

Jaarverslag

2025





COLOFON

Organisatie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Concept & ontwerp

Noeste Ijver

Tekst en redactie

ComPas tekst en redactie

Fotografie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Sven van der Vlugt

Anoek van Duin

Drukwerk

Noeste Ijver

Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Woningbouwvereniging St. Willibrordus

© COPYRIGHT 2025 – WONINGBOUWVERENIGING ST. WILLIBRORDUS

Inhoud

Het jaar in vogelvlucht	4
Voorwoord van de bestuurder	5
Verslag van de raad van commissarissen	6

BESTUURSVERSLAG 2025 **11**

Kwaliteitsbehoud woningbezit	12
Huisvesten van de primaire doelgroep	14
Samenstelling van het woningbezit	14
Betrekken van huurders en belanghebbenden bij beleid en beheer	15
Leefbaarheid	16
Wonen en zorg	16
Realisatie voorgenomen doelen en planning	17
Waarborgen van de financiële continuïteit	17
Organisatie van Woningbouwvereniging St. Willibrordus	24
Administratie en jaarverslaggeving	26
Externe betrekkingen	26
Verklaring van het bestuur	26
kengetallen	27

JAARREKENING 2025 **28**

Balans per 31 december 2025	29
Winst-en-verliesrekening over 2025	30
Kasstroomoverzicht 2025	31
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	32
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	33
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	40
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	42
Grondslagen voor afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB	42
Toelichting op de balans	43
Kortlopende schulden	49
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	51
Toelichting op het kasstroomoverzicht	56
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	56
Wet Normering Topinkomens	57
Accountantskosten	58
Afzonderlijke primaire overzichten	58
Winst-en-verliesrekening	59
Kasstroomoverzicht 2025	60
Ondertekening van de jaarrekening	61
Overige gegevens	61

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT **62**

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025	63
Overzicht woningbestand	67

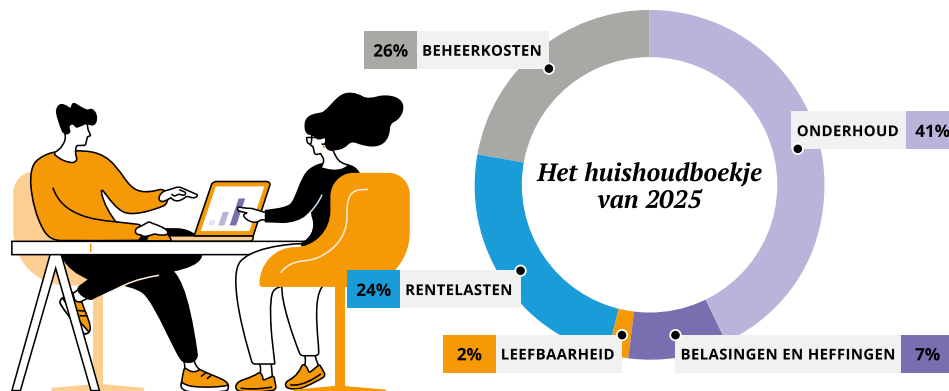
Het jaar in vogelvlucht

2025 startte voor ons met het uitvoeren van het nieuwe Koersplan De mens centraal.

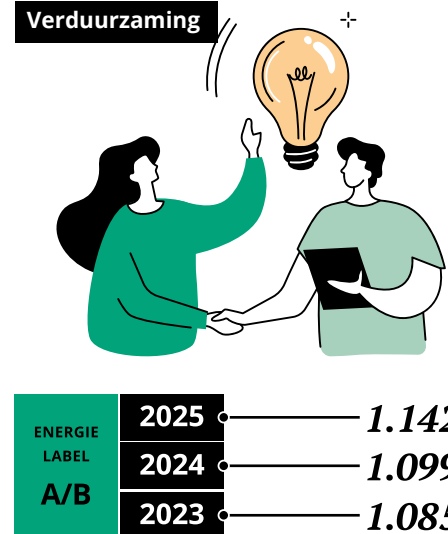
Planmatig onderhoud



Kosten verdeling



Verduurzaming



Dagelijks onderhoud

	AANTAL REPARATIE-VERZOEKEN	2.116
	AANTAL VERHUUR-EENHEDEN (PER 31/12)	1.344
	ONDERHOUDSCONTRACT/GLASVERZEKERING	33%
	GEMIDDELDE KOSTEN	€599

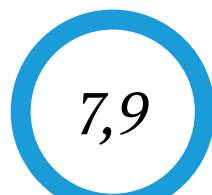
Wat onze huurders van ons vinden



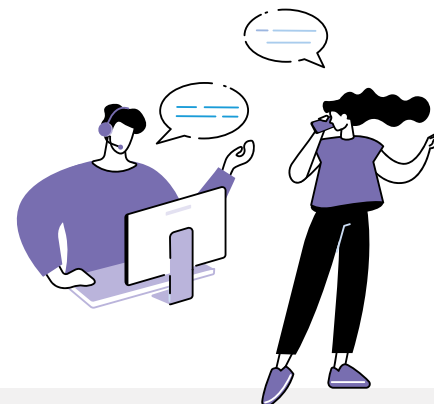
Nieuwe huurders



Afhandeling reparatieverzoeken



Vertrokken huurders



SCAN DE QR CODE VOOR HET UITGEBREIDE JAARVERSLAG 2025



Voorwoord van de bestuurder

MET AANDACHT VOOR HUURDERS EN WONEN

2025 startte voor ons met het uitvoeren van het nieuwe Koersplan De mens centraal. De druk op de woningmarkt, de groeiende behoefte aan betaalbare woningen en de opgaven rond verduurzaming en leefbaarheid vroegen om duidelijke keuzes. Met dit plan richten we ons op drie hoofddoelen: meer betaalbare woningen realiseren, onze buurten leefbaar houden en passende woningen bieden aan alle doelgroepen in Wassenaar. Ook stelden we ons nieuwe duurzaamheidsbeleid vast, waarmee we gericht toewerken naar een CO₂- en grondstoffenneutrale organisatie in 2050.

Het besluit van de rijksoverheid om de huurbevriezing uiteindelijk niet door te zetten, maakte zowel binnen onze corporatie als bij onze huurders veel los. Een bevriezing zou onze ruimte om te investeren in verduurzaming en nieuwbouw verder beperken, terwijl de opgaven groot zijn. Tegelijkertijd begrijpen we de zorgen van onze huurders. Betaalbaarheid mag niet eenzijdig bij corporaties of huurders worden neergelegd. Er zijn structurele keuzes nodig van de overheid.

In Oostdorp begonnen we voortvarend met de bouw van project Rozenstein. Toch loopt het project enkele maanden vertraging op vanwege de nutsplanning. De verhuur start daardoor naar verwachting medio 2026. We werken intensief samen met alle betrokken partijen om de planning te herstellen. Ondertussen blijven we hierover transparant communiceren. De 101 nieuwe eengezinswoningen en appartementen worden naar verwachting in het voorjaar van 2026 geadverteerd via Woonnet Haaglanden.

In onze wijken organiseerden we opnieuw verschillende ontmoetingen, zoals Burendag en bijeenkomsten over passend wonen voor 55+. De grote opkomst laat zien hoe belangrijk deze thema's zijn en hoe betrokken onze huurders blijven. Door samen met SVH en de seniormakelaar in te zetten op doorstroming, creëren we meer passende woningen voor huidige én toekomstige huurders. Ook sloten we ons in 2025 aan bij Bouwstroom Haaglanden, zodat we sneller, voorspelbaarder en betaalbaarder kunnen bouwen.



De Aedes-benchmark 2025 bevestigt de waardering voor onze dienstverlening. Nieuwe huurders geven ons een 7,8, vertrokken huurders geven een 7,9 en voor reparatieverzoeken scoren we een 8,5. Deze scores liggen ruim boven het sector-gemiddelde en laten zien dat onze medewerkers het verschil maken. Met het opnieuw behalen van het KWH-Huurlabel is die waardering nog eens bevestigd.

Samen met de gemeente, Huurdersvereniging Rozenstein, welzijnspartners en collega-corporaties werkten we in 2025 intensief aan de nieuwe meerjarenprestatieafspraken en de Woonzorgvisie van Wassenaar. Beide documenten worden begin 2026 verwacht.

Voor onze organisatie was 2025 een jaar van ontwikkeling. Door vacatures en tijdelijke inhuur stond het team onder druk. We verwachten vanaf het voorjaar 2026 weer een volledige bezetting te hebben. In 2025 investeerden we in betere samenwerking en communicatie en zetten we stappen richting modern werken met Office365 en de eerste toepassingen van AI. Ook lanceerden we eind 2025 een nieuwe website die huurders en woningzoekenden beter en duidelijker ondersteunt bij vragen over wonen, huren en onze dienstverlening. De ondernemingsraad is wegens onvoldoende animo helaas opgeheven. Zodra er binnen de organisatie opnieuw draagvlak is, faciliteren we een herstart.

Al met al was 2025 een intensief en betekenisvol jaar. Ik ben trots op de inzet en betrokkenheid van al onze medewerkers en partners. Dankzij deze gezamenlijke inspanningen blijven we belangrijke stappen zetten voor onze huurders en voor de gemeenschap van Wassenaar.

Voor mij persoonlijk markeert dit verslag ook een afronding. Per 1 augustus 2026 zal ik mijn rol als directeur bestuurder van Willibrordus beëindigen. Ik kijk met grote waardering terug op de samenwerking met medewerkers, huurders, leden, de Raad van Commissarissen en onze partners in Wassenaar en de regio. Samen hebben we gebouwd aan een stevige basis voor de toekomst. Die basis geeft vertrouwen dat Willibrordus ook de komende jaren haar maatschappelijke opgave met overtuiging en betrokkenheid blijft invullen.

Wassenaar, 22 juni 2026
Was getekend,

M.C. Fischer *Directeur-bestuurder*

Verslag van de raad van commissarissen



TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen (RvC) zijn omschreven in de statuten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De raad houdt toezicht op het bestuur en de algemene bedrijfsvoering van de corporatie. Ook is de raad werkgever van het bestuur en staan de raadsleden het bestuur terzijde met gevraagd en ongevraagd advies.

DOEL VAN HET TOEZICHT

De RvC houdt intern toezicht op de strategische keuzes, het daarop geënte beleid en de doelen waarvoor de vereniging staat. Daarbij laat de raad zich leiden door de 'Visie op besturen en toezichhouden'. Op de algemene ledenvergadering brengt de raad verslag uit. De raad heeft de bevoegdheid om van het bestuur inzage te verlangen in alle gegevens en documentatie die nodig zijn om zijn taken uit te voeren.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een maatschappelijk ondernemende organisatie. In dit verslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de taken in 2025 zijn uitgevoerd en er invulling is gegeven aan de bevoegdheden. De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dienen als kader voor het uitoefenen van de taken van de RvC. Daarnaast hanteert de raad de Governance Code Woningcorporaties. Deze code vloeit voort uit het lidmaatschap van de bedrijfstakvereniging Aedes en het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

PROFIELSCHETS

Om de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC te waarborgen, wordt er gewerkt met profielschetsen. In de afgelopen jaren zijn deze opnieuw geactualiseerd en afgestemd op de omvang, samenstelling en activiteiten van de raad.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een betrekkelijk kleine corporatie met een nadrukkelijk lokale signatuur. De RvC is van mening dat er voldoende deskundigheid aanwezig is om in de gegeven situatie en omstandigheid te kunnen functioneren.

In 2025 is een nieuw lid voor de RvC aangetrokken. Dit vooruitlopend op het statutair aftreden in 2026 van mevrouw A.S.T.M. Peters. Met ingang van 1-1-2026 is mevrouw E. van Tuinen als nieuw lid toegevoegd aan de RvC.

SAMENSTELLING

Leden van de RvC eind 2025:

NAAM/ BEROEP	ONAFHANKELIJK	GEBOORTEJAAR	FUNCTIE	NEVENFUNCTIES	LID SINDS	LID TOT	AANDACHTSGEBIEDEN
Dhr. ir. G. Ensing	Ja	1954	Voorzitter	Lid RvT SMOW	2021	2029	Externe relaties, gemeente, strategie en remuneratie
Mevr. mr. M. van Donge, hoofd Duurzaamheid bij a.s.r. verzekeringen NV	Ja	1970	Vicevoorzitter		2019	2027	Juridisch, governance, duurzaamheid, financieel beleid, audit en huurdersvereniging
Mevr. A.S.T.M. Peters, zelfstandig adviseur logistiek vastgoed	Ja	1976	Lid		2019	2026	Vastgoed, verduurzaming, remuneratie en huurdersvereniging
Dhr. M. Souverijn directeur/eigenaar Rijnaak IV B.V.	Ja	1961	Lid	Penningmeester St. Ekta Anarosh, St. Wijnaendts Francken/ Boekee Steunfonds St. Nieuw Zuid, lid RvC Woonforte	2020	2028	Strategie, financieel beleid en audit

De samenstelling van de raad bleef in 2025 ongewijzigd. De heer G. Ensing is per 1 juli 2025 voor de tweede termijn van 4 jaar herbenoemd op basis van het besluit van de RvC, met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

De RvC heeft een evenwichtige verdeling van het aantal mannen en vrouwen. Mevrouw M. van Donge en mevrouw A.S.T.M. Peters zitten op voordracht van Huurdersvereniging Rozenstein in de raad. De leden van de raad vormen commissies om de besluitvorming over bepaalde onderwerpen in klein comité voor te bereiden.

In 2025 waren een remuneratiecommissie en een auditcommissie actief. De remuneratiecommissie houdt zich bezig met het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur. Deze commissie bestond uit mevrouw A.S.T.M. Peters (voorzitter) en de heer G. Ensing. Zij voerden een voortgangs- en een functioneringsgesprek met de bestuurder. Om de samenwerking met de directeur-bestuurder te kunnen beoordelen, spraken zij individueel met de leden van het managementteam, de externe controller, de wethouder Volkshuisvesting, sociaal domein en wonen van de gemeente Wassenaar en met de voorzitter van Huurdersvereniging Rozenstein. Deze gesprekken vormden samen met de prestatiecriteria de basis voor het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

Mevrouw M. van Donge en de heer M. Souverijn (voorzitter) vormen de auditcommissie. Zij onderhouden de contacten met de controller en de accountant. Verder adviseren zij de raad bij de (financiële) taak en bereiden zij de besluitvorming daarover voor. Bijvoorbeeld over toezicht op risicomanagement, administratieve organisatie, informatieverwerking en -verschaffing. Ook geeft de auditcommissie advies over investeringen. De auditcommissie kwam in 2025 drie keer bijeen.

ROOSTER VAN AFTREDEN

Leden van de RvC worden in overeenstemming met de statuten benoemd voor een periode van 4 jaar. Een commissaris kan eenmaal, voor een periode van 4 jaar, voor herbenoeming voorgedragen worden. Dit in navolging van de Governance Code Woningcorporaties en de Woningwet. De maximale zittingsduur is hiermee 8 jaar. De raad wijst uit zijn midden een voorzitter aan.

Het rooster van aftreden is als volgt:

- 2026: A.S.T.M. Peters (niet herbenoembaar)
- 2027: M. van Donge (niet herbenoembaar)
- 2028: M. Souverijn (niet herbenoembaar)
- 2029: G. Ensing (niet herbenoembaar)

HONORERING

De honorering van de afzonderlijke leden van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie en niet aan de prestaties van de corporatie. Deze honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en de WNT. De heer Ensing zag af van het bezoldigingsadvies van de WNT voor de functie van voorzitter. Hij ontvangt dezelfde honorering als de overige RvC-leden.

NAAM	FUNCTIE	BRUTO VERGOEDING
Ir. G. Ensing	Voorzitter	€10.480,00
Mr. M. van Donge	Vicevoorzitter	€10.480,00
A.S.T.M. Peters	Lid	€10.480,00
M. Souverijn	Lid	€10.480,00

INTERN TOEZICHT

Het bestuur informeerde de RvC in 2025 schriftelijk en mondeling over de feitelijke gang van zaken en de financiële en praktische resultaten, afgezet tegen de plannen en budgetten. Hierdoor kon de raad zijn toezichthoudende taak goed vervullen.

In 2025 had de raad in totaal 4 keer een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Bij deze vergaderingen waren ook de controller en leden van het managementteam aanwezig. In juni vond de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering plaats. Hier legden bestuur en RvC verantwoording af voor het gevoerde beleid en de resultaten over 2024. De Algemene Ledenvergadering verleende daarover decharge.

De raad sprak in 2025 uitvoerig over de lopende en de voorgenomen nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Dit mede in het licht van de situatie op de kapitaalmarkt en de kostenontwikkeling in de bouwsector, maar ook met het oog op de regionale afspraken binnen Haaglanden en de prestatieafspraken met de gemeente Wassenaar. Verder is er gesproken over het solidariteitsprincipe en meer in het algemeen over politieke ontwikkelingen die de corporatiesector raken. Onder externe begeleiding is er met de raad en het managementteam een educatiesessie van een dagdeel gewijd aan strategisch risicomanagement.

In de voorjaarsvergadering van de RvC lichtte de accountant de jaarrekening 2024 en het accountantsverslag toe. Op 6 november hield de raad, deels samen met het managementteam, de jaarlijkse strategiedag. Op de agenda stonden:

- de zelfevaluatie van de raad;
- de meerjarenbegroting;
- de herijkte governance code onder externe begeleiding.

