomen. Hierdoor is de slagingskans in 2023 weer iets gestegen naar 10%, maar is nog steeds laag. Dit laat zien dat de druk op de markt voor sociale huurwoningen onverminderd hoog is. We verwachten daar de komende jaren geen verandering in.

De kerncijfers van de regionale woonruimteverdeling over 2023 zijn als volgt:



De gemiddelde inschrijfduur was 9,1 jaar en woningzoekenden hebben gemiddeld 2,9 jaar actief gezocht naar een huurwoning.

Woningen voor specifieke doelgroepen: woon-zorgcomplexen, jongerenwoningen en nultredenwoningen

Aan de Binnenroe in Sint Pancras en aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude verhuren we een tweetal zorgcomplexen aan Esdégé Reigersdaal. Het complex aan de Binnenroe bestaat uit 13 appartementen. Aan de Voorburggracht ligt een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding. De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt vanaf begin 2015 voor vijf bewoners het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude. In 2023 is de bouw gestart van een woon-zorgcomplex met 30 eenheden en een dagbestedingsruimte voor Philadelphia Zorg. Begin 2025 kunnen de bewoners hier gaan wonen.

Voor senioren en mensen die minder goed ter been zijn, zijn nultredenwoningen zeer geschikt. Deze woningen hebben op één verdieping een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met sanitair en zijn gelegen op de begane grond of goed bereikbaar met de lift. We hebben nu 580 nultredenwoningen, overwegend appartementen, in ons bezit, maar ook bijna honderdvijftig grondgebonden woningen.

Met name voor de jongste groep woningzoekenden - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van ruim 150 ‘voor jongeren geschikte’ woningen. Per 1 juli 2023 biedt de nieuwe huisvestingsverordening de mogelijkheid om met voorrang woningen aan deze groep te verhuren. We hebben het afgelopen jaar 7 woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.

De jaarhuursom is in 2023 met 1,6% gestegen

Per 1 juli hebben we voor 500 huurders de huurprijs verlaagd naar € 575,03. Deze inkomensafhankelijke huurverlaging geldt voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. De huren van de overige huurders zijn per 1 juli verhoogd met 2,6%. Per saldo is onze jaarhuursom per 1 juli 2023 met 0,8% gedaald. De opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een effect gehad van 1,5% op de jaarhuursom. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is het afgelopen jaar 0,6% geweest.

Ontwikkeling jaarhuursom 2023			
jaarhuursom eind 2022		11.078.167	
af			
verkopen	-50.474		-0,46%
bij			
terugkoop koopgarant	39.809		0,36%
nieuwbouw	163.524		1,48%
huuraanpassing bij verhuizing	63.453		0,57%
inkomensafhankelijke huurverlaging	-267.335		-2,41%
huuraanpassing per 1 juli	178.138		1,61%
totaal		127.115	1,60%
jaarhuursom eind 2023		11.205.282	

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2023 gelijk gebleven op € 577 (2022 € 577). Dit is het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverlaging. De gemiddelde huurprijs is 57% van de maximale huurprijs, vorig jaar was dit nog 64%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



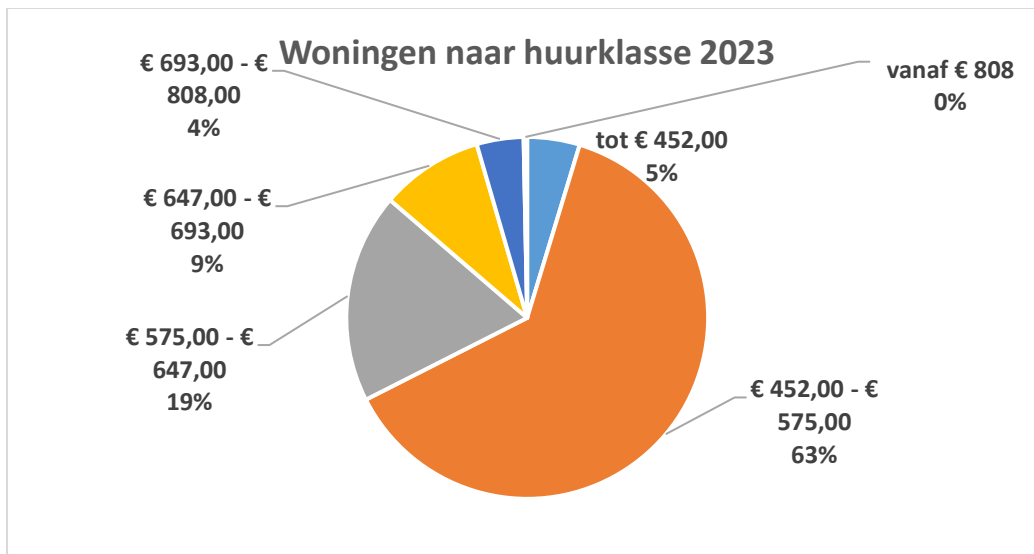
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28-05-2024

De gemiddelde normhuur is 65% van de maximaal toegestane huur

De normhuren zijn alleen nog van belang voor het opnieuw verhuren van een woning. Bij de normhuren hebben we als uitgangspunt genomen dat vergelijkbare woningen een vergelijkbare normhuur hebben. De directe relatie tussen de normhuur en de punten van het woningwaarderingssysteem hebben we verlaten. Wel hebben we rekening gehouden met de huurgrenzen voor het passend toewijzen zodat we voldoende woningen kunnen aanbieden voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De gemiddelde normhuur ligt op 65% van de maximale huur, binnen een bandbreedte van 60% tot 75% van de maximale huur.

Vrijwel alle woningen hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 693

Onderstaand is de verdeling van de huurprijzen naar de verschillende huurprijscategorieën in beeld gebracht.

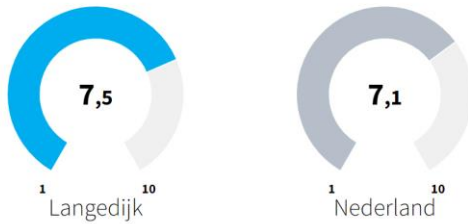


Van de woningen heeft 87% een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens van € 647,19. Slechts 4% heeft een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens van € 693,60. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is opgenomen dat het aandeel woningen met een huurprijs tot € 575,04 (prijspeil 2023) de komende jaren gelijk blijft. Eind 2023 lag van 68% van de woningen de huurprijs onder de € 575,04 (eind 2022: 46%). De stijging is het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverlaging die we op 1 juli 2023 bij 500 woningen hebben doorgevoerd.

Onze huurders hebben Woonstichting Langedijk met een 7,5 gewaardeerd

We laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten.

Waardering corporatie
rapportcijfer (n: 210)



KWH | 2023

32

De waardering ligt boven het landelijk gemiddelde en is beter dan de waardering in 2022. Ook het afgelopen jaar hebben we het KWH-huurlabel ontvangen.

Keurmerk KWH-Huurlabel (2023)



- Nieuwe huurders **boven** de norm
- Nieuwe huurders **boven** de norm
- Vertrokken huurders **boven** de norm
- Reparaties **boven** de norm
- Onderhoud **boven** de norm

Norm keurmerk: 7,0 en 85% tevreden huurders

We hebben de verkoopdoelstelling voor 2023 gerealiseerd

Ons uitgangspunt is om ongeveer even veel woningen te verkopen als terug te kopen en in de verhuur op te nemen. We hebben het afgelopen jaar 16 woningen verkocht, inclusief 4 woningen die we eind 2022 als voorraad verkoopwoningen hadden. Eind 2023 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van ongeveer 260 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

De afbouw van de voorraad Koopgarantwoningen ligt op schema

In 2023 hebben we 7 Koopgarantwoningen teruggekocht en daarna verkocht en 3 Koopgarantwoningen teruggekocht en verhuurd. Voor 1 woning is de Koopgarantverplichting afgekocht. Eind 2023 omvat de Koopgarantportefeuille nog 169 woningen. Wij gaan de komende jaren door met de afbouw van deze portefeuille. We verwachten dat de omvang van de portefeuille binnen 10 jaar tot onder de 100 woningen is gedaald.



Vastgoed

Planmatig Onderhoud

In het kader van de nieuwe klantvisie en het ondernemingsplan proberen we voor, tijdens en na de werkzaamheden zo goed en zo veel mogelijk contact te onderhouden met de bewoners.

In 2023 heeft Woonstichting Langedijk de volgende planmatige onderhoudsprojecten ingepland en uitgevoerd.

Bij ruim 200 woningen in 10 complexen is schilderwerk uitgevoerd

Noord-Scharwoude

Cpl 17 Fr . Hendrikstraat en Mauritsstraat	<i>grote beurt</i>
Cpl 18 Weidemolen	<i>grote beurt</i>
Cpl 22 Oliemolen en Paltrokmolen	<i>grote beurt</i>

Zuid-Scharwoude

Cpl 14 Vissenbuurt Forel e.o.	<i>bijwerkbeurt</i>
Cpl 301 Voorburggracht 77 Zorgboerderij	<i>grote beurt</i>
Cpl 302 Elzenlaan "kleine ark" logeerwoning	<i>bijwerkbeurt</i>

Broek op Langedijk

Cpl 41 Pr. Margrietstraat en Irenestraat	<i>grote beurt</i>
Cpl 72 Boeier en de Grundel	<i>bijwerkbeurt</i>
Cpl 73 Dr. Manjoero plantsoen	<i>bijwerkbeurt</i>

Sint Pancras

Cpl 28 Ribeslaan en Prunuslaan	<i>grote beurt</i>
--------------------------------	--------------------

Het totale schilderwerk van 2023 is geheel binnen begroting aanbesteed en gegund aan Breed Schilderwerken.

Woonzorgcomplex 't Vierkant aan de Voorburggracht: vervangen rieten dak en isoleren dak

Deze werkzaamheden zijn in februari binnen begroting opgeleverd, mede omdat we de opdracht al in 2022 hebben verstrekt.

45 woningen in de Frederik Hendrikstraat, Mauritsstraat en Louise de Colignystraat: aanpak huiszwam, vervangen en isoleren begane grondvloer

In 2021 is bij een aantal woningen een agressieve huiszwam aangetroffen. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij alle vloeren enige vorm van schimmel, houtrot en soms huiszwam aanwezig is. In maart hebben we alle huurders en eigenaren schriftelijk geïnformeerd.

In het voorjaar hebben we met alle bewoners een keukentafelgesprek gevoerd en het sociaal plan uitgelegd. Het plan van aanpak is met Toekomstbouw opgesteld waarbij we de bewoners ontzorgen met de verhuizing van de inboedel en vier volledig ingerichte logeerwoningen beschikbaar te stellen. De totale herstelkosten inclusief vergoedingen, nieuwe afwerkvloeren en verhuizingen bedragen uiteindelijk 1,3 miljoen euro incl. BTW.

In het verleden zijn al acht vloeren vervangen en in september 2022 zijn we gestart met de complexmatige aanpak. In december 2022 waren 15 woningen voorzien van een nieuwe composietvloer en waren, indien noodzakelijk, aanvullende werkzaamheden uitgevoerd. In 2023 zijn nog eens 30 woningen aangepakt.

De organisatie en begeleiding van bewoners in dit ad-hoc project is zeer veeleisend geweest qua tijd en inzet. De werkzaamheden zijn geheel afgerond, een arbeidsintensief project, maar we hebben veel positieve feedback van onze huurders gekregen.

Badkamers, keukens en toiletten vervangen op verzoek van bewoners

We vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Dat doen we alleen als het bouw- of woontechnisch noodzakelijk is. Tot en met december 2023 hebben we opdracht gegeven om 42 keukens en 12 badkamers te vervangen.

34

We hebben bij 80 woningen de cv-ketel vervangen en waterzijdig ingeregeld

In 2023 zijn er 80 gasgestookte CV HR 107 ketels vervangen. Van de gemeente Dijk en Waard hebben we subsidie gekregen om bij deze 80 woningen de CV-installatie waterzijdig in te regelen. De ervaringen betreffen comfort en eventuele besparing op gasverbruik monitoren we met diverse bewoners die hieraan willen meewerken. Omdat het vanaf 2026 alleen nog maar is toegestaan CV- ketels te vervangen in combinatie met een duurzaam alternatief, hebben we in 2023 bij 4 woningen een hybride WP-installatie geplaatst om met de bewoners en onze ketenpartners ervaringen op te doen.

Bij het periodieke onderhoud aan de CV-ketel plaatsen we een koolmonoxidemelder

Met het plaatsen van rookmelders en koolmonoxidemelders vergroten we de veiligheid van de bewoners van onze woningen. In 2022 is in ca. 50% van onze woningen die zijn voorzien van een Cv-ketel of een eigen open verbrandingstoestel (geiser) een koolmonoxidemelder geplaatst. Dit doen we gelijktijdig met het onderhoud aan de CV-ketel of op afspraak. In 2023 zijn bij de overige 50% koolmonoxidemelders geplaatst.

Planmatig onderhoud volledig aanbesteed in 2023; uitvoering van vijf projecten loopt door in 2023

In ons onderhoudsplan voor 2023 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

Oudkarspel

Cpl 11 Brederodestraat en Regthuisstraat	<i>vervangen voetlood aansluitingen bergingen</i>
Cpl 30 Fonteinkruid en Waterlelie	<i>vervangen dakbedekking platte daken</i>
Cpl 40 Dorpstraat Kolfbaan	<i>vervangen antislip houten vlonderdek</i>
Cpl 43 Dorpstraat	<i>herstel en vervangen nokvorsten bergingen</i>
Cpl 56 Beekpunge	<i>diverse Kegro deuren vervangen</i>

Noord Scharwoude

Cpl 3 F. Hendrikstraat e.o.	<i>herstel en vervangen nokvorsten bergingen</i>
Cpl 17 Mauritsstraat en F. Hendrikstraat	<i>vervangen houten vloeren</i>
Cpl 5 A. van Solmstraat e.o.	<i>herstel en vervangen nokvorsten bergingen</i>
Cpl 57 Kerklaan en Meidoornplein	<i>diverse Kegro deuren vervangen</i> <i>vervangen rookmelders 230 volt</i>

Zuid Scharwoude

Cpl 301 Voorburggracht 77 zorgboerderij	<i>bliksem afleiding installatie aanbrengen</i> <i>aanpassingen installatie preventie legionella</i>
---	---

Broek op Langedijk

Cpl 9 Pr. Bernhardstraat BOL	<i>vervangen voetlood aansluitingen bergingen</i>
Cpl 35 Breesloot BOL	<i>vervangen postbussen</i>
Cpl 42 Pr. Irenestraat e.o. BOL	<i>herstel en vervangen nokvorsten bergingen</i>
Cpl 73 Dr. Manjoerplantsoen BOL	<i>vervangen dakbedekking platte daken</i>
	<i>aanpassen antislip van de galerij</i>
Cpl 63 Bonoort en Langoort BOL	<i>vervangen rookmelders 230 volt</i>
Cpl 64 Bonoort e.o. BOL	<i>vervangen rookmelders 230 volt</i>
Cpl 65 Groenoort e.o. BOL	<i>vervangen rookmelders 230 volt</i>

Sint Pancras

Cpl 53 Hondsoor en Middenmander	<i>diverse Kegro deuren vervangen</i>
	<i>verbetering akoestiek trappenhuizen</i>
Cpl 303 Binnenroe	<i>diverse Kegro deuren vervangen</i>
	<i>aanpassen houten luifel constructie</i>

Alle werken zijn in 2023 aanbesteed. De uitvoering van vijf werken loopt door in 2024:

- Dakpannen vervangen bergingen 4 complexen uit de jaren '60
- Aanbrengen akoestische panelen trappenhuizen aan de Hondsoor en de Middenmander
- Buitendeuren Beekpunge en de Kerklaan vervangen
- Pergolaconstructie verwijderen dakterras zorggebouw Binnenroe
- PV installaties aanbrengen op onze appartementengebouwen

Bewoners kunnen reparatieverzoeken direct melden bij onze onderhoudspartners

Vanaf 2023 kunnen onze bewoners hun reparatieverzoeken rechtstreeks melden bij onze onderhoudspartners Duteco en De Toekomst Service. Het afgelopen jaar hebben we met deze twee partners het proces en de monitoring verbeterd. Bewoners kunnen natuurlijk nog steeds rechtstreeks contact met ons opnemen voor complexe reparatieverzoeken of vragen. De klanttevredenheid van dit onderhoud wordt door onze huurders met gemiddeld een 7,9 gewaardeerd.



Verduurzamen van onze woningen

Voor de warmtetransitie in Langedijk is aansluiting op het warmtenet van HVC voorlopig geen optie

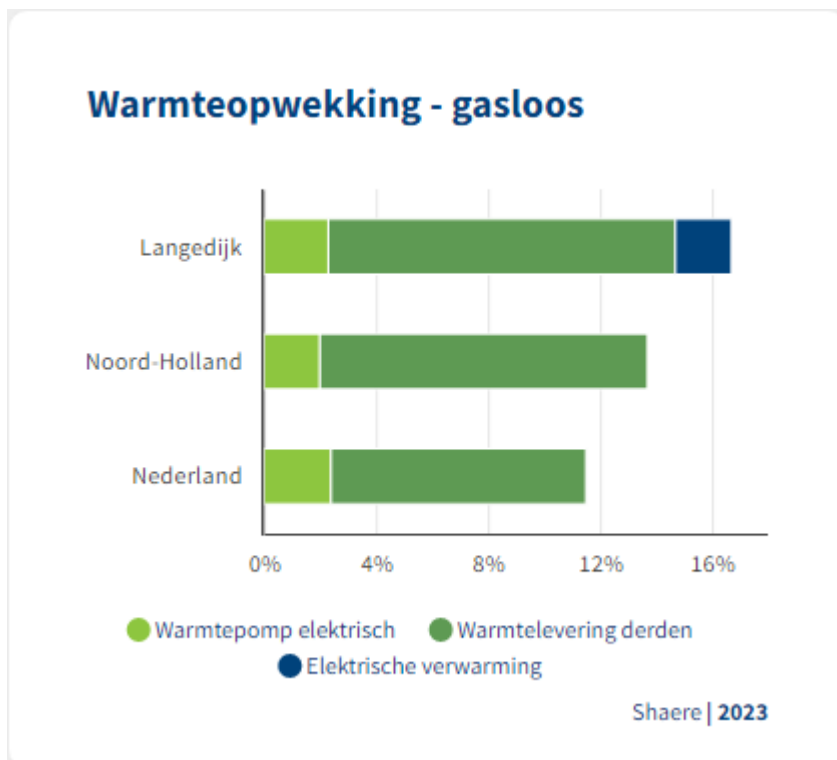
In de HAL-regio (gemeenten Alkmaar en Dijk en Waard) zijn we in gesprek met collega corporaties, gemeenten, HVC en Liander om de energie- en warmtetransitie zo optimaal en efficiënt mogelijk uit te voeren. Dat betekent dat we in onderling overleg afstemmen in welk tempo en in welke volgorde per wijk de warmtetransitie wordt opgepakt. Het Warmtenet van HVC zal vooralsnog de eerste 15 jaar niet worden uitgebreid naar de wijken in Langedijk. Toch zien we voor een groot deel van ons bezit de aansluiting op het warmtenet als de best passende oplossing, ook al kan dit pas na 2040 gerealiseerd worden. De gemeente Dijk en Waard stelt in juni 2024 haar Transitievisie warmte officieel vast.

In 2024 werken we de strategie uit voor de komende jaren. We blijven de overgang naar elektrisch koken op verzoek en bij verhuizing doorvoeren. Op basis van de ervaringen in de pilots gaan we de vervanging van CV-ketels door hybride warmtepompen verder uitwerken. En we blijven de isolatie van onze woningen verder verbeteren om de warmtevraag omlaag te brengen.

36

Eén op de zes woningen is al van het gas af

De woningen in Westerdel en een deel van de woningen in Mayersloot zijn aangesloten op het warmtenet van de HVC. Vanaf 2018 hebben al onze nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer en worden verwarmd met een all-electric concept of met een aansluiting op het warmtenet. De nieuwe woningen aan De Klamp worden verwarmd met een warmtepomp.



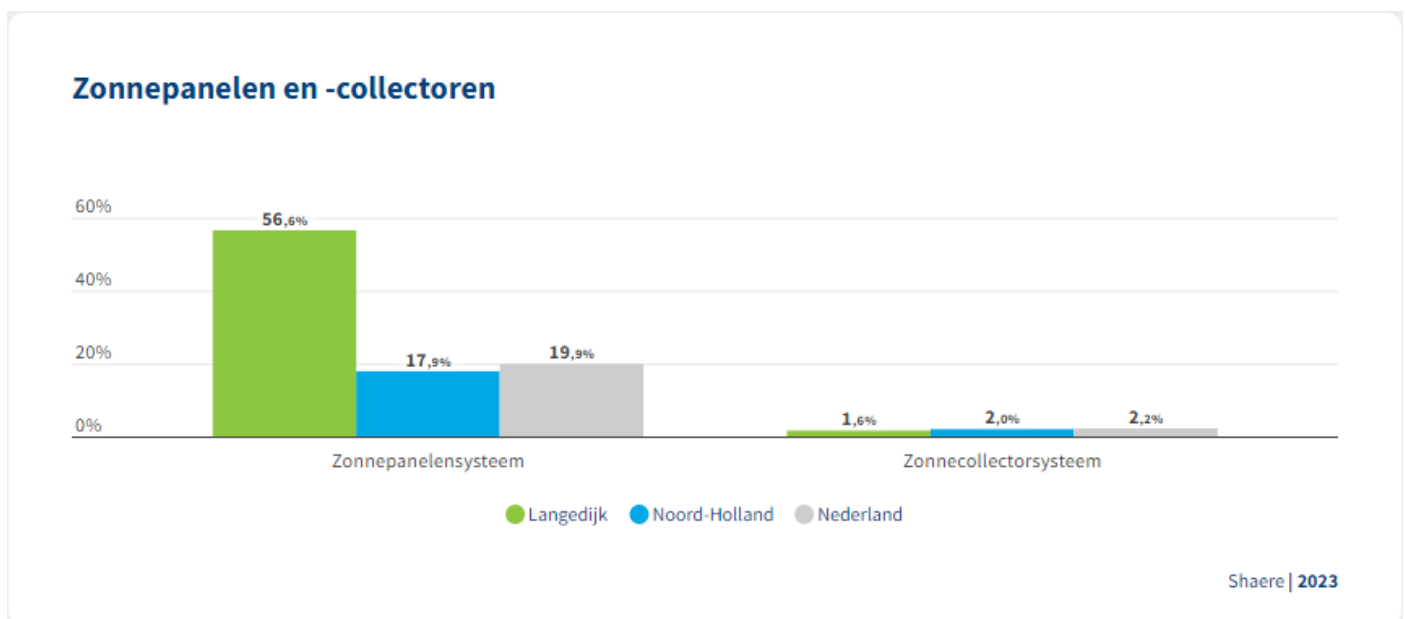
In 2023 hebben we € 873.000 geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningen

We hebben diverse maatregelen doorgevoerd om onze woningen verder te verduurzamen:

- We hebben 28 PV-installaties geplaatst bij eengezinswoningen, 55 vloeren vervangen of na geïsoleerd, 9 daken geïsoleerd en bij 113 woningen een elektrische kookgroep aangebracht

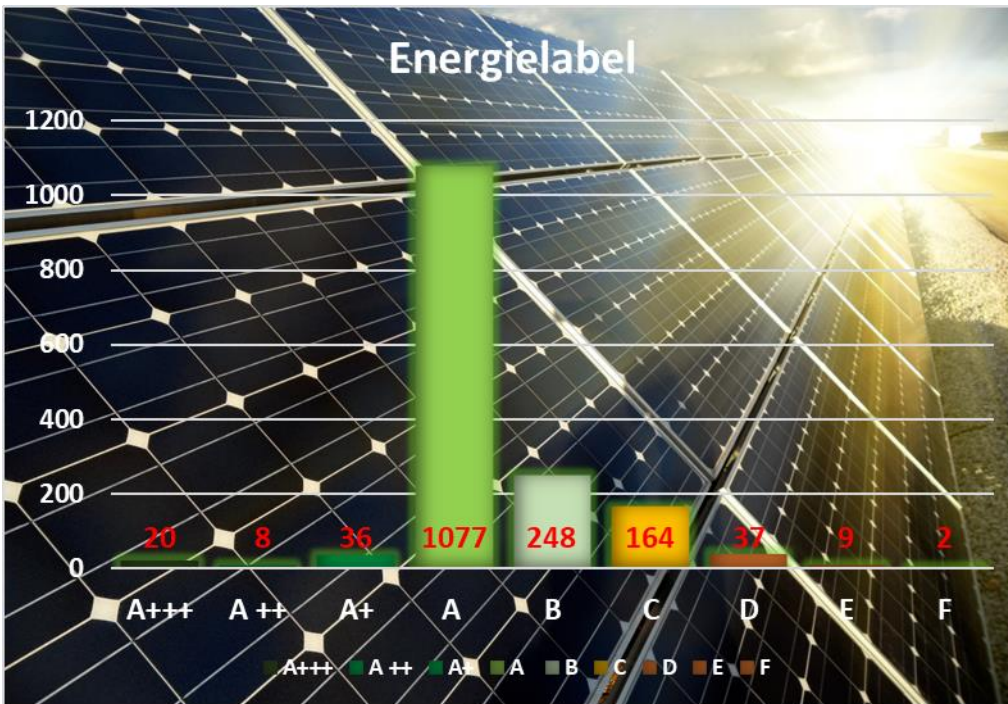
- Eind 2023 hebben we 4 woningen met een E, F en G label kunnen verduurzamen. We hebben alle huurders van de 10 woningen met deze labels persoonlijk benaderd. Een deel van de huurders blijft terughoudend over aanpassingen aan de woningen. We blijven met deze huurders in gesprek over de aanpak van hun woning.
- De 13 woningen aan de Beekpunge die zijn voorzien van een collectieve WKO installatie, zijn geheel van het gas afgehaald. De ondersteunende gasgestookte cv-ketel is vervangen door een duurzaam alternatief. Begin 2024 is de gasaansluiting bij deze woningen verwijderd.
- Gebleken is dat de bewoners van de 4 woningen die we hebben voorzien van een hybride warmteventilatiepomp minder wooncomfort ervaren. Ook blijken er in dit type hybride pomp nog veel kinderziektes te zitten waardoor het lastig is ze goed in te regelen. De bewoners aan de Tulpenstraat 9, een all-electric jaren zestig woning, zijn wel zeer positief over hun wooncomfort en hun negatieve energie verbruik. Dit komt mede doordat we de gehele woning zeer goed hebben geïsoleerd. In 2024 blijven we deze woning monitoren, evenals de woningen die in 2023 een hybride warmtepomp hebben gekregen.
- In november zijn we gestart met het aanbrengen van PV-installaties op onze appartementengebouwen. Zowel de collectieve installaties (CVZ) als de individuele woningen krijgen zonnepanelen. Van de 291 bewoners maken er 189 gebruik van ons aanbod om PV-panelen te laten plaatsen een mooie deelnamescore van 65%. De uitvoering van deze werkzaamheden loopt door in Q1 van 2024.

Bijna zes van de tien woningen hebben inmiddels zonnepanelen en -collectoren. Nu we ook zonnepanelen plaatsen bij appartementen, verwachten we dat eind volgend jaar zeven van de tien woningen zonnepanelen heeft. De laatste uitdaging is het plaatsen van zonnepanelen bij appartementen in VVE's mogelijk te maken.



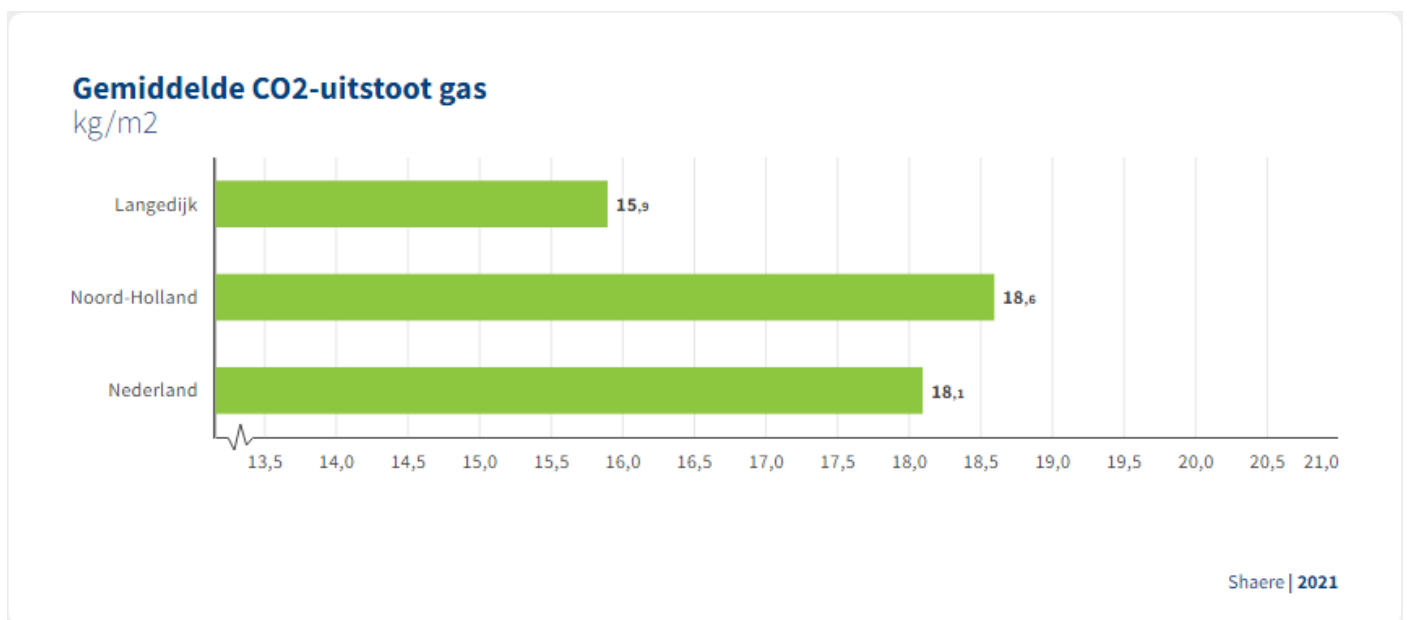
Zeven van de tien woningen hebben energielabel A

In 2021 is een nieuwe berekeningswijze voor de bepaling van de energetische kwaliteit geïntroduceerd, de NTA 8800. Vanaf 2022 hebben we bij nieuwe opnames voor het energielabel de nieuwe berekeningswijze toegepast. Hierdoor zijn de labels van woningen niet goed te vergelijken met voorgaande jaren.

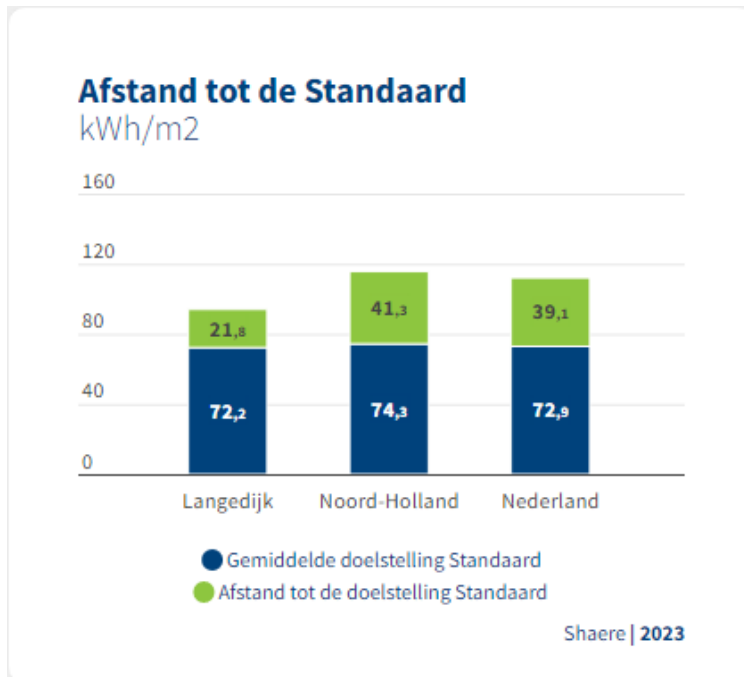


Gemiddelde CO2 uitstoot ruim onder het landelijk gemiddelde

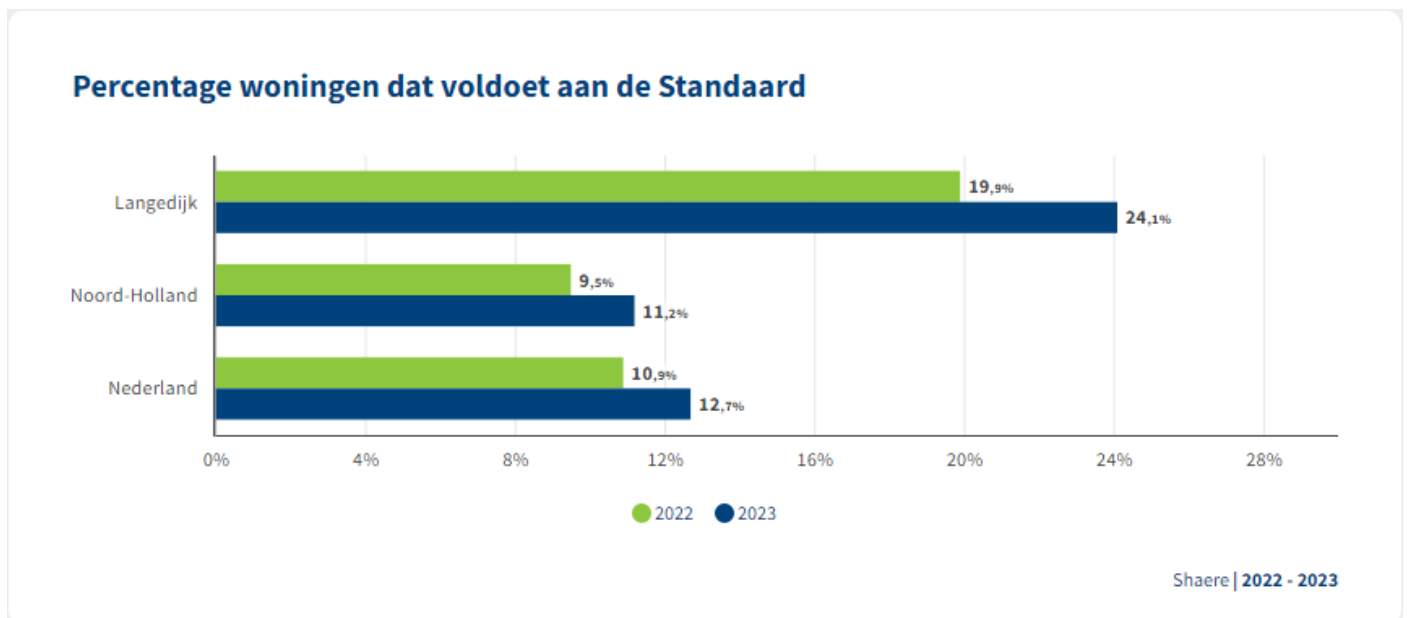
Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. De Aedes benchmark biedt inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde CO2-uitstoot van de warmtevraag. De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2021 en laten zien dat de gemiddelde CO2-uitstoot per m2 13% onder het landelijk gemiddelde ligt. Het verschil met de collega's in Noord-Holland is nog groter. Ten opzichte van 2022 is de CO2 uitstoot gedaald van 16,3 naar 15,9 kg per m2



Naast het energielabel en de gemiddelde CO2-uitstoot sturen we ook op de isolatiestandaard van onze woningen: de warmtevraag per m2. De gemiddelde warmtevraag van onze woningen ligt nu 21,8 kWh boven de standaard. Dat is ongeveer de helft van het gemiddelde in Nederland en Noord-Holland.



Eind 2023 voldoet één op de vier woningen aan de standaard. Eind 2022 was dit nog één op de vijf woningen. Ook hier scoren we het dubbele van het landelijk gemiddelde.



Nieuwbouw

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren vooral in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van twee- en driekamerappartementen en studio's, die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuish krijgen. Tot 2032 willen we 400 nieuwe woningen bouwen. Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt om onze projectenportefeuille uit te breiden.

Het actuele portefeuilleoverzicht eind 2023 is als volgt:

Projectenlijst Woonstichting Langedijk	aantal							realisatie jaar				
	jan-24	mgw 3k	mgw 2k	studio	egw	egw gr	zorg	2023	2024	2025	2026	na 2026
Gereed												
De Klamp HHW					12	8		20				
Uitvoering												
Hugo's Tuin Vaandel zuid HHW Philadelphia							30			30		
Ontwikkelfase												
Gildestraat HHW		65	31	10							106	
L. Bogtmanstraat Oudkarspel		7	4							11		
Aquisitie												
Rodeo locatie Broek op Langedijk		4	6	6							16	
Vaandel zuid HHW					15							15
Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude		75	60		40							175
Langedijk West												p.m.
Nog te acquireren												p.m.
		151	101	16	67	8	30	20	0	41	122	190
		373										373

Projecten gereed

De Klamp in Heerhugowaard 20 woningen

In samenwerking met Woonwaard en gemeente Dijk en Waard hebben we hier in 2023 in totaal 79 woningen gerealiseerd. Woonstichting Langedijk heeft een opdracht verstrekt aan FIJN wonen om 20 conceptuele grondgebonden woningen te bouwen. De 20 woningen zijn in december opgeleverd aan de huurders. In het eerste kwartaal van 2024 zal de gemeente de openbare inrichting met groen afronden.

Projecten in uitvoering

Hugo's tuin Vaandel Zuid Heerhugowaard 30 zorgwoningen

Met Ter Steege Bouw hebben we begin mei de bouw- en realisatieovereenkomst getekend voor de bouw van 30 zorgwoningen. Met zorginstelling Philadelphia hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend waarbij we voor 15 jaar een huurovereenkomst hebben afgesloten. De bouwwerkzaamheden zijn in december gestart. De planning is om het gebouw in het eerste kwartaal van 2025 op te leveren.

Projecten in ontwikkeling

Gildestraat in Heerhugowaard 106 woningen

De Gildestraat locatie vormt de toegangsweg naar de nieuwe woonwijk "Vaanpark", onderdeel van het masterplan stationsgebied Heerhugowaard. Na een uitgebreid selectieproces, hebben we begin oktober Van Wijnen uit Heerhugowaard het werk gegund. De gemeente Dijk en Waard had een adviserende rol in de beeldkwaliteit.

In december is de basisovereenkomst met Van Wijnen ondertekend. Het bestemmingsplan voor de locatie wordt begin april door de gemeenteraad vastgesteld. De planning is om in mei 2024 de omgevingsvergunning aan te vragen. De start bouw staat voorsnog gepland in het laatste kwartaal van 2024. In 2024 maken we een maandelijkse voortgangsrapportage van dit project.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

L. Bogtmanstraat in Oudkarspel 11 woningen

Op deze locatie hebben we met de gemeente Dijk en Waard overeenstemming over de bouw van 11 sociale huurwoningen. Met Res & Smit werken we aan een ontwikkelplan met Bouwcombinatie Langedijk. De behandeling in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft voor de nodige vertraging gezorgd, maar uiteindelijk is er eind 2023 overeenstemming bereikt. De planning is om eind 2024 te starten met de bouwwerkzaamheden. De woningen kunnen dan in 2025 opgeleverd worden.

Aquisitie en overige ontwikkelingen

Rodeo locatie Broek op Langedijk

Vink Bouw is hier de ontwikkelaar. In een oriënterend gesprek hebben we aangegeven dat we 16 sociale huurwoningen kunnen afnemen. De ontwikkeling loopt echter stroef. Vink Bouw heeft ons gevraagd om een voorstel te doen voor een uitnameprijs.

Vaandel Zuid-Heerhugowaard

We hebben met de gemeente Dijk en Waard een programma gedeeld over de eventuele afname van ongeveer 15 tot 20 sociale huurwoningen. Het is aan de gemeente Dijk en Waard om dit door middel van een anterieure overeenkomst met de betrokken ontwikkelaar vast te leggen.

Begin 2024 schrijft de gemeente een tender uit voor de geïnteresseerde marktpartijen. We hebben met twee van deze inschrijvers een verkennend gesprek gevoerd over eventuele afname van de sociale huurwoningen.

Oostrand Noord-Scharwoude

De gemeente Dijk en Waard heeft voor de Oostrand Noord-Scharwoude een structuurvisie vastgesteld en is begonnen aan het stedenbouwkundige plan. We zitten aan tafel met de gemeente voor dit gebied. We sturen op een eerste project van ongeveer 40-60 woningen. In het hele gebied kunnen 580 woningen worden gerealiseerd, waarbij het aandeel sociale huurwoningen 30% is, ongeveer 175 woningen. Verdere ontwikkeling is mede afhankelijk van de toekenning van woningbouwimpuls gelden. Worden die niet toegekend, dan kunnen er minder woningen ontwikkeld worden. Voor de ontwikkeling van woningen op grondposities van de gemeente, willen we met de gemeente een intentieovereenkomst sluiten.

Langedijk West gemeente Dijk en Waard

De gemeente gaat voor deze locatie een gebiedsvisie opstellen. Uit de concept Omgevingsvisie van de gemeente is duidelijk geworden dat de ambities voor dit gebied zijn teruggeschroefd naar een woningbouwopgave van tussen de 600 en 900 woningen.

Overige ontwikkelingen

In het eerste kwartaal van 2024 hebben we met de gemeente en Woonwaard gezocht naar een nieuwe locatie voor snelle woningbouw. Helaas heeft dit overleg geen kansrijke locatie opgeleverd.



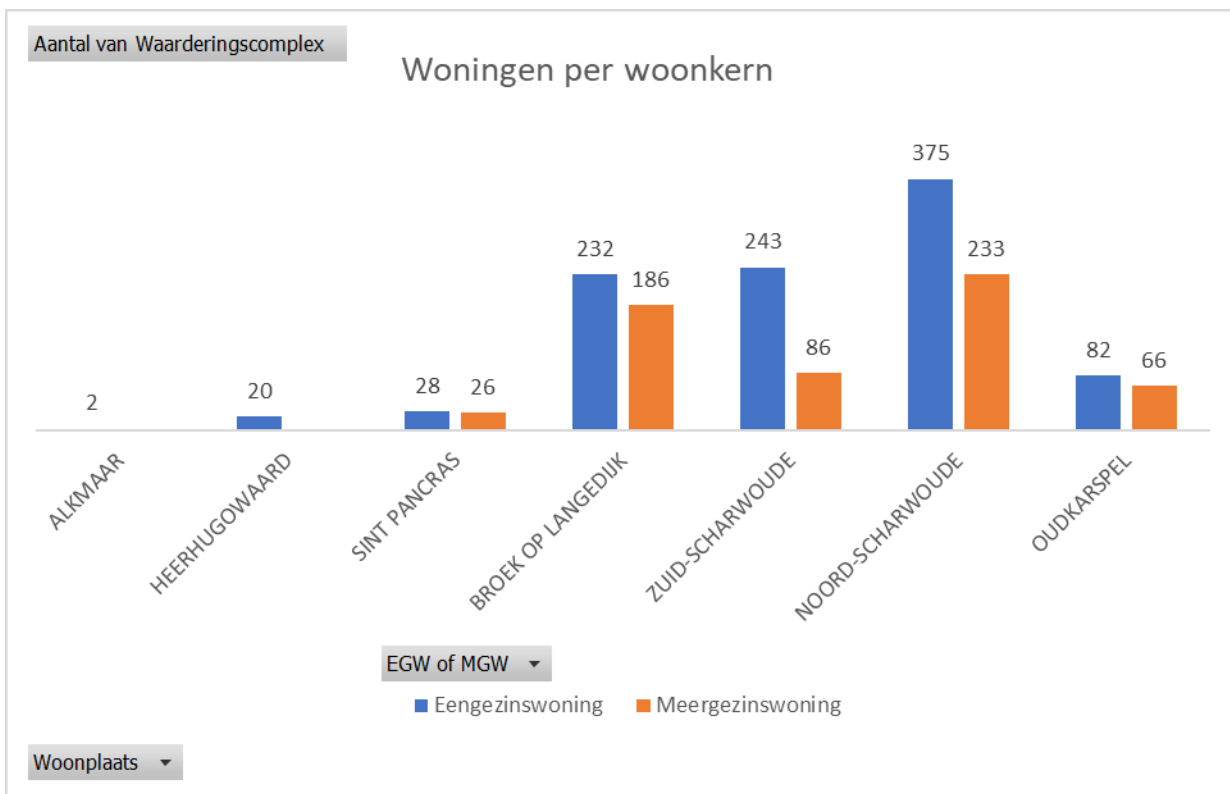
De woningvoorraad in beeld

De woningvoorraad is met 29 woningen gegroeid

Eind 2023 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.578 woningen (2022: 1.561 woningen), 76 garages (2022: 77 garages) en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen, met 27 eenheden. Eind 2023 omvat de verkoopvoorraad 2 woningen. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. 4 woningen worden in de vrije sector verhuurd en 4 woningen zijn 'Verzilverd Wonen' woningen: woningen die in het verleden zijn aangekocht waarbij de verkoper van de woning het recht heeft om in de woning te blijven wonen.

Met uitzondering van een tweetal 'Verzilverd Wonen' woningen in Alkmaar. Liggen alle woningen in de gemeente Dijk en Waard. De spreiding over de verschillende woonkernen is als volgt:

42



Twee van de drie garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen. De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning. De zorgcomplexen zijn kleinschalige voorzieningen met in totaal 27 eenheden.

De woontechnische kwaliteit van de woningen is toegenomen

Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingsSysteem) is de kwaliteit van onze woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen én door het grote aandeel woningen met een goede energetische kwaliteit.

Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 168, vorig jaar was dit 166 punten. De stijging komt doordat de achterstand bij de registratie van energielabels is weggewerkt.

Op basis van het WWS is het mogelijk om 88% van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 2% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens. Ook na de verhoging van de grens voor gereguleerde woningen naar 187 punten, valt 18% buiten de gereguleerde voorraad. De aangekondigde aanpassingen van het WoningWaarderingsSysteem werken voor onze woningen positief uit.

Onze normhuren liggen rond de 66% van de maximale huur op basis van het WWS. Daarmee zorgen we ervoor dat meer dan 90% van de woningen een normhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van € 693 (peil 1-1-2023) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 647 (peil 1-1-2023).

Conditiemeting wijst uit dat onze woningen in goede conditie zijn

In 2022 hebben we voor het eerst een conditiemeting van al onze woningen laten uitvoeren. BBA heeft alle complexen aan de buitenzijde voor 100% geïnspecteerd en getoetst. Hierbij scoren we ruim voldoende met eigenlijk alleen scores gewaardeerd met een 1 of 2.

De complexen waar elementen in de buitenschil slechter dan een 3 hebben gescoord zijn:

Complex 3	J. van Stolbergstraat e.o.	dakbedekking van een enkele aanbouw	score 3
Complex 4	A. van Burenstraat e.o.	dakbedekking van een enkele aanbouw	score 4
Complex 5	C. Bourbonstraat e.o.	nokvorsten keramische pannen berging	score 4
Complex 6	Rozenstraat e.o.	voegwerk gevels	score 3
Complex 7	Gladiolenstraat e.o.	beton dakpannen woningen	score 4
Complex 9	Pr Margrietstraat e.o.	dakbedekking en lood enkele aanbouw	score 4
Complex 15	Vissenbuurt	gevelmetselwerk en voegwerk	score 4
Complex 18	Weidemolen Woonheuvel	gevelmetselwerk en loodaansluiting	score 4
Complex 22	Oliemolen	loodslabbe gevels	score 4
Complex 25	klipper	loodslabbe gevels	score 4
Complex 27	Nijverheidstraat e.o.	loodslabbe gevels	score 4
Complex 30	Waterlelie e.o.	dakbedekking woningen	score 4

Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd in ons onderhoudsprogramma voor 2023.

Een vitale en betrokken organisatie

Visie en Missie

We zijn een organisatie met betrokken medewerkers die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. We willen samen met plaatselijke organisaties actief zorgen dat onze bewoners prettig wonen. We zijn ook een vitale organisatie die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Bestuurlijke organisatie

Het bestuur wordt gevormd door de directeur, de heer T.I.M. van Ruiten. De Raad van Commissarissen (RvC) oefent het intern toezicht uit. Per 1 juli 2020 is het aantal leden van de RvC teruggebracht van vijf naar vier. De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC zijn in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

44

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad die in eerste instantie een klankbordfunctie vervult. Met de Huurdersraad is gesproken over een ontwikkeling tot een volwaardige huurdersbelangenorganisatie.

Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2023 is de Huurdersraad een keer bij elkaar geweest, in mei. In november is een bijeenkomst voor leden van de Huurdersraad en belanghouders georganiseerd. Die bijeenkomst stond in het teken van elkaar ontmoeten en het gesprek over de opgave en ambitie van Woonstichting Langedijk.

We hebben de volgende punten besproken:

- prestatieafspraken (nationaal en lokaal);
- inzet van Woonstichting Langedijk;
- activiteitenplan en begroting 2024-2033;
- portefeuillestrategie;
- duurzaamheidsopgave.

Het contact met de Huurdersraad verloopt via de Kerngroep waarmee iedere zes tot acht weken overleg is geweest. In dit overleg zijn de huuraanpassing per 1 juli, de voortgang van de nieuwbouwwontwikkelingen en de nationale en lokale prestatieafspraken besproken. De Werkgroep prestatieafspraken van de Huurdersraad heeft actief deelgenomen aan de werksessies rond de prestatieafspraken en de ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

In 2021 is de samenwerking tussen de huurdersorganisaties in de regio verder versterkt. Zij hebben zich georganiseerd in een regionaal Huurdersplatform. In het afgelopen jaar is een themabijeenkomst georganiseerd rond het thema duurzaamheid.

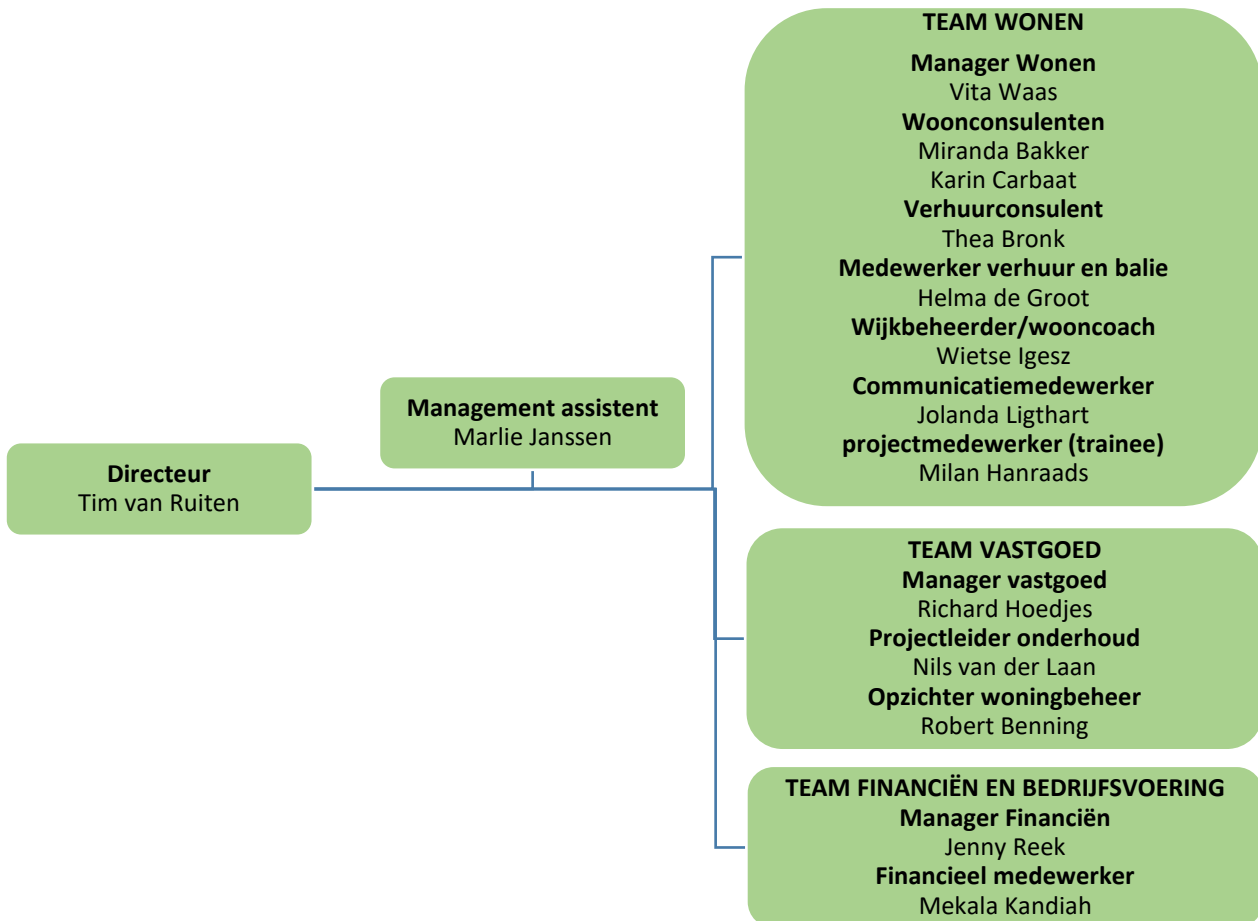
We bedanken de leden van de Huurdersraad heel hartelijk voor hun inzet in dit ook voor hen drukke jaar.



De werkorganisatie

De werkorganisatie telt op het ogenblik, inclusief de directeur, 13 medewerkers. In 2023 zijn er drie medewerkers vertrokken. In het najaar is de vacature voor Manager wonen ingevuld. Eind 2023 hadden we vacatures voor een Managementassistent en een Communicatiemedewerker. Deze functies zijn begin 2024 ingevuld. Samen met Van Alckmaer voor Wonen hebben we een projectmedewerker (trainee) aangesteld. De trainee houdt zich bezig met communicatievraagstukken en is aangesteld voor anderhalf jaar. Van de 13 personeelsleden werken er 3 fulltime. In 2023 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 10,49 fte (2022 11,44 fte) geweest.

Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit:



In onze organisatie werken we met drie Teams:

- **Team Wonen:** verantwoordelijk voor verhuur, sociaal beheer, wijkbeheer, huurincasso, verkoop en bewonerscommunicatie.
- **Team Vastgoed:** verantwoordelijk voor onderhoud en ontwikkeling van het vastgoed.
- **Team Financiën en bedrijfsvoering:** hierin zijn de ondersteunende en financiële functies ondergebracht.

In 2023 hebben we onze Strategische Personeelsplanning (SPP) opgesteld. We hebben in beeld gebracht welke kwantitatieve en kwalitatieve stappen we als organisatie de komende jaren willen zetten. Voortvloeiend uit de SPP is besloten de functie van coördinator te wijzigen in manager, en de managers ook formeel als hiërarchisch leidinggevende van het team aan te stellen. We hebben in 2023 alle functies opnieuw beschreven en een nieuwe functiewaardering gemaakt.

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van de medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd, ook over de werkzaamheden van collega's. Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud hebben we volledig uitbesteed.

Woonstichting Langedijk heeft de functie van onafhankelijk controller extern ingevuld. Per 1 juli 2023 vervult Roy Viring deze functie.

Personeelsbeleid en Ondernemingsraad

In 2017 hebben de medewerkers de wens uitgesproken een ondernemingsraad (OR) in te stellen. Drie medewerkers hebben zitting in de OR. De directeur heeft drie keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- collectieve vrije dagen 2023;
- aanpassingen interne wegwijzer;
- loonontwikkeling in de sector, gevolgen inflatie en voortgang CAO-onderhandelingen;
- functiebeschrijvingen en waarderingen;
- jaarverslag en jaarrekening 2022;
- meerjarenbegroting 2024-2033;
- strategische oriëntatie Woonstichting Langedijk;
- strategische personeelsplanning.
- reorganisatievoorstel

De OR heeft in 2023 met de remuneratiecommissie gesproken in het kader van de beoordeling van de bestuurder.

De collega's hebben gedurende het jaar in meer of mindere mate vanuit huis gewerkt. We hebben de medewerkers voorzien van middelen om dit mogelijk te maken. Ook ontvangen medewerkers een thuiswerkvergoeding.

Het afgelopen jaar hebben alle medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. In totaal is € 33.363 besteed aan 18 opleidingen.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 1,28%, het middellang verzuim 0,41% en het lang verzuim 1,09% (2022 resp. 1,38%, 1,65% en 2,46%). Het totaal verzuim is teruggelopen naar 2,78% waar het in 2022 nog op 5,49% lag.

Vertrouwenspersoon

Woonstichting Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

In 2023 zijn bedrijven geconfronteerd met spanningen op het wereldtoneel die gevolgen hebben voor de gang van zaken in onze maatschappij en binnen bedrijven. Het werkleven wordt duurder, personeel is lastiger te krijgen en polarisatie binnen onze samenleving beïnvloedt soms het dagelijks leven van de mensen waar we elke dag mee samenwerken. De maatschappelijke discussie over omgangsvormen op de werkvloer speelt binnen veel organisaties en onderstreept de nuttige en noodzakelijke functie van de vertrouwenspersoon. Mochten naar aanleiding hiervan vragen rijzen binnen jullie organisatie, dan ben ik hiervoor natuurlijk graag bereid mee te denken of vragen te helpen beantwoorden. Het jaar 2023 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien.

Woningstichting Langedijk wordt geleid door betrokken verantwoordelijke professionals die zich inzetten voor een organisatie met een zorgzaam, positief en veilig klimaat. Er zijn dit jaar geen meldingen geweest.

Integriteitsbeleid

Woonstichting Langedijk heeft Integriteitsbeleid geformuleerd. In 2017 hebben we de Gedragscode Integer handelen herzien, besproken in het Personeelsoverleg en met de Raad van Commissarissen en vastgesteld. Daarnaast hebben we een Klokkeluidersregeling (Regeling melding misstanden) en is er een vertrouwenspersoon aangesteld. Jaarlijks maken we een risicoanalyse gemaakt die in de vergadering van de Raad van Commissarissen wordt behandeld.

In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het Bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de directeur kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. In 2023 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.



Samen werken aan de opgave

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woonstichting Langedijk kunnen alleen in samenwerking met andere partijen binnen en buiten de sector gerealiseerd worden. De huurders en huurdersorganisatie, de gemeente en collega corporaties beschouwen we als natuurlijke partners. Overigens in de wetenschap dat de belangen niet steeds parallel lopen.

Collega corporaties

Woonstichting Langedijk vormt samen met Kennemer Wonen, Van Alckmaer voor Wonen, Woonwaard, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De directeur van Woonstichting Langedijk is bestuurslid van SVNK. Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar. Ook de huurdersorganisaties hebben zich verenigd in een huurdersplatform voor de regio. Er is twee keer een bestuurlijk overleg geweest met het huurdersplatform.

48

De woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Holland Noord (Thuis Noord-Holland Noord) weten elkaar steeds beter te vinden. In 2023 zijn er zes bestuurlijke overleggen geweest. Het afgelopen jaar hebben we vooral de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de vertaling daarvan in de regionale woondeal Noord-Holland Noord besproken.

Op HRM-gebied werken de corporaties uit de Thuis Noord-Holland Noord samen in Project Loopbaan. Hieraan nemen ook collega's uit de Zaanstreek en Kennemerland deel.

Op het gebied van ICT en HRM werken we ook samen met Woningstichting Anna Paulowna, Woningbouwvereniging Beter Wonen, Van Alckmaer voor Wonen en Woontij. We hebben gezamenlijk de overgang naar een nieuw ERP-systeem opgepakt. In 2022 hebben we gezamenlijk invulling gegeven aan de rol van Security Officer. We hebben besloten om in 2024 gezamenlijk een Securityscan op onze ICT-omgeving en dataveiligheid te laten uitvoeren.

Woonstichting Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

Klachten- en geschillencommissie

Met ingang van 2021 is er één klachten- en geschillencommissie voor de hele woningmarktregio Noord-Holland Noord. In 2023 heeft één huurder een klacht bij de commissie ingediend. Deze klacht is nog in behandeling.

Gemeente

Per 1 januari 2022 is de gemeente Langedijk gefuseerd met de gemeente Heerhugowaard. De nieuwe gemeente gaat verder onder de naam Dijk en Waard. We hebben in 2022 en 2023 intensief met de gemeente en Woonwaard samengewerkt bij het bouwplan voor 79 sociale huurwoningen in de Klamp. In april 2022 zijn we begonnen met de planvorming voor deze locatie en in het najaar van 2023 zijn de woningen opgeleverd.

In december hebben we de prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeente gesloten. Voor 2024 hebben we nog gekozen voor het actualiseren en aanscherpen van de prestatieafspraken. Voor de toekomst willen we komen tot meerjarige afspraken.

Met de gemeente is op bestuurlijk en op ambtelijk niveau regelmatig overleg. De gemeente werkt aan verschillende visiedocumenten. Het afgelopen jaar hebben we onze inbreng geleverd op de Woonzorgvisie, Omgevingsvisie, Woonvisie en Transitievisie warmte van de gemeente.

Met de HAL-gemeenten (inmiddels de gemeenten Alkmaar en Dijk en Waard), provincie Noord-Holland, HVC, Liander en collega corporaties hebben we afspraken gemaakt over een gemeenschappelijke aanpak van de warmtetransitie. Vanaf 2021 is hiervoor gezamenlijk een warmteregisseur aangesteld.

Prestatieafspraken

In onderstaand overzicht hebben we de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken 2022 opgenomen.

Afspraak 2023	Doel	Realisatie
<p>Gematigd huurbeleid</p> <p>De corporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) afspraken gemaakt over gematigd huurbeleid. De huren volgen de CAO-loonontwikkeling. Voor 2023 is voor huurders met een laag inkomen een inkomensafhankelijke huurverlaging afgesproken.</p>	<p>Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.</p>	<p>De jaarlijkse huuraanpassing is door de minister van Volkshuisvesting vastgesteld op 2,6 %. Woonstichting Langedijk heeft 500 huurders een inkomensafhankelijke huurverlaging gegeven.</p>
<p>Gedifferentieerd woningaanbod</p> <p>De woningcorporaties hanteren het volgende woningaanbod naar huurprijsklasse (streefhuurbeleid, prijspeil 2020):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% tot 1^e aftoppingsgrens (< € 647) • Minimaal 85% tot 2^e aftoppingsgrens (tot € 693) • Minimaal 97% tot liberalisatiegrens (tot € 807) <p>Maximaal 3% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 807).</p>	<p>Betaalbaar en passend woningaanbod.</p>	<p>In 2023 zijn de woningen als volgt toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 68% tot 1^e aftoppingsgrens • 94% tot 2^e aftoppingsgrens • 100% tot liberalisatiegrens <p>Geen verhuringen boven de liberalisatiegrens.</p>
<p>Regie gemeente Dijk en Waard op woningbouwopgave</p> <p>De gemeente Dijk en Waard voert de regie op de woningbouwopgave. De gemeente is medeverantwoordelijk voor het behalen van de groei doelstellingen van de woningcorporaties.</p>	<p>Verkrijgen van voldoende grondposities om aan nieuwbouwopgave te kunnen voldoen.</p>	<p>Met gemeente Dijk en Waard is een intentieovereenkomst gesloten over urgentielocaties voor nieuwbouw. We ontwikkelen een woongebouw met 100 appartementen aan de Gildestraat; in Oudkarspel ontwikkellocatie voor 11 sociale huurwoningen; in Heerhugowaard locatie De Klamp voor 79 sociale huurwoningen gerealiseerd. De positie van sociale huurwoningen bij toekomstige planontwikkeling is beter verankerd.</p>
<p>Groei voorraad sociale huurwoningen Woonwaard en Woonstichting Langedijk</p> <p>Woonstichting Langedijk en Woonwaard werken toe naar minimaal 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030 (voorraad per 1-1-2023: 1.561 sociale huurwoningen van Woningstichting Langedijk en circa 5.500 sociale huurwoningen van Woonwaard).</p>	<p>Groei sociale huurvoorraad naar behoefte en gedifferentieerde wijken.</p>	<p>In 2023 heeft Woonstichting Langedijk 20 nieuwbouwwoningen opgeleverd.</p>

Afspraak 2023

Doel

Realisatie

<p>Doorstroming Partijen zetten fors in op doorstroming om de match tussen woning en bewoner te verbeteren waar dit kan.</p>	<p>Betere match tussen vraag en aanbod.</p>	<p>Nieuwe regeling voor doorstroming opgenomen in de huisvestingsverordening. Een op de vier woningen gaan we met voorrang aan doorstromers uit sociale huurwoningen verhuren.</p>
<p>Flexwonen Woonstichting Langedijk en Woonwaard pakken kansen die zich aandienen om vormen van flexibel wonen te realiseren.</p>	<p>Tijdelijk verlagen druk op de markt, voorzien in tijdelijke woonbehoeften.</p>	<p>Project de Klamp uiteindelijk als permanente locatie ontwikkeld; Zoektocht naar tweede locatie voor vergelijkbare ontwikkeling, eventueel met flexwoningen.</p>
<p>Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening De gemeente Dijk en Waard is als belangrijke onderhandelingspartners van HVC medeverantwoordelijk voor passende aansluitkosten op het warmtenet en de duurzaamheid van de energiebronnen van het warmtenet bespreekbaar te maken. Insteek: een vaste aansluitprijs.</p>	<p>In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening; op tempo gestelde doelen realiseren.</p>	<p>Intentieovereenkomst gesloten met gemeenten, provincie, netwerkbedrijven en corporaties; gezamenlijke warmteregisseur aangesteld.</p>
<p>Uitvoering geven aan Pact voor 'wonen met ondersteuning' In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2019) is becijferd dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden (zie ook bijlage 6) beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang.</p>	<p>Match vraag en aanbod woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.</p>	<p>3 woningen aangeboden en verhuurd.</p>
<p>Maximaal 10% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen via directe bemiddeling, conform de Huisvestingsverordening. Jaarlijks monitoren de partijen (via jaarrapportage SVNK) het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.</p>	<p>Acceptabele balans in slaagkansen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.</p>	<p>We hebben 21 woningen in Dijk en Waard via bemiddeling toegewezen, waarvan 15 aan statushouders. (totaal aantal woningen 105).</p>
<p>Uitbreiden woningaanbod voor jongeren De woningcorporaties zetten in op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren. Groei van het aanbod voor jongeren kan door nieuwbouw, flexwonen en werken met flexibele contractvormen (kamergewijze verhuur, woningdelen) gerealiseerd worden.</p>	<p>Vergroten slaagkansen voor jongeren</p>	<p>Woonstichting Langedijk heeft 5 woningen verhuurd aan jongeren tot 23 jaar. Vanaf 1 juli is er ook een voorrangregeling voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar. We hebben 2 woningen verhuurd aan die groep.</p>

We hebben 3 woningen verhuurd aan bewoners uit zorginstellingen via het Transferpunt

Met collega corporaties, zorgorganisaties in de regio en de regiogemeenten hebben we in 2018 een Pact voor uitstroom gesloten. In 2020 zijn de raamafspraken voor de komende 3 jaar gemaakt, deze zijn in 2023 verlengd. In de raamafspraken is onder meer de woningbehoefte die voortvloeit uit het Pact in beeld gebracht. Eén van de activiteiten onder het Pact is het Transferpunt waarmee we bewoners uit zorginstellingen helpen aan eigen woonruimte. Het uitgangspunt is dat corporaties jaarlijks 5% van de beschikbare woningen via het Transferpunt verhuren. In 2023 hebben we 3 woningen via het Transferpunt aangeboden.

In 2023 hebben we ons aangesloten bij Vitaal Oud in Noord-Kennemerland (VONK), een samenwerking van zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, gemeenten, zorgverzekeraar VGZ en woningcorporaties in de regio. De samenwerkende organisaties in VONK willen de komende periode een gezamenlijke visie ontwikkelen op wonen en zorg voor ouderen in de regio. Ze willen komen tot onderlinge afspraken over de inrichting van het woonzorglandschap in de regio – zowel in nieuwbouwwijken als in bestaande wijken.

Via Wonen plus Welzijn hebben meer dan 250 huurders een thuisabonnement

Wonen plus Welzijn biedt een thuisabonnement aan, waarmee ouderen onder meer klusjes in en rond het huis door vrijwilligers kunnen laten uitvoeren. Woonstichting Langedijk nam voor haar huurders een deel van het abonnementsgeld voor haar rekening. Meer dan 250 huurders maken hier gebruik van en lieten ongeveer 240 klusjes in huis en tuin uitvoeren. Na een terugval als gevolg van Corona in voorgaande jaren, is vanaf 2022 een duidelijk herstel in het aantal uitgevoerde klussen te zien.

Negen woongebouwen hebben een Vereniging Van Eigenaren

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk	Aandeel Woonstichting Langedijk	Vermogen VvE (inclusief reserves)	Vermogen VvE (inclusief reserves)
	Eind 2023	Eind 2022	Eind 2023 (x € 1.000)	Eind 2022 (x € 1.000)
Westerverne	73/93	73/93	€ 793	€ 741
De Kloet	7/14	7/14	€ 45	€ 85
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 91	€ 73
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 74	€ 63
Meander	773/3240	773/3240	€ 124	€ 172
Gevel Verburg	781/1669	655/1669	€ 160	€ 144
Wending	88/1678	88/1678	€ 113	€ 113
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	€ 280	€ 254
Tijmensgroet	8/36	8/36	€ 110	€ 71

Daarnaast zijn er twee Verenigingen van Mandeligheid waar Woonstichting Langedijk in deelneemt.

Financieel beheer

Het jaarresultaat is uitgekomen op een positief resultaat van € 4.233.000

Het resultaat na belastingen over 2023 is uitgekomen op een positief resultaat van € 4.233.000 tegenover een positief resultaat van € 1.923.000 in 2022.

De opbouw van het jaarresultaat is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2023	2022
resultaat na belastingen	4.233	1.923
belastingen	-1.050	-332
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.322	416
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	3.961	1.839
overige organisatiekosten	-457	-461
leefbaarheid	-119	-161
resultaat verkoop	1.131	839
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten	3.406	1.622
saldo financiële baten en lasten	-2.311	-2.205
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.717	3.827

52

Het hogere resultaat is voor een groot deel toe te schrijven aan de verbetering van het resultaat uit de vastgoedexploitatie. In 2023 is er sprake van een waardestijging van € 1.322.000, waar er in 2022 nog sprake was van een waardestijging van € 416.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is het te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 1.890.000 gestegen naar € 5.717.000. De huuropbrengsten zijn met € 327.000 gestegen naar € 11.058.000. De exploitatielasten zijn gedaald met € 1.720.000 naar € 5.184.000. Deze daling is toe te schrijven aan het wegvallen van de verhuurderheffing en lagere onderhoudslasten. Het verkoopresultaat in 2023 is uitgekomen op € 1.131.000 (2022: 839.000). In 2023 zijn 16 woningen verkocht (2022: 8).

De personeelslasten zijn met € 28.000 gestegen naar € 881.000, als gevolg van uitbreiding van de formatie en indexering van de lonen.

De onderhoudsuitgaven zijn gedaald van € 4.272.000 naar € 3.617.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 324.000 gestegen naar € 856.000, het mutatieonderhoud is licht gedaald naar € 311.000. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 2.045.000 (2022 € 3.048.000). Alle geplande werken zijn uitgevoerd. In 2023 is € 404.000 (2022 € 356.000) aan personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 823.000 gedaald naar € 1.157.000. In 2023 hebben we geen verhuurderheffing meer betaald. In 2022 bedroeg de verhuurderheffing nog € 1.035.000. De lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn in 2023 met ongeveer 8% gestegen. In 2023 hebben we € 18.000 betaald aan heffingen voor de Autoriteit Woningcorporaties en de huurcommissie (2022 € 12.000). De obligoheffing en borgstellingsvergoeding voor het WSW bedroegen € 115.000

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben in 2023 geresulteerd in een winst van € 1.322.000 (2022: een winst van € 416.000). Voor het project in de Vaandel Zuid en aanloopkosten voor overige projecten is een voorziening van € 2.439.000 getroffen, die is opgenomen onder de overige waardeveranderingen. Op de VoV-portefeuille is een positieve waardeverandering van € 1.915.000 gerealiseerd. De marktwaardering heeft in 2023 geresulteerd in een winst van € 1.845.000, waar in 2022 sprake was van een verlies van € 304.000.

De overige organisatiekosten zijn met € 3.000 gedaald naar € 618.000. De kosten voor leefbaarheid zijn in 2023 uitgekomen op € 120.000 (2022: 161.000). Het saldo financiële baten en lasten is gestegen van € 2.204.000 negatief, naar € 2.311.000 negatief. In 2023 hebben we rentebaten van € 12.000, waardoor de totale rentelasten zijn uitgekomen op € 2.323.000. Over 2023 verwachten we € 1.050.000 (2022: € 522.000) aan vennootschapsbelasting te moeten betalen.

De Vermogenspositie en balanstotaal

De Woningwet schrijft een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat. Woonstichting Langedijk waardeert op basis van het basismodel van het Handboek marktwaardering voor woningcorporaties.

De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 254,7 miljoen eind 2022 naar € 261,9 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2023 was € 1,8 miljoen (2022: € 0,3 miljoen negatief). Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 5,3 miljoen (2022: € 5,3 miljoen). Het eigen beleid van Woonstichting Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) is niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2023 is er één nieuwbouwproject sociaal vastgoed in uitvoering. Het project woonzorggebouw Vaandel Zuid met 30 wooneenheden is in 2023 voorbereid en in december 2023 is de bouw gestart. Voor dit project is een voorziening onrendabel gevormd van € 3,0 miljoen gezien de fase waarin het project verkeert.

Eind 2023 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) gestegen naar € 41,5 miljoen (2022: € 36,7 miljoen). Het effect van de gerealiseerde terugkopen en afkopen was lager dan de waardeontwikkeling als gevolg van de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Voor de waardering van deze portefeuille sluiten we aan bij de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde die in het 'Handboek marktwaardering' zijn opgenomen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen opgenomen, die met € 3,0 miljoen gedaald is naar € 37,3 miljoen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 4,2 miljoen lager dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woonstichting Langedijk. Bij de bepaling van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de waarde van door Koopgarantkopers aangebrachte verbeteringen van de woning. In vrijwel alle gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

Het Eigen Vermogen is eind 2023 gestegen naar € 193,4 miljoen (2022: € 189,2 miljoen), waarvan € 159,7 miljoen (2022: € 152,6 miljoen) is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 29,4 miljoen (2022: € 34,6 miljoen) en het jaarresultaat is € 4,2 miljoen (2022: € 1,9 miljoen)

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 2,4 miljoen gedaald naar € 69,6 miljoen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen en het aflossen op bestaande leningen. De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2023 63,4% (2022: 63,6%).

Liquiditeit en Treasury-activiteiten

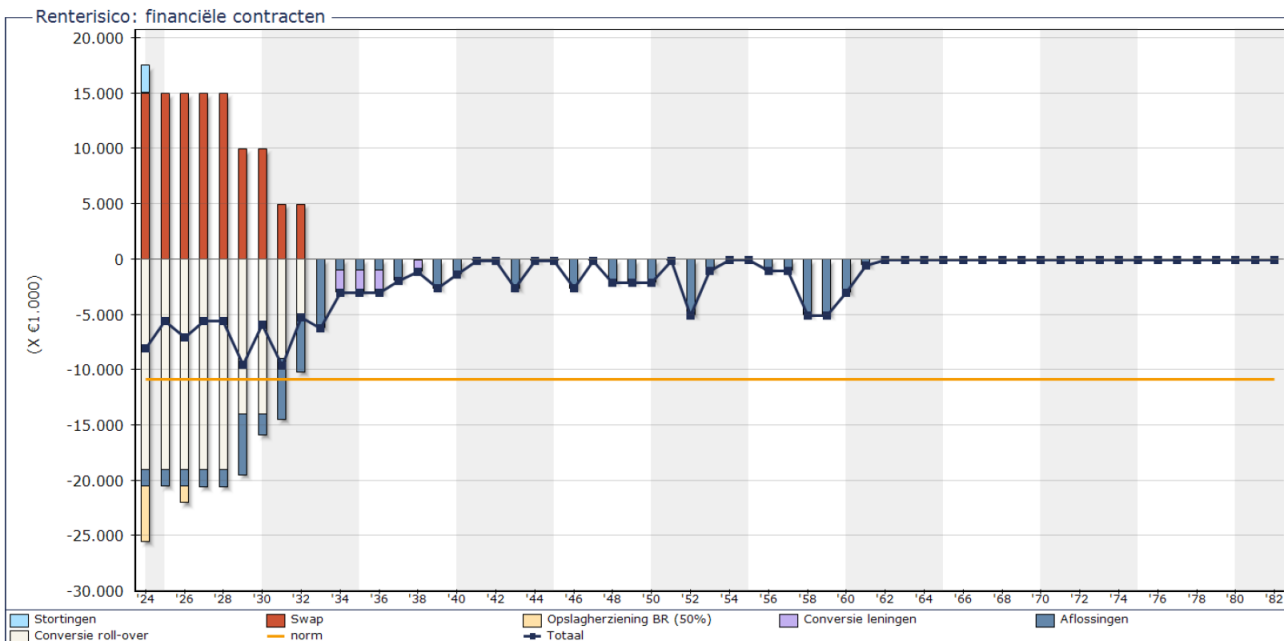
Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2023 € 1.557.000 (2022: € 1.400.000), en exclusief rente-uitgaven € 3.958.000 (2022: € 3.538.000). Over 2023 komt de ICR (Interest Coverage Ratio), de verhouding tussen de exploitatiekasstroom en de rentekasstroom, uit op 1,65 (2022: 1,65) en ligt boven de norm van 1,40.

Bij het formuleren en uitvoeren van het Treasurybeleid maken we gebruik van de diensten van een extern adviseur, Thésor.

In 2021 is het strategisch programma van het WSW geïmplementeerd. Per 1 juli 2021 is een nieuw deelnemersreglement van kracht. Woonstichting Langedijk heeft een nieuwe volmacht aan het WSW verstrekt tot het vestigen van hypotheek tot maximaal € 170 miljoen. In november 2021 is een leningsovereenkomst met de NWB gesloten voor het obligo ten behoeve van het WSW van maximaal € 1.870.000. De hoogte van de lening is in 2023 ongewijzigd gebleven. Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2023, 2024 en 2025.

De omvang van de leningenportefeuille is eind 2023 € 72,6 miljoen (2021 € 71,0 miljoen). In 2023 hebben we drie nieuwe leningen aangetrokken, een roll-over lening met variabele hoofdsom van € 4,0 miljoen en twee fixe leningen van € 2,5 miljoen. Van de roll-over lening van € 4,0 miljoen hebben we eind 2023 € 1,0 miljoen opgenomen. Eind 2023 hebben we een derde fixe lening van € 2,5 miljoen aangetrokken, die in januari 2024 is gestort. Het komend jaar lossen we € 1,6 miljoen af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 17,90 jaar (2022: 17,40 jaar), de gemiddelde rentevoet ligt op 3,39 % (2022: 3,16%).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is er vooral sprake van een risico vanuit spreadherzieningen.



Woonstichting Langedijk heeft één rentederivaat in portefeuille. Deze is in 2011 afgesloten bij de Rabobank onder een juridische raamovereenkomst: de Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). De hoofdsom van het derivaat is

€ 15.000.000 en het heeft een looptijd tot 2033. In 2029 en 2031 vervalt steeds een bedrag van € 5.000.000. Het derivaat is gekoppeld aan 3 variabel rentende leningen. Per 31 december 2023 is de marktwaarde van het derivaat € 745.000 negatief. Er is sprake van een effectieve hedgerelatie.



Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2024-2033 voor Woonstichting Langedijk die is gebaseerd op het activiteitenplan 2024-2033, is in november 2023 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In 2023 hebben we een begin gemaakt met onze invulling van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Met het verdwijnen van de verhuurderheffing hebben we ruimte gekregen om te investeren in nieuwe woningen, het verduurzamen van woningen, leefbare en veerkrachtige buurten en wijken en beperkte huurstijging.

We staan voor goede betaalbare woningen in een prettige woonomgeving. We willen woningzoekenden een reële kans bieden op een woning. Dit leggen we vast in lokale afspraken, die we samen met bewoners, gemeente en andere samenwerkingspartners verder uitwerken en maken.

56

Het is onze ambitie om de komende 10 jaar aan de slag te gaan met:

De komende 10 jaar bouwen we 400 nieuwe woningen

In 2023 hebben we 20 nieuwe woningen opgeleverd. We hebben plannen voor de bouw van 117 woningen en een woonzorggebouw met 30 wooneenheden voor de komende 3 jaar. We willen in de daaropvolgende jaren nog ongeveer 250 woningen bouwen.

We gaan verder met het isoleren van woningen en het verminderen van het gasverbruik

We gaan door met het isoleren van onze woningen. We doen dit op verzoek van bewoners, bij een verhuizing en bij gepland onderhoud. We maken daarmee onze woningen klaar voor de toekomst zodat deze met een alternatieve midden- of laagtemperatuur kunnen worden verwarmd, en zetten hiermee de eerste stappen om van het gas af te gaan.

De kans op een woning gaan we verbeteren

We willen het woningaanbod vergroten en beter laten aansluiten op de wensen van woningzoekenden. Het bouwen van nieuwe woningen is daarvoor noodzakelijk. Nu hebben we jaarlijks een aanbod van 100 woningen. Dat moet de komende jaren groeien naar 120 woningen. Naast het bouwen van nieuwe woningen willen we ook het aanbod van bestaande woningen vergroten. Inmiddels bieden we woningen met voorrang aan onze huurders aan. Verder gaan we woningdelen beter mogelijk maken.

We hebben afspraken gemaakt over een beheerste stijging van de huren

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) is voor 2024 en 2025 afgesproken dat de huurontwikkeling een half procent onder de loonontwikkeling blijft. Woonstichting Langedijk houdt vast aan deze afspraken. Concreet betekent dit voor 2024 een stevige huurstijging van 5,3%. Als we de woning beter isoleren doen we dat zonder huurverhoging. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we een vergoeding van € 2,00 per zonnepaneel per maand.

We zoeken onze huurders op en pakken samen met hen de leefbaarheid op

Het goede gesprek met onze huurders is cruciaal om de leefbaarheid in buurten en straten verder te verbeteren. Huurders weten wat er speelt en hebben ideeën voor het verbeteren van de leefbaarheid. We doen dat op verschillende manieren. We hebben individuele gesprekken met bewoners, we gaan langs in de wijk of organiseren bewonersbijeenkomsten. Dat doen we tegen de achtergrond van een groeiende maatschappelijke en economische onzekerheid. Of en in welk tempo we onze plannen kunnen realiseren, hangt af van de maatschappelijke en economische ontwikkeling. Dat betekent dat we er bij de vormgeving van onze plannen rekening mee houden dat we ze ook kunnen of moeten bijstellen.

Met scenario's de risico's van de meerjarenbegroting in beeld gebracht

We zijn ons ervan bewust dat de werkelijke maatschappelijke en economische ontwikkeling sterk kan afwijken. Dat heeft gevolgen voor de realisatie van onze plannen. Een hoge inflatie, dalende koopkracht en stijgende rente beperken de financiële ruimte van Woonstichting Langedijk.

Het activiteitenplan en de begroting zijn met veel onzekerheden omgeven. De hoge inflatie werkt door in de kosten voor onderhoud en nieuwbouw. De sterk gestegen energielasten betekenen dat het wonen voor veel bewoners fors duurder is. De betaalbaarheid van het wonen staat voor een groeiende groep huurders onder druk. Ook zien we dat de rente de afgelopen twee jaar is gestegen waardoor de kosten voor het lenen van geld hoger zijn.

Daar staat tegenover dat de opgave voor woningcorporaties en ook voor Woonstichting Langedijk groter is. We hebben afspraken gemaakt om extra bij te dragen aan het bouwen van nieuwe woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen. Tegelijkertijd leveren we een bijdrage aan de betaalbaarheid door de huurverhoging de komende jaren te beperken. Voor de laagste inkomens hebben we de huur verlaagd.

We hebben bij de begroting gebruik gemaakt van een ontwikkeling van prijsstijgingen en rente die is aangereikt door de Autoriteit Woningcorporaties. We hebben de gevoeligheid van een andere ontwikkeling van prijzen en rente in beeld gebracht. Vooral de huurontwikkeling en de renteontwikkeling hebben grote invloed op onze plannen.

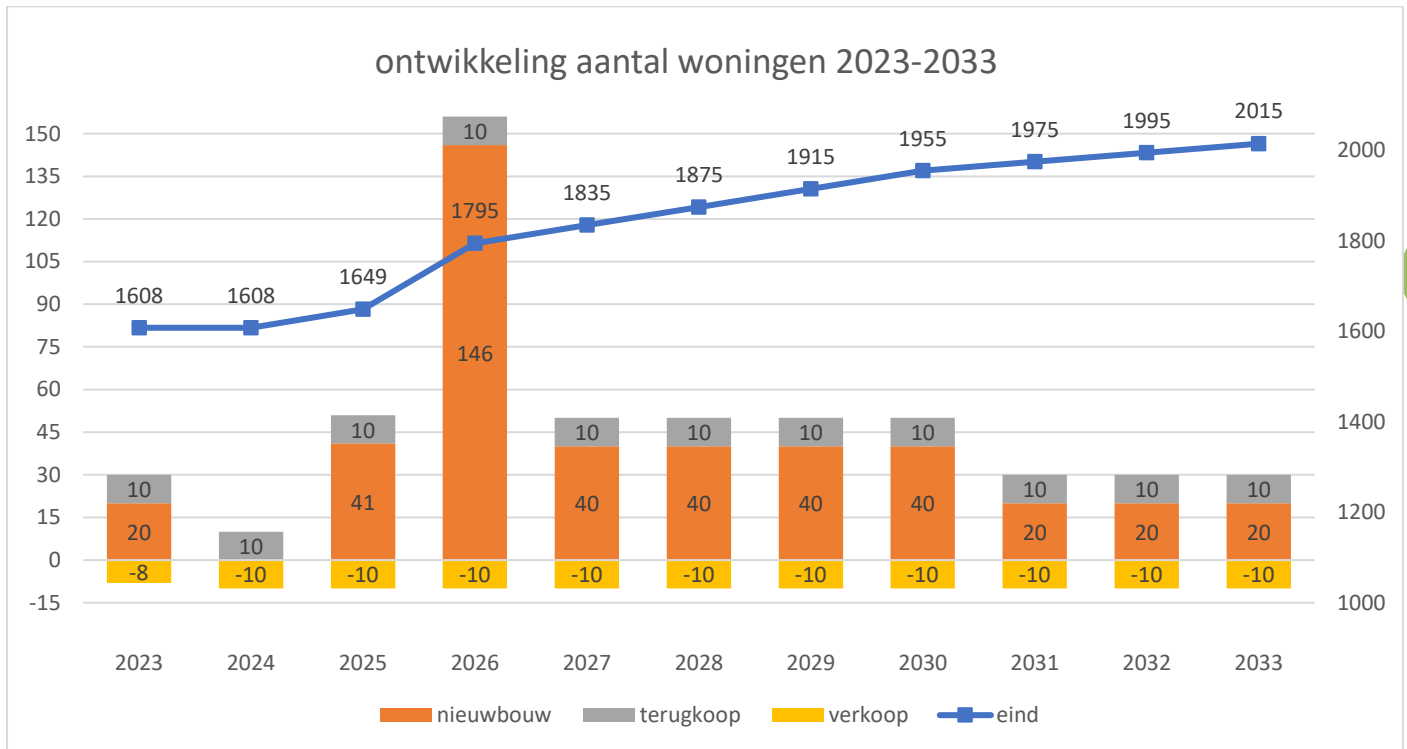
Voor de begroting brengen we een aantal scenario's in beeld:

- Scenario met enkel investeringsverplichtingen op basis van interne projectbesluiten.
- Scenario met huurontwikkeling cf. prijsinflatie.
- Scenario met rentevoet op basis van rentescenario van Thésor (september 2023) voor de periode 2024-2033.
- Scenario met huurontwikkeling cf. prijsinflatie en het hogere rentescenario met enkel de investeringsverplichtingen.
- Scenario met halvering van de nieuwbouwopgave in 2026-2030.
- Scenario met 15 verkopen per jaar in plaats van 10 verkopen.

Dat kan betekenen dat we onze groeiverwachting van 400 woningen in de periode tot 2033 moeten verlagen. We sturen erop dat we voldoende middelen hebben om de noodzakelijke aanpassingen in de bestaande woningvoorraad te doen.

Sterke groei van de woningvoorraad naar 2015 woningen in 2033

Onze inzet is om de woningvoorraad de komende 10 jaar met ongeveer 25% te laten groeien naar 2015 woningen in 2033. Op basis van onze concrete nieuwbouwplannen en onze nieuwbouwambities is de ontwikkeling van de woningvoorraad als volgt.

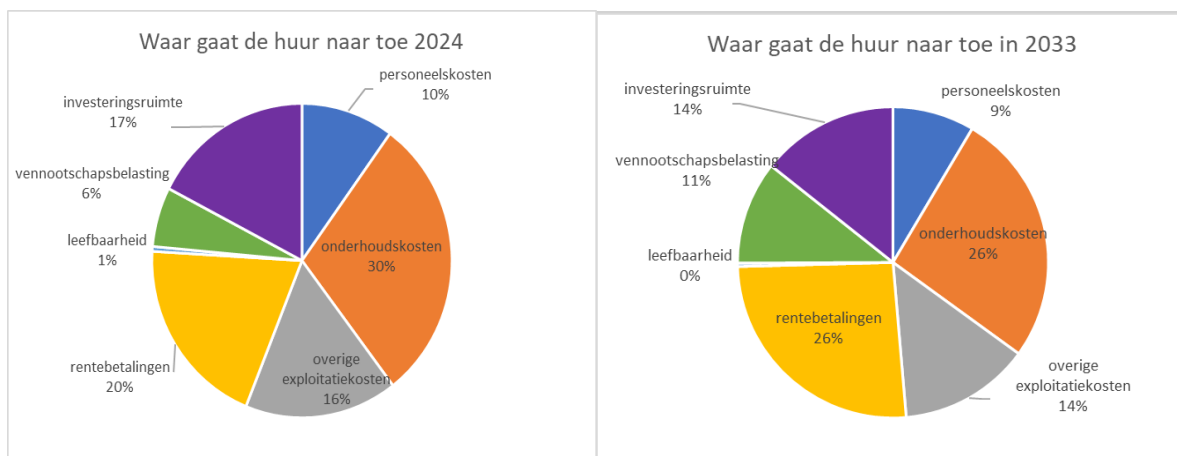


58

Het aantal verkopen is in evenwicht met het aantal terugkopen uit de koopgarantverplichting. De sterkste groei realiseren we in de eerste drie jaar. Na 2030 hebben we minder mogelijkheden om te groeien omdat we dan onze financiële grenzen naderen.

Huuropbrengst biedt beperkte mogelijkheid om te investeren

De huuropbrengsten zijn onze bron van inkomsten. Waar we de huuropbrengsten aan besteden, hebben we inzichtelijk gemaakt voor 2024 en voor 2033:



In 2024 ontvangen we € 11,5 miljoen aan huren. Dat groeit naar € 19,0 miljoen in 2033. Tussen 2024 en 2033 groeit het aandeel van de rentebetalingen – van 20% naar 26 % - en de vennootschapsbelasting – van 6% naar 10%. Het aandeel van personeelskosten, onderhoudskosten en overige exploitatiekosten daalt van 56% naar 49%. Per saldo neemt ook de ruimte om te investeren af van 17% naar 14%.

De opbrengsten van de te verkopen woningen zijn hoger dan de kosten die we maken met het terugkopen van woningen. De komende 10 jaar zijn de netto-opbrengsten van terugkoop en verkoop € 8,8 miljoen.

In de komende tien jaar investeren we bijna € 127,6 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Ongeveer 1/4^e deel kunnen we betalen uit de netto huuropbrengsten en verkoopopbrengsten. Het restant van ongeveer € 97,6 miljoen moeten we financieren met nieuwe leningen. In de komende 10 jaar moeten we € 32 miljoen aan bestaande leningen aflossen en opnieuw financieren.

We toetsen aan de normen van de toezichthouders en onze eigen signaalwaarden

In de begroting hebben we eigen signaalwaarden opgenomen in relatie tot het normenkader van AW en WSW. Op basis daarvan ziet het normenkader er als volgt uit:

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpandratio	lening vs kasstroom
norm AW/WSW	1,40	85,0%	15,0%	70,0%	70,0%	
ratio's jaarrekening 2023	1,64	59,7%	30,2%	31,8%	31,8%	
ratio's jaarrekening 2022	1,65	43,1%	47,8%	30,3%	30,6%	
signaalwaarde begroting 2024-2033	1,51	47,9%	39,8%	29,9%	26,1%	38,00

In het normenkader is opgenomen dat we de signaalwaarde voor de ICR jaarlijks vaststellen op basis van een impactanalyse van de exploitatiekasstroom. Voor de begroting 2024 is deze als volgt.

risico	impact	kans	impact X kans
1% lagere huuropbrengst	115,0	50%	57,5
feitelijke huurderiving > 2%	115,0	10%	11,5
Overschrijding onderhoud 10%	350,0	25%	87,5
hogere heffingen 5%	50,0	15%	7,5
koopgarant risico (extra terugkopen)	55,0	10%	5,5
Overschrijding organisatiekosten 10%	120,0	10%	12,0
totaal risico's exploitatiekasstroom	805,0		181,5
Hogere rentelast (stijging 10%); factor impact 1,4	220,0	20%	61,6
totaal risico			243,1
grondslag basispunt ICR (1% van rentelast)			23,0
opslag op minimumwaarde in basispunten			11
minimumwaarde ICR			1,40
signaalwaarde ICR			1,51

Deze ligt lager dan voorgaand jaar omdat de onzekerheden zijn afgenomen.

Door de gestegen rentevoet is de beperkende financiële normering verschoven van de LTV naar de ICR.

Het scenario waarin alleen de investeringsverplichtingen op basis van interne besluitvorming zijn opgenomen, geeft een beeld van de financiële ontwikkelingen zonder de nieuwbouwinvesteringen die we als ambitie vanaf 2026 in de begroting hebben opgenomen. In dit scenario is na 2026 geen verdere groei van de woningvoorraad opgenomen. Dit leidt tot lagere huuropbrengsten en exploitatielasten in 2033, geen verdere groei van de leningenportefeuille en lagere rentelasten vanaf 2027. In dit scenario verbetert de ICR en stabiliseert/daalt de LTV. We gebruiken dit scenario om de impact van toekomstige investeringsbeslissingen zichtbaar te maken.

Het scenario met een huurontwikkeling conform prijsinflatie, laat de effecten zien als de huurontwikkeling achterblijft bij de afspraken uit de NPA. Dit scenario heeft een negatief effect op de financiële resultaten omdat sprake is van lagere huuropbrengsten. Met als gevolg dat we meer moeten lenen en de rentelasten stijgen. Daarmee verslechtert de ICR.

Het scenario met een hogere rentevoet van 3,45% heeft als uitgangspunt dat de rentevoet de komende jaren hoger ligt dan de renteontwikkeling uit de dPi. In dit scenario zijn de rentelasten in 2033 16% hoger dan in het basisscenario. In dit scenario daalt de ICR in 2030 onder de norm van het WSW. De renteontwikkeling heeft grote invloed op de onze investeringsruimte.

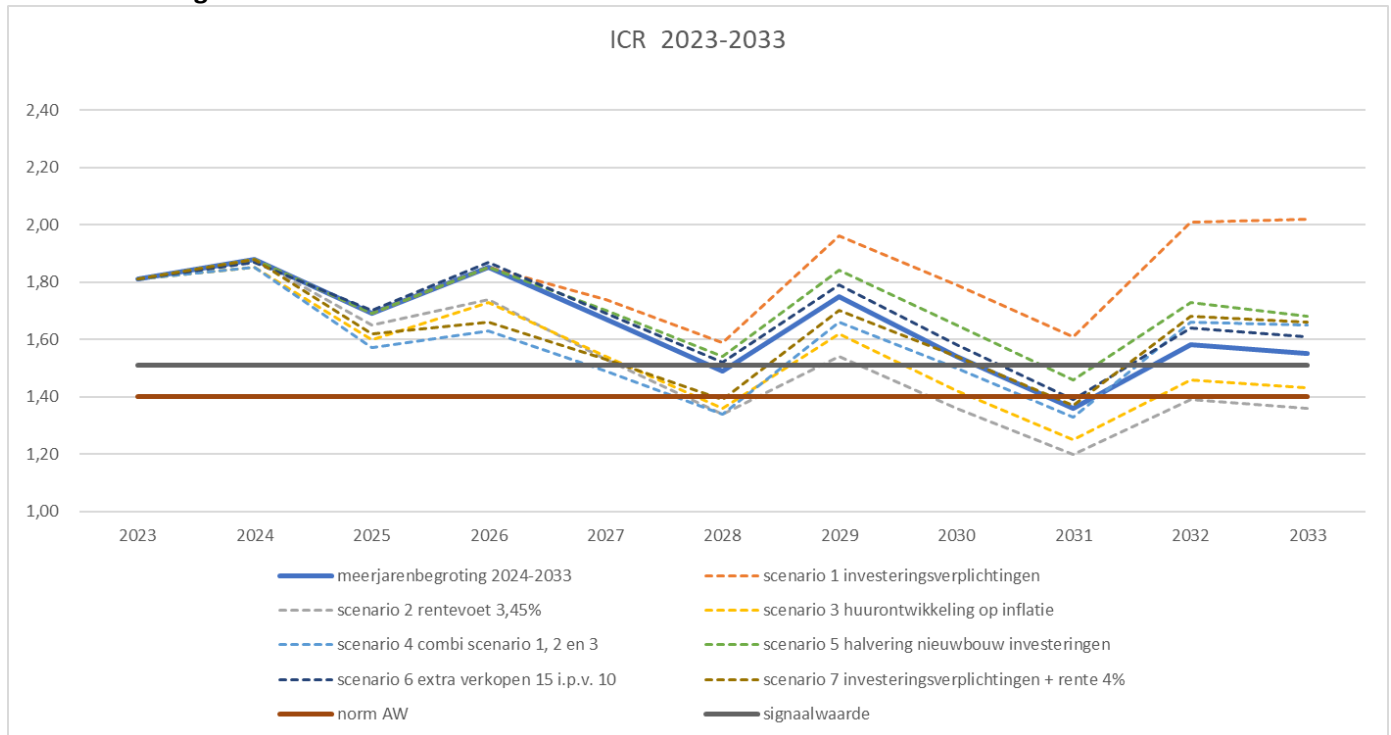
Het scenario met halvering van de nieuwbouwpoging vanaf 2026 biedt inzicht in het effect van het bijstellen van de nieuwbouwambitie. In dit scenario gaan we minder lenen en groeit het exploitatieresultaat minder hard. Het scenario heeft een positief effect op ICR en LTV. Met dit scenario krijgen we inzicht bij welk groeipad de LTV en ICR op een stabiel niveau blijven.

In het scenario met een hogere verkoop beperken we ook het groeipad. Met meer verkoopopbrengsten kunnen we een groter deel van onze nieuwbouwinvesteringen met eigen middelen financieren. Dit scheelt rond de € 13 miljoen de komende 10 jaar. Ook in dit scenario is sprake van een verbetering van ICR en LTV.

Tot slot hebben we nog een extra scenario gemaakt met de investeringsverplichtingen bij een rentevoet van 4%. In dit scenario groeit de leningenportefeuille alleen in de eerste drie jaren en is in die jaren het meest gevoelig voor de rentevoet. Dit scenario is alleen voor de ICR in beeld gebracht, omdat we bij de ICR-norm het eerst de grenzen van het normenkader AW/WSW benaderen.



Interest Coverage Ratio

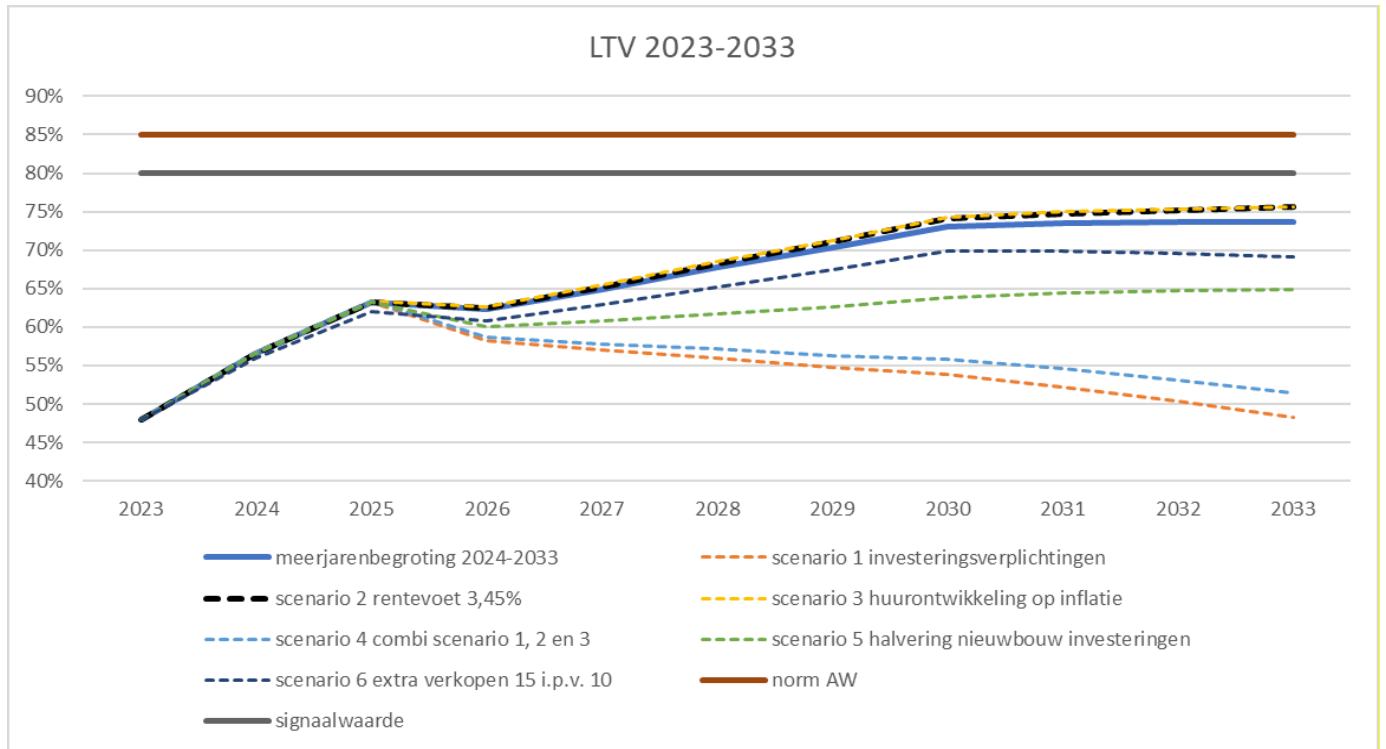


De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. De jaarlijkse onderhoudskosten beïnvloeden de ICR. In jaren met hoge onderhoudskosten komt de ICR lager uit dan in jaren met lagere onderhoudskosten. In de meerjarenbegroting komt de ICR in 2031 net onder de norm van AW/WSW uit, en ligt de jaren daarna weer boven onze signaalwaarde. Overigens beoordelen AW en WSW de ICR op een gewogen gemiddelde over een periode van vijf jaar. De conclusie is, dat we met de ambitie in ons basisscenario dicht in de buurt komen van onze financiële kaders. Bij tegenvallende rente of tegenvallende huurontwikkeling verslechtert de ICR en duikt bij tegenvallende rente onder de norm van 1,40.

In het scenario waarin alleen de huidige verplichtingen zijn meegenomen komt de ICR in 2033 boven de 2 uit. Ook als we dit scenario combineren met tegenvallende rente en tegenvallende huur, ligt de ICR in 2033 boven het basisscenario van de meerjarenbegroting. In het extra scenario met de rentevoet van 4% blijven we in 2033 boven het basisscenario uitkomen. De scenario's met halvering van de nieuwbouw of extra verkopen werken positief uit op de ICR. De conclusie is dat bij tegenvallende ontwikkeling van kosten en opbrengsten het groeitempo omlaag moet.

Loan to Value (LTV)

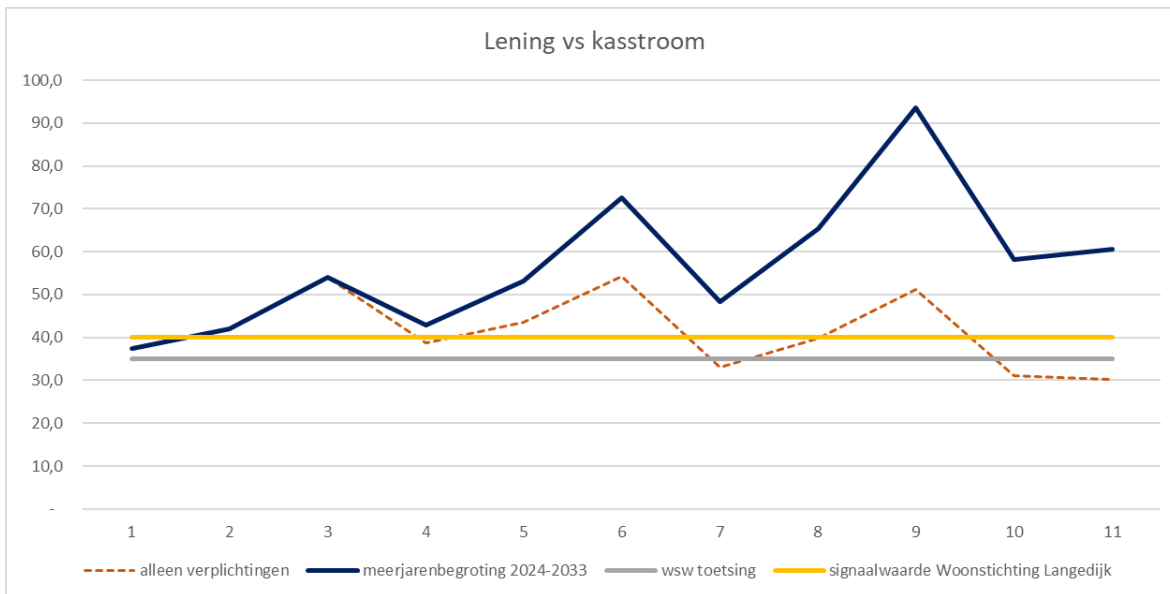
De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.



Voor deze meerjarenbegroting is de ontwikkeling van de LTV minder relevant. De beperkende norm is de ICR. In alle scenario's blijven we binnen de norm voor de LTV en binnen de eigen signaalwaarde. Het betekent niet dat er extra ruimte is om meer geld te lenen, omdat we dan de norm van de ICR overschrijden.

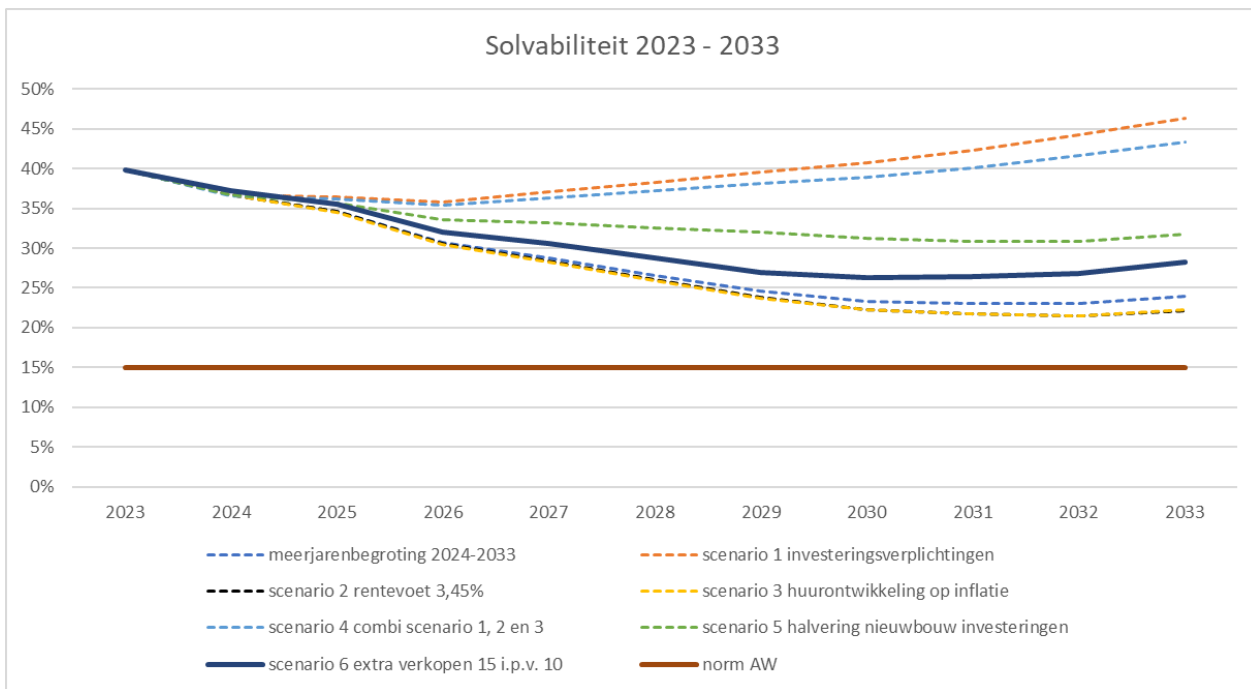
In de jaarrekening 2023 is de LTV gestegen, ten opzichte van de meerjarenbegroting, naar 59,7%. Dit is vrijwel volledig toe te schrijven aan een hogere disconteringsvoet. Bij de hogere disconteringsvoet zal na 2030 de LTV rond de normwaarde van 85% uitkomen. Vanaf 2024 wijzigen de uitgangspunten voor de beleidswaarde. Het toepassen van een sociale disconteringsvoet, die ongeveer 2% onder de disconteringsvoet uit de jaarrekening 2023 ligt, zal tot een aanzienlijk hogere beleidswaarde leiden. Als gevolg daarvan daalt de LTV vanaf 2024. Nog niet duidelijk is of het normenkader voor de LTV aangepast wordt.

Naast de LTV kijken we ook naar de verhouding tussen de omvang van de leningenportefeuille en de operationele kasstromen. Deze laten het volgende beeld zien:



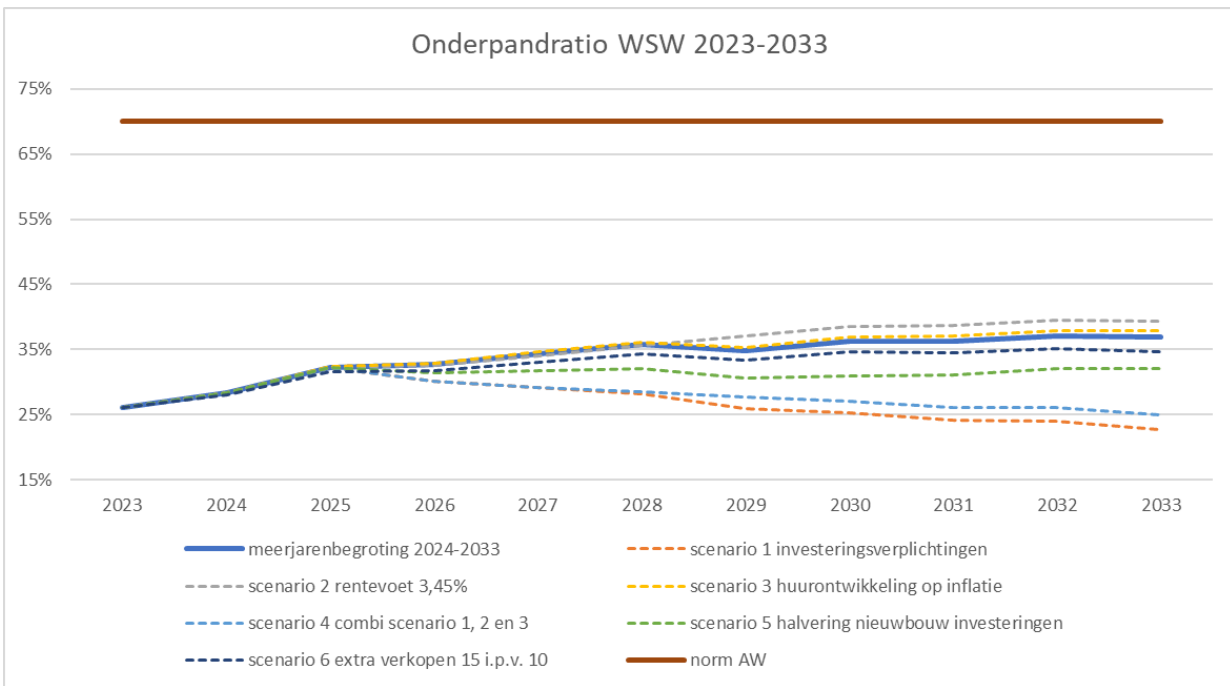
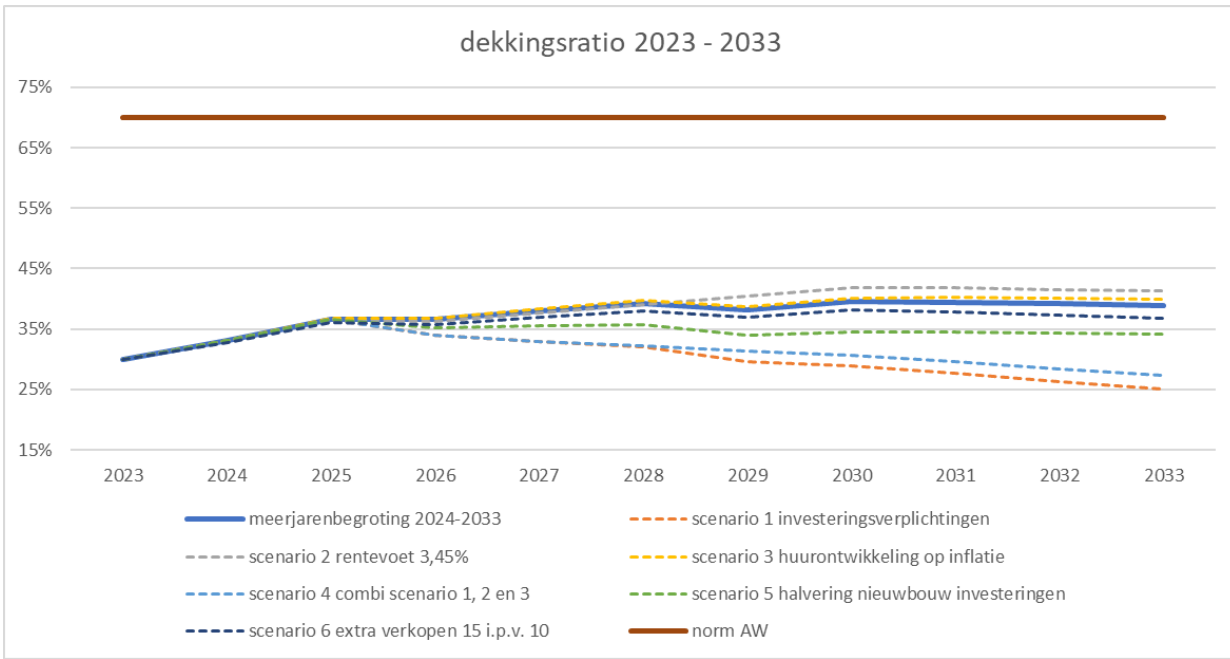
Bij het realiseren van de ambitie raakt de eigen signaalwaarde voor deze verhouding uit beeld. In het scenario met enkel onze verplichtingen blijven we rond de eigen signaalwaarde.

Solvabiliteit



We blijven de komende jaren met de solvabiliteit boven de norm van AW en WSW. Deze daalt wel door het investeringsprogramma naar 28% in 2033. De invloed van de koopgarantportefeuille op onze solvabiliteit is minder groot geworden door de sterke stijging van de beleidswaarde. In alle scenario's blijft de solvabiliteit boven de 20%. De norm ligt op 15%.

Dekkingsratio en onderpandratio



Deze ratio's geven de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde verhuurde staat weer. Het verschil tussen de dekkingsratio en de onderpandratio is dat bij die laatste het niet-DAEB bezit en de marktwaarde van de derivaten buiten beschouwing blijven. Dit omdat het niet-DAEB bezit niet in het onderpand van het WSW zit en het WSW voor de derivaten niet garant staat. Met onze begroting blijven we ruim binnen de kaders voor deze ratio's. Ook bij de verschillende scenario's blijven we ver verwijderd van het kader.

We varen nog scherper aan de wind dan vorig jaar. Dit is vooral het gevolg van economische factoren, met name de rentestijging van het afgelopen jaar, in combinatie met het vasthouden aan de stevige investeringsambitie. In de 10-jaars periode zakt de ICR een aantal keren door de signaalwaarde heen. Het gevolg van fluctuaties in de onderhoudskosten. Dit betekent dat we bij het vasthouden aan de investeringsambities onze exploitatiekasstroom kritisch moeten volgen en waar nodig bijsturen. We blijven met onze ambitie net boven de norm van AW en WSW. De

scenario's laten zien dat we bij tegenwind in eerste instantie door de norm van de ICR zakken. Daarmee komt onze ambitie onder druk te staan. Een lager groeitempo door minder nieuwbouw en/of meer verkopen is de belangrijkste knop om aan te draaien.

Bij onze toekomstige investeringsbeslissingen doen we een toets op de gevolgen voor onze meerjarenprognose. Met investeringsbeslissingen zetten we ambitie om in verplichtingen. Het uitgangspunt blijft, dat we op basis van onze verplichtingen binnen de financiële kaders blijven.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

2023 was een goed jaar voor Woonstichting Langedijk waarin we goede resultaten hebben behaald voor onze (toekomstige) huurders.

Belangrijk hierbij is dat de samenwerking met de gemeente Dijk en Waard, de zorgpartijen en onze collega corporaties goed is. Ook belangrijk is dat onze huurders actief bij onze plannen en de uitvoering ervan worden betrokken. Voor de Raad van Commissarissen is het daarnaast van grote waarde dat de planning- en controlcyclus een stevig fundament biedt voor een goede sturing en verantwoording, waarmee we goede keuzes kunnen maken en de risico's actief kunnen beheersen. Ook scoren we goed bij de klanttevredenheidsonderzoeken en hebben we een positief financieel resultaat.

66

Dit neemt niet weg dat we alert moeten blijven. De wereld is onrustig, waardoor het vertrouwen op sommige fronten, ook bij onze huurders, afneemt. Er wordt op dit moment een nieuw kabinet gevormd, waarbij het beleid rond sociale woningbouw, het huurbeleid en de inkomensontwikkeling van onze doelgroep onzeker is. Daarnaast is de hoogte van de rente volatiel in een periode waarin we veel leningen voor onze nieuwbouw moeten aantrekken.

We zien dat de directie en de medewerkers van Woonstichting Langedijk er, ondanks de vele uitdagingen, steeds blijf van geven het stuur stevig in handen te hebben en op tijd de juiste acties nemen en ons daarover adequaat informeren.

Succesvol jaar

De belangrijkste resultaten zijn opgenomen op blz. 7 van het Bestuursverslag.

In het bijzonder willen we benoemen:

- Het afsluiten van de Wondeal Noord-Holland-Noord met de provincie, de gemeenten en de wooncorporaties, waarbij met elkaar concreet invulling is gegeven aan de ambitieuze volkshuisvestingsdoelen van het kabinet.
- Goed overleg en afspraken met de gemeente Dijk en Waard. 30% van de geplande 10.000 nieuwbouwwoningen zullen sociale bouw betreffen. Ook zijn er ambities uitgesproken over de verdere invulling van onder andere de energietransitie en leefbaarheid in de wijken. De gemeente werkt op dit moment in overleg met Woonstichting Langedijk belangrijke beleidsstukken, zoals onder meer de Woonvisie, de Woonzorgvisie, de Omgevingsvisie en de Transitievisie warmte. We verwachten de uitkomsten voor de zomer 2024. In het najaar 2024 zal de concrete samenwerking tussen gemeente Dijk en Waard en Woonstichting Langedijk worden verankerd in meerjarige prestatieafspraken.
- We volgen in grote mate het huurbeleid dat door het Rijk wordt voorgeschreven. Belangrijk is dat we in 2023 voor 1/3 van onze bewoners een eenmalige huurverlaging hebben toegepast.



- Wat betreft de nieuwbouw hebben we in 2023 flinke stappen gezet:
 - 20 eengezinswoningen zijn binnen een jaar gerealiseerd op De Klamp in Heerhugowaard.
 - Samen met Philadelphia Zorg is in december 2023 de bouw gestart van 30 zorgwoningen aan De Vaandel in Heerhugowaard.
 - De bouw van 11 woningen aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel en een complex van 106 appartementen aan de Gildestraat in Heerhugowaard start in de 2^e helft van 2024.
 - Op andere plekken bereiden we de planontwikkeling van nog eens ca. 150 woningen voor.
- Het geplande planmatig onderhoud is in 2023 nagenoeg binnen de beschikbare budgetten uitgevoerd. Bijzonder was de vervanging van houten vloeren waarin schimmel aanwezig was in een wooncomplex. In goede samenspraak met de betrokken bewoners is dit project tot tevredenheid van alle partijen afgerond.
- De huurachterstanden zijn ook in 2023 laag gebleven. Dit wordt mede veroorzaakt door een actief incassobeleid en goede begeleiding bij betalingsproblemen.
- De tevredenheid van onze huurders is wederom goed, blijkt uit goede KWH-cijfers en het gehouden woonbelevingsonderzoek.
- De huurderparticipatie is goed:
 - Er is een actieve Huurdersraad die periodiek bijeenkomt met de directeur en meespreekt over o.a. het huurbeleid, onze meerjarenplannen, de energietransitie en de prestatieafspraken met de gemeente.
 - De in 2022 aangestelde wijkbeheerder is een bekende in de wijken geworden, waardoor Woonstichting Langedijk bekender wordt in de buurten en benadering door de huurders laagdrempeliger is geworden.
 - In 2023 zijn er 4 wijkdagen gehouden. Deze konden rekenen op een goede belangstelling van de huurders. De bewoners zijn enthousiast over deze bijeenkomsten.
 - In november is er een belanghoudersdag georganiseerd, waarin door een 50-tal bewoners actief is meegepraat over onze toekomstplannen.
- Het jaarresultaat 2023 normale bedrijfsvoering komt uit op een winst van € 5,8 miljoen, wat onze Raad van Commissarissen tevreden stemt.

Aandacht voor ICT

In 2023 is de implementatie van het nieuwe ICT-systeem verder geoptimaliseerd. Samen met een aantal corporaties uit Noord-Holland Noord is een security-officer geworven en aan de slag gegaan. Op dit moment wordt er verder samen gewerkt aan een externe ICT-audit om zo nodig verdere aanscherpingen van het ICT-beleid te realiseren. De risico's rond de ICT-omgeving nemen toe en vragen dat we echt alert blijven op deze ontwikkelingen.

Financiën op orde

We hebben 2023 afgesloten met een mooi positief resultaat. We zien dat de prijzen van de bouw- en onderhoudssector oplopen en de rente is toegenomen en volatiel blijft. Dit vergt een actieve alertheid op de ontwikkeling van de financiën, hetgeen door de organisatie goed wordt opgepakt. Ook de risico's, waar actief op wordt gestuurd, zijn nog te overzien, maar nemen toe. De positieve rapporten van zowel AW, WSW geven aan dat Woonstichting Langedijk in control is. Met de accountant is overleg gevoerd over de uitkomsten van de interimcontrole (de managementletter en de uitkomsten van de jaarrekeningcontrole (het accountantsverslag en de controleverklaring).

Nieuwe externe controller

In 2023 is een nieuwe externe controller aangesteld. Hij speelt een belangrijke rol bij de monitoring van de planning- & controlproducten, de nieuwbouwdocumenten en de risicosturing. De organisatie en de RvC zijn tevreden met de nieuwe en stevige impulsen van deze functionaris.

Huurdersraad actief betrokken

Onze huurders worden actief geïnformeerd en betrokken bij Woonstichting Langedijk. Bewonersbrieven, meedenken via “bierviltjes”, buurtbijeenkomsten en voorlichting- en inspraakavonden zijn hiervan voorbeelden. Ook de Huurdersraad is actief betrokken bij onder meer de prestatieafspraken met de gemeente, het huurbeleid en het voorbereiden van het nieuwe ondernemingsplan. Aandachtspunt blijft de vernieuwing en verjonging van de Huurdersraad. We zien een toenemende betrokkenheid van de huurders en dat is een goede zaak.

68

Uitwerking verbeterpunten visitatie

In 2021 is de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd. De verbeterpunten uit de visitatie zijn actief opgepakt. De contacten door de RvC met externe stakeholders, zoals de gemeente, zorgpartijen en collega-corporaties zijn in 2023 op natuurlijke momenten opgepakt. Zo hebben we bij de start van het zorgcomplex de Vaandel contact gehad met de bestuurders en RvC leden van Philadelphia Zorg. Voor het voorjaar 2024 zijn afspraken gemaakt met het Bestuur/RvC's van de kleinere corporaties in de Noordkop (kennismaking en uitwisseling samenwerkingsmogelijkheden) en een aantal corporaties in Midden Noord-Holland over het thema woonzorgcombinaties.

Goed bestuur in 2023

Het dagelijks beleid van Woonstichting Langedijk wordt bepaald door de directeur. Bij de besluitvorming betreft de directeur het advies van het Management Team (Tafel van Tim, TVT). De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur. De bestuurder en de RvC onderschrijven de waarden zoals in de Governance code woningcorporaties vastgelegd over onderwerpen als integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing. Daarnaast hebben bestuurder en RvC een gezamenlijke visie op besturen opgesteld die leidend is voor het handelen. In het kader van integriteit en belangenverstrengeling is in 2023 specifiek stil gestaan bij vastgoedbezit van bestuurder en RvC leden. Er is geconstateerd dat zowel de bestuurder als de RvC leden geen vastgoedbezit hebben anders dan de eigen woning.

Alle governance documenten zijn gebundeld in het managementinformatiesysteem iBabs van Woonstichting Langedijk en zijn toegankelijk en te raadplegen door de RvC. De belangrijkste documenten zijn ook terug te vinden op de website van Woonstichting Langedijk. Zij voldoen aan de gestelde voorschriften.

Directeur

De besluitvorming door de directeur vindt plaats op basis van de Statuten en het Bestuursreglement van Woonstichting Langedijk. De Statuten geven regels aan de taken en bevoegdheden van, en de verantwoording door de directeur. De Statuten geven ook informatie over de voorgenomen besluiten die de directeur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen tussen de diverse organen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de onafhankelijkheid, de integriteit en de verantwoordingsplicht van de directeur.



Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de directeur en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Langedijk. De RvC adviseert daarnaast de directeur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur en stelt de beoordelingskaders, de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur vast. De RvC geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie. De samenstelling en verantwoording van de RvC is nader beschreven in dit verslag.

Managementteam

Woonstichting Langedijk kent een Management Team (MT). Het MT komt tweewekelijks en zo vaak als nodig bij elkaar. Het MT wordt bijeengeroepen door de directeur. De directeur is voorzitter van het MT. Het MT heeft een adviserende rol aan de directeur. De directeur streeft bij bespreking met het MT consensus na, maar neemt een zelfstandig besluit. De adviezen van het MT worden bij de besluitvormingsstukken richting RvC opgenomen. Bij belangrijke onderwerpen nemen de leden van het MT deel aan de RvC vergaderingen.

In 2023 heeft het MT 21 keer vergaderd.

De samenstelling van de Tafel van Tim was in 2023 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur
Maike Arts	Manager Wonen (tot 1 juni 2023)
Vita Waas	Manager Wonen (vanaf 1 oktober 2023)
Jenny Reek	Manager Financiën
Richard Hoedjes	Manager Vastgoed

In 2023 is Roy Viring benoemd tot (extern) controller. In 2023 heeft Roy zich voornamelijk beziggehouden met reviews op de belangrijkste Planning en Control documenten, zoals de (meerjaren)begroting, het jaarverslag en de tertiaire rapportages. Ook de verschillende beslisdocumenten bij de nieuwbouwprojecten heeft hij van commentaar voorzien. Zeer belangrijk is de verdieping die Roy heeft gegeven aan het risicobewustzijn en de risicobeleving van de directeur en de medewerkers. Ook de risicorapportages en de sturingsmogelijkheden in het beheersen van de risico's zijn verder uitgediept. En er is opnieuw aandacht besteed aan de bewustwording van medewerkers bij mogelijke fraude en de alertheid hierop ook bij collega's. Er zijn op alle niveaus trainingen op dit terrein gevolgd.

Huurdersraad

In de afgelopen jaren heeft de Huurdersraad zich verder ontwikkeld tot een belangrijk adviesorgaan voor Woonstichting Langedijk. De RvC vindt meedenken en participatie van de huurders een groot goed en vindt het belangrijk dat de betrokkenheid en kwaliteit van de Huurdersraad tot volle wasdom komen. De Huurdersraad is in 2023 onder meer betrokken geweest bij het ontwikkelen van onze nieuwbouwplannen, het vaststellen van het meerjarig huurbeleid (betaalbaarheid), de renovatie van bestaand bezit, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het meer energetisch maken van de woningen, de prestatieafspraken met de gemeente en heeft meegedacht bij het beleid en de activiteiten met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid van de wijken en buurten.

Accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC. De huidige accountant is Verstegen. In het najaar 2023 heeft Verstegen accountants een managementletter uitgebracht en is hierover overleg gevoerd. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2023 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door Verstegen accountants.

Integriteitscode, klokkenluidersregeling en klachtenreglement

Woonstichting Langedijk vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Langedijk over een integriteitscode die op de website openbaar is gemaakt. Elke medewerker is contractueel gebonden zich aan de integriteitscode te houden. Woonstichting Langedijk kent daarnaast ook een klokkenluidersregeling.

Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze melden aan de vertrouwenspersoon. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkenluiden. Medewerkers zijn bekend met deze regeling. Tot slot beschikt Woonstichting Langedijk over een klachtenregeling. Ook het klachtenreglement is te raadplegen via de website. De RvC wordt ieder trimester op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan.

In 2023 zijn er geen klachten gemeld.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur

De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2023 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan. De directeur Tim van Ruiten had vanuit zijn functie als bestuurder van Woonstichting Langedijk in 2023 één nevenfunctie. Dit betreft de rol van bestuurslid van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Deze Stichting is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in onze woonregio.

Risicomanagement en Interne beheersing

De onderdelen van de interne risicobeheersing en het controlesysteem zijn beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Verstegen accountants heeft in haar managementletter een positief oordeel gegeven over de naleving van de gestelde eisen. De nieuwe invulling van de controllersfunctie heeft een positieve invloed gehad op de betere beheersing en naleving van de gestelde voorwaarden en de risicobestendigheid van de organisatie verder vergroot.

Permanente Educatie directeur

Er zijn eisen gesteld aan de permanente ontwikkeling van de directeur door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het gewenste integer handelen en voorbeeldgedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Over 2021, 2022 en 2023 moet de directeur minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur heeft 135 PE-punten behaald.

Verantwoordelijkheid Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken van Woonstichting Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de RvC toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de beheersing van de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving. De RvC beoordeelt daarbij primair of Woonstichting Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert, zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De RvC laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de RvC de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.



De RvC is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De RvC handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de RvC. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De RvC geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur en staat deze met klankbordfunctie en advies ter zijde. De RvC is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfsorganisatiekundige kennis, kennis van vastgoedontwikkeling, relevante aanpalende aandachtsgebieden, als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid aanwezig is.

De kaders waarbinnen de RvC haar werkzaamheden uitvoert zijn vastgelegd in de Statuten en het RvC-reglement. De Statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- de profielschetsen van de RvC leden;
- bemensing en het rooster van aftreden;
- inrichting van de planning- en control cyclus en de daarbij horende informatievoorziening;
- de auditcommissie;
- de remuneratiecommissie;
- afspraken over de benoeming van de huurderszetels in de RvC.

Daarnaast vormen de vastgestelde beleidskaders en afspraken met de gemeente Dijk en Waard het toetsingskader voor de RvC. Op basis van deze kaders en afspraken zijn begin 2023 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het beoordelings- en functioneringskader 2023.

Remuneratiecommissie.

Zowel werving, selectie als evaluatie van het functioneren van de RvC als geheel, individuele commissarissen en van de directeur-bestuurder worden gecoördineerd en uitgevoerd door een 2-hoofdige remuneratiecommissie.

De commissie bestond tot 2 mei 2023 uit Janneke Sinnige (voorzitter) en Annemieke Nauta. Na 2 mei bestond de remuneratiecommissie uit Annemieke Nauta (voorzitter) en Tinie van der Jagt.

De precieze taken van de remuneratiecommissie zijn opgenomen in het reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd.

De activiteiten van de remuneratiecommissie in 2023:

- De commissie heeft in 2023 in totaal vier keer een overleg gehad, waarvan twee keer in aanwezigheid van de bestuurder.
- De remuneratiecommissie heeft in november met het MT en een afvaardiging van de OR en huurders gesproken, ter voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder;
- In oktober heeft er een voorbereiding op de zelfevaluatie plaats gevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat de RvC voorafgaand aan de formele zelfevaluatie de VTW-tool zelfevaluatie heeft ingevuld ter voorbereiding van de zelfevaluatie. In november heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Dit onder externe begeleiding waarbij we vooral hebben stil gestaan bij de structuur en voorbereiding van de vergaderingen. Ook het kritisch vermogen van de RvC naar elkaar en naar de organisatie, de actieve opstelling naar de bestuurder en het meer benutten van elkaars kwaliteiten is onder de loep genomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

- In juli heeft een tussentijds voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder;
- In december heeft een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden met gebruik van het op 14 februari 2023 in de RvC vastgestelde beoordelingskader voor de directeur-bestuurder.

Auditcommissie

De commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in haar rol als toezichthouder op het gebied van financiële aspecten en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. De commissie bestaat uit de directeur, twee leden van de RvC, te weten Bert de Graaf (voorzitter) en Piet Kerkvliet, de manager Financiën en de (externe) controller.

Verslag van de commissie

De commissie kwam in 2023 vier keer bij elkaar en er is daarnaast regelmatig tussentijds contact geweest met de directeur. Aandachtsgebieden die onder andere besproken zijn:

- Investeringsstatuut en investeringskader
- Investeringsbesluiten
- Beoordelingsbrieven toezichthouders, zoals AW en WSW
- Werving nieuwe controller
- Voortgang Managementletter 2022
- Jaarverslag 2022
- Jaarrekening 2022
- Accountantsverslag 2022
- Financiële sturing en signaalwaarden
- Controleplan 2023 accountant
- Managementletter accountant 2023
- Uitwerking huurbeleid 2023
- Kaders en uitgangspunten voor de begroting 2024
- Meerjarenbegroting 2024-2033
- Activiteitenplan 2024-2033
- Jaarplan 2023 controller
- Financieringsstrategie
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Treasury jaarplan 2024
- Leningenportefeuille
- Kasstroomprognoses
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten
- Tertiaire rapportages
- Risico- en Fraude analyses
- Voortgang ICT



De RvC bestond in 2023 uit vier personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governance code Woningcorporaties en het RvC-reglement.

Samenstelling van de raad in 2023

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : voorzitter, lid auditcommissie en Huurderszetel tot 1 oktober 2023.
 Beroep : gepensioneerd bestuurder
 Relevante (neven)functie(s) : vicevoorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard- Langedijk
 : Visitator woningcorporaties via Raeflex
 Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude/Havelte
 PE-punten: : 6 punten behaald in 2023 van de benodigde 5 punten

Naam : **A. de Graaf**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : lid, vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
 Beroep : voormalig directielid woningcorporatie
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomanagement vastgoed, investeringsbeslissingen vastgoed en financiën
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2017
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2021
 Jaar definitief aftreden : 2025
 Woonplaats : Hoorn
 PE-punten: : 12 punten behaald in 2023 van de benodigde 5 punten

Naam : **J. Sinnige (tot 2 mei 2023)**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, voorzitter remuneratiecommissie per 1 juli 2020
 Beroep : advocaat/partner bij Wieringa advocaten in Amsterdam
 Relevante (neven)functie(s) : lid RvC Stichting Zaandamse Volkshuisvesting
 Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, aanbesteding en ruimtelijke ordening
 Geboortejaar : 1986
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020

Woonplaats : Sint Maarten
PE-punten: : 3 punten behaald in 2023 van de benodigde 2 punten

Naam : **A. Nauta**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, huurderszetel, voorzitter remuneratiecommissie per 2 mei 2023
Beroep : Zelfstandige/Interimmanager bij Nauta Interim management & Organisatieadvies
Relevante (neven)functie(s) : RvC-secretaris, Parteon te Wormerveer (geheel 2023)
HR-businesspartner a.i., Provincie Utrecht (t/m mei 2023)
Bestuurssecretaris a.i., Wooncompas (vanaf september 2023)
Expertise : Governance, volkshuisvestelijk en HR/organisatieontwikkeling
Geboortejaar : 1967
Jaar 1^e benoeming : 2021
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2025
Jaar definitief aftreden : 2029
Woonplaats : Hilversum
PE-punten: : 7 punten behaald in 2023 van de benodigde 5 punten

Naam : **T. van der Jagt (sinds 2 mei 2023)**
Geslacht : vrouw
Hoofdfunctie : lid, huurderszetel vanaf oktober 2023, lid remuneratiecommissie
Beroep : Domeinmanager Cordaan vanaf 18 maart 2024
Relevante (neven)functie(s) : Voorzitter Cliëntenraad Noordwest Ziekenhuisgroep
Expertise : Klantbeleving en klantgericht werken
Geboortejaar : 1959
Jaar 1^e benoeming : 2023
Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2027
Jaar definitief aftreden : 2031
Woonplaats : Zuid-Scharwoude
PE-punten: : 12 punten behaald in 2023 van de benodigde 3 punten

Gegevens bestuurder in 2023

Naam : T.I.M. van Ruiten
Geslacht : man
Geboortejaar : 1960
Nevenfunctie(s) : Bestuurslid Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK),
Werkzaam in huidige functie sinds : 2015
Werkzaam bij de organisatie sinds : 2015
Herbenoemd : 2023
Duur benoeming : 4 jaar
Duur arbeidscontract : onbepaalde tijd
Beloning : binnen kaders van de WNT-klasse C
PE-punten: : 135 punten behaald van de 108 in 2021, 2022 en 2023

De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Bezoldiging directeur en Raad van Commissarissen

De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directeur en de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2023 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

Besluiten van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het verslagjaar 2023 de volgende besluiten genomen:

23 februari 2023

- Vaststelling beoordelingskader 2023 bestuurder
- Opleverbesluit project De Overbrugging
- Voorbereidingsbesluit project Gildestraat
- Benoeming lid RvC onder voorbehoud positieve zienswijze AW

26 mei 2023

- Herbenoeming bestuurder per 1 juni 2023

27 juni 2023

- Vaststelling Jaarverslag 2022 en Jaarrekening 2022
- Besluit decharge bestuurder over 2022
- Benoeming Tinie van de Jagt als lid remuneratiecommissie en Annemieke Nauta als voorzitter van de remuneratiecommissie

5 oktober 2023

- Goedkeuring aantrekken drie leningen van ieder € 2,5 miljoen
- Benoeming Tinie van der Jagt op huurderszetel in de Raad van Commissarissen

30 november 2023

- Goedkeuring meerjarenbegroting 2024-2033 inclusief activiteitenplan
- Goedkeuring Treasury jaarplan 2024
- Goedkeuring wijziging Treasury statuut
- Goedkeuring voorbereidingsbesluit project Gildestraat

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie, ondanks de uitdagende omstandigheden, is gedaan. Het op een prima wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woonstichting Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten, het uitrollen van het ondernemersplan en de nieuwe klantvisie en het continueren van het KWH-label zijn hiervan goede voorbeelden.

We danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hun veel succes in 2024!



Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de Statuten is het Jaarverslag over het boekjaar 2023 door het bestuur opgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat we onze middelen in het verslagjaar 2023 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 28 mei 2024

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de Statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren we, leden van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk, dat we het Jaarverslag 2023 hebben onderzocht.

Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen we het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 28 mei 2024

Raad van Commissarissen,

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. A. Nauta

Dhr. A. de Graaf

Mevr. C.G. van der Jagt

Jaarverslag 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Jaarrekening 2023

WOONSTICHTING
LANGEDIJK

Statutaire vestigingsplaats: Noord-Scharwoude
Adres: Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	4
Balans per 31 december 2023	6
Winst- en verliesrekening over 2023	8
Kasstroomoverzicht 2023	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	25
Toelichting op de balans	30
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	44
Financiële instrumenten	45
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Overige informatie	62
Ondertekening van de jaarrekening	65
Overige gegevens	66
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	67

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

	2023	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	3	4	4	4
Sociale woningen	1.570	1.552	1.524	1.527
Commerciële woningen	5	5	4	4
Totaal woningen	1.578	1.561	1.532	1.535
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	76	78	79	80
Aantal koopgarantrechten	169	180	191	201
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	160.500	158.800	155.900	156.200
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	393.338	334.840	301.862	284.278
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	257.825	250.941	246.014	213.355
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.970	2.738	2.680	2.531
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.076	1.061	1.051	1.051
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)				
Beleidswaarde (*€ 1.000)	116.689	164.782	121.440	100.273
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	245.070	214.503	197.038	181.996
Gemiddelde marktwaarde per woning	161.700	162.507	160.583	138.993
Gemiddelde beleidswaarde per woning	71.383	104.322	76.833	64.195
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	727	546	406	387
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	1.525	2.143	1.047	713
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS-punten	168	168	166	168
Gemiddelde netto huurprijs	577	583	561	558
Het verhuren van de woningen				
Mutatiegraad	7,00%	6,13%	6,03%	5,86%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,23%	0,46%	0,68%	0,60%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,19%	0,15%	0,18%	0,18%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,01%	0,38%	0,42%	0,07%

Financiële continuïteit	2023	2022	2021	2020
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	63,4%	63,6%	63,0%	58,9%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	30,2%	47,8%	34,9%	24,6%
Liquiditeit	0,23	0,55	2,61	2,58
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,64	1,65	1,62	1,62
LTV op basis van marktwaarde	26,6%	27,9%	25,5%	29,3%
LTV op basis van beleidswaarde	59,7%	43,1%	52,4%	63,5%
Dekkingsratio	31,8%	30,3%	43,2%	52,9%
Onderpandratio	31,8%	30,6%	41,8%	50,7%
Personeelsbezetting				
Aantal personeelsleden	13	13	11	12
Aantal formatieplaatsen	10,49	11,44	9,62	9,69

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	259.563	252.516
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	2.308	2.224
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	109	158
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.508	36.712
	303.488	291.610
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	485	561
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	7	5
	303.980	292.176
Som der vaste activa		
Vlottende activa		
Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	341	1.036
	341	1.036
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	50	50
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	357	986
10. Overlopende activa	184	6
	591	1.042
11. Liquide middelen	163	3.156
	1.095	5.234
Som der vlottende activa		
Totaal activa	305.075	297.410

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

P a s s i v a

	2023	2022
Eigen vermogen		
12. Overige reserves	29.446	34.686
13. Herwaarderingsreserve	159.734	152.573
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.233	1.923
Totaal Eigen Vermogen	193.413	189.182
Voorzieningen		
14. Voorziening latente belastingverplichting	0	0
15. Voorziening onrendabele investeringen	1.448	824
16. Overige voorzieningen	23	30
Totaal voorzieningen	1.471	854
Langlopende schulden		
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	68.131	63.630
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	37.317	34.287
Totaal langlopende schulden	105.448	97.917
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	1.516	7.400
20. Schulden aan leveranciers	1.426	754
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	502	351
22. Overige schulden	331	38
23. Overlopende passiva	968	914
Totaal kortlopende schulden	4.743	9.457
Totaal passiva	305.075	297.410

7

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Winst- en verliesrekening over 2023

(in duizenden euro's)	2023	2022
Bedrijfsopbrengsten		
24. Huuropbrengsten	11.058	10.731
25. Opbrengsten servicecontracten	186	194
26. Lasten servicecontracten	-138	-160
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-614	-686
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.617	-4.272
29. Overige directe operationele lasten exploitatie	-1.158	-1.980
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.717	3.827
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.991	1.727
34. Toegerekende organisatiekosten	-12	-59
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.848	-829
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.131	839
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.439	-645
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.845	-304
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Verkocht onder voorwaarden	1.916	1.365
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.322	416
39. Overige activiteiten	-	-
40. Overige organisatiekosten	-457	-461
41. Leefbaarheid	-119	-161
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.323	-2.205
Saldo financiële baten en lasten	-2.311	-2.205
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	5.283	2.255
44. Belastingen	-1.050	-332
Resultaat na belastingen	4.233	1.923

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Kasstroomoverzicht 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huur	11.054	10.756
Vergoedingen	266	172
Overige bedrijfsontvangsten	54	6
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	11.374	10.934
Personeelsuitgaven	-907	-868
Onderhoudsuitgaven	-3.913	-3.229
Overige bedrijfsuitgaven	-1.994	-1.824
Rente uitgaven	-2.439	-2.138
Sectorspecifieke heffing	-115	-44
Verhuurdersheffing	-	-460
Leefbaarheid	-26	-48
Vennootschapsbelasting	-423	-923
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-9.817	-9.534
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.557	1.400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	3.018	1.070
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	1.056	611
Verkoop grondpositie	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	4.074	1.681
Nieuwbouw huur	-4.514	-2.507
Woningverbeteringen/duurzaamheid	-786	-1.010
Aankoop (VOV)	-1.015	-1.251
Aankoop verhuur	-920	-
Investerings overige	-5	-50
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	-7.240	-4.818
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.166	-3.137
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	6.000	-
Aflossing van langlopende schulden	-7.383	-767
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.383	-767
Mutatie geldmiddelen	-2.992	-2.504

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	203	3.664
Rabobank Bedrijfspaarrekening	1.958	999
Rabobank Bonusspaarrekening	994	996
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> 3.155	<hr/> 5.659
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	-90	-3.461
Rabobank Bedrijfspaarrekening	-1.908	959
Rabobank Bonusspaarrekening	-994	-2
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> -2.992	<hr/> -2.504
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	113	203
Rabobank Bedrijfspaarrekening	50	1.958
Rabobank Bonusspaarrekening	-	994
Gelden onderweg	-	-
	<hr/> 163	<hr/> 3.155

Algemene toelichting

Algemeen

Woonstichting Langedijk, KvK nummer 37030590, is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Per 21 december 2017 is de rechtsvorm omgezet van een vereniging naar een stichting en zijn de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk ondergebracht in Woonstichting Langedijk. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Wet- en Regelgeving

Woonstichting Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet topnormering 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.

Vergelijking voorgaand jaar

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie over de staatssteun voor toegelaten instellingen d.d. 15 december 2009.

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

Woonstichting Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, zorgvastgoed en parkeergelegenheden.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen 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 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'), actualisatie peildatum 31 december 2023 versie 31 maart 2024, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (DCF: Discounted Cashflow Methode).

Woningcorporatie Woonstichting Langedijk heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. ~~28-05-2024~~

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingssuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningcorporatie Woonstichting Langedijk bedraagt het validatie effect in corop regio Alkmaar en omgeving conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 6,2%)

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

Complexindeling

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

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de DCF methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexplotatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexplotatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing.

Het doorexplotatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar een deel van de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. 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 door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexplotatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexplotatiescenario.



Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Als er sprake is van een onaangebroken waarderingscomplex, is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. 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 uitpenden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexpluatiescenario.

Macro economische parameters

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

Parameters	2023	2024	2025	2026/2027/2028	2029 ev
Woonegelegenheden					
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10-3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	2,50%
Leegwaardestijging	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	1.907,0	1.907,0	1.907,0	1.907,0	1.907,0
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	2.188,0	2.188,0	2.188,0	2.188,0	2.188,0
Beheerkosten - EGW	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9
Beheerkosten - MGW	499,38	499,38	499,38	499,38	499,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX) verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,0938% OZB =+0,07% overige	0,0938% OZB =+0,07% overige	0,0938% OZB =+0,07% overige	0,0938% OZB =+0,07% overige	0,0938% OZB =+0,07% overige
Huurderving als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%
Mutatiekans bij uitpenden	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%	4,00%-21,43%
Verkoopkosten bij uitpenden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet UP	6,94%-7,4%	6,94%-7,4%	6,94%-7,4%	6,94%-7,4%	6,94%-7,4%

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonelegenheden bij mutatie te liberaliseren is. Als 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 woningwaarderingstelsel.

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en	2023	2024	2025	2026 ev
Maatschappelijk onroerend goed				
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,11 m2 bvo	€ 11,11 m2 bvo	€ 11,11 m2 bvo	€ 11,11 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 13,97 m2 bvo	€ 13,97 m2 bvo	€ 13,97 m2 bvo	€ 13,97 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari XX)	0,35% WOZ	0,35% WOZ	0,35% WOZ	0,35% WOZ
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ				
Disconteringsvoet	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting, notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 213,72 p jaar	€ 213,72 p jaar	€ 213,72 p jaar	€ 213,72 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 43,38 p jaar	€ 43,38 p jaar	€ 43,38 p jaar	€ 43,38 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (waardepeldatum 1 januari XX)	0,23% WOZ	0,23% WOZ	0,23% WOZ	0,23% WOZ
Disconteringsvoet	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604,12 (2022: € 571) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting, notaris- en registerkosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Uitgaande van het beleid van Woonstichting Langedijk, beoogt de beleidswaarde inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houdend met een uitpondscenario en geen rekening houdend met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

- inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie zoals deze zijn opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

16

Woonstichting Langedijk heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 87%-punt (Corop regio Alkmaar en omgeving). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 9,7 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,94%-7,4% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,17% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,18%	5,7%
Streefhuur per maand	€ 622 per woning	€ 631 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.803 per woning	€ 3.076 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 9,7 miljoen lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 6,8 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 4,5 miljoen lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het Bestuursverslag.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie over het project heeft plaatsgevonden. Vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart, wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Als de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Als de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardeinstijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Woonstichting Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

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

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen 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 als en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardeinstijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - bij een waardeinstijging: als een herwaardering als 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 waardeinstijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting 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 verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn als 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'.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonstichting Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht

Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan 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.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per complex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Vorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als Woonstichting Langedijk op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen over de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op het moment dat er sprake is van een feitelijke of in rechte afdwingbare verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringen gaan behoren.

Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde (over de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (over vastgoedbeleggingen).

Pensioenregeling

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). Deze dekkingsgraad is hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is dus geen sprake van een dekkingstekort.

21

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor deze gedeeltelijke toeslag doordat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,3% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling om toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd, te dekken. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

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

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, en ook via het amortisatieproces.

22

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.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden.

Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaat en hedge accounting

Woonstichting Langedijk maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps, ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Woonstichting Langedijk past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Woonstichting Langedijk documenteert het volgende:

- Documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting over de effectiviteit van deze hedge-relaties.
- Documentatie van de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Als de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de contante koers op balansdatum. Als het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijnkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Als een deel van de hedge-relatie niet effectief is, dan wordt dat (niet effectieve) gedeelte op kostprijs of lagere reële waarde gewaardeerd. De waardevermindering van het hedge-instrument wordt direct in de winst- en verliesrekening verantwoord.
- Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Als wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, of als een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd als:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- de hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - Als de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Als de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

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

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

25

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Functionele toerekening van de lonen en salarissen en overige bedrijfskosten

De toerekening van de lonen en salarissen en overige bedrijfskosten in het kader van het functionele model heeft plaatsgevonden op basis van een inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers, de gehanteerde percentages zijn overeenkomstig de jaarrekening 2023 en de begroting 2024 en verder.

Woonstichting Langedijk		verhuur en leefbaarheid	onderhoud	nieuwbouw & verbetering	verkoop	ov organisatie kosten	totaal
verdeling loonkosten functioneel model							
administrateur	24	8		10		6	24
manager financiën	32					32	32
manager vastgoed	34			12	16	6	34
manager wonen	36	28	2			6	36
medewerker balie	48	40		8			48
opzichter	71			63	8		71
secrr/HRM	25	8				17	25
woonconsulent	68	56	8		4		68
directeur	36	10			10	16	36
wijkbeheerder	36		24	12			36
trainee	18	18					18
	428	168	34	105	34	4	83
							428

Bijzondere posten

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van 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 goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten, respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB- activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden. Daarbij is aangehouden dat één parkeervoorziening het equivalent is van 0,2 verhuureenheid;
- 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 van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

Dit betreft betaalde servicekosten die verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. Opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Personeelslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor personeel 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 aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden, kosten van eigen dienst en kosten van 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit, worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie, betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden, wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen. Investerings- en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstichting Langedijk vallen hier niet onder.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten 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, als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en 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 zijn corporaties verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen, zo ook Woonstichting Langedijk. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) waarin specifieke bepalingen zijn 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) en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Toelichting op de balans (in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. en 2. Onroerende zaken in exploitatie DAEB en Niet-DAEB

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie					
	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2023 Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2022 Totaal
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	118.981	1.021	120.002	113.049	800	113.849
Cumulatieve herwaarderingen	133.535	1.203	134.738	139.371	1.202	140.573
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-	-	-4.677	-	-4.677
Boekwaarde	252.516	2.224	254.740	247.743	2.002	249.745
Mutaties:						
Opleveringen	4.549	-	4.549	5.086	-	5.086
Reeds getroffen voorziening	-	-	-	-411	-	-411
Aankopen	976	-	976	1.139	221	1.360
Investerings	873	-	873	663	-	663
Desinvesteringen	-1.097	-15	-1.112	-945	-25	-970
Naar voorraad	-	-	-	-430	-	-430
Herwaardering (stijging/daling) via resultaat	1.746	99	1.845	-331	27	-304
Totaal van de mutaties	7.047	84	7.131	4.771	223	4.994
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	121.268	1.022	122.290	118.981	1.021	120.002
Cumulatieve herwaarderingen	138.295	1.286	139.581	133.535	1.203	134.738
Boekwaarde	259.563	2.308	261.871	252.516	2.224	254.740
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	114.863	1.826	116.689	162.769	2.013	164.782

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 139.581.000.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 139,6 miljoen (2022: € 134,7 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de

corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 145,1 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

31

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€261.871
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€-1.380	
Betaalbaarheid (huren)	€-92.930	
Kwaliteit (onderhoud)	€-39.486	
Beheer (beheerkosten)	€-11.386	
Beleidswaarde		€116.689

Dit impliceert dat ongeveer 75,06% (2022: 47,52%) van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 275 woningen bestemd zijn voor verkoop. Naar verwachting zullen in het komende boekjaar tien woningen worden verkocht, waarbij vier woningen gewoon worden verkocht en bij zes woningen de Koopgaranteigenaar de Koopgarantrechten afkoopt en volledig eigenaar wordt.

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2023 voor bijna € 160,5 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde vond plaats in december 2017.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd, te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie met door het WSW geborgde financiering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Nieuwbouwprojecten met alleen sociale woningen.

Onroerende zaken in
ontwikk. bestemd
voor eigen exploitatie

32

	2023	2022
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	376	3.031
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-218	-411
Boekwaarde	158	2.620
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-4.765	-5.086
Reeds getroffen voorziening	824	411
Investerings	6.381	2.431
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-	-
Totaal van de mutaties	2.440	-2.244
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.992	376
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.883	-218
Boekwaarde	109	158

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stichtingskosten:	Stand 1-1-2023	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2023	31-12-2023 incl. onrendabel
Vaandel Zuid	-	1.560		1.560	-
Zwamproject complex 17	216	109	216	109	109
Boghtmanstraat oudkarspel de Klamp Heerhugowaard	28	12	-	40	-
Gildestraat Heerhugowaard	77	4.472	4.549	-	-
	55	228	-	283	-
	376	6.381	4.765	1.992	109

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2023	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2023
Vaandel Zuid	-	-1.560	3.008	-	1.448
Zwamproject complex 17	-	-	-	-	-
Boghtmanstraat oudkarspel de Klamp Heerhugowaard	-	-40	40	-	-
Gildestraat Heerhugowaard	824	-	-	-824	-
	-	-283	283	-	-
	824	-1.883	3.331	-824	1.448

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	Onroerende zaken VOV	
	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	36.712	37.990
<i>mutaties:</i>		
Terugkoop DAEB	-1.922	-1.716
Terugkoop niet-DAEB	-224	-461
Ongerealiseerde waardeverandering VOV DAEB	5.814	212
Ongerealiseerde waardeverandering VOV niet-DAEB	1.128	687
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>4.796</u>	<u>-1.278</u>
Boekwaarde 31 december	<u>41.508</u>	<u>36.712</u>

33

Met ingang van 2018 is Woonstichting Langedijk gestopt met VOV verkopen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023: 169 (2022: 180).

De waardering van de VOV-portefeuille is gebaseerd op de WOZ-waarden peildatum 1-1-2023 en de leegwaardestijging volgens het marktwaarde handboek 31-12-2023.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	2023	2022
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.337	1.722
Cumulatieve afschrijvingen	-776	-1.121
Boekwaarde	561	601
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	9	55
Desinvesteringen	-	-440
Afschrijvingen	-85	-92
Desinvestering cumulatieve afschrijving	-	437
Totaal van de mutaties	-76	-37
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.346	1.337
Cumulatieve afschrijvingen	-861	-776
Boekwaarde	485	561

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actieve latentie agio/disagio leningen	7	5
Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage	0	0
Totaal	<u>7</u>	<u>5</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actieve latentie agio/disagio leningen		
Boekwaarde 1 januari	5	0
Dotaties ten gunste van het resultaat	2	5
Latente belastingvordering 31 december	<u>7</u>	<u>5</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage		
Boekwaarde 1 januari	0	96
Dotaties ten gunste van het resultaat	0	-96
Latente belastingvordering 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	341	1.036
Totaal	<u>341</u>	<u>1.036</u>

Per 31 december 2023 zijn er twee woningen op voorraad die in de loop van 2024 verkocht worden. Eind 2022: vier woningen.

Vlottende vorderingen

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
8. Huurdebiteuren	50	50
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	357	986
10. Overlopende activa	184	6
	<u>591</u>	<u>1.042</u>

8. Huurdebiteuren

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Zittende huurders	81	86
Vertrokken huurders	40	35
	<u>121</u>	<u>121</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-71	-71
Totaal	<u>50</u>	<u>50</u>

36

Eind 2023 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,73% van de huuropbrengsten (eind 2022: 0,79%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2023	2022
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	-63	420
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	420	566
Totaal	<u>357</u>	<u>986</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde rente leningen	163	0
Vooruitbetaalde kosten	21	6
	<u>184</u>	<u>6</u>

11. Liquide middelen

	2023	2022
Rabobank rekening-courant	113	204
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	50	1.958
Rabobank Bonuspaarrekening	-	994
	<u>163</u>	<u>3.156</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woonstichting Langedijk.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 193.413 (2022: € 189.182).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige reserves	29.446	34.686
Herwaarderingsreserve	159.734	152.573
Resultaat na belastingen boekjaar	4.233	1.923
Eigen vermogen	<u>193.413</u>	<u>189.182</u>

37

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2023
Stand 1-1-2023	36.609	152.573	-	189.182
Mutaties:				
Overboekingen	-8.775	8.775	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	1.616	-1.616	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Correctie	-4	2	-	-2
Resultaat boekjaar	-	-	-	-
Stand 31-12-2023	<u>29.446</u>	<u>159.734</u>	<u>-</u>	<u>189.180</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	-	-	4.233	4.233
Totaal Eigen vermogen	<u>29.446</u>	<u>159.734</u>	<u>4.233</u>	<u>193.413</u>

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2022
Stand 1-1-2022	33.625	153.281	-	186.906
Mutaties:				
Overboekingen	-604	604	-	-
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	1.306	-1.306	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	-	349	-	349
Herclassificatie	359	-355	-	4
Resultaat boekjaar	-	-	1.923	-
Stand 31-12-2022	<u>34.686</u>	<u>152.573</u>	<u>1.923</u>	<u>187.259</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	<u>1.923</u>	-	-1.923	1.923
Totaal Eigen vermogen	<u>36.609</u>	<u>152.573</u>	<u>-</u>	<u>189.182</u>

	DAEB	niet-DAEB	totaal
			2023
Herwaarderingsreserve 1-1-2023	149.590	2.984	152.574
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie terugkoop	-1.532	-84	-1.616
Correctie	2	-	2
Mutatie door herwaardering	7.563	1.211	8.774
Herwaarderingsreserve 31-12-2023	<u>155.623</u>	<u>4.111</u>	<u>159.734</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Herwaarderingsreserve	DAEB	niet-DAEB	totaal 2022
Herwaarderingsreserve 1-1-2022	150.816	2.465	153.281
Herclassificatie	349	-	349
Realisatie terugkoop	-1.138	-168	-1.306
Correctie	-329	-25	-354
Mutatie door herwaardering	-108	712	604
Herwaarderingsreserve 31-12-2022	149.590	2.984	152.574

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2023
Herwaarderingsreserve 1-1-2023	138.571	14.003	152.574
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie terugkoop	-824	-792	-1.616
Correctie	2	-	2
Mutatie door herwaardering	1.832	6.943	8.775
Herwaarderingsreserve 31-12-2023	139.581	20.154	159.735

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2022
Herwaarderingsreserve 1-1-2022	139.371	13.910	153.281
Herclassificatie	349	-	349
Realisatie terugkoop	-500	-806	-1.306
Correctie	-354	-	-354
Mutatie door herwaardering	-295	899	604
Herwaarderingsreserve 31-12-2022	138.571	14.003	152.574

Voorzieningen

	2023	2022
14. Voorziening Latente belastingverplichting	-	-
15. Voorziening onrendabele investeringen	1.448	824
16. Overige voorzieningen	23	30
	1.471	854

14. Voorziening latente Belastingverlichting

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht.

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat ze naar verwachting gelijktijdig afgewikkeld worden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	-	4
Dotatie ten laste van het resultaat	-	-4
Boekwaarde 31 december	-	0

De actieve en passieve latenties zijn genomen tegen nominale waarde.

Voor de tijdelijke positieve waarderingsverschillen van de onroerende zaken in exploitatie is geen latentie gevormd, omdat bij voortgezette huurexploitatie dit waarderingsverschil niet geëffectueerd wordt.

15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	824	0
Toevoegingen	3.547	1.042
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-2.923	-218
	1.448	824

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2023	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2023
20 EGW de Klamp heerhugowaard	824	-	-824	-
Vaandel Zuid Heerhugowaard	0	3.008	-1.560	1.448
Boghtmanstraat Oudkarspel	0	40	-40	-
Gildestraat Heerhugowaard	0	283	-283	-
Zwamproject complex 17	0	216	-216	-
Totaal	824	3.547	-2.923	1.448
Looptijd < 1 jaar	1.448			
Looptijd > 5 jaar	0			

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

16. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
	2023	2022
Stand 1 januari	30	26
Dotatie	5	4
Onttrekking	-1	0
Vrijval	-11	0
Stand 31 december	23	30

40

Langlopende schulden

	2023			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,19%	60.452	7.679	68.131
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		37.317	-	37.317
Totaal		97.769	7.679	105.448

	2022			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,15%	50.144	13.487	63.631
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		34.286	-	34.286
Totaal		84.430	13.487	97.917

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Schulden per 1 januari	71.031	71.815
Af: aflossingen in het boekjaar	-7.400	-784
Sub-totaal	63.631	71.031
Nieuwe leningen	6.000	-
Binnen 1 jaar aflossen	-1.500	-7.400
Stand 31 december Langlopende schulden	68.131	63.631

Nieuwe leningen 2023

In verband met de aflossing van 7,0 miljoen en de bouw van de 20 EGW de Klamp, zijn in 2023 nieuwe leningen gestort voor in totaal € 6,0 miljoen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 68.879.000 (2022: € 70.279.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

Reële waarde 3 basisrenteleningen

Woonstichting Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen. De marktwaarde is als volgt per 31 december 2023:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2023
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000		4,24% 6m euribor	7.152.613
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000		4,11% 6m euribor	4.149.876
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000		3,27% 6m euribor	5.711.417
			<u>13.000.000</u>			<u>17.013.906</u>

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 81.206.011 (2022: € 77.189.000). De marktwaarde van de Swap bedraagt € 745.561 (2022: € 43.670). De totale marktwaarde leningen en Swap bedraagt € 81.951.572 (2022: € 77.232.000).

18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	23.036	25.138
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.252	11.718
Boekwaarde	<u>34.288</u>	<u>36.856</u>
<i>Mutaties:</i>		
Teruggekochte woningen DAEB	-1.790	-1.657
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-207	-445
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	4.004	140
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	851	576
ZAV in portefeuille DAEB (schattingswijziging)	145	-1.005
ZAV in portefeuille Niet-DAEB (schattingswijziging)	26	-177
Totaal mutaties	<u>3.029</u>	<u>-2.568</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	21.039	23.036
Waardeverminderingen/vermeerderingen	16.278	11.252
Boekwaarde	<u>37.317</u>	<u>34.288</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 169 woningen (2022: 180), waarvan 138 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 148), 29 nieuwbouwkooptoningen (2022: 30) en 2 aangekochte woningen (2022: 2).

Met ingang van 2019 wordt de gemiddelde vergoeding van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) ook meegenomen in de waardering verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. In 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 is gemiddeld € 11.495 per woning voor ZAV betaald (2022: € 10.483), totaal opgenomen 169 woningen * € 11.495 = € 1.942.655.

De waardering van de verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is op basis van de WOZ-waarde peildatum 1 januari 2023 en de leegwaardestijging volgens het handboek marktwaardering per 31 december 2023. Tevens wordt hierbij de gemiddelde waarde aan ZAV opgeteld.

Kortlopende schulden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
19. Schulden aan kredietinstellingen	1.516	7.400
20. Schulden aan leveranciers	1.426	754
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	502	351
22. Overige schulden	331	38
23. Overlopende passiva	968	914
Totaal	<u>4.743</u>	<u>9.457</u>

19. Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen	1.516	7.400
Totaal	<u>1.516</u>	<u>7.400</u>

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woonstichting Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn zekerheden verstrekt op het Niet-DAEB bezit.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0,0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Ook wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

20. Schulden aan leveranciers

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Crediteuren	1.426	754
Totaal	<u>1.426</u>	<u>754</u>

De Post crediteuren is gestegen ten opzichte van 2022 omdat er 1 termijn ad € 920.000 voor het project Vaandel Zuid in de crediteurenpositie zit per 31 december 2023.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Loonbelasting	32	35
Omzetbelasting	458	304
Pensioenpremie	12	12
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	502	351

22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2023	2022
Te betalen accountants- en advieskosten	36	38
Tegemoetkoming blokverwarming	47	0
Subsidie energiearmoede	56	0
Verplichtingen de Klamp	192	0
Totaal	331	38

Verplichting de Klamp zijn de 2 laatste facturen die 3 maanden na oplevering van het project worden gestuurd door de aannemer.

23. Overlopende passiva

	2023	2022
Niet vervallen rente	893	838
Vooruitontvangen huren	75	76
Totaal	968	914

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woonstichting Langedijk heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het [Reglement van Deelneming](#) van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op wat is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstichting Langedijk niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstichting Langedijk.

Viewpoint

In september 2019 heeft Woonstichting Langedijk een 10-jarig contract getekend met Itris voor de licentie van Viewpoint, een ERP-systeem. De jaarlijkse licentiekosten bedragen € 62.000 per jaar.

Investeringsverplichting

Woonstichting Langedijk heeft een investeringsverplichting voor het project Vaandel Zuid in Heerhugowaard: 30 zorgappartementen voor Stichting Philadelphia Zorg. In mei 2023 is de Turnkey overeenkomst met Ter Steege Bouw Vastgoed Apeldoorn BV voor een bedrag van € 6,086 miljoen getekend. De eerste paal is geslagen op 13 december 2023, de oplevering wordt 1^e kwartaal 2025 verwacht.

Woonstichting Langedijk heeft een investeringsvoornemen voor het project Gildestraat in Heerhugowaard: 106 appartementen. Op 1 december 2023 is met Van Wijnen Heerhugowaard B.V. een basisovereenkomst gesloten voor het ontwerpen en realiseren van 106 sociale huurwoningen voor een bedrag van € 18,507 miljoen. De start van de bouw staat gepland voor oktober 2024, oplevering 2^e kwartaal 2026.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct voort uit deze activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonstichting Langedijk is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Woonstichting Langedijk gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps om het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten af te dekken. Woonstichting Langedijk gebruikt deze instrumenten uitsluitend als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Woonstichting Langedijk voert het beleid niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten voor Woonstichting Langedijk zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kastroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Woonstichting Langedijk is erop gericht deze risico's te beperken, als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen richting Woonstichting Langedijk niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Langedijk.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonstichting Langedijk over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld. Per 31 december 2023 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 74,4 miljoen. Per 1 januari 2023 bedroeg het borgingsplafond € 69,8 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2023 € 7,4 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 71,896 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woonstichting Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	31-12-2023
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2023	1.516
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	1.516
Dekking	
Banksaldi	-
Op te nemen lening	-
Kredietfaciliteiten	2.000
	2.000

Valutarisico

Woonstichting Langedijk is alleen werkzaam in Nederland. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's waardoor zij geen valutarisico loopt.

Renterisico (kasstroomrisico's)

Woonstichting Langedijk loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging of daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Zie ook paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Er is geen sprake van een embedded derivaat. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening als de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten: basisrente en kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 en 45 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door de leningenportefeuille te spreiden over meerdere geldgevers.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonstichting Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen of stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (reëel waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
Liquide middelen	163	3.156	163	3.156
Totaal	163	3.156	163	3.156
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	105.448	97.917	119.787	111.476
Kortlopende schulden	4.745	9.457	4.745	9.457
Totaal	110.193	107.374	124.532	120.933
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-745	-44
Totaal			-745	-44

47

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningencontracten.

Renteswaps

De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat Woonstichting Langedijk zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Hedges

Algemene hedge-strategie

Woonstichting Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen, af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten. Met een renteswap betaalt Woonstichting Langedijk een vaste rente en ontvangt van de tegenpartij een variabele rente.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woonstichting Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe, waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt om de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Hedge documentatie

Woonstichting Langedijk heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie waarmee de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. In deze documentatie zijn de doelstellingen van risicobeheer en de hedge-strategie beschreven, de afgedekte posities en de in te zetten hedge-instrumenten inclusief de te verwachten effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogstwaarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest door het vergelijken van de kritische kenmerken (zoals omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Vastgestelde ineffectiviteit wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast:

Renteswaps

Woonstichting Langedijk heeft een swapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningencontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past Woonstichting Langedijk daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	Reële waarde 31-12-2023	Reële waarde 31-12-2022
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-745.561	-43.670
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-745.561	-43.670

Geldgever	Hoofdsom (*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	5.000	1-2-2018	1-11-2033	3m euribor + 0,045	Nr. 1
BNG	5.000	3-2-2020	1-11-2031	3m euribor + 0,175	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0	Nr. 1
Totaal	15.000				

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wat betreft de derivatenportefeuille zijn ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten, door beide partijen geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten overeengekomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woonstichting Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op 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 gekwalificeerd kunnen worden als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en andere belanghouders over verplichtingen voor toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Aan het besluitvormingsproces voor projectontwikkeling van Woonstichting Langedijk is een feitelijke verplichting gekoppeld zodra formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering), en daarna op basis van de vrije verkoopwaarde volgens de uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering basismodel 2018, gecorrigeerd voor de contractueel overeengekomen prijscorrectie.

Verwerking fiscaliteiten

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Pas bij de aangifte blijkt of en in hoeverre de fiscus de door Woonstichting Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten overneemt en accordeert.

In de jaarrekening 2016 is een passieve latente gevormd voor de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. Als gevolg van de terugname in het lopende boekjaar is Woonstichting Langedijk daardoor in 2017 in een acute betaalpositie voor de vennootschapsbelasting gekomen. Deze terugname is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde in 2018. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Effecten regeringsbeleid

Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zoals de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woonstichting Langedijk.

Het beleid van Woonstichting Langedijk is gericht op het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt door te voldoen aan de hiervoor door externe partijen gehanteerde relevante kengetallen. Het huur- en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat Woonstichting Langedijk naar verwachting blijvend kan voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang houdt tot de kapitaalmarkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Toelichting op de winst- en verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	10.992	10.745
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	53	51
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	60	58
	11.105	10.854
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-25	-16
Huurderving wegens leegstand mutatie	-21	-67
Huurderving wegens oninbaarheid	-1	-40
Totaal	11.058	10.731

51

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 1,61% (1 juli 2022: 2,0%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het corporaties toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). Woonstichting Langedijk heeft ervoor gekozen in 2023 geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

25. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	186	194
Totaal	186	194

26. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Gas/Water/Electra	-41	-60
Warmte	-15	-9
Onderhoud (lift)	-10	-15
Schoonmaak	-54	-61
Administratie	-6	-2
Onderhoud binnentuin	-6	-6
Overige	-6	-7
	-138	-160

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Lonen en salarissen	-269	-258
Sociale lasten	-41	-39
Pensioenlasten	-36	-35
sub-totaal	-346	-332
Doorbelaste kosten	-268	-354
Totaal loon- en overige kosten	-614	-686

Lonen en salarissen

	2023	2022
Lonen en salarissen	-686	-662
Sociale lasten	-105	-100
Pensioenlasten	-90	-91
Totaal	-881	-853

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-346	-332
Lasten onderhoudsactiviteiten	-216	-218
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-70	-70
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-8	-8
Overige organisatiekosten	-171	-155
Leefbaarheid	-70	-70
Totaal	-881	-853

In 2023 waren bij Woonstichting Langedijk 13 medewerkers in dienst (2022: 13). Gedurende het boekjaar bedroeg het gemiddeld aantal fte 10,49 (2022: 11,44).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Overige bedrijfskosten

Overige bedrijfskosten	2023	2022
Overige personeelskosten	-63	-58
Inhuur	-73	-82
Opleidingskosten	-16	-33
Autokosten	-5	-4
Werkkostenregeling	-15	-10
Contributies en abonnementen	-20	-31
Kantoorbenodigdheden	-12	-9
Porti en telefoon	-17	-17
Communicatie	-50	-37
Overige kantoorkosten	-27	-30
Huisvestingskosten	-22	-19
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-84	-95
Advieskosten	-50	-32
Overige kosten	-56	-11
Automatisering	-196	-183
Totaal	-706	-651

De bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-190	-308
Lasten onderhoudsactiviteiten	-188	-138
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-89	-67
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-3	-4
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-209	-99
Leefbaarheid	-27	-35
Totaal	-706	-651

Met ingang van het boekjaar 2020 zijn de automatiseringskosten toegerekend aan de specifieke jaarrekening posten, alleen de algemene automatiseringskosten zijn in de functionele verdeling meegenomen.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Dagelijkse onderhoud	-856	-532
Mutatie onderhoud	-311	-336
Planmatig onderhoud	-2.045	-3.048
Doorbelaste loon- en overig kosten	-404	-356
	-3.616	-4.272

Het planmatig onderhoud is in 2022 hoger uitgevallen door het zwamproject complex 17.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Administratie VVE's	-32	-32
Belastingen	-880	-815
Verhuurderheffing	-	-1.035
Verzekeringen	-99	-90
Heffing Autoriteit Wonen	-8	-8
Bijdrage huurcommissie	-10	-
Obligoheffing	-97	-
Borgstellingsvergoeding WSW	-18	-
Contributie Aedes	-14	-
	-1.158	-1.980

33. t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.073	1.727
Verkoopkosten	-83	-48
Doorbelaste loon- en overige kosten	-11	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.848	-828
	1.131	839

	2023	2022
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	790	426
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	306	169
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)	134	232
Verkoop gewoon garage (NIET-DAEB)	-16	12
	1.214	839

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)

	2023	2022
Verkoopopbrengst	3.017	1.093
Af: Verkoopkosten	-11	-30
Boekwaarde(marktwaarde)	-2.216	-637
Resultaat in winst- en verliesrekening (2023: 11 woningen 2022: 4 woningen)	<u>790</u>	<u>426</u>

Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)

	2023	2022
Verkoopopbrengst	705	379
Af: Verkoopkosten	0	-30
Boekwaarde	-399	-180
Resultaat in winst- en verliesrekening (2023: 3 woningen 2022: 2 woningen)	<u>306</u>	<u>169</u>

Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)

	2023	2022
Verkoopopbrengst	351	232
Af: Verkoopkosten	0	0
Boekwaarde	-217	0
Resultaat in winst- en verliesrekening (2023: 1 woning 2022: 2 woningen)	<u>134</u>	<u>232</u>

Verkoop gewoon garage (NIET-DAEB)

	2023	2022
Verkoopopbrengst	0	23
Af: Verkoopkosten	0	0
Boekwaarde	-16	-11
Resultaat in winst- en verliesrekening (2023: 1 garage 2022: 1 garage)	<u>-16</u>	<u>12</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

36. t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.439	-645
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.846	-304
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.915	1.365
	<u>1.322</u>	<u>416</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2023	2022
Voorziening onrendabel 30 ZORGAPP Vaandel Zuid	-3.008	-
Voorziening Gildestraat	-283	-
Voorziening Boghtmanstraat	-40	-
Voorziening onrendabel 20 EGW de Klamp	826	-826
Voorziening onrendabel complex 17 zwam	216	-216
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	-150	397
	<u>-2.439</u>	<u>-645</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2023	2022
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	1.746	-331
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	100	27
	<u>1.846</u>	<u>-304</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	2023	2022
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	6.942	1.076
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	-5.027	289
	<u>1.915</u>	<u>1.365</u>

39. OVERIGE ACTIVITEITEN

In 2023 en 2022 waren er geen overige activiteiten.

40. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2023	2022
Doorbelaste lonen en salarissen	-170	-156
Doorbelaste overige kosten	-88	-99
Treasury	-23	-24
Controller	-16	-20
Accountantskosten	-68	-75
Automatisering	-1	-2
Extern advies en dienstverlening	-32	-28
Bestuur en Toezichtskosten	-59	-57
Totaal overige organisatiekosten	<u>-457</u>	<u>-461</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

41. LEEFBAARHEID

	2023	2022
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-33	-55
Doorbelasten loon- en overige kosten	-86	-106
Totaal	<u>-119</u>	<u>-161</u>

42. T/M 43. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2023	2022
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.205
	<u>12</u>	<u>-2.205</u>

<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	2023	2022
Rente liquide middelen	12	-
Geactiveerde rente projecten	-	-
Totaal	<u>12</u>	<u>-</u>

<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	2023	2022
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.306	-2.126
Provisie en kosten betalingsverkeer	-14	-14
Rentelasten belastingdienst	-3	-8
Obligohoheffing	-	-36
Disagio wsw	-	-21
	<u>-2.323</u>	<u>-2.205</u>

44. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	-1.051	-522
Belasting vorige boekjaren	-	276
Mutatie latente belastingen	2	-87
Totale belastinglast/-bate	<u>-1.049</u>	<u>-333</u>

Acute belastingen boekjaar

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

De post "acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:
(in duizenden euro's)

	<u>2023</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	5.282
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa tdv exploitatie	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3.991
Verkoopkosten in fiscaal verkoopresultaat	54
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	1.708
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.849
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	2.439
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.845
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.916
Correctie inzake Vestialening	
Obligoheffing	
Disagio	5
	<u>-703</u>
Fiscaal resultaat	4.579
Niet verrekenbare rentelasten	1.252
Investeringsregelingen	-3
Gemengde kosten	5
Dotatie HIR	-1.708
Fiscale winst	4.125
Verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag	<u>4.125</u>

Acute belastingen boekjaar (19% over € 200.000/ 25,8% over het meerdere)

De effectieve belastingdruk bedraagt 19,86% van het resultaat voor belastingen (2022 23,14%). Het verschil met het nominale tarief van 25,8% is te verklaren uit de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Agio/disagio leningen		9
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	-	-
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen		<u>-96</u>
	<u>-</u>	<u>-87</u>

VOOR WAARMERKINGS-
 DOELEINDEN



Verstegen accountants
 en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Naar DAEB en Niet DAEB gescheiden resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Toelichting op de aard van de Niet-DAEB Activiteiten

Woonstichting Langedijk bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	2023	2022
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	5	5
Parkeervoorzieningen in exploitatie	76	78
	81	83

60

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit.

(in duizenden euro's)	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Bedrijfsopbrengsten						
24. Huuropbrengsten	10.945	113	11.058	10.622	109	10.731
25. Opbrengsten servicecontracten	185	1	186	193	1	194
26. Lasten servicecontracten	-137	-1	-138	-159	-1	-160
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-606	-8	-614	-677	-9	-686
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.617	-	-3.617	-4.264	-8	-4.272
29. Overige directe operationele lasten expl.	-1.143	-15	-1.158	-1.955	-25	-1.980
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.627	90	5.717	3.760	67	3.827
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.640	351	3.991	1.472	255	1.727
34. Toegerekende organisatiekosten	-12	-	-12	-59	-	-59
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-2.832	-16	-2.848	-817	-12	-829
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	796	335	1.131	596	243	839
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.439	-	-2.439	-645	-	-645
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	1.845	-	1.845	-356	52	-304
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.						
Verkocht onder voorwaarden	1.916	-	1.916	2.051	-686	1.365
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.322	-	1.322	1.050	-634	416
39. Overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
40. Overige organisatiekosten	-451	-6	-457	-455	-6	-461
41. Leefbaarheid	-117	-2	-119	-159	-2	-161
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	0	12	-	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.293	-30	-2.323	-2.177	-28	-2.205
Saldo financiële baten en lasten	-2.282	-29	-2.311	-2.177	-28	-2.205
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	4.894	389	5.283	2.615	-360	2.255
45. Belastingen	-1.037	-13	-1.050	-328	-4	-332
Resultaat na belastingen	3.858	375	4.233	2.287	-364	1.923

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

(in duizenden euro's)	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten						
Huur	10.941	113	11.054	10.647	109	10.756
Vergoedingen	266	-	266	172	-	172
Overige bedrijfsontvangsten	54	-	54	6	-	6
Rente ontvangsten				-	-	-
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	11.261	113	11.374	10.825	109	10.934
Personeelsuitgaven	-901	-6	-907	-859	-9	-868
Onderhoudsuitgaven	-3.913	-	-3.913	-3.221	-8	-3.229
Overige bedrijfsuitgaven	-1.971	-23	-1.994	-1.793	-31	-1.824
Rente uitgaven	-2.409	-30	-2.439	-2.110	-28	-2.138
Sectorspecifieke heffing	-115	-	-115	-44	-	-44
Verhuurdersheffing	-	-	-	-460	-	-460
Leefbaarheid	-24	-2	-26	-46	-2	-48
Vennootschapsbelasting	-423	-	-423	-923	-	-923
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-9.758	-59	-9.817	-9.456	-78	-9.534
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.504	53	1.557	1.369	31	1.400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangst bestaande huur	3.018		3.018	1.047	23	1.070
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	1.056		1.056	379	232	611
Verkoop grondpositie	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	4.074	-	4.074	1.426	255	1.681
Nieuwbouw huur	-4.514	-	-4.514	-2.507	-	-2.507
Woningverbeteringen	-786	-	-786	-1.010	-	-1.010
Aankoop (VOV)	-1.015	-	-1.015	-1.251	-	-1.251
Aankoop verhuur	-920	-	-920	-	-	-
Investerings overige	-5	-	-5	-50	-	-50
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	-7.240	-	-7.240	-4.818	-	-4.818
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.166	-	-3.166	-3.392	255	-3.137
Kasstroom uit financieringsactiviteiten						
Ontvangsten uit langlopende schulden	6.000	-	6.000	-	-	-
Aflossing van langlopende schulden	-7.383	-	-7.383	-767	-	-767
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.383	-	-1.383	-767	-	-767
Mutatie geldmiddelen	-3.045	53	-2.992	-2.790	286	-2.504

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 10,49 fte in dienst (2022: 11,44). Alle medewerkers werken in Nederland.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen op basis van WNT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonstichting Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse C.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Woonstichting Langedijk is € 131.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

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

	T.I.M. van Ruiten
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-15
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.985
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.013
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	130.998
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	131.000
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>	
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.838
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.162
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	124.000
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer P.J.L.G. Kerkvliet	mevrouw J. Sinnige	De heer A. de Graaf
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-sep-16	14-sep-16	1-jul-17
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	30-apr-23	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	11.790	2.620	7.860
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.650	4.306	13.100
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	11.250	7.500	7.500
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	11.160	7.440	7.440
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700
	mevrouw A. Nauta	mevrouw C.G. vd Jagt	
1 Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jul-21	1-mei-23	
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	7.860	5.240	
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.100	8.793	
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	
7 Individueel toepasselijk maximum	7.500	7.500	
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	7.440	0	
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.700	0	
Toelichting			
Indien Klassenindeling Volkshuisvesting: De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woonstichting Langedijk ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.			
Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.			

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen andere functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28-05-2024

Accountantskosten

De accountantskosten maken deel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2023
2023		
Controle jaarrekening 2023	58.862	58.862
Controle jaarrekening 2022	-	-
Overige controlekosten	9.760	9.760
Fiscale advieskosten	-	-
Andere niet controle opdrachten	-	-
	68.622	68.622

	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2022
2022		
Controle jaarrekening 2022	59.852	59.852
Controle jaarrekening 2021	11.453	11.453
Overige controlekosten	4.610	4.610
Fiscale advieskosten	-	-
Andere niet controle opdrachten	-	-
	75.915	75.915

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het Bestuur op 28 mei 2024.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

65

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 mei 2024.

Dhr. P.J.L.G. Kerkvliet
Voorzitter

Mevr. A. Nauta
Lid

Dhr. A. de Graaf
Lid

Mevr. C.G. van der Jagt
Lid

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woonstichting Langedijk zijn geen bepalingen opgenomen over de resultaatbestemming.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **28-05-2024**

Aan de raad van commissarissen van
Woonstichting Langedijk

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 21-23 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



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

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

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 18 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

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 12-15. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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



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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 28 mei 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

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