



ACCOUNTANTS & ADVISEURS

Accountantsrapport over 2024 van Stichting Walang

Verslagperiode 1 januari 2024 - 31 december 2024

Gegenereerd op 19 september 2025

Inhoudsopgave

FINANCIEEL VERSLAG	3
Voorwoord	4
Samenstellingsverklaring van de accountant	5
JAAARREKENING	6
Balans	7
Staat van baten en lasten	8
Toelichting op de jaarrekening	9
Toelichting op de balans	12
Toelichting op de staat van baten en lasten	18
Ondertekening	22

Financieel verslag

Stichting Walang

Voorwoord

Bijgaand ontvangt u uw jaarrapportage. Dit rapport bestaat uit twee delen.

Deel 1: Financieel verslag

Dit deel bevat een samenvatting van de belangrijkste informatie uit de jaarrekening. De informatie is afgeleid uit de jaarrekening en voorzien van toelichting en commentaar.

Deel 2: De Jaarrekening

Deze bestaat uit de balans, de staat van baten en lasten en een toelichting hierop.

Samenstellingsverklaring van de accountant

Aan: Het bestuur van Stichting Walang

De jaarrekening van Stichting Walang te Capelle aan den IJssel is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2024 en de staat van baten en lasten over 2024 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor Kleine Organisaties-zonder-winststreven (RJK C1). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Stichting Walang.

Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring.

Capelle a/d IJssel, 19 september 2025

GETEKEND: 19-9-2025

FACET Accountants en Adviseurs BV
E. Dibbets AA

Jaarrekening

Stichting Walang

Balans

Na resultaatbestemming.

Balans activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Materiële vaste activa	21.999.355	19.538.311
	21.999.355	19.538.311
Viottende activa		
Vorderingen	34.857	33.875
Liquide middelen	729.363	775.459
	764.220	809.334
Activa	22.763.575	20.347.644

Balans passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Stichtingsvermogen		
Overige reserve	2.770.562	2.811.237
Herwaarderingsreserves	17.829.783	15.368.739
	20.600.345	18.179.976
Langlopende schulden	1.633.422	1.700.669
Kortlopende schulden	529.808	466.999
Passiva	22.763.575	20.347.644

Staat van baten en lasten

Staat van baten en lasten

	Verslagjaar		Vorig jaar
	2024		2023
Baten exploitatie vastgoedportefeuille	948.273	827.508	
Lasten exploitatie vastgoedportefeuille	766.562	549.669	
Saldo	181.711		277.839
Organisatielasten	43.236	43.266	
Algemene lasten	96.918	101.325	
Totaal lasten	140.153		144.591
Saldo baten en lasten	41.558		133.248
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2.456.080		1.564.302
Financiële baten en lasten	-77.269		-65.911
Resultaat	2.420.369		1.631.638

Toelichting op de jaarrekening

Activiteiten

Walang is een stichting met als doel huisvesting te realiseren voor de Molukse gemeenschap. De statutaire vestigingsplaats is Capelle aan den IJssel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Walang is statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41133714.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Walang zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Valuta

De posten in de jaarrekening van Stichting Walang worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de stichting haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Stichting Walang.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen welke niet van toepassing zijn voor Stichtingen en Verenigingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Grondslag van materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit sociaal vastgoed in exploitatie. Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Na eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35, lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor de waardeverandering wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Grondslag van vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Grondslag van liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslag van herwaarderingsreserves

Stichting Walang vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Grondslag van langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs onder aftrek van transactiekosten.

Grondslag van kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie, alsmede de verkoopbrengst van woningen binnen de vastgoedportefeuille.

Grondslagen van baten

Netto-omzet omvat de baten uit huuropbrengsten en opbrengsten van servicecontracten. Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn.

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Walang, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

Grondslagen van lasten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Grondslag van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Materiële vaste activa		
Vastgoed in exploitatie	21.999.355	19.538.311
	21.999.355	19.538.311

Verloop materiële vaste activa

	Verslagjaar	
	Vastgoed in exploitatie	Totaal
Verloop materiële vaste activa		
Beginsaldo		
Verkrijgings of vervaardigingsprijs	4.613.911	4.613.911
Cumulatieve herwaarderingen	14.924.400	14.924.400
	19.538.311	19.538.311
Mutaties		
Herwaarderingen	2.461.044	2.461.044
	2.461.044	2.461.044
Eindsaldo		
Verkrijgings of vervaardigingsprijs	4.613.911	4.613.911
Cumulatieve herwaarderingen	17.385.444	17.385.444
	21.999.355	21.999.355

Voor de waardering van het Sociale Vastgoed op actuele waarde is gebruikgemaakt van een waarderingsrapportage van een externe deskundige. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen.

Vorderingen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Vorderingen		
Debiteuren	26.301	11.604
Overlopende activa	8.556	22.271
	34.857	33.875

Alle vorderingen hebben een looptijd van minder dan 1 jaar, tenzij anders is aangegeven.

Debiteuren

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren		
Debiteuren	35.790	21.093
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.489	-9.489
	26.301	11.604

Overlopende activa

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde facturen	1.260	0
Vooruitbetaalde verzekeringskosten	7.296	22.271
	8.556	22.271

Liquide middelen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Liquide middelen		
Tegoeden op bankrekeningen	729.363	775.459
	729.363	775.459

Tegoeden op bankrekeningen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Tegoeden op bankrekeningen		
ING rekening-courant	11.837	8.795
ING spaarrekening M 858-20692	317.526	766.664
ING Spaarrekening B109-11853	400.000	0
	729.363	775.459

Stichtingsvermogen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Stichtingsvermogen		
Overige reserve	2.770.562	2.811.237
Herwaarderingsreserves	17.829.783	15.368.739
	20.600.345	18.179.976

Verloop overige reserves

	Verslagjaar	
	Overige reserve	Totaal
Verloop overige reserves		
Eindsaldo		
Beginsaldo	2.811.237	2.811.237
Resultaat lopend boekjaar	2.420.369	2.420.369
Herwaarderingsreserves	-2.461.044	-2.461.044
	2.770.562	2.770.562

Langlopende schulden

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.576.000	1.643.527
Overige schulden	57.422	57.142
	1.633.422	1.700.669

Schulden aan kredietinstellingen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen van kredietinstellingen	1.576.000	1.643.527
	1.576.000	1.643.527

Leningen van kredietinstellingen

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Leningen van kredietinstellingen		
Lening Havensteder	0	1.643.527
Lening ING Real Estate Finance	1.576.000	0
	1.576.000	1.643.527

In 2024 is de lening Havensteder volledig afgelost en is een nieuwe lening afgesloten bij de ING.

Lening ING Real Estate Finance

De lening is uitgegeven in december 2024. De lening heeft een looptijd van vijf jaren. De lening draagt een rente van 4,43%. De lening dient elk kwartaal met € 8.000 te worden afgelost. De rente is tevens eenmaal per kwartaal verschuldigd, voor het eerst op 1 januari 2025. De aflossingsverplichting korter dan een jaar (€ 24.000) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Zekerheden:

- Een EERSTE hypotheekrecht met een inschrijving van EUR 1.600.000,00 op het onderpand, zijnde de woningen die zijn verhuurd volgens een overlegd huuroverzicht welke is vastgehecht als bijlage aan de overeenkomst.
- Een EERSTE pandrecht, waaronder een pandrecht op de huurvorderingen met betrekking tot het onderpand.

Overige schulden

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden		
Waarborgsommen	57.422	57.142
	57.422	57.142

De waarborgsommen wordt jaarlijks opgerent. In 2024 tegen 0,49% (2023: 0,49%).

Kortlopende schulden

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopende schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting leningen	24.000	0
Crediteuren	46.430	11.801
Overlopende passiva	459.377	455.199
	529.808	466.999

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. In de kortlopende schulden is begrepen de aflossingsverplichting aan de ING bank voor de komende 12 maanden, ter hoogte van € 24.000.

Crediteuren

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren		
Crediteuren	46.430	11.801
	46.430	11.801

Overlopende passiva

	Verslagjaar	Vorig jaar
	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende passiva		
Nog te betalen andere kosten	9.174	15.950
Nog te betalen rente	5.907	0
Nog te betalen accountants- en advieskosten	30.000	30.000
Vooruitontvangen bijdragen casco onderhoud	391.015	386.067
Vooruitontvangen bijdragen schoonmaak dakgoot/rioolfonds	23.281	23.181
	459.377	455.199

Toelichting op de staat van baten en lasten

Baten exploitatie vastgoedportefeuille

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Baten exploitatie vastgoedportefeuille		
Woningen en woongebouwen	902.418	791.729
Leegstand	-2.643	-6.181
Opbrengst servicecontracten	48.498	41.960
	948.273	827.508

De omzet wordt behaald uit de verhuuropbrengsten van woningen.

Lasten exploitatie vastgoedportefeuille

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Lasten exploitatie vastgoedportefeuille		
Lasten servicecontracten	65.965	52.477
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	141.649	161.735
Lasten onderhoudsactiviteiten	558.948	335.457
	766.562	549.669

Lasten servicecontracten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	61.001	47.669
Toegerekende organisatiekosten	4.964	4.807
	65.965	52.477

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen	40.284	38.450
Verzekeringen	13.179	35.147
Toegerekende organisatiekosten	47.239	53.350
Overige	40.948	34.788
	141.649	161.735

Lasten onderhoudsactiviteiten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Dagelijkse onderhoudskosten	254.082	179.904
Investerings keukens, badkamers en glas	122.617	121.902
Verhuur klaarmaken woningen	147.501	0
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	34.749	33.651
	558.948	335.457

Totaal lasten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Totaal lasten		
Organisatielasten	43.236	43.266
Algemene lasten	96.918	101.325
	140.153	144.591

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Verkoopopbrengst vastgoed	0	522.000
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-4.964	-4.807
Boekwaarde verkocht vastgoed	0	-250.755
Waardeveranderingen vastgoed	2.461.044	1.297.864
	2.456.080	1.564.302

Financiële baten en lasten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke baten	699	3.935
Rentelasten en soortgelijke lasten	77.968	69.847
	-77.269	-65.911

Rentebaten en soortgelijke baten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Rentebaten en soortgelijke baten		
Rentebaten bankrekeningen	699	3.935
	699	3.935

Rentelasten en soortgelijke lasten

	Verslagjaar	Vorig jaar
	2024	2023
Rentelasten en soortgelijke lasten		
Rentelasten Havensteder	64.919	67.575
Rente waarborgsommen	280	279
Rentetoevoeging rekening casco-onderhoud	1.907	1.993
Rente ING-rekening	4.956	0
Rente lening ING	5.907	0
	77.968	69.847

Gemiddeld aantal werknemers

Stichting Walang heeft geen werknemers in dienst.

Ondertekening

Plaats:

Datum:

Reawaroe, P.O.P.

Plaats:

Capelle aan den IJssel

Datum:

24 september 2025

Kappuw, W.H.B.

Plaats:

Capelle a/d IJssel

Datum:

24-09-2025

Pattiwael, I.L.E. (Lid Raad van Toezicht)

Plaats:

Capelle a/d IJssel

Datum:

24-09-2025

van Kleef, J.A.G. (Lid Raad van Toezicht)

24-9-2025