Mevrouw A.S.T.M. Peters en mevrouw M. van Donge, benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie, onderhielden in 2025 contact met het bestuur van Huurdersvereniging Rozenstein. Onderwerpen hierbij waren onder meer de prestatieafspraken en de communicatie met de corporatie.

Van alle bijeenkomsten van de raad zijn verslagen gemaakt. Geen van de leden van de RvC was (langdurig) afwezig.

VOORNAAMSTE AANDACHTSPUNTEN

Tijdens de reguliere RvC-vergaderingen met de bestuurder zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken, waarover besluiten zijn genomen:

- Jaarstukken 2024
- Herbenoeming de heer Ensing, inclusief profielschets;
- Werving 5e RvC-lid, inclusief profielschets volkshuisvesting & ruimtelijke ordening
- Investeringsstatuut
- Jaarplan 2026;
- IC & Auditplan 2025;
- Honorering bestuur en RvC 2026;
- Begroting 2026, de meerjarenbegroting 2027 – 2035 en Treasury jaarplan;
- Kwartaalrapportages;
- Woonbod 2026 van corporaties aan gemeente;
- Opdracht aan accountant Qconcepts voor controle boekjaar 2025;
- Opvolging van de adviezen in de Managementletter;
- Governance-agenda 2026;
- Aanpassing in mandaat- en procuratieregeling.

FINANCIËN: DE JAARREKENING, BEGROTING EN MEERJARENBEGROTING

Samen met het bestuur besprak de RvC de (financiële) jaarstukken 2024, en de (meerjaren)begroting 2026 – 2035.

GOVERNANCE

De RvC besteedde in 2025 aandacht aan het risicomanagement, de management-structuur en -cultuur en de strategie van de organisatie. Door sturing, beheersing, toezicht, verantwoording en risicomanagement worden de effectiviteit en resultaatgerichtheid van de organisatie structureel gewaarborgd. Doordat de OR-leden besloten om terug te treden, kon de RvC geen overleg met de OR voeren. Daarom is besloten om in 2025 met (alle) medewerkers om tafel te zitten en periodiek dergelijke bijeenkomsten te organiseren.

De RvC besloot in 2025 om de zelfevaluatie intern te houden, zonder externe begeleiding. Voor de zelfevaluatie maakte de raad gebruik van de zelfevaluatietool van de VTW. Van deze zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

PROJECTEN

De RvC volgde het herstructureringsproject Rozenstein nauwgezet vanuit de kwartaal-informatie en stelde vragen over de voortgang.

REALISATIE VAN VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus spant zich in voor haar huurders, met name de primaire doelgroep van beleid. De raad ziet er voortdurend op toe dat de belangen van deze groep adequaat worden behartigd binnen de door de overheid gestelde kaders. De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn besproken. De raad sprak meerdere keren met de bestuurder van Woningbouwvereniging St. Willibrordus over de mogelijkheden om binnen de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden extra wooneenheden te realiseren, zowel in het sociale huursegment als in het middenhuursegment. Daarbij realiseert de raad zich dat de ruimte tot uitbreiding uiterst beperkt is en dat met de nodige creativiteit het maximale wordt bereikt.

De raad ging akkoord met het geactualiseerde bod 2025 – 2026, dat de gezamenlijke corporaties in Wassenaar bij de prestatieafspraken aan de gemeente deden.

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Er zijn diverse operationele onderwerpen besproken, die voortvloeiden uit de kwartaal-rapportages. Elk kwartaal ontving en besprak de raad een voortgangsrapportage met de belangrijkste kerncijfers. Deze kwartaalinformatie was verrijkt met informatie over:

- Resultaten van het KWH-onderzoek naar de dienstverlening;
- Gegevens uit de Aedes-benchmark;
- Ontwikkelingen nieuwbouw en- verduurzamingsprojecten
- Voortgang van het jaarplan;

- Diverse kpi's zoals voor passend toewijzen, huursombenadering en jaarlijkse huur-aanpassing, sociaal beheer, liquiditeitspositie en planmatig mutatieonderhoud;
- De interne organisatie, inclusief administratie en interne controle, verdere digitalisering en de cyberrisico's die gepaard gaan met het toewijzen en uitvoeren van IT-functies, zowel intern als extern.

De raad is goed geïnformeerd over de veranderde wet- en regelgeving en de gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering van de corporatie. In 2025 keurde de raad de voorgelegde bestuursbesluiten goed, die voortvloeiden uit de activiteiten en het gevoerde beleid.

INTEGRITEIT EN GOVERNANCE

Woningbouwvereniging St. Willibrordus onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. Het handelen van de woningcorporatie wordt getoetst aan deze codes.

De corporatie heeft een geformaliseerd integriteitsbeleid, dat is vastgelegd in de Integriteitscode. Een belangrijk onderdeel van het integriteitsbeleid is de 'regeling omgaan met melden vermoeden misstand' (voorheen Klokkeluidersregeling). Deze regeling biedt de werknemers de garantie dat zij vermeende onrechtmatigheden kunnen melden zonder gevaar voor hun rechtspositie. De Integriteitscode en de 'regeling omgaan met melden vermoeden misstand' zijn openbaar te raadplegen via de website www.wbv-willibrordus.nl.

In 2025 beoordeelde de raad met een zelfevaluatie het eigen functioneren. Deze zelf-evaluatie is vastgelegd in een vastgesteld verslag. Onderwerpen die tijdens de zelf-evaluatie aan de orde kwamen, waren onder meer eerder gemaakte afspraken, de rol-verdeling binnen de raad, het aantal leden, het toezichthouden en de werkgeversrol. De verbeterpunten zijn met het bestuur en het managementteam gedeeld. De raad neemt de besluiten en aanbevelingen mee in haar functioneren in 2026.

Een essentieel onderdeel van de Governance Code is het principe 'pas toe of leg uit'. Op één punt legt Woningbouwvereniging St. Willibrordus de Governance Code anders uit:

- De Governance Code bepaalt dat er jaarlijks een overleg gehouden wordt over de omgang met belanghouders. Woningbouwvereniging St. Willibrordus kiest ervoor om dit eens in de drie jaar te doen. Daarnaast kiest de corporatie niet voor een vast moment om met de belanghouders te communiceren. Communicatie vindt regelmatig zowel formeel als informeel plaats. Dit heeft te maken met de geringe omvang van Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de gemeente waarin deze corporatie functioneert.

De raad waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn volgens de criteria van de Governance Code. Alle leden van de raad opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. In 2025 was geen sprake van tegenstrijdige belangen bij de bestuurder en/of de leden van de RvC, zoals bedoeld in de principes van de Governance Code Woningcorporaties.

PERMANENTE EDUCATIE (PE-PUNTEN)

In de Governance Code is de permanente educatie voor leden van het bestuur en de RvC vastgelegd. Bestuurders van woningcorporaties moeten in een periode van drie jaar 108 PE-punten behalen. Dat komt neer op 108 'studiebelastinguren'. Er is geen minimumaantal te behalen PE-punten per jaar. De Governance Code woningcorporaties bepaalt in artikel 3.22 dat de in het verslagjaar behaalde PE-punten zowel worden vermeld in het online PE-registratiesysteem van de VTW als in het RvC-jaarverslag.

De leden van de RvC haalden in 2025 allen 5 PE-punten of meer. Deze punten kunnen alleen behaald worden bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten.

NAAM BESTUURDER	AANTAL BEHAALDE PE-PUNTEN IN 2025	MINIMUMAANTAL TE BEHALEN
M.C. Fischer	42,5	36

NAAM TOEZICHTHOUDER	AANTAL BEHAALDE PE-PUNTEN 2025	MINIMUMAANTAL TE BEHALEN
G. Ensing	7	5
M. van Donge	5	5
A.S.T.M. Peters	8	5
M. Souverijn	14	5

INVULLING VAN HET BESTUUR

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en een jaarlijkse evaluatie. Het bestuur van de corporatie bestond in 2025 uit de heer Marc Fischer als directeur-bestuurder. De bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn geregeld in een contract dat is gebaseerd op de WNT. In 2025 vervulde de bestuurder geen nevenfuncties.

VERANTWOORDING

Het accountantskantoor Qconcepts voert de externe controle uit van de jaarstukken. Qconcepts verstrekt daarbij een managementletter, het accountantsverslag en een controleverklaring. De accountant rapporteert in de managementletter en het accountantsverslag zijn specifieke bevindingen over de interne bedrijfsvoering. De controleverklaring van de accountant is in dit verslag opgenomen.

De raad is op de hoogte van de rapportages aan en van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de Inspectie Leefomgeving en Transport. De raad acht zich verantwoordelijk voor het toezicht. In 2025 kon de raad zich vinden in alle besluiten van het bestuur.

VERKLARING

De raad nam kennis van de door de bestuurder voorgelegde jaarstukken 2024. Samen bespraken zij deze tijdens de vergadering op 10 juni 2025. Op voordracht van de raad onderzocht Qconcepts de jaarstukken. De raad nam met instemming kennis van de goedkeurende controleverklaring. De middelen van Woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. De activiteiten vonden uitsluitend plaats ten behoeve van de volkshuisvesting en leefbaarheid in Wassenaar. Deze zijn in overeenstemming met de statuten van de corporatie. De woningen en het maatschappelijk onroerend goed liggen binnen het statutaire werkgebied. Er zijn geen risicovolle posities ingenomen met beleggingen of verbintenissen. Op basis van het eigen interne toezicht en de bevindingen van de accountant ziet de RvC geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde financiële en volkshuisvestelijke beleid.

Wassenaar, 22 juni 2026,
Was getekend,

De heer ir. G. Ensing *voorzitter*

Mevrouw A.S.T.M. Peters *lid*

Mevrouw mr. M. van Donge *vicevoorzitter*

De heer M. Souverijn *lid*

HOOFDSTUK 2

Bestuursverslag 2025





In dit bestuursverslag legt Woningbouwvereniging St. Willibrordus volkshuisvestelijke verantwoording af over de geleverde prestaties volgens de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

KWALITEITSBEHOUD WONINGBEZIT

ONDERHOUD

Woningbouwvereniging St. Willibrordus verbetert voortdurend de kwaliteit van haar woningen, op basis van het Bouwbesluit en gemeentelijke regels. Duurzaamheid staat daarbij centraal. Renovaties worden gecombineerd met verduurzaming. Ook wordt er planmatig (mutatie)onderhoud uitgevoerd aan diverse complexen en woningen.

Condiëmetingen

NEN 2767 is de norm voor het beoordelen van de conditie van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Deze norm maakt het mogelijk om te sturen op prestatie-eisen. Woningbouwvereniging St. Willibrordus gebruikt deze norm om inzicht te krijgen in de aanwezige gebreken en in de risico's wanneer deze niet worden opgelost.

Dagelijks onderhoud

In 2025 ontving Woningbouwvereniging St. Willibrordus 2.116 reparatieverzoeken voor 1.344 verhuureenheden. Van deze verzoeken vielen er 705 onder het onderhoudscontract of de glasverzekering. Per verhuureenheid is gemiddeld €599 besteed aan dagelijks onderhoud.

DAGELIJKS ONDERHOUD

Aantal reparatieverzoeken	2.116
Aantal verhuureenheden (per 31/12)	1.344
Onderhoudscontract/glasverzekering	33%
Gemiddelde kosten	€599

Mutatieonderhoud

In het verslagjaar werden bij 54 woningen mutatiwerkzaamheden uitgevoerd. Daarbij werd de leeggekomen woning aangepast aan de huidige kwaliteitseisen. De totale kosten hiervan bedroegen €1.117.057. Gemiddeld was dat €20.686 per woning. Daarnaast werd tijdens het mutatieonderhoud ook asbest verwijderd. De kosten hiervoor bedroegen in 2025 €81.506.

MUTATIEONDERHOUD

Totaal aantal mutaties	54
Totale kosten mutatieonderhoud	€1.117.057
Gemiddelde kosten per mutatie	€20.686
Totale kosten asbest verwijderen	€81.506

Planmatig onderhoud

In diverse complexen is in 2025 planmatig onderhoud uitgevoerd. Hier werd in het verslagjaar €645.530 aan uitgegeven. Het ging bijvoorbeeld om:

- buitenschilderwerk;
- onderhoud aan mechanische ventilatie;
- liftonderhoud;
- vervangen van cv-ketels;
- dakonderhoud;
- herstellen van kitwerk.

Het dakonderhoud van Complex 10 en 13 is niet uitgevoerd vanwege onvoldoende prijsconformiteit. Deze werkzaamheden worden opnieuw begroot in 2026. Hierbij is geen risico op achterstallig onderhoud.

BADKAMER-, KEUKEN- EN TOILETMUTATIE

Bij dertig adressen zijn in het verslagjaar de badkamer-, keuken- en toiletvoorzieningen vernieuwd terwijl de woningen bewoond waren. De totale kosten hiervoor bedroegen €283.910.

Contractonderhoud

Elk jaar wordt er contractonderhoud uitgevoerd aan gebouwen, infrastructuur en andere beheerde objecten, waaronder bijvoorbeeld liften, automatische deuren en cv-installaties. In het verslagjaar bedroegen de uitgaven voor dit onderhoud €311.612.

WONINGAANPASSINGEN

Woningen worden doorgaans niet vooraf geschikt gemaakt voor huurders met een beperking. Wanneer aanpassingen noodzakelijk blijken, kan een woning op verzoek van een huurder in overleg met de afdeling Wmo van de gemeente Wassenaar aangepast worden.

DUURZAAMHEID

Sinds 2016 investeert Woningbouwvereniging St. Willibrordus aanzienlijk in duurzaamheid. Dit leidde tot een gemiddeld energielabel A. Slechts 1,8 procent van de woningen bezit nog een EFG-prelabel. Dit is te danken aan grootschalige verduurzamingsprojecten. Dankzij deze projecten zijn de woningen klaar voor de toekomst.

Gezien de toenemende invloed van klimaatverandering, is de urgentie om te verduurzamen groter dan ooit. Bovendien stegen de energiekosten de afgelopen periode aanzienlijk, waardoor de roep tot verduurzaming verder toenam. Voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus staat het belang van betaalbare woningen voor de huurders centraal. Daarom startte de corporatie in 2024 met het actualiseren van haar duurzaamheidsbeleid. Dit beleid is begin 2025 vastgesteld. Het biedt inzicht in hoe de corporatie de komende jaren haar woningbezit verder zal verduurzamen. Het uiteindelijke doel is om de woningvoorraad in 2050 volledig CO₂- en grondstoffenneutraal te maken.

Afronding verduurzamingsproject complex 3 (Zonneveldweg e.o.)

In april 2024 startte Heembouw met het verduurzamen van woningen tot minimaal energie-label A. Vanwege een ontheffing voor flora en fauna, specifiek door het voorkomen van een zeldzame vleermuis, konden echter niet alle woningen volledig worden verduurzaamd. Voor blok 7 werden de werkzaamheden gepland in 2025 en werd er budget gereserveerd in de investeringsbegroting, in de hoop dat er tegen die tijd een ontheffing zou zijn verleend. Ondanks zorgvuldige voorbereiding vonden deze werkzaamheden het afgelopen jaar niet plaats, omdat de Omgevingsdienst geen flora- en fauna-ontheffing gaf voor het buitenwerk. De verwachting is dat deze ontheffing niet op korte termijn wordt verstrekt.

VERHUIKOSTENVERGOEDING

Huurders kunnen bij renovatie en vernieuwbouw aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding. De spelregels zijn vastgelegd in het 'sloop- en verhuiskostenreglement'. Jaarlijks worden het reglement en de vergoedingen aangepast aan de normen die de rijksoverheid hiervoor opstelt. In 2025 is geen gebruik gemaakt van de verhuiskostenvergoeding.

VERHUURBAARHEID

Door de goede kwaliteit van onze woningen en de enorme druk op de woningmarkt, was leegstand minimaal en alleen tijdelijk door onderhoud of verduurzaming.

MUTATIES IN HET WONINGBESTAND

In 2025 zijn in totaal 57 reguliere woningen verhuurd.

NIEUWBOUW EN ONTWIKKELING

Project Rozenstein

In 2025 is verder gewerkt aan de herstructurering van project Rozenstein, een sloop-nieuwbouwproject waarbij 62 bestaande woningen worden gesloopt en 101 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden door de aannemer verliepen volgens planning.

Het project liep echter een aanzienlijke vertraging op, omdat de nutsvoorzieningen niet konden worden aangelegd. Knelpunten in de capaciteit en planning bij de nuts-partijen, hebben hiermee directe gevolgen voor de oplevering. Ondertussen vormde de communicatie met bewoners en partners een belangrijk onderdeel van het project. Naast overleggen, waren er nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten. Alle 101 nieuwe woningen worden in 2026 volgens een aangepaste planning opgeleverd en verhuurd.

Creatieve oplossingen voor woningnood: transformatie van kantoor naar studio

Ook in 2025 zocht Woningbouwvereniging St. Willibrordus actief naar vernieuwende manieren om extra woonruimte toe te voegen binnen het werkgebied. Een concreet voorbeeld hiervan is de transformatie van het voormalige kantoor van Huurdersvereniging Rozenstein aan de Wiegmanweg 38A. Dit pand krijgt een tweede leven als compacte, comfortabele studio. Met deze herbestemming wordt de bestaande voorraad optimaal benut. De corporatie laat hiermee zien hoe creatief ruimtegebruik kan bijdragen aan het verlichten van de druk op de woningmarkt.

Samenwerking nieuwbouwlocaties Wassenaar en regionale woningmarktafspraken

Binnen de regio Haaglanden werken woningcorporaties, gemeenten, de provincie Zuid-Holland en het Rijk samen aan het terugdringen van de woningnood. De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (2023) vormt daarbij het kader. De ambitie blijft onverminderd groot: tot en met 2030 circa 75.000 woningen toevoegen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar. Woningcorporaties spelen hierin een sleutelrol.

Haaglanden heeft binnen de provincie Zuid-Holland de grootste woningbouwopgave. Van de circa 250.000 woningen die de provincie tot 2030 wil realiseren, ligt een substantieel deel hier. Ongeveer twee derde van de nieuwbouw is betaalbaar. De corporaties zijn verantwoordelijk voor circa de helft van deze woningen.

Wassenaarse opgave

Ook in Wassenaar is de woningnood groot, terwijl de ruimte om te bouwen beperkt is. De corporaties en de gemeente zetten zich gezamenlijk in om betaalbare woningen toe te voegen, onder meer via herstructurering en transformatie. In de praktijk lopen meerdere bouwprojecten echter vertraging op. Oorzaken zijn onder andere planologische procedures, stikstof en netcongestieproblematiek en de beperkte beschikbaarheid van locaties. Hierdoor schuift de realisatie van nieuwbouw deels door naar latere jaren.

Tot en met 2025 lag de regionale focus op het versnellen van lopende projecten en het maken van concrete afspraken over locaties. Inmiddels zijn deze afspraken grotendeels gemaakt en verschuift de aandacht naar het gefaseerd realiseren van projecten, passend bij de lokale omstandigheden. Woningbouwvereniging St. Willibrordus blijft, ondanks de vertragingen, een actieve en betrokken partner in deze regionale en lokale woonopgave.

HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus richt zich op het huisvesten van huishoudens met een lager inkomen. De corporatie past de landelijke afspraken over huurverhoging toe. Passend toewijzen vormt een vast onderdeel van de woningtoewijzing. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) is vastgelegd dat 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag wordt gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens.

Het gemeentelijk beleid gaat inmiddels uit van het toevoegen van 30 procent sociale woningbouw. Landelijk ligt het aandeel sociale huur net onder de 30 procent. Regionaal bedraagt dit circa 35 procent. Het woningbezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus beslaat circa 11 procent van alle woningen in Wassenaar. Dit bezit blijft beschikbaar voor de doelgroepen van beleid. De corporatie heeft geen plannen om woningen te verkopen.

SAMENSTELLING VAN HET WONINGBEZIT

De volgende tabel geeft globaal inzicht in de samenstelling van het woningbezit. Per soort woning toont de tabel het gemiddeld aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem (het 'puntensysteem'), de gemiddelde netto huurprijs en de verhouding tussen de werkelijke en de maximale huurprijs in procenten. De gemiddelde huurprijs ging door de huurbevrozing minder omhoog dan de maximale huur.

TYPE WONING	AANTAL		GEMIDDELDE WWS-PUNTEN		GEMIDDELDE HUURPRIJS (IN €)		% VAN MAXIMALE HUUR	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Eengezins	682	682	194	209	655	691	55,6	57
Meergezins	633	634	159	169	598	634	64,1	65
Gemiddeld	-	-	177	189	627	663	57	61

Naast de genoemde eengezinswoningen en appartementen, bezit de corporatie ook een woonvoorziening voor 18 mensen met een beperking, een bijbehorend in pandig trefpunt en een voorziening voor 24 intramurale zorgeenheden en twee ruimtes die verhuurd worden aan Amarosa. Deze ruimtes worden gebruikt voor dagbesteding.

HUISVESTINGSVERORDENING

Sinds 2023 geldt een regionale huisvestingsverordening. Woningbouwvereniging St. Willibrordus verleent met mandaat van de gemeente Wassenaar zelf huisvestingsvergunningen.

ASIELZOEKERS MET EEN VERBLIJFSSTATUS

De gemeente Wassenaar is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. In 2024 konden de corporaties de taakstelling niet volledig realiseren door een mismatch tussen vraag en beschikbaar woningaanbod. Dit betrof met name grote gezinnen en eenpersoonshuishoudens. Voor 2025 bedroeg de taakstelling 54 personen. Samen met de Wassenaarsche Bouwstichting zijn 42 statushouders gehuisvest. Omdat duidelijk was dat volledige realisatie niet haalbaar was, is hierover actief overleg gevoerd met de gemeente. Hierin werd ook gevraagd de gemeentelijke mogelijkheden te onderzoeken.

VOORRANGSVERKLARINGEN

In 2025 lag de verantwoordelijkheid voor het toekennen van voorrangsverklaringen bij de woningcorporaties. Dit met mandaat van het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar. Deze werkwijze is vastgelegd in de meerjarenprestatieafspraken 2022–2025. Corporaties beslissen zelfstandig bij aanvragen en verzorgen de bijbehorende correspondentie. Dit zorgt voor duidelijkheid en snelheid voor urgente woningzoekenden en draagt bij aan de prioriteit om deze doelgroepen te huisvesten.

PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE GEMEENTE

Samen met de gemeente Wassenaar, de Wassenaarsche Bouwstichting, Huurdersvereniging Rozenstein en Huurdersvereniging De Wassenaarsche ondertekende Woningbouwvereniging St. Willibrordus eind 2021 de prestatieafspraken voor 2022–2025. Destijds is afgesproken dat de partijen gezamenlijk en ieder afzonderlijk invulling zouden geven aan 'goed wonen voor de inwoners van Wassenaar'. Samen met de betrokken partijen is in het najaar van 2024 de jaarschijf voor 2025 opgesteld. In oktober 2025 zijn de gesprekken over de nieuwe prestatieafspraken gestart. De verwachting is dat deze begin 2026 worden vastgesteld.

BOD OP DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de Wassenaarsche Bouwstichting brachten in 2025 gezamenlijk een bod uit aan de gemeente Wassenaar. In het bod is aangegeven hoe de corporaties willen bijdragen aan de woonvisie en hoe zij de prestatieafspraken 2022-2025 gaan waarmaken.

Belangrijke onderwerpen waaraan Woningbouwvereniging St. Willibrordus een bijdrage wil leveren, zijn:

- huisvesting voor de doelgroepen: beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- duurzaamheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid;
- meerjarig woningbouwprogramma inclusief flexwonen;
- herstructurering.

WONINGTOEWIJZINGEN IN 2025

In 2025 kwamen 57 bestaande woningen beschikbaar voor de verhuur.

Van de 57 bestaande woningen zijn er 45 aangeboden op de website www.woonnet-haaglanden.nl. Van de overige 12 woningen zijn er 10 aangeboden aan de gemeente Wassenaar. Die verzorgt samen met het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) de woningbemiddeling voor asielzoekers met een verblijfsstatus. Verder is 1 woning verhuurd op basis van een directiebesluit en heeft er 1 woningruil plaatsgevonden.

Van de vrijgekomen woningen is in 2025 49 procent verhuurd aan doorstromers en 51 procent aan starters, inclusief asielzoekers met een verblijfsstatus. In totaal gingen 28 woningen naar doorstromers en 27 naar starters. Van de starters kwam 72 procent uit Wassenaar (in 2024: 100 procent) en van de doorstromers 39 procent (in 2023: 39 procent).

Bij 57 woningtoewijzingen was in 2025 sprake van 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB).

De corporatie hanteerde de inkomenstoets voor DAEB-toewijzing. Daarnaast is gebruikgemaakt van de inkomenstoets voor passend toewijzen. In totaal is er voor 98 procent passend toegewezen. Er is 1 woning niet passend toegewezen vanwege een zorgindicatie.

Corporaties mogen 7,5 procent van haar woningen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties daarbij nog eens 7,5 procent extra woningen mogen toewijzen in de vrije ruimte. Hiermee komt het totaal percentage op 15 procent.

VERHUURINGEN 2025 HUURPRIJSCATEGORIEËN

HUURPRIJS	TOT €477,20	TOT €682,96	TOT €731,93	TOT €900,07	TOTAAL
Aantal	2	31	16	8	57
Percentage	4	54	28	14	100

JAARLIJKSE HUURANPASSING

In april 2025 maakte de overheid bekend dat zij wilde overgaan tot een huurbevrozing in 2025 en 2026. Vanwege de val van het kabinet en het advies van de Raad van State is dit wetsvoorstel teruggetrokken. Begin 2024 werd bekendgemaakt dat de jaarlijkse huur-aanpassing maximaal 5 procent mag zijn. Naast de reguliere huurverhoging mocht een extra huurverhoging doorberekend worden aan mensen met een middelhoog of hoog inkomen.

De totaal toegestane huurverhoging voor de gehele DAEB-portefeuille is vastgesteld op 4,5 procent. In 2025 is opnieuw besloten om een gedifferentieerde huurverhoging toe te passen op basis van het energielabel van de woning en het inkomen van de huurders. Daarnaast kregen huurders met een inkomen boven de €67.366 (1-persoonshuishouden) of €89.821 (meerpersoonshuishouden) een huurverhoging van €70 per maand.

Door alle communicatie rond de huurbevrozing was het voor veel huurders onduidelijk of zij een huuraanpassing zouden krijgen. Dit leidde tot ongeveer 50 reacties per email of telefoon. Twee huurders maakten uiteindelijk bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Beide bezwaren zijn toegekend op basis van een lager inkomen.

BETREKKEN VAN HUURDERS EN BELANGHEBBENDEN BIJ BELEID EN BEHEER

RVC

Statutair is vastgelegd dat huurders of een vertegenwoordiging van de huurders het recht hebben 2 personen voor te dragen voor de RvC. Deze voordracht is bindend. Mevrouw M. van Donge en mevrouw A.S.T.M. Peters zitten in de raad op voordracht van Huurdersvereniging Rozenstein en volgens gemaakte afspraken met deze vereniging.

KLACHTENADVIESCOMMISSIE

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is statutair verplicht een klachtenadviescommissie te hebben. Huurders, woningzoekenden en organisaties van huurders kunnen bij deze commissie klachten indienen over zaken waar zij direct belang bij hebben. Er is voor gekozen om aan te sluiten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH). Deze klachtencommissie kent zo'n 35 leden, waaronder zowel grote als kleine corporaties. In 2025 is er een klacht ingediend bij de KCWZH. Hierin is Woningbouwvereniging St. Willibrordus in het gelijk gesteld.

Daarnaast is Woningbouwvereniging St. Willibrordus aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH). Deze commissie beoordeelt klachten die gaan over het toewijzen van woningen. De RKWH stelt jaarlijks een jaarverslag op. Dit jaarverslag wordt ter kennisgeving verstrekt aan de RvC. In 2025 zijn er geen klachten ingediend.

HUURDERSOVERLEG

Tijdens de reguliere bijeenkomsten met Huurdersvereniging Rozenstein kwamen in 2025 de volgende onderwerpen aan de orde:

- jaarlijkse huuraanpassing;
- voortgang meerjarenprestatieafspraken 2022 – 2025;
- bod corporaties 2025 – 2026;
- meerjarenprestatieafspraken 2026 – 2029;
- (meerjaren)begroting 2026;
- herstructureringsproject Rozenstein;
- diverse andere huurdersaangelegenheden.

LEEFBAARHEID

KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING

In 2025 zette Woningbouwvereniging St. Willibrordus extra in op het versterken van de leefbaarheid in de wijken. De samenwerking met de gemeente en partners is geïntensiveerd via het Signaleringsoverleg (individuele casuïstiek) en het Leefbaarheidsoverleg (wijkgerichte problematiek). Door deze overleggen zijn de onderlinge banden versterkt en is de gezamenlijke aanpak van overlast- en zorgdossiers verbeterd. Intern is het overlastproces geëvalueerd en vernieuwd. Er is een duidelijke uitleg op de website geplaatst en er wordt structureel gebruikgemaakt van bemiddeling via Bemiddeling & Mediation. Daarnaast organiseerde de corporatie geslaagde burendagen in Stompwijk en Ter Weer. Ook werd de brandveiligheid in het complex aan de Van Duivenvoordelaan samen met de brandweer onderzocht en opgepakt.

De afdeling Leefbaarheid voerde vier wijkschouwen uit in Ter Weer, Wiegmanweg, 's-Heerenbergstraat en de Lignestraat, Dat leidde tot een meetlat die de leefbaarheid per wijk inzichtelijk maakt. Op basis hiervan is de wijk Wiegmanweg geselecteerd voor een verdiepende aanpak. In 2025 is hiervoor een plan opgesteld dat in 2026 met gereserveerd budget wordt uitgevoerd. Verder is samen met de huurdersvereniging gestart met de opbouw van een bewonersnetwerk. In 2026 wordt dat verder uitgewerkt.

Wanneer bewoners last ondervinden van hun burens, bemiddelt Woningbouwvereniging St. Willibrordus daarin. Mocht het gewenst of nodig zijn dan kan een externe buurtbemiddelaar ingezet worden via Buurtbemiddeling. Hieraan doen de gemeente, woningcorporaties en de politie mee. Daarnaast zoekt de corporatie samen met huurders, omwonenden en hulpverleners voor het adequaat oppakken van overlast.

BESTRIJDING VAN WOONFRAUDE

Woonfraude is in strijd met de wet, de huurovereenkomst en de sociale doelstellingen die de corporatie nastreeft. Onrechtmatige doorverhuur, illegaal gebruik van woningen en te veel mensen in een woning, kunnen bovendien negatief uitwerken op de kwaliteit van de leefomgeving van de andere huurders. Woningbouwvereniging St. Willibrordus hecht veel waarde aan een juiste en passende bewoning van haar bezit. Daarom is de corporatie actief in het signaleren van woonfraude. Het valt echter niet altijd mee om hier goed tegen op te treden. In 2025 waren er 6 onderzoeken naar woonfraude. Dit leidde tot een huuropzegging. In de overige gevallen bleek er geen sprake van woonfraude.

SAMENWERKING HENNEP REGIO HAAGLANDEN

De hennepcultuur in woonwijken is strafbaar en levert vaak overlast en gevaarlijke situaties op. Om hennepkwekerijen in sociale huurwoningen te bestrijden, is binnen de regio Haaglanden een samenwerkingsovereenkomst tussen alle gemeenten, corporaties en politie van kracht. In 2025 zijn geen hennepkwekerijen geconstateerd in het bezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

WONEN EN ZORG

Een van de prioriteiten voor de volkshuisvesting is volgens de minister van Binnenlandse Zaken het realiseren van een combinatie van wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bij de prestatieafspraken met de gemeente, de Wassenaaarse corporaties en de huurdersorganisaties is rekening gehouden met het belang van ouderen. In 2025 schreef de gemeente Wassenaar in nauwe samenwerking met de woningcorporaties een woonzorgvisie. Deze is begin 2026 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

WOONVOORZIENING HAVEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is eigenaar van de woonvoorziening Haven met 18 appartementen, 1 kantoor en 1 steunpunt. De zorgorganisatie Middin huurt deze woonvoorziening.

BELLESTEIJN

Het zorggebouw Bellesteijn is in het bezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Zorginstelling Amarosa huurt dit gebouw. Het kleinschalig wonen of groepswonen is bedoeld voor bewoners met dementie, die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen en 24 uur per dag begeleiding nodig hebben.

STOMPWIJCKSTRAAT & DE WIJCK

In het complex aan de Stompwijkstraat heeft Amarosa twee woningen gehuurd. Onder de naam "De Wijck" heeft zij hierin een dagbestedingsruimte ingericht voor dementerende ouderen. Daarnaast organiseert zij hier activiteiten voor de buurt.

REALISATIE VOORGENOMEN DOELEN EN PLANNING

In 2025 werkte Woningbouwvereniging St. Willibrordus aan een brede agenda om de bedrijfsvoering, dienstverlening en samenwerking verder te versterken. Een groot deel van de geplande acties is uitgevoerd. Enkele trajecten zijn door externe afhankelijkheden of capaciteitsdruk doorgeschoven naar 2026. Governance-documenten zijn geactualiseerd en de vernieuwde website is opgeleverd. De livegang van Microsoft 365 en de vervanging van hardware zijn in het voorjaar succesvol afgerond. Dat was eerder dan gepland. Voor het ICT-beleidsplan is een externe partij gecontracteerd. De uitvoering loopt door in 2026.

Op HR-gebied is gewerkt aan verdere professionalisering en organisatieontwikkeling. In de tweede helft van het jaar startte een organisatiebreed coachingstraject. Het corporate communicatieplan is in het vierde kwartaal vastgesteld.

De meerjarenprestatieafspraken met de gemeente, de Wassenaarsche Bouwstichting en Huurdersvereniging Rozenstein zijn doorgeschoven naar maart 2026. Ook verplaatste de gemeente het ontwikkelen van de Woonzorgvisie naar 2026. Woningbouwvereniging St. Willibrordus leverde in 2025 wel haar inhoudelijke bijdrage. De herijkte duurzaamheidsstrategie is binnen de planning gerealiseerd.

Door vertraging in de nutsvoorzieningen startte Wonen en Vastgoed later met de verhuur van nieuwbouwproject Rozenstein. Wel is de verhuurstrategie afgerond. Diverse beleidsontwikkelingen, zoals middenhuur, woningdelen, mutatiebeleid, optimalisatie van planmatig onderhoud en de hittestress-pilot, schuiven door naar 2026. Ze maken integraal onderdeel uit van het project Vastgoedsturing. Verder is in 2025 de eerste nieuwe nieuwsbrief voor alle huurders gelanceerd. Daarnaast zijn de routekaart CO₂-neutraal en de eerste fase van de conditiescore-updates afgerond. Het crisisplan, waarmee we adequaat kunnen inspelen op een crisis (bijvoorbeeld gebouw, omgeving of fraude gerelateerd) is opgesteld en vastgesteld.

De financiële afdeling werkte aan de voorbereiding op SBR-koppelingen en aan een nieuwe vorm van kwartaalrapportages. De verdere automatisering via XBIS-analytics wordt komend jaar voortgezet.

De verduurzamingswerkzaamheden waarvoor geen flora-faunaontheffing werd afgegeven, zijn helaas niet uitgevoerd. Ook de gezamenlijke realisatie van 20 flexwoningen met de Wassenaarsche Bouwstichting en de gemeente is voorsnog niet gelukt. Hiervoor was een te beperkt draagvlak binnen de gemeente. Ondanks dat is de organisatie in 2025 verder verstevigd en zijn er belangrijke stappen gezet ter voorbereiding op de komende jaren.

WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

FINANCIËLE RISICO'S BEHEEREN

Een woningcorporatie is een maatschappelijke organisatie. Haar hoofdtaak is: het op een maatschappelijk verantwoorde manier realiseren van de doelen voor sociale huisvesting. Om deze taak goed te kunnen vervullen, is het noodzakelijk dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd. Zowel op de korte als lange termijn. De corporatie streeft naar een financieel onafhankelijke positie. Daarbij moeten ook eventuele tegenvallers met eigen middelen kunnen worden opgevangen. Bijvoorbeeld als de kosten of opbrengsten van overheidsmaatregelen, de rente, de huur of het onderhoud tegenvallen.

Een belangrijk beleidsinstrument om de financiële continuïteit te bewaken is de meerjarenprognose. Deze maakt deel uit van de begroting voor het nieuwe jaar. In het verslagjaar is de meerjarenprognose 2026 – 2035 opgesteld.

JAARRESULTAAT

Woningbouwvereniging St. Willibrordus sloot 2025 af met een jaarresultaat voor belasting van €4,2 miljoen. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt over 2025 €2,35 miljoen. Deze bestaat uit een herwaardering van €1,25 miljoen als gevolg van de marktwaardestijging en €1,1 miljoen als gevolg van overige waardeveranderingen o.a. door terugneming onrendabele top complex Rozenstein.

De winst voor belasting zonder de waardeveranderingen bedraagt €1,8 miljoen. Dit is €0,5 miljoen minder dan in 2024. Onder andere veroorzaakt door hogere onderhoudslasten in 2025. De inkomsten zijn met €0,5 miljoen gestegen als gevolg van onder de jaarlijkse huurverhoging van 4,5 procent. De lasten van de organisatie zijn gestegen met €1,0 miljoen door hogere rentelasten, tijdelijk inhuur als gevolg van niet direct op te vullen vacatures, hogere onderhoudslasten en uitbreiding van de organisatie op gebied van ondersteuning beleid en sociaal beheer.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is in 2025 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met €3,4 miljoen toegenomen tot €264,6 miljoen (2024: €261,2 miljoen). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

Informatie over de risico's en onzekerheden

In de verslaglegging is de corporatie zo helder mogelijk over de risico's en onzekerheden waarmee rekening moet worden gehouden. Woningbouwvereniging St. Willibrordus streeft naar een zo nauwkeurig mogelijke financiële verslaglegging, gebaseerd op een consistente interne controle en toetsing door derden.

Met de RvC worden de gevolgen van wijzigingen in wet- en regelgeving zoveel mogelijk vooraf afgestemd. Waar nodig past de corporatie de bedrijfsvoering en/of de verslaglegging in overleg met de raad aan. De gevolgen van dreigende risico's en onzekerheden worden zo goed mogelijk in beeld gebracht. Voor mogelijke extra kosten wordt bij voorbaat gezocht naar een verantwoorde financiële dekking. Bijvoorbeeld door te besparen op de kosten.

In de volgende passages staat hoe de corporatie omgaat met de verschillende risico's en onzekerheden. De corporatie zet geen derivaten in. Ook verstrekt de corporatie aan de directeur-bestuurder en commissarissen onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Alle relevante regelingen, zoals de Integriteitscode en de 'regeling omgaan met melden vermoeden misstand', zijn te vinden op de website www.wbv-willibrordus.nl.

SOLVABILITEIT

De solvabiliteit van de vereniging is een verhoudingscijfer dat wordt verkregen door het eigen vermogen te delen door het balanstotaal, vermenigvuldigd met 100 procent. De uitkomst is een maatstaf voor het vermogen van de corporatie om op lange termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Eind 2025 bedroeg de solvabiliteit 74,5 procent. In 2024 was dit 76,9 procent. De genoemde solvabiliteit is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

Over het algemeen wordt ervan uitgegaan dat de op deze manier berekende solvabiliteit minimaal 50 procent moet bedragen. Uitgaande van deze norm is de solvabiliteit van de corporatie dus ruim voldoende.

NIEUWE BELEIDSWAARDEMETHODE

Vanaf het boekjaar 2024 hanteert Woningbouwvereniging St. Willibrordus de nieuwe methodiek voor de beleidswaarde, zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'; beleidswaarde 2.0. Deze beleidswaarde vervangt vanaf verslagjaar 2026 de huidige methodiek van marktwaarde in de jaarrekening. De belangrijkste wijzigingen:

1. Aangepaste sectorbrede disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde
2. Looptijd wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde, in plaats van 15 jaar met eindwaarde.
3. Voor onderhoud wordt nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hierdoor worden de jaarlijkse onderhoudslasten ingerekend in de beleidswaarde.
4. Noodzakelijke investeringen zoals het uitfaseren van de E-,F- en G-labels, zijn nu opgenomen in de beleidswaarde.

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

SOLVABILITEIT OP BASIS VAN BELEIDSWAARDE

Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft ingeschat welk gedeelte van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Deze schatting bedraagt ongeveer €143 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Marktwaarde	327.663.231	4.462.720	332.125.951
Afslag voor:			
Beschikbaarheid	-23.472.686	-311.414	-23.784.100
Betaalbaarheid	-129.177.881	-531.488	-129.709.369
Kwaliteit	-52.409.427	-242.592	-52.652.019
Beheer	-1.490.985	8.751	-1.482.234
Disconteringsvoet	18.638.131	47.323	18.685.454
Totaal afslagen	-187.912.848	-1.029.420	-188.942.268
Beleidswaarde	139.750.383	3.433.300	143.183.683

Dit impliceert dat ongeveer 54,1 procent van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit percentage aan fluctuaties onderhevig.

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde komt op 45,6 procent. Dit is ruim boven de norm (30 procent) die de toezichthouders hiervoor stellen.

De afslag bij beschikbaarheid wordt veroorzaakt doordat de overdrachtskosten 0 zijn (effect is een opslag op de marktwaarde). Anderzijds door het uitpondscenario te blokkeren en alleen het scenario doorexplotatie te hanteren. Dit geeft een afslag aangezien de huur inkomsten lager zijn dan de verkoopopbrengsten bij het uitpondscenario. Daarnaast wordt de eeuwig durende benadering toegepast met een kasstroom prognose van 60 jaar; welke ook een afslag effect heeft op de marktwaarde. Per saldo heeft dit een negatief effect (afslag) op de marktwaarde.

De afslag bij betaalbaarheid is het gevolg van het grote verschil tussen de markthuur en het sociale huurbeleid van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

De afslag bij kwaliteit is het gevolg van de hogere onderhoudskosten ten opzichte van het basisonderhoud dat een belegger uitvoert. Met ingang van de nieuwe beleidswaarde worden de onderhoudslasten meegenomen uit de MJOP (60 jaar) en wordt een extra afslag ingerekend voor kosten van het wegwerken van E-F-G labels.

De afslag bij beheer is het gevolg van de hogere kosten voor het beheer ten opzichte van een belegger.

WEERSTANDSVERMOGEN EN KREDIETWAARDIGHEID

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelden de corporatie zowel positief op rechtmatigheid als kredietwaardigheid.

WAARDERING VAN HET VASTGOED

Vanaf verslagjaar 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de waarde van hun bezit te waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde die een belegger zou willen betalen voor het vastgoed inclusief de lopende huurcontracten. Vanaf verslagjaar 2018 beoordelen de toezichthouders het bezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus op beleidswaarde. Dit is een afgeleide waarde van de marktwaarde. De marktwaarde leidt tot een hogere waardering dan de beleidswaarde. Bij de beleidswaarde wordt namelijk uitgegaan van blijvende beschikbaarheid, een betaalbare huur en eigen kosten voor onderhoud en beheer.

De huidige waarde van het vastgoed en de toekomstige ontwikkeling van die waarde bepalen voor een belangrijk deel de balans en de bedrijfsvoering van een woningcorporatie. Deze waardering is van groot belang om bijvoorbeeld vreemd vermogen te kunnen aantrekken en een verantwoorde meerjarenprognose te kunnen opstellen.

Uiteraard blijft deze waardering een aanname, omdat er altijd onverwachte ontwikkelingen mogelijk zijn. Zeker in het huidige politieke en economische klimaat. De uitgangspunten worden jaarlijks aangepast en onderling afgestemd binnen de branche, onder andere door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Deze uitgangspunten worden vastgelegd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

BELEGGINGSACTIVITEITEN

In het boekjaar vonden geen beleggingsactiviteiten plaats. Wanneer er op enige wijze belegd gaat worden, moet dit plaatsvinden zoals bepaald in het 'Treasury- en beleggingsstatuut' van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

GOVERNANCE EN RISICO

Een goede inrichting van de governance is essentieel voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taken van een woningcorporatie. De Governancecode is vastgesteld door de leden van de branchevereniging Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. De code stimuleert een opener cultuur en meer zelfreflectie bij de mensen die bij corporaties werken. De code helpt om vaker dilemma's te bespreken met elkaar én met de RvC.

De Governancecode is in 2025 herzien en uitgewerkt in 5 principes over een open cultuur, namelijk: ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

De herziene code 2025 geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen. De code is er voor medewerkers op alle niveaus van de organisatie. In hun werk dragen zij bij aan een integrale cultuur waarin het vanzelfsprekend is je te verantwoorden en transparant te zijn over je handelen.

Om goed bestuur en toezicht te kunnen borgen, legt Woningbouwvereniging St. Willibrordus normen en waarden vast in verschillende reglementen. Deze reglementen worden jaarlijks herijkt en indien nodig aangepast. In 2025 zijn onder meer de 'mandaat- en procuratieregeling' en het 'investeringsstatuut' aangepast en is het inkoop- en aanbestedingsbeleid herijkt.

Het 'reglement financieel beleid en beheer' van Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een uitvloeisel van artikel 55a van de Woningwet 2015. Het reglement moet ertoe bijdragen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Bij de besluitvorming, inrichting en uitvoering van haar activiteiten onderscheidt Woningbouwvereniging St. Willibrordus bevoegdheden, verantwoordelijkheden en taken van de verschillende functionarissen. Hiermee wordt een controletechnische functiescheiding gewaarborgd.



RISICO- EN BEHEERSMODEL

Medio 2025 vond er een themabijeenkomst over risicomanagement plaats met de RvC, het MT en de controller. Tijdens deze sessie is dieper ingegaan op de strategische risico's van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Hiervoor werd gebruikgemaakt van een risicoraamwerk, gebaseerd op de voor de corporatiesector geldende strategische risico's. Deze werden aangevuld met specifieke risico's die naar voren kwamen uit gesprekken tussen directeur-bestuurder, MT en controller. Op basis van deze resultaten werden de belangrijkste risico's gezamenlijk besproken en werd geëvalueerd of de beheersmaatregelen toereikend zijn.

Er zijn 19 strategische risico's geïdentificeerd en opgenomen in een raamwerk. Ieder risico kreeg daarin een eigenaar en een score voor kans x impact. Voor deze strategische risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Ook is er een top 6 van belangrijkste strategische risico's vastgesteld:

1. Politieke onvoorspelbaarheid
2. Cybersecurity
3. Onvoldoende passend personeelsbestand
4. Rente- en inflatieontwikkelingen
5. Toename van kwetsbare bewoners
6. Een duurzaam verdienmodel

In de tabel op de volgende pagina zijn de 6 toprisico's met bijbehorende beheersmaatregelen opgenomen. Ook staat hier op welk speerpunt uit het koersplan dit risico impact heeft.

NR	OMSCHRIJVING RISICO	HET RISICO DAT...	BEHEERSMAATREGELEN	(DIRECTE) IMPACT OP SPEERPUNTEN KOERSPLAN
1	Politieke onvoorspelbaarheid	... de politiek onvoorspelbaar is en er besluiten worden genomen met een negatieve invloed op de realisatie van het Koersplan 2025, de doelstellingen en/of de financiële positie van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.	<ul style="list-style-type: none"> * Regelmatige monitoring van politieke ontwikkelingen en tijdige scenario-analyse (gekoppeld aan een natuurlijk moment). * Proactief lobbyen via lokale gemeente (wethouders/gemeentefracties), regionaal via SVH of brancheorganisaties, zoals Aedes. * Flexibiliteit in het Koersplan en de financiële planning creëren en benutten om bij te kunnen sturen bij beleidswijzigingen. 	Toevoegen betaalbare woningen
2	Cybersecurity	...Woningbouwvereniging St. Willibrordus wordt geconfronteerd met externe aanvallen op haar systemen en data.	<ul style="list-style-type: none"> * Kantoorautomatisering verplaatsen naar Clouddiensten (Microsoft) die back-upfaciliteiten hebben. * Regelmatig eigen back-ups laten maken (door Verdel). * De eis om regelmatig back-ups te maken ook neerleggen bij de leverancier van het ERP-systeem. Cloudoplossing met beveiliging. * Regelmatig (pen)testen laten uitvoeren door een externe partij (hackers). * Incident responsplan opstellen. * Simulatie phishing e-mails en awareness training medewerkers. 	Leefbare wijken en buurten
3	Onvoldoende passend personeelsbestand	...het personeelsbestand qua kwantiteit en/of kwaliteit (kennis/competenties) onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) behoefte van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.	<ul style="list-style-type: none"> * Strategisch personeelsbeleid ontwikkelen en actief werven van talent. * Opleidingsprogramma's en doorgroeimogelijkheden bieden. * Samenwerken met externe partijen voor specialistische functies (ICT, Controller, HR). Samenwerking met collegacorporaties. * Organisatie en eigen identiteit beter profileren. Woningbouwvereniging St. Willibrordus neerzetten als 'interessante' werkgever (primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden, bijzondere sector met kans op impact op de maatschappij etc.). * Via intranet vacatures, interne doorgroeimogelijkheden en successen van medewerkers delen om binding en ontwikkeling te stimuleren. 	Toevoegen betaalbare woningen
4	Rente en inflatie	...grote macro-economische gebeurtenissen leiden tot fundamenteel andere rente- of inflatieniveaus.	<ul style="list-style-type: none"> * De begroting doorrekenen met risicoparameters (inflatie, rente, bouwkosten, politieke risico's). * Deze risico's verwerken bij de beslissingen volgens het investeringsstatuut. Voorafgaand aan de investering (verplichting) het effect met de risico's inrekenen op begroting/forecast. * Informeren/periodiek overleg met extern treasurer. * Eventueel risico afdekken bij aangaan contracten (prijsafspraken). 	Toevoegen betaalbare woningen
5	Toename kwetsbare bewoners	...het aantal en aandeel kwetsbare bewoners in complexen en woningen van Woningbouwvereniging St. Willibrordus toeneemt en de leefbaarheid in buurten verder onder druk komt te staan.	<ul style="list-style-type: none"> * Leefbaarheid meenemen in vastgoedsturing. * In kaart brengen kwetsbaarheid van personen binnen complexen en hier rekening mee houden bij verhuren. * Opzetten netwerk met buurtverbinders (mensen die wonen in de wijk/ in ons bezit). * Samenwerking versterken met zorg- en welzijnspartijen en de gemeente. * Versterkte samenwerking met zorgpartijen en gemeenten, omdat urgentie en huisvesting van aandachtsgroepen expliciet in de wet zijn opgenomen. Verplichte participatie van huurdersorganisaties bij prestatieafspraken. 	Thuis voor alle doelgroepen
6	Duurzaam verdienmodel	... Woningbouwvereniging St. Willibrordus op de lange termijn geen sluitend (duurzaam) verdienmodel heeft.	<ul style="list-style-type: none"> * Volgen van procedures en doorrekenen scenario's conform investeringsstatuut. * Eventueel woningen of een complex afstoten (vooraf aan te wijzen) om te voldoen aan financiële kaders. * Toepassen Aedes Duurzaam Prestatiemodel (DPM) als objectief kader voor het waarborgen van de financiële continuïteit en investeringsruimte op lange termijn. 	Thuis voor alle doelgroepen

RISICOMANAGEMENT

De Governancecode Woningcorporaties schrijft het beheersen van risico's voor. Risicomanagement is een continu proces. Het is gericht op het identificeren en beoordelen van risico's, die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de corporatie. Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een maatschappelijke organisatie en heeft te maken met grote (financiële) risico's. Dit houdt in dat de corporatie in zekere mate risicobewust moet en wil opereren. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen, maar ook om de maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de organisatie. Voor de belangrijkste risico's neemt Woningbouwvereniging St. Willibrordus maatregelen, zodat ze binnen de risicobereidheid vallen.

Een belangrijk aspect van de risicobeheersing van Woningbouwvereniging St. Willibrordus is de planning- en control-cyclus (P&C-cyclus). Deze cyclus is een jaarlijks continu proces, waarin vooraf is vastgesteld wat en wanneer gerapporteerd dient te worden. Bestuurlijke informatievoorziening binnen de corporatie is onderdeel van de P&C-cyclus. Producten van de P&C-cyclus zijn; jaarplan, jaarrekening (en verslag), (meerjaren)begroting, kwartaal-rapportage, liquiditeitsprognoses en de Aedes Benchmark. Daarnaast vraagt de externe toezichthouder om aanvullende verantwoordings- en prognose-informatie.

FRAUDERISICO'S

Vanaf boekjaar 2022 hebben de beroepsorganisatie voor accountants, AFM, en de sector van woningcorporaties verhoogde aandacht voor de wijze waarop organisaties omgaan met fraude (en het voorkomen ervan). Het MT voerde een fraude assessment zelfanalyse uit over 2025 met een door de accountant aangeboden tool (FAST tool: Fraud Assessment Selfanalysis Tool). De tool geeft in een matrix het frauderisico weer. Uit de frauderisico-analyse bleek dat er geen significante frauderisico's aanwezig zijn. Ondanks deze uitkomst, stelde Woningbouwvereniging St. Willibrordus een top 3 van frauderisico's vast en formuleerde ze beheersmaatregelen om het risico zoveel mogelijk te beperken.

Top 3 frauderisico's:

1. Gunning van opdrachten aan aannemers/overige leveranciers, waarbij een hogere kostprijs wordt gerekend en het verschil gedeeld of in andere vorm verstrekt wordt.
2. Verhuur van woningen buiten SVH
3. Oneigenlijke banktransacties

De uitkomst van de FAST-tool is besproken met de RvC en het MT.

De Autoriteit woningcorporaties ziet een sterke toename van het aantal signalen die erop duiden dat corporaties (mogelijk) te maken hebben met fraude. Deze signalen betreffen voornamelijk de samenwerking met ontwikkelaars, bouwers, (onder)aannemers en installateurs, maar hebben ook betrekking op woonfraude. Woningbouwvereniging St. Willibrordus vindt dit een zorgelijke ontwikkeling. In 2025 had de corporatie daarom bijzondere aandacht voor deze thema's.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Voor de periode 2025 – 2035 zijn op 11 december 2024 de Nationale prestatieafspraken vastgesteld. Dit zijn bindende afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en het Rijk. Daarbij ligt de focus op voldoende betaalbare woningen, kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen, en de leefbaarheid in wijken en buurten. Op regionaal en lokaal niveau worden de ambities verder uitgewerkt. De belangrijkste afspraken op hoofdlijnen zijn:

Versnellen van de bouwproductie sociale huurwoningen

Volgens de Regionale Realisatieagenda voor wonen in Haaglanden (de regionale woondeal) is het doel om tot 2030 21.833 sociale huurwoningen en 13.522 middenhuurwoningen te realiseren. Voor Wassenaar betekent dit de bouw van 347 sociale huurwoningen en 83 middenhuurwoningen.

Verantwoorde huurstijgingen

De komende drie jaar worden de huren gematigd. De koppeling met de inflatie wordt losgelaten en de stijging mag maximaal de cao-loonontwikkeling zijn minus 0,5 procent. Vanaf 2026 zal de huursomstijging gekoppeld worden aan een gemiddelde inflatie over drie jaar. Dit draagt bij aan een stabiele huurontwikkeling voor huurders en biedt corporaties meer zekerheid in hun huurbeleid.

Versnelde verduurzaming van woningen

Corporaties verduurzamen versneld al hun woningen met een E-, F- of G-label tot en met 2028. Huurders krijgen geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Onderhoud van woningen

Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiescore categorie 5 of 6). Een uitzondering hierop vormen woningen die door nieuwbouw vervangen worden.

Verbetering van de leefbaarheid

Er wordt meer geld uitgetrokken voor het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Er wordt geïnvesteerd in de bouw van nieuwe woningen en verduurzaming van bestaande woningen.

HET DUURZAAM PRESTATIEMODEL

Het Duurzaam prestatie-model vormt het nieuwe financiële kader waarbinnen de Nationale prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Het Duurzaam prestatie-model geeft individuele woningcorporaties en de sector meer zekerheid over hun financiële positie. Ook voor de periode nadat de afspraken gerealiseerd zouden moeten zijn. De extra zekerheid die het Duurzaam prestatie-model biedt, moet woningcorporaties het comfort geven om hun investeringscapaciteit de komende periode maximaal in te zetten voor de

landelijke opgave. Wanneer woningcorporaties slechts een beperkte eigen investeringsruimte hebben, zal solidariteit van collega-corporaties in de regio moeten worden gevraagd om de opgave samen te realiseren.

Nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten worden slechts uitgevoerd als de financiële doorrekeningen een haalbaar project laten zien en als aanbesteding binnen de budgetten mogelijk is.

Het financieringsrisico is onder te verdelen in onderstaande risico's:

- Aantrekken van langlopende leningen: Woningbouwvereniging St. Willibrordus stuurt op het voldoen aan de ratio's die gesteld worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor is herfinanciering binnen het borgingsplafond mogelijk. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt in afstemming met de treasurycommissie gezocht naar een optimale spreiding in de tijd van de rente- en aflossingsverplichtingen;
- Kredietrisico: inzicht en afdekking door de meerjaren-investeringsprognose;
- Liquiditeitsrisico: inzicht en afdekking door de meerjaren-liquiditeitsprognose en beschikbaarheid van kortgeldfaciliteiten;
- Kasstroomrisico: afdekking door kortlopende kredieten.

Het toezichtkader van de organisatie steunt verder onder andere op:

- het Koersplan 'de mens centraal'
- de administratieve organisatie;
- beschreven werkprocessen;
- reglement financieel beleid en beheer;
- investeringsbegrotingen;
- investeringsstatuut;
- het treasury- en beleggingsstatuut;
- vastgelegde financieringsstrategie;
- overleg met de externe accountant;
- beoordeling door externe toezichthouders.

De basis voor het risicomanagement is vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer. Hierin is bepaald op welke onderdelen en wijze monitoring plaatsvindt. Verantwoording vindt plaats door de kwartaalrapportages en jaarverslaglegging. De meerjarenbegroting vormt hiervoor het uitgangspunt.

De streefindicatoren zijn:

1. Sturen op eigen vermogen:
 - a. op basis van solvabiliteit beleidswaarde;
 - b. op basis van solvabiliteit marktwaarde in verhuurde staat.

De ondergrens is de norm die door de toezichthouders Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is bepaald.

2. Sturen op financierbaarheid. De volgende ratio's worden hiervoor gebruikt:
 - a. Loan-to-Value op basis van beleidswaarde;
 - b. Loan-to-Value op basis van marktwaarde in verhuurde staat;
 - c. Loan-to-Value op basis van WOZ-waarde;
 - d. Interest Coverage Ratio (ICR).

De beleidswaarde in de jaarrekening 2025 is gebaseerd op de nieuwe methodiek conform het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat'. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) pasten als gevolg daarvan ook de normen aan.

IN %	2025		2024	
	RATIO	NORM	RATIO	NORM
Solvabiliteit Beleidswaarde	46	> 30	54	> 30
Solvabiliteit Marktwaarde	75	-	77	-
LTV BW	62	< 70	47	< 70
LTV MW	27	< 70	23	< 70
LTV WOZ	19	< 50	16	< 50
ICR	1,46	> 1,40	2,34	> 1,40

AVG – PRIVACY

Vanaf 25 mei 2018 voldoet Woningbouwvereniging St. Willibrordus aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die de Wet Bescherming Persoonsgegevens vervangt. De AVG is een wet die persoonsgegevens beschermt, zodat deze niet bij de verkeerde mensen terechtkomen.

Vanwege de digitalisering is het belangrijk dat Woningbouwvereniging St. Willibrordus goed omgaat met de gegevens van haar huurders. Daarom heeft de corporatie haar informatie goed beveiligd. Kunstmatige intelligentie (AI) heeft een groeiende en veelzijdige rol binnen het informatiebeveiligingsbeleid van woningcorporaties. Het verhoogt de efficiëntie en verlaagt de kans op menselijke fouten. Tegelijkertijd brengt de inzet van AI ook nieuwe uitdagingen met zich mee, zoals het waarborgen van privacy, het voorkomen van vooringenomenheid (bias) in algoritmes en het naleven van wet- en regelgeving zoals de AVG. Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft een Privacy Officer. Die is onder meer verantwoordelijk voor informatiebeveiliging, cybersecurity en privacy en het adequaat toepassen van de relevante wetgeving.

Oplossen betaalachterstand

Wanneer een huurder in financiële problemen komt, bepaalt Woningbouwvereniging St. Willibrordus samen met de huurder wat er mogelijk en nodig is. Bijvoorbeeld een betalingsregeling met het doel om een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen. De corporatie werkt samen met het vroegsignaleringsnetwerk van de gemeente. In een convenant zijn afspraken gemaakt om de privacy te waarborgen. De corporatie zag in 2025 dat een steeds groter wordende groep huurders problemen heeft om de huur te betalen. Een kleine groep huurders is al niet meer in staat de huur op te brengen.

Toekomstverwachtingen

Mondiaal blijft het in 2026 onrustig. De doorwerking hiervan is in Nederland voelbaar. Hoewel de inflatie enigszins stabiliseert, blijven kostenstijgingen in bouw, energie en dienstverlening een druk leggen op Woningbouwvereniging St. Willibrordus en haar huurders. De groep kwetsbare woningzoekenden groeit verder door instroom uit instellingen en door een toenemend aantal statushouders, urgenten en spoedzoekers. Dit maakt het voor de corporatie uitdagend om voldoende passende woningen te bieden. Zeker in een gemeente met een beperkte sociale voorraad zoals Wassenaar. De noodzaak voor een integrale woonzorg- en doelgroepenpak wordt daardoor alleen maar groter.

In 2026 worden nieuwe meerjarenprestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie opgesteld. Deze afspraken zijn bepalend voor de mate waarin Woningbouwvereniging St. Willibrordus de grote volkshuisvestelijke opgaven de komende jaren daadwerkelijk kan waarmaken. Nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen-met-zorg zijn belangrijke thema's. De voortgang van het project Rozenstein, deelname aan Bouwstroom Haaglanden en de afronding van de lokale woonzorgvisie vormen hierbij belangrijke bouwstenen.

Financieel blijft 2026 een jaar waarin scherpe keuzes nodig zijn. De combinatie van landelijke prestatieafspraken, stijgende bouwkosten en blijvende druk op betaalbaarheid vraagt om discipline in investeringen en een goede balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast zet Woningbouwvereniging St. Willibrordus de professionalisering van de organisatie door. Dit om beter in te kunnen spelen op de groeiende complexiteit in regelgeving, de roep om verduurzaming en de noodzakelijke regionale samenwerking.

Tot slot vragen de gemeenteraadsverkiezingen in 2026 nadrukkelijk de aandacht van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De nieuwe raad heeft door haar keuzes invloed op de investeringsruimte van de corporatie, eventuele versnelling van vergunningverlening en de programmatische ruimte om te bouwen. De corporatie blijft actief het gesprek voeren met de gemeenteraad. Dit om te borgen dat de volkshuisvestelijke ambities stevig verankerd blijven in het lokale beleid en er samengewerkt wordt aan een toekomstbestendig en inclusief Wassenaar.

BIJZONDERE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

De aanhoudende onrust en het escalerende geweld in het Midden-Oosten, die medio maart 2026 escaleerden, veroorzaken aanzienlijke volatiliteit op de mondiale energiemarkten en leiden tot onzekerheid over de beschikbaarheid en kosten van energie. Op dit moment is het niet mogelijk om de uiteindelijke impact en maatschappelijke gevolgen op onze huurders, organisatie en in de branche volledig te voorspellen.

ORGANISATIE VAN WONINGBOUWVERENIGING ST. WILLIBRORDUS

TOELATING EN INSCHRIJVING

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is op 6 mei 1919 opgericht door het R.K. Werkliedenverbond. De officiële datum van toelating volgens de Woningwet is 19 mei 1919. De toelating vond plaats bij Koninklijk Besluit nr. 6, bekend onder nummer L1164.

In de gemeenten Wassenaar, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer, Delft, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Nieuw-Delfland heeft de corporatie een toelating.

De corporatie staat ingeschreven in het Register Volkshuisvesting onder nummer NVR 2315 en onder hetzelfde nummer in het register van de Bedrijfstakcode voor Woningcorporaties. De corporatie is gevestigd aan de Hofcampweg 87, 2241 KE in Wassenaar en is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in 's-Gravenhage, onder nummer 27070397. De laatste statutenwijziging vond plaats in juli 2019.

ORGANISATIEONDERDELEN

Onder Woningbouwvereniging St. Willibrordus fungeren een algemene ledenvergadering, RvC, bestuur, klachtenadviescommissie en een werkorganisatie. De directeur-bestuurder vormt het bestuur. Deze paragraaf gaat in vogelvlucht in op de activiteiten van deze organisatieonderdelen in 2025.

DE ALGEMENE LEDENVERGADERING

Elke nieuwe huurder wordt uitgenodigd lid te worden van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De corporatie is immers een vereniging.

Eind 2025 had de vereniging 67 leden (in 2024: 73 leden), waarvan 62 huurders en 5 niet-huurders.

Op 23 juni 2025 vond een algemene ledenvergadering plaats, waarin de volgende besluiten werden genomen:

- Goedkeuring van de notulen van de algemene ledenvergadering van 24 juni 2024;
- Vaststelling jaarstukken 2024 en decharge RvC en bestuur.

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC oefent intern toezicht uit op het beleid en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden van het bestuur en de werkorganisatie. De raad staat de directeur-bestuurder met gevraagd en ongevraagd advies bij en heeft daarvoor toegang tot alle benodigde of gewenste informatie.

In de statuten van de vereniging staat welke besluiten van de directeur-bestuurder vooraf of achteraf moeten worden onderworpen aan de goedkeuring van de RvC. De raad kwam in de verslagperiode 4 keer met de directeur bijeen.

HET BESTUUR

Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus nam in 2025 de volgende belangrijke besluiten:

- Diverse besluiten op het gebied van formatie, aanstelling, arbeidsvoorwaarden en beëindiging;
- Besluit jaarlijkse huuraanpassing 2025;
- Besluit tot wijziging van de procuratie- en mandateringsregeling;
- Vaststelling jaarplan 2026;
- Besluit gezamenlijk bod aan gemeente Wassenaar 2025 – 2026;
- Begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027 – 2035.

WERKORGANISATIE

Voor de arbeidsvoorwaarden van het personeel van de corporatie is de cao-Woondiensten van toepassing, inclusief een functieclassificatiesysteem volgens het 'Handboek functie-indeling woondiensten'.

In 2025 daalde het ziekteverzuim sterk naar 2,0 procent (2024: 6,0 procent). Het aantal verzuimdagen nam af van 185 naar 72, vooral door minder middellang en langdurig verzuim. Per saldo laat 2025 een duidelijk positief beeld zien. De inzetbaarheid van medewerkers is toegenomen en vooral op middellang en langdurig verzuim is substantieel winst geboekt. Mkbasics.nl, een dochtermaatschappij van Arbo Unie, begeleidt de zieke medewerkers in opdracht van de corporatie.

In 2025 had de corporatie gemiddeld 17,83 medewerkers in dienst (2024: 14,95). Het aantal fulltime medewerkers bedroeg in 2025 gemiddeld 14,75 (2024: 12,49). In 2025 traden in totaal 5 medewerkers in dienst en verlieten 4 medewerkers de organisatie. De personeelsbezetting bestond per 31 december 2025 uit 17 medewerkers (14,2 fte), inclusief bestuurder.

De corporatie verwacht in de nabije toekomst een kleine toename van de formatie. Zie hiervoor ook de paragraaf 'toekomstverwachtingen'. Daarnaast zullen vacante arbeidsplaatsen die ontstaan door natuurlijk verloop, worden ingevuld. Woningbouwvereniging St. Willibrordus zet in op een divers en inclusief personeelsbestand en wordt hierin gecontroleerd door de RvC. Door aandacht voor verschillen en het betrekken van iedereen sluit de organisatie goed aan bij de samenleving.

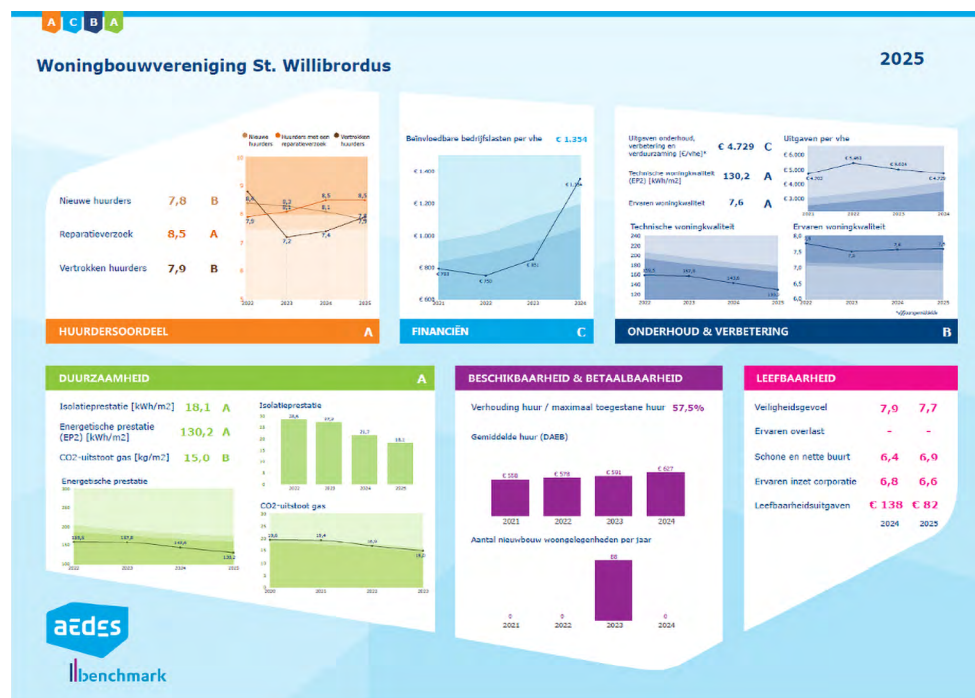
ONDERNEMINGSRAAD (OR)

Sinds 2021 kende Woningbouwvereniging St. Willibrordus een ondernemingsraad (OR). De medewerkers zetten zich met inzet en betrokkenheid in voor de medezeggenschap binnen de organisatie. In 2025 waren er na het vertrek van twee leden echter onvoldoende kandidaten beschikbaar om de OR voort te zetten. Zowel de Wet op de ondernemingsraden als de cao Woondiensten stellen een minimale bezetting van drie OR-leden. Omdat hier niet meer aan kon worden voldaan, is besloten de OR te beëindigen.

Voor de organisatie betekent dit dat formele OR-procedures en overlegstructuren vervallen. Medewerkers worden voortaan via intranet, e-mail en personeelsbijeenkomsten betrokken bij en geïnformeerd over relevante ontwikkelingen, beleid en besluiten. Het belang van medezeggenschap wordt nog steeds benadrukt. Wanneer in de toekomst opnieuw voldoende belangstelling is om een OR op te richten, zal dit uiteraard positief worden gefaciliteerd.

BENCHMARK EN KWALITEIT VAN DIENSTVERLENING

Huurders van Woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn zeer tevreden over de corporatie. Bij de Aedes-benchmark worden de prestaties van de Nederlandse corporaties met elkaar vergeleken. Het huurdersoordeel was net als in 2024 een bovengemiddelde A-score. Voor het onderdeel bedrijfslasten behaalde Woningbouwvereniging St. Willibrordus een C-score. Duurzaamheid scoorde een bovengemiddelde A en onderhoud & verbetering scoorden een gemiddelde B.



Het huurdersonderzoek van KWH meet hoe de huurders de kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie waarderen. Deze meting wordt maandelijks uitgevoerd op de onderdelen nieuwe huurders, vertrokken huurders, reparaties en onderhoud. Tweemaal per jaar wordt de algemene waardering gemeten. In onderstaande tabel zijn de resultaten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus over 2025 weergegeven.

HUURDERS-ONDERZOEK 2025	ONDERDEELSCORE ST. WILLIBRORDUS	TEVREDEN HUURDERS (IN %)	RESPONDENTEN	ONDERDEELSCORE LANDELIJK
Nieuwe huurders	7,8	92	10	7,8
Vertrokken huurders	7,9	93	14	7,4
Reparaties	8,5	94	207	8,2
Onderhoud	7,1	84	44	7,4

ADMINISTRATIE EN JAARVERSLAGGEVING

De corporatie verzorgt de administratie en samenstelling van de jaarstukken geheel in eigen beheer. De controle op de jaarstukken wordt uitgevoerd door accountantskantoor Qconcepts uit 's-Hertogenbosch.

EXTERNE BETREKKINGEN

Om goed te kunnen functioneren in haar maatschappelijke context is Woningbouwvereniging St. Willibrordus aangesloten bij verschillende organisaties en onderhoudt ze contact met diverse externe partijen. De vaste overlegpartner vanuit de huurders is Huurdersvereniging Rozenstein.

BRANCHEVERENIGING AEDES

De corporatie is onder nummer 100466 geregistreerd als lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. Deze landelijke koepel verstrekt advies over tal van aspecten van de sociale woningbouw. Daarnaast vertegenwoordigt de branchevereniging de aangesloten leden bij de Rijksoverheid.

Door zich te binden aan de Aedes Governancecode Woningcorporaties laten corporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden tegenover de omgeving waarin zij opereren.

VERENIGING SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is lid van Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Binnen SVH werken 18 corporaties samen. Zij richten zich vooral op het huisvesten van lagere inkomens en aandachtsgroepen. In 2025 beheerden zij gezamenlijk circa 149.000 woningen die zij adverteerden via Woonnet Haaglanden.

GEMEENTE WASSENAAR

In de prestatieafspraken met de gemeente Wassenaar is vastgelegd dat de vakwethouder en de bestuurders van de twee woningcorporaties in Wassenaar bestuurlijk overleg en bouwtafeloverleg hebben. In deze overleggen komen onderwerpen aan de orde als de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken, verplichtingen die voortvloeien uit de Woningwet, woonruimteverdeling, nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid in de gemeente.

Daarnaast zitten medewerkers van de corporaties in de Toetsingscommissie Urgentie. Deze commissie adviseert de directeuren van beide corporaties over het al dan niet verstrekken van voorrangsverklaringen. De bestuurders zijn hiervoor namens het college van burgemeester en wethouders gemandateerd.

OVERIGE CONTACTEN

Corporaties in Haaglanden overleggen informeel over nieuwbouw en werken samen aan projecten en woonruimteverdeling. Verder spreekt Woningbouwvereniging St. Willibrordus regelmatig met buurtorganisaties, ouderengroepen, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en lokale politieke fracties. De corporatie participeert in netwerken rond duurzaamheid, opvang en locatieontwikkeling. Daarnaast onderhoudt ze contact met wijkagenten over leefbaarheid.

VERKLARING VAN HET BESTUUR

De jaarstukken, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de RvC, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2025 zijn, na kennisgeving van de controleverklaring van de registeraccountant, opgesteld door het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Het bestuur verklaart hierbij dat het de beschikbare middelen uitsluitend heeft besteed op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting in Wassenaar.

Wassenaar, 22 juni 2026
Was getekend,

M.C. Fischer *Directeur-bestuurder*

KENGETALLEN

BOEKJAAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal verhuureenheden						
Woningen en woongebouwen						
Eengezinswoningen	744	744	744	744	682	682
Meergezinswoningen	545	545	545	631	631	632
Zorgeenheden	44	44	44	46	46	46
Garages	24	24	24	24	24	24
Overige objecten	2	2	2	2	2	2
Totaal	1.359	1.359	1.359	1.447	1.385	1.386
Huurniveau						
Gemiddelde huur (in €)	554,56	560,96	568,94	591,20	627,20	662,61
Huur ten opzichte van maximale huur (in %)	60	59	60	56	57	55
Bedrijfsopbrengsten per VHE (in €)						
Huren	6.681	6.732	6.827	6.765	7.305	7.779
Vergoedingen	426	419	417	412	441	488
Bedrijfslasten per VHE (in €)						
Rente vreemd vermogen	1.015	999	1.060	1.263	1.421	1.678
Planmatig onderhoud	467	834	704	832	786	896
Klachten en mutatie-onderhoud	1.524	1.468	1.473	1.408	1.359	1.544
Lonen, salarissen en sociale lasten	670	715	655	628	729	923
Belastingen en verzekeringen	357	372	401	412	463	534
Verhuurderheffing	1.039	783	611	-	-	-

BOEKJAAR	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Verhuur en incasso							
Mutaties	64	47	53	131	57	57	
Goedkope woningen (≤ kwaliteitskortingsgrens)	205	203	142	113	52	56	
Betaalbare woningen (≤ hoge aftoppingsgrens)	910	960	900	1.006	937	927	
Dure woningen (≤ liberalisatiegrens)	169	121	242	251	319	289	
Vrijsectorwoningen (> liberalisatiegrens)	5	5	5	5	5	42	
Huurachterstand in %	0,43	0,44	0,39	0,49	0,45	0,59	
Huurderving in %	1,29	0,88	0,99	0,83	0,90	0,48	
Ratio's toezichthouders							
ICR ¹	min. 1,4	1,80	1,96	2,47	2,64	2,16	1,46
LTV ² in % marktwaarde	< 70	20	17	21	21	23	23
LTV ² in % beleidswaarde	< 70	48	38	36	42	46	62
Solvabiliteit in % marktwaarde		78	80	79	69	77	77
Solvabiliteit in % beleidswaarde	> 30	47	56	64	43	54	45
Dekkingsratio in % (Leningen v.s. WOZ)	< 70	15	13	16	18	16	14

¹ Interest Coverage Ratio

² Loan to Value

HOOFDSTUK 3

Jaarrekening 2025



BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	2025	2024
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	327.663.231	326.198.836
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.462.720	4.496.911
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.432.839	2.772.946
	350.558.790	333.468.693
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	646.381	545.601
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.014.411	2.479.140
Overige vorderingen	-	-
	2.014.411	2.479.140
<i>Som der vaste activa</i>	<i>353.219.582</i>	<i>336.493.434</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad materialen	86.218	93.074
	86.218	93.074
Vorderingen		
Huurdebiteuren	80.058	58.418
Overheid	50	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	197.749	-
Overlopende activa	185.247	147.298
	463.102	205.716
Liquide middelen	1.223.885	2.960.383
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>1.773.205</i>	<i>3.259.173</i>
Totaal activa	354.992.787	339.752.607

PASSIVA	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	226.488.304	225.740.132
Overige reserves	38.131.448	35.430.340
	264.619.752	261.170.472
Voorzieningen		
Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	-	75.494
Overige voorzieningen	2.484	3.323
	2.484	78.817
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	86.402.488	73.112.911
	86.402.488	73.112.911
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.695.911	1.668.954
Schulden aan leveranciers	794.610	2.103.037
Belastingen en premies sociale verzekeringen	371	253.683
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	1.477.171	1.364.733
	3.968.063	5.390.407
Totaal passiva	354.992.787	339.752.607

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	10.777.363	10.344.564
Opbrengsten servicecontracten	676.799	624.969
Lasten servicecontracten	-510.445	-501.149
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-817.176	-784.941
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.004.622	-3.573.738
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-801.293	-701.693
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.320.625	5.408.011
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.090.603	4.303.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.258.510	46.426.130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.349.113	50.729.154
Opbrengst overige activiteiten	68.480	39.240
Netto resultaat overige activiteiten	68.480	39.240
Overige organisatiekosten	-1.051.448	-1.008.096
Leefbaarheid	-240.348	-113.093
Bedrijfsresultaat	6.446.423	55.055.217
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45.135	30.848
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.326.019	-2.011.664
Saldo financiële baten en lasten	-2.280.884	-1.980.816
Resultaat voor belastingen	4.165.539	53.074.402
Belastingen	-716.259	1.010.325
Resultaat na belastingen	3.449.280	54.084.727

KASSTROOMOVERZICHT 2025

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	10.718.630	10.225.188
Vergoedingen	674.774	624.969
Overheidsontvangsten	-	
Overige bedrijfsontvangsten	21.592	1.381
Renteontvangsten	18.021	
Saldo ingaande kasstromen	11.433.019	10.851.538
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	1.332.927	1.065.326
Onderhoudsuitgaven	3.471.577	2.971.916
Overige bedrijfsuitgaven	2.827.932	2.741.078
Renteuitgaven	2.091.723	1.766.605
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.114	9.292
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	73.027	39.839
Vennootschapsbelasting	653.187	201.830
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>10.460.486</i>	<i>8.795.886</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	972.532	2.055.652

	2025	2024
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	-
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	15.011.043	3.236.285
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	886.650	4.623.133
Investerings overig	196.820	52.524
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>16.094.512</i>	<i>7.911.942</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.094.512	-7.911.942

FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-16.094.512	-7.911.942

FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000	10.000.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.614.516	2.642.882
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-
	6.614.516	2.642.882
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.385.484	7.357.118

Mutatie liquide middelen	-1.736.497	1.500.828
---------------------------------	-------------------	------------------

ALGEMEEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is statutair gevestigd in Wassenaar en ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 27070397 en is gevestigd te Hofcampweg 87 2241KE Wassenaar.

ACTIVITEITEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De vereniging stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor hen die die daar niet zelf in kunnen voorzien en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Haaglanden.

REGELGEVING

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2026.

STELSELWIJZIGINGEN

Er zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

Er zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

In het boekjaar 2025 is net als in 2024 de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde voor 2025 is op dezelfde wijze als in

2024 tot stand gekomen, met uitzondering van de wijzigingen in de parameters van het handboek en de inputvariabelen als streefhuur, beheer- en onderhoudsnorm.

SALDEREN

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de organisatie de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

CONTINUÏTEIT

De jaarrekening is opgesteld conform het going-concern principe.

VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

CONSOLIDATIE

Er is geen sprake van consolidatie.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoed in exploitatie

CLASSIFICATIE EN KWALIFICATIE

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend-goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB-vastgoed.

COMPLEXINDELING

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen (PMC 's). Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

WAARDERING BIJ EERSTE VERWERKING SOCIAAL EN NIET-DAEB-VASTGOED

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringsubsidies.

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.



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. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed.

MARKTWAARDERING

Woningbouwvereniging St. Willibrordus hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor BOG hanteert Woningbouwvereniging St. Willibrordus verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5 procent van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening voor het grootste deel van haar bezit wordt bepaald 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.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10 procent. 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 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus bedraagt het validatie effect conform de verloopstaat uit de marktwaarde applicatie die is gebaseerd op het handboek modelmatig waarden d.d. 15 maart 2026 +/- €15,5 miljoen.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderings. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of - vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

UITGAVEN NA EERSTE VERWERKING

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB-vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria en de definities onderhoud en beheer worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

VERWERKING INGRIJPENDE VERBOUWING VASTGOED EXPLOITATIE

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

HERWAARDERINGSRESERVE

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het onroerend goed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingcomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingmoment nog niet gerealiseerd is.

AFSCHRIJVINGEN

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

BUITENGEBRUIKSTELLING ALS GEVOLG VAN SLOOP

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

UITGANGSPUNTEN

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per 1-1-2026 8,0 procent van de berekende waarde van een verhuureenheid.

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031 E.V.
Prijsinflatie (in %)	2,60	2,20	2,20	2,20	2,00	2,00
Looninflatie (in %)	4,20	3,30	3,30	3,30	2,50	2,50
Bouwkostenstijging (in %)	4,20	3,30	3,30	3,30	2,50	2,50
Leegwaardestijging (in %)	4,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>Instandhoudingsonderhoud (per vhe)</i>						
EGW	1083 - 2594					
MGW	907 - 2538					
<i>Beheerkosten incl. zakelijke lasten (per vhe)</i>						
EGW	1.311					
MGW	1.120					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1144					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07					
Huurstijging – zelfstandige eenheden (in %)	3,6	3,1	3,0	2,9	2,9	2,7
Huurderving (% van de huursom)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Mutatiekans bij doorexploiteren (in %)	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0
Mutatiekans bij uitponden (in %)	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0	4,0 tot 50,0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Disconteringsvoet (in %)	4,74 - 7,37	4,74 - 7,37	4,74 - 7,37	4,74 - 7,37	4,74 - 7,37	4,74 - 7,37
PARAMETERS BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	2026	2027	2028	2029	2030	2031 E.V.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	2,14 - 9,35					
Mutatiekosten per m ² bvo	12,90 - 15,62					
<i>Beheerkosten % van de markthuurlast</i>						
BOG	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
MOG	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1866					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13					
Disconteringsvoet: (in %)	7,00 - 9,46	7,00 - 9,46	7,00 - 9,46	7,00 - 9,46	7,00 - 9,46	7,00 - 9,46

PARAMETERS PARKEERPLAATSEN	2026	2027	2028	2029	2030	2031 E.V.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€68					
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€228					
Beheerkosten – parkeerplaats	€34					
Beheerkosten – garagebox	€46					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1866					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23					
Verkoopkosten	€644					
Disconteringsvoet: (in %)	7,68	7,68	7,68	7,68	7,68	7,68

PARAMETERS INTRAMURAAL ZORGVASTGOED	2026	2027	2028	2029	2030	2031 E.V.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€12,42					
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€15,62					
Beheerkosten (in %)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1866					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13					
Disconteringsvoet: (in %)	8,39	8,39	8,39	8,39	8,39	

INSCHAKELING TAXATEUR

Conform handboek is het Bedrijfsmatig onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

TOEPASSING VRIJHEIDSGRADEN

- Markthuurstijging conform handboek o.b.v. prijsinflatie
- stijging conform handboek o.b.v. prijsinflatie
- De beheerlasten zijn ingeschat op 2,0 procent - 2,4 procent van de markthuur. Het handboek gaat uit van 3,0 procent van de markthuur.
- De gehanteerde disconteringsvoet op 7,0 procent - 8,50 procent Op basis van het handboek zou de disconteringsvoet op 7,39 procent liggen.
- Het onderhoud is ingerekend op €2,14 – €2,27 per m² BVO, waar het handboek uit gaat van €7,69 per m² BVO.

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de woningcorporatie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het eigen beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Willibrordus hanteert in haar beleid een streefhuur van tussen de 85 procent en 100 procent van de maximale huur, daarnaast wordt rekening gehouden met aftopping op de huurgrenzen. Gemiddeld is de streefhuur 63,46 procent.

4. 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. Woningbouwvereniging St. Willibrordus hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. 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 en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheer-activiteiten' in de resultatenrekening.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleids-uitgangspunten.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

VASTGOED

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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 investerings-subsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent 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. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Verwerking groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIËLE ACTIVA

Overige financiële vaste activa

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 390, lid 5 Titel 9 BW 2 geen latentie gevormd.

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als discontovoet wordt aangesloten bij de netto gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille. Voor 2025 bedraagt dit 2,84 procent.

VORDERINGEN

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

VOORRADEN

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de organisatie, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de organisatie 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.

Indien 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 EN HERSTRUCTURERINGEN

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

VOORZIENING PENSIOENEN

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbouwvereniging St. Willibrordus is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Behalve de betaling van premies heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

OVERIGE VOORZIENINGEN

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Latente belastingen

Voor alle 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 er latente verplichtingen tegenover staan, of 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 de organisatie, 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 contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de organisatie een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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, alsmede via het amortisatieproces.

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

De kortlopende 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, alsmede via het amortisatieproces.

DERIVATEN EN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft niet het beleid om derivatentransacties aan te gaan en er is geen sprake van derivaten in de huidige leningenportefeuille.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

ALGEMEEN

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst- en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Willibrordus naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeel-sleutels.

De loonkosten worden verdeeld op basis van de verdeling van de werkzaamheden en loonkosten van de medewerkers voor de betreffende activiteiten. De algemene overige kosten worden verdeeld op basis van de fte's.

HUROPBRENGSTEN

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 de corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

PERSONEEL

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De personeelskosten worden in de functionele indeling gealloceerd.

PENSIOENLASTEN

De pensioenregelingen is verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Een nadere toelichting is opgenomen onder pensioen zoals toegelicht bij 26. Verhuur en beheer lasten.

LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

OVERHEIDSHEFFINGEN

De organisatie verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengst-waarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passen transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling.

OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van overige beheeractiviteiten, zoals de doorberekende vergoeding voor algemene beheerkosten en administratie toegerekend.

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten van jaarverslaglegging en toezicht.

LEEFBAARHEID

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk-gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede-kans-beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk-gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

RENTEBATEN EN RENTELASTEN

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

BELASTINGEN

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren, fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASTROOMOVERZICHT

HET KASTROOMOVERZICHT IS OPGESTELD VOLGENS DE DIRECTE METHODE.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

GRONDSLAGEN VOOR AFZONDERLIJKE OVERZICHTEN DAEB EN NIET-DAEB

De grondslagen voor de afzonderlijke overzichten zijn opgenomen op pagina 58.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTGOEDBELEGGINGEN	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<i>1 januari</i>						
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	106.349.190	103.036.763	3.825.634	3.825.634	5.649.169	1.063.803
Cumulatieve herwaarderingen	223.774.959	198.040.748	1.965.173	1.624.134	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.925.313	-8.878.030	-1.293.896	-1.284.606	-2.876.223	-1.063.802
Boekwaarde 1 januari	326.198.836	292.199.481	4.496.911	4.165.162	2.772.946	-

MUTATIES	DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Opleveringen	-	5.212.197	-	-	-	-5.212.197
Afwaarderingen opleveringen	-	-	-	-	-	-
Investerings ¹	247.552	84.136	-	-	14.429.893	7.537.042
Verwervingen via fusie/ overname	-	-	-	-	-	-
Ontvangen projectbijdragen	-	-	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-1.983.907	-	-	-	2.260.522
Herclassificatie stichtingskosten	-	-	-	-	-	-
Herclassificatie herwaarderingen	-	-11.098.634	-	-	-	10.784.188
Aanpassingen marktwaarde	792.363	41.141.664	-44.191	341.039	-	-
Terugname eerdere waardeverminderingen	500.338	4.952.717	10.000	-9.290	1.230.000	-
Waardeverminderingen	-75.857	-4.308.819	-	-	-	-12.596.609
Totaal van de mutaties	1.464.396	33.999.356	-34.191	331.749	15.659.893	2.772.946
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	106.596.742	106.349.190	3.825.634	3.825.634	20.079.062	5.649.169
Cumulatieve herwaarderingen	224.567.322	223.774.959	1.920.982	1.965.173	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.500.833	-3.925.313	-1.283.896	-1.293.896	-1.646.223	-2.876.223
Boekwaarde 31 december	327.663.231	326.198.836	4.462.720	4.496.911	18.432.839	2.772.946

¹ NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen onder aftrek van toegekende investeringssubsidies.

De investeringen betreffen met name de verduurzaming van complex 3 en verduurzaming van individuele woningen.

1. DAEB-vastgoed in exploitatie en en 2. niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

SCHATTINGEN

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het niet-DAEB-vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is ten aanzien van het DAEB-vastgoed gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

PARAMETERS	STEL MOGELIJKE AFWIJKING	X €1.000	IN % VAN DE REËLE WAARDE ²
Mutatiegraad	+/- 1,0%	16.348	5,0

² Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

PARAMETERS	STEL MOGELIJKE AFWIJKING	X €1.000	IN % VAN DE REËLE WAARDE ²
Huurverhoging	+/- 1,0%	1.152	0,4

WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde 2025 met peildatum 1-1-2024 van het bezit is €490,9 miljoen.

BELEIDSWAARDE-INFORMATIE

De beleidswaarde bedraagt:

	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
Niet-DAEB vastgoed	3.433.300	3.492.805
DAEB vastgoed	139.750.383	158.333.025
Totaal	143.183.683	161.825.830

Ook in 2025 is gebruik gemaakt van de tool Beleidswaarde van Qonsio. Op enkele onderdelen zijn de toerekeningspercentages in de kostenverdeelstaat iets gewijzigd ten opzichte van 2024. Het effect hiervan is dat de verdeling van de lasten tussen onderhoud en beheer ietwat verschilt met die van 2024.

GEMIDDELDE	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Marktwaarde	246.719	413.302	247.352
Beleidswaarde	103.164	207.418	103.561
Disconteringsvoet (in %)	4,17	4,70	4,17
Maandhuur per vhe	661	1.101	663
Beleidsuur per vhe	752	1.128	753
Beleidsnorm onderhoud per vhe	3.576	4.138	3.579
Beheerkosten per vhe	1.187	1.447	1.188

BELEIDSWAARDE

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Woningbouwvereniging Willibrordus. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 €143.183.680.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Marktwaarde	327.663.231	4.462.720	332.125.951
AFSLAG VOOR:			
Beschikbaarheid	-23.472.686	-311.414	-23.784.100
Betaalbaarheid	-129.177.881	-531.488	-129.709.369
Kwaliteit	-52.409.427	-242.592	-52.652.019
Beheer	-1.490.985	8.751	-1.482.234
Disconteringsvoet	18.638.131	47.323	18.685.454
Totaal afslagen	-187.912.848	-1.029.420	-188.942.268
Beleidswaarde	139.750.383	3.433.300	143.183.683

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	MUTATIE T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE	VERSCHIL	BELEIDSWAARDE
Onderhoudsnorm	€100 hoger	4,3 mln lager	-4.255.252	138.928.427
	€100 lager	4,3 mln hoger	-4.255.253	147.438.932
Beheernorm	€50 hoger	2,6 mln lager	-2.588.979	140.594.700
	€50 lager	0,6 mln hoger	596.118	143.779.797

VERSTREKTE 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 betreffende de door het WSW geborgde financiering.

In 2021 heeft het WSW haar strategisch programma geïmplementeerd waarbij onder andere is gekeken naar de volmacht. De volmacht bedraagt 200 procent van de geborgde leningportefeuille van het voorafgaande jaar. In 2025 is de volmacht herijkt en bedraagt nu €200 miljoen.

In 2021 heeft het WSW aan de deelnemers gevraagd om een obligolening aan te gaan. De hoogte van de obligolening is 2,6 procent van het schuldrestant ultimo verstreken kalenderjaar. Voor 2021 is de hoogte van de lening vastgesteld op €1.181.000. Zowel in 2024 als 2025 is het schuldrestant van Willibrordus toegenomen door het aantrekken van financiering ten behoeve van investeringen in verduurzaming en nieuwbouw. Hierdoor is door het WSW de obligolening eind 2025 verhoogd naar €1.981.000. Deze lening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Over het niet opgenomen deel betaald de corporatie een bereidstellingsvergoeding. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,17 procent op jaarbasis. Er wordt alleen een beroep gedaan door het WSW op de obligolening als het WSW liquide middelen beschikbaar wil hebben als dat noodzakelijk mocht zijn. Als de omvang wijzigt van de geborgde lening portefeuille wijzigt ook de hoogte van de hoofdsom van de obligolening. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie NIEUWBOUWPROJECTEN

De investeringen en onttrekkingen ORT hebben betrekking op project Rozenstein.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
<i>Stand 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	1.922.509	2.127.807
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.376.908	-1.468.480
Boekwaarde	545.601	659.327
MUTATIES		
Investeringen ³	229.744	17.628
Desinvesteringen		
Afwaarderingen		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-128.964	-131.354
Totaal van de mutaties	100.780	-113.726
<i>Stand 31 december</i>		
Aanschafwaarde	2.152.254	1.922.509
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.505.873	-1.376.908
Boekwaarde	646.381	545.601

³ NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen

AFSCHRIJVINGEN

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, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - Grond: geen afschrijving
 - Casco: 30 jaar

Investerings in 2025 hebben betrekking op aanpassingen in ons kantoor, meubilair en in onze ICT-omgeving.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

5. Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

b. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,88 procent.

LATENTE BELASTING-VORDERINGEN:	BALANS		WINST-EN-VERLIESREKENING	
	2025	2024	2025	2024
<i>Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen</i>				
(Dis)agio op leningen	24.741	29.431	-4.690	-4.690
Onroerend goed	-	-	-	-
Verrekenbare verliezen	1.989.486	2.449.709	-460.223	1.419.958
Jubileumvoorziening	184	-	184	-
Totaal latente belastingvordering	2.014.411	2.479.140	-464.729	1.415.268

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2025:

	JAAR-REKENING	FISCAAL	VERSCHIL	TEGEN VPB-TARIEF
Waarde van vastgoed in exploitatie	351.205.171	277.981.014		
Waarde van leningen o/g en u/g	5.647.685	5.551.790	95.894	24.741
Overige tijdelijke verschillen		-8.147.563	8.147.563	1.989.486

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	2.479.140	1.063.871
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-
Herrekenende boekwaarde	2.479.140	1.063.871
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	-
Ottrekkingen	-	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-464.729	1.415.268
Rentetoevoeging	-	-
Boekwaarde 31 december	2.041.411	2.479.140

7. Voorraad materialen

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

VORDERINGEN	2025	2024
Huurdebiteuren	80.058	58.418
Overheid	50	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	197.749	-
Overlopende activa	185.247	147.298
Totaal	463.103	205.716

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

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. Er is geen sprake van een voorziening voor oninbare debiteuren.

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 DECEMBER 2025	31 DECEMBER 2024
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	197.749	-
Premies sociale verzekering	-	-
Pensioenpremie	-	-
Totaal	197.749	-

11. Overlopende activa

Onder de post Overlopende activa is een bedrag van €185.247 (2024: €147.298) aan vooruitbetaalde kosten, verzekeringen, voorschotten Dunea en de deurwaarder inzake lopende dossiers opgenomen.

12. Liquide middelen

	2025	2024
Kas	-	6.661
ING-Bank N.V.	706.040	2.444.295
Spaarrekeningen	517.845	509.427
Gelden onderweg	-	-
Totaal	1.223.885	2.960.383

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de corporatie.

EIGEN VERMOGEN

13. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

VASTGOED IN EXPLOITATIE	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
<i>Stand per 1 januari 2024</i>	198.040.748	1.624.134	199.664.882
Desinvesteringen	-11.098.634		-11.098.634
Mutatie herwaardering			
einde boekjaar	36.832.845	341.039	37.173.884
Stand per 31 december 2024	223.774.959	1.965.173	225.740.132
<i>Stand per 1 januari 2025</i>	223.774.959	1.965.173	225.740.132
Desinvesteringen		-	-
Mutatie herwaardering	792.363	-44.191	748.172
Stand per 31 december 2025	224.567.322	1.920.982	226.488.304

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. (Des-)investeringen vanaf 1 januari 2015 worden toegevoegd/onttrokken aan de verkrijggingsprijs. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025		2024	
	VERENIGINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES	VERENIGINGS-RESERVE	OVERIGE RESERVES
<i>Stand 1 januari</i>	4.248	35.426.092	6.629	7.414.233
Resultaat boekjaar	-57	3.449.337	-2.381	54.087.108
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-	-748.172	-	-26.075.250
Stand 31 december	4.192	38.127.257	4.248	35.426.091

De resultaatbestemming van het resultaat van €3,45 mln. is reeds in de jaarrekening verwerkt. De niet-gerealiseerde waardestijgingen vastgoed ten laste van de herwaarderingsreserve bedragen €0,75 mln. Het resultaat exclusief niet gerealiseerde waardestijging vastgoed in exploitatie ten laste van de overige reserves bedraagt €3,45 mln. waarvan €-57 ten laste komt van de Verenigingsreserve.

Per 31 december 2025 is in totaal €226,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings- en herstructureringskosten in het eigen vermogen begrepen (2024: €225,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €188,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

VOORZIENINGEN

	2025	2024
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten	-	75.494
Overige voorzieningen	2.484	3.323
Totaal	2.484	78.817

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten is als volgt:

VASTGOED IN ONTWIKKELING	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
<i>Stand per 1 januari 2024</i>	20.724.990	683.083	21.408.073
Toevoegingen	73.121	-	73.121
Onttrekking	-16.905.427	-	-16.905.427
Vrijval	-3.817.189	-683.083	-4.500.272
Herclassificatie	-	-	-
Stand 31 december 2024	75.494	-	75.494

VASTGOED IN ONTWIKKELING	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
<i>Stand per 1 januari 2024</i>	75.494	-	75.494
Toevoegingen ten laste van resultatenrekening	-	-	-
Onttrekking	-	-	-
Vrijval	-75.494	-	-75.494
Herclassificatie	-	-	-
Stand 31 december 2025	-	-	-

De voorziening was ultimo 2024 gevormd voor de onrendabele investeringen van de nieuwbouw Rozenstein. Deze is in 2025 geheel vrijgevallen.

16. Overige voorzieningen

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

	JUBILEUMUITKERINGEN	TOTAAL
<i>Stand 1 januari</i>	3.323	5.103
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-
Vrijval	-839	-1.780
Stand 31 december	2.484	3.323

LANGLOPENDE SCHULDEN

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

KREDIET-INSTELLINGEN	2025	2024
Stand leningenportefeuille 1 januari	74.189.839	66.832.721
Nieuwe leningen	20.000.000	10.000.000
Aflossingen	-6.668.954	-2.642.882
Stand leningenportefeuille 31 december	87.520.885	74.189.839
Aflossingen komend boekjaar	-1.695.911	-1.668.954
Saldo langlopend deel leningen kredietinstellingen	85.824.974	72.520.885
Agio leningruil Vestia	577.514	592.026
Schuld/leningen kredietinstellingen	86.402.488	73.112.911
Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	6.709.071	6.960.518
Resterende looptijd > 5 jaar	79.115.903	65.560.367
Gemiddelde rentevoet (in %)	2,88	2,85
Resterende looptijd agio (jaar)	36	37

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Het renterisico van de langlopende schulden laat zich als volgt weergeven:

PERIODE	< 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	TOTAAL
>1-5 jaar	4.477.447	1.277.703	2.049.763	628.632	-	-	8.433.546
6-10 jaar	14.977.447	5.998.270	1.386.515	809.917	-	-	23.172.149
11-15 jaar	4.477.447	1.093.070	1.541.146	594.504	-	-	7.706.167
11-15 jaar	4.425.781	6.085.389	1.854.999	-	-	-	12.366.168
11-15 jaar	15.821.727	12.042.860	6.282.356	-	-	-	34.146.943
Totaal	44.179.851	26.497.292	13.114.778	2.033.053	-	-	85.824.974

De marktwaarde van de geborgde leningen per 31-12-2025 zoals bepaald door het WSW bedraagt: EUR €90,1 miljoen (2024: €82,2 miljoen).

ZEKERHEDEN

Alle leningen overheid en kredietinstellingen zijn geborgd door het WSW. Tevens is door gemeente Wassenaar door middel van generieke gemeentelijke achtervang garantie verstrekt op de leningenportefeuille. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft

Woningbouwvereniging St. Willibrordus zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van €200 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

AFLOSSINGSSYSTEEM

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

	2025	2024
Schulden aan kredietinstellingen	1.695.911	1.668.954
Schulden aan leveranciers	794.610	2.103.037
Belastingen en premies sociale verzekeringen	371	253.683
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	1.477.171	1.364.733
Totaal	3.968.063	5.390.407

18. Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	1.695.911	1.668.954
Kasgeldlening (Bank)	-	-
Rekening-courantkrediet (Bank)	-	-
Totaal	1.695.911	1.668.954

Bij de ING Bank N.V. is één rekening-courantkrediet afgesloten van totaal €0,5 miljoen. Per balansdatum is hiervan geen gebruik gemaakt. Er is voor deze afgesloten overeenkomst geen zekerheid gesteld.

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	-	203.113
Loonbelasting en sociale lasten	371	37.552
Omzetbelasting	-	-
Pensioenen	-	13.018
Totaal	371	253.683

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

22. Overlopende passiva

	2025		2024	
	TOTAAL	> 1 JAAR	TOTAAL	> 1 JAAR
Nog niet vervallen rente leningen	1.285.632	-	1.012.662	-
Vooruitontvangen huren	93.468	-	80.004	-
Nog te besteden projectbijdragen	-	-	189.233	-
Nog te ontvangen onderhoudsfacturen	-	-	-	-
Nog niet vervallen servicekosten	51.247	-	65.358	-
Verplichtingen inzake vakantiedagen	26.899	-	17.476	-
Overige personele verplichtingen	-	-	-	-
Overige	19.925	-	-	-
Totaal	1.477.171	-	1.364.733	-

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 opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de organisatie, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de corporatie 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 procent van de leningenportefeuille. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de corporatie zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van de corporatie om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de corporatie kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

De corporatie maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de corporatie enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat de corporatie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal €500.000 (2024: €500.000).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

De corporatie loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De corporatie loopt renteprijs- en 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 vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (NB: aangeven welke op de corporatie concreet van toepassing zijn) loopt de corporatie het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen (loopt de corporatie het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

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 bedraagt €90,1 miljoen (2024: €82,2 miljoen) zoals bepaald door het WSW

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-OBLIGOVERPLICHTING

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85 procent obligoverplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht in de jaarrekening van Willibrordus. De daadwerkelijke obligoheffing over 2025 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Willibrordus een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34 procent en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6 procent van de restschuld van de door Willibrordus opgenomen en door het WSW geborgde leningen.

Juridische claims

Er zijn geen claims tegen de corporatie ingediend per 31 december 2025. St. Willibrordus beschikt over een aansprakelijkheidsverzekering.

Meerjarige financiële verplichtingen

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN

Er is per balansdatum voor €4,5 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan ten behoeve van de nieuwbouw Rozenstein.

SUBSIDIETOEKENNINGEN EN VERGELIJKBARE REGELINGEN

PRESTATIEAFSPRAKEN

De corporatie heeft met de gemeente Wassenaar meerjarige afspraken gemaakt over de verduurzaming van haar bezit. Afgesproken is dat bestaand bezit wordt verduurzaamd langs de lijn van de trias energetica (gebruik duurzame energie, beperk de energievraag en indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk). De corporatie heeft een investeringsprogramma op basis waarvan zonnepanelen worden geplaatst, al dan niet in combinatie met verbetering van de energieprestatie van de woning.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (9)

23. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	10.521.004	10.150.500
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	64.788	61.832
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	-	-
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	250.910	240.310
	10.836.702	10.452.642
Huurderving wegens leegstand	-48.003	-91.708
Huurderving wegens oninbaarheid	-11.336	-16.370
Totaal	10.777.363	10.344.564

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,6 procent (1 juli 2024: 5,2 procent). Alle huuropbrengsten hebben betrekking op verhuureenheden in Wassenaar. De reguliere huurverhoging per 1 juli bedroeg 4,9 procent.

24. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	681.948	629.137
Derving wegens oninbaarheid	-5.149	-4.168
Totaal	676.799	624.969

De stijging is het gevolg van jaarlijkse aanpassingen en toevoeging nieuwbouwcomplex Stompwijkstraat.

25. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	510.445	501.149
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal	510.445	501.149

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. De kosten van glasfondsen en serviceabonnement zijn verantwoord onder de onderhoudslasten en worden niet afgerekend met de huurders.

26. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	607.105	653.920
Toegerekende organisatiekosten	210.071	131.021
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	-
Totaal	817.176	784.941

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kosten-verdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

LONEN EN SALARISSEN

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele corporatie betreffen:

	2025	2024
Salarissen	992.639	802.989
Sociale lasten	162.620	134.392
Pensioenen	123.663	94.520
Kosten inhuur	531.507	665.471
Overige personeelskosten	188.911	125.942
Totaal	1.999.340	1.823.314

Het aantal fulltime equivalenten (FTE's) bedroeg in 2025 gemiddeld 15,4 (2024: 12,6). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem).

PENSIOENLASTEN

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- 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. 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.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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



STOMPWIJKSTRAAT

TOTO

DE PERSONEELSKOSTEN ZIJN ALS VOLGT GEALLOCEERD:

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	607.105	653.920
Lasten onderhoudsactiviteiten	536.520	441.619
Overige waardeveranderingen	104.459	82.758
Leefbaarheid	152.430	55.237
Overige organisatie kosten	598.826	589.780
Totaal	1.999.340	1.823.314

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN:

	2025	2024
Huisvestingskosten	88.291	84.223
Kantoorkosten	151.016	114.030
Automatiseringskosten	225.825	190.037
Afschrijvingen	128.965	131.354
Advieskosten	172.393	131.001
Kosten externe controle	73.236	65.298
Overige kosten toezicht	72.422	81.662
Overige kosten	23.306	23.106
Totaal	935.456	820.711

ALLOCATIE OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN:

	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	210.071	131.021
Lasten onderhoudsactiviteiten	238.485	246.607
Overige waardeveranderingen	34.575	41.368
Leefbaarheid	30.312	14.321
Overige organisatie kosten	422.013	387.393
Totaal	935.456	820.711

27. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	929.440	798.388
Mutatieonderhoud	1.117.057	1.070.969
Reparatie-/klachtenonderhoud	1.022.842	853.747
Contractonderhoud	311.612	314.153
Totaal	3.380.951	3.037.257

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	536.520	441.619
Toegerekende organisatiekosten	238.485	246.607
Doorberekening eigen dienst	-151.334	-151.745
Totaal	4.004.622	3.573.738

28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Onroerende zaak belasting	545.768	473.452
Waterschapsbelasting	114.946	100.728
Saneringsheffing	-	-
Verzekeringen	79.309	80.962
Huurdersvertegenwoordiging	16.510	17.560
Overige directe kosten	44.760	28.991
Totaal	801.293	701.693

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**29.,30. en 31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Er zijn in 2025 geen woningen verkocht (2024: 0)

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2025	2024
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-73.121
Afwaardering voorbereidingskosten	-	-
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in de exploitatie	-	-
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed en roerende zaken in de exploitatie	1.229.637	4.500.272
Toegerekende personeelskosten	-104.459	-82.758
Toegerekende organisatiekosten	-34.575	-41.368
Totaal	1.090.603	4.303.024

33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-34.191	331.749
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	1.292.701	46.094.381
Totaal	1.258.510	46.426.130

De mutatie van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is met name het gevolg van de stijgende WOZ-waarde en de gewijzigde parameters in het Handboek marktwaarde 2025.

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

34. Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	68.480	39.240
Totaal	68.480	39.240

35. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	598.826	589.780
Toegerekende organisatiekosten	422.013	387.393
Obligo heffing	20.495	21.631
Heffing autoriteit	10.114	9.292
Totaal	1.051.448	1.008.096

36. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2025	2024
Overige leefbaarheidsbijdragen	57.606	43.535
Toegerekende personeelskosten	152.430	55.237
Toegerekende organisatiekosten	30.312	14.321
Totaal	240.348	113.092

De leefbaarheidsuitgaven hebben allen betrekking op fysieke aanpassingen van enkele complexen en de ruimte direct om de complexen en de kosten van de complexbeheerder.

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Vrijval Agio Vestialening	14.435	14.358
Overige renteopbrengsten	30.700	16.490
Totaal	45.135	30.848

De overige renteopbrengsten in 2025 betreft de vrijval van de agio en ontvangen rente op de lopende betaalrekening.

38. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op leningen kredietinstellingen	2.305.102	1.992.995
Borgstellingsvergoeding	16.018	15.229
Overige rentekosten	4.899	3.440
Totaal	2.326.019	2.011.664

39. Belastingen

SCHATTINGEN

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 betreffen onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

BELASTINGDRUK WINST-EN-VERLIESREKENING

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

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-244.372	-203.113
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-7.158	-201.830
Mutatie latente belastingen	-464.729	1.415.268
Totaal	-716.259	1.010.325

AANSLUITING TOEPASSELIG EN EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt in 2025 19,0 procent (2024: 19,0 procent) voor het belastbare bedrag t/m €200.000. Daarboven bedraagt het tarief 25,8 procent (2024: 25,8 procent). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als procent van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 18,04 procent (2024: - 1,9 procent). Het verschil tussen het toepasselijk tarief en het effectieve tarief wordt verklaard door onttrekking aan de belastinglatenties.

VERLOOP VAN COMMERCIEEL NAAR FISCAAL RESULTAAT

Het verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat laat zich als volgt specificeren:

BEPALING FISCAAL RESULTAAT	
	2025
Commercieel resultaat voor belastingen	4.165.539
TIJDELIJKE VERSCHILLEN	
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-91.691
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.090.603
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.258.510
Fiscaal hogere onderhoud	-96.678
Vrijval (dis)agio leningen o/g	-18.178
Toerekenbare financieringskosten	107.486
Vrijval jubileumvoorziening	-243
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage lening Vestia	-
Fiscale winst	1.717.122
PERMANENTE VERSCHILLEN	
Niet aftrekbare kosten	5.700
Investeringsaftrek	-11.934
Niet aftrekbare rente (ATAD 1)	1.288.898
Fiscale winst	2.999.786
Te verrekenen verliezen	-1.999.893
Belastbaar bedrag	999.893

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

TOELICHTING OP KASSTROMEN

De Operationele kasstromen volgen de opbrengsten en lasten zoals opgenomen in de Winst- en Verliesrekening.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Het herstructureringsproject Rozenstein loopt aanzienlijke vertraging op. De bouwwerkzaamheden door aannemer Riz verlopen conform planning, maar de uitvoering door de nutspartijen (Alliander, Dunea, Liander) blijft achter door capaciteits- en planningsproblemen. Structin, verantwoordelijk voor de coördinatie, heeft het project aangemerkt als nieuwbouw in plaats van herstructurering. Dit heeft geleid tot een verkeerde aanpak en extra vertraging.

In de begroting voor het jaar 2026 is rekening gehouden met de laatste planning (3 november 2025). In vergelijking met de voorgaande planning, waarbij werd uitgegaan van opleveringen van de woningen eind Q1/Q2, resulteert dit in een huurderiving van circa €300.000. Indien de opleveringsdatum verder wordt uitgesteld, zal de huurderiving toenemen met circa €80.000 per maand. Dit heeft een direct effect op onze operationele kasstroom en daarmee op de ICR. De overige resterende uitgaande kasstromen zien toe op de nieuwbouw zelf en behoren tot de investeringskasstroom. In de investeringsbegroting is nog ruimte aanwezig om deze kosten op te vangen, echter dit gaat ten laste van het uiteindelijke projectresultaat en dus de stichtingskosten per woning. De totale stichtingskosten worden niet overschreden.

BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDERS EN (EX-)COMMISSARISSEN

BESTUURDERS

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen €130.993 (2024: €123.998).

COMMISSARISSEN

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen €41.920 (2024: €39.680).

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningbouwvereniging St. Willibrordus aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

WET NORMERING TOPINKOMENS

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op St. Willibrordus van toepassing zijnde regelgeving:

Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus is €131.000.

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand.

GEGEVENS 2025	M.C. FISCHER
FUNCTIEGEGEVENS	DIRECTEUR-BESTUURDER
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
BEZOLDIGING (X €1)	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	114.398
Beloningen betaalbaar op termijn	16.595
Subtotaal	130.993
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	130.993
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

GEGEVENS 2024	M.C. FISCHER
FUNCTIEGEGEVENS	DIRECTEUR-BESTUURDER
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
BEZOLDIGING (X €1)	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	108.334
Beloningen betaalbaar op termijn	15.664
Subtotaal	123.998
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
Bezoldiging	123.998

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN

GEGEVENS 2025	G. ENSING	MW. M. GROENEVELD VAN DONGE	MW. A.S.T.M. PETERS	M. SOUVERIJN
FUNCTIEGEGEVENS	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
BEZOLDIGING (X €1)				
Bezoldiging	10.480	10.480	10.480	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.480	10.480	10.480	10.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2025	G. ENSING	MW. M. GROENEVELD VAN DONGE	MW. A.S.T.M. PETERS	M. SOUVERIJN
FUNCTIEGEGEVENS	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
BEZOLDIGING (X €1)				
Bezoldiging	9.920	9.920	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400

De maximale vergoeding in 2025 voor de leden van de RvC is €13.100 (10 procent) voor leden en €19.650 (15 procent) voor de voorzitter, volgend de WNT over maximaal €131.000. De leden van de RvC zijn in het boekjaar 12 maanden werkzaam geweest.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

ACCOUNTANTSKOSTEN

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

KOSTEN 2025	ACCOUNTANT	OVERIG	TOTAAL
Onderzoek van de jaarrekening	70.030	-	70.030
Andere controleopdrachten	3.207	-	3.207
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	22.262	22.262
Andere niet-controlediensten	-	489	489
Totaal	73.236	22.750	95.987

KOSTEN 2024	ACCOUNTANT	OVERIG	TOTAAL
Onderzoek van de jaarrekening	63.374	-	63.374
Andere controleopdrachten	1.924	-	1.924
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	23.987	23.987
Andere niet-controlediensten	-	3.562	3.562
Totaal	65.298	27.549	92.847

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening en andere controleopdrachten zijn gebaseerd op het jaar waarin de kosten zijn verantwoord. De overige kosten betreffen kosten voor aangifte vennootschapsbelasting en bezwaar op de WOZ-waardes door EY.

AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

ALGEMEEN

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak opgesteld.

AARD VAN DE NIET-DAEB-ACTIVITEITEN

De niet-DAEB-activiteiten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus bestaan met name uit de exploitatie van 5 vrijesectorwoningen, opslagboxen, een kinderdagverblijf en een sportkantine.

GRONDSLAGEN VOOR DE SPLITSING

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

WINST-EN-VERLIESREKENING

	DAEB		NIET-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Huuropbrengsten	10.463.091	10.042.515	314.272	302.049
Opbrengsten servicecontracten	674.774	623.150	2.025	1.819
Lasten servicecontracten	-508.960	-499.807	-1.485	-1.342
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-793.347	-762.022	-23.829	-22.919
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.925.197	-3.536.369	-79.426	-37.369
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-786.746	-688.730	-14.547	-12.963
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.123.616	5.178.737	197.010	229.275
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.090.603	4.303.024	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.292.701	46.094.381	-34.191	331.749
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.383.304	50.397.405	-34.191	331.749

	DAEB		NIET-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Opbrengst overige activiteiten	68.041	38.804	439	436
Netto resultaat overige activiteiten	68.041	38.804	439	436
Overige organisatiekosten	-1.021.639	-979.512	-29.809	-28.584
Leefbaarheid	-240.348	-113.093	-	-
Bedrijfsresultaat	6.312.974	54.522.342	133.449	532.875
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45.135	30.848	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.326.019	-2.011.664	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-2.280.885	-1.980.816	-	-
Resultaat voor belastingen	4.032.090	52.541.527	133.449	532.875
Belastingen	-716.259	1.010.325	-	-
Resultaat na belastingen	3.315.831	53.551.851	133.449	532.875

KASSTROOMOVERZICHT 2025

	DAEB		NIET-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	10.404.358	9.923.139	314.272	302.049
Vergoedingen	672.750	623.150	2.025	1.819
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	21.314	1.209	278	172
Renteontvangsten	18.021	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	11.116.444	10.547.498	316.575	304.040
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-	-	-
Personeelsuitgaven	1.332.927	1.065.326	-	-
Onderhoudsuitgaven	3.393.880	2.934.547	77.697	37.369
Overige bedrijfsuitgaven	2.815.948	2.733.160	11.984	7.919
Renteuitgaven	2.091.723	1.766.605	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	10.073	9.245	41	47
Verhuurderheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	73.027	39.839	-	-
Vennootschapsbelasting	653.187	201.830	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	10.370.764	8.750.551	89.722	45.334
Kasstroom uit operationele activiteiten	745.679	1.796.947	226.853	258.705

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	-	-	-

	DAEB		NIET-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.421.273	2.537.539	1.589.769	698.746
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	886.650	4.623.133	-	-
Investerings overig	196.820	52.524	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	14.504.743	7.213.196	1.589.769	698.746
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.504.743	-7.213.196	-1.589.769	-698.746
<i>FVA</i>				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-14.504.743	-7.213.196	-1.589.769	-698.746

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

<i>Ingaand</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000	10.000.000		
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	6.614.516	2.642.882	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-	-	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-	-
	6.614.516	2.642.882	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.385.484	7.357.118	-	-
Mutatie liquide middelen	-373.580	1.940.869	-1.362.917	-440.041



ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

BESTUUR

De jaarrekening van Woningbouwvereniging St. Willibrordus is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2026

Origineel getekend door

De heer M.C. Fischer *Directeur-bestuurder*

RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC heeft de jaarstukken, waaronder de jaarrekening laten onderzoeken door Qconcepts uit 's-Hertogenbosch. De jaarrekening is besproken door de RvC op 22 juni 2026. De controleverklaring is toegevoegd aan deze jaarrekening.

Origineel getekend door

De heer ir. G. Ensing *Voorzitter*

Mevrouw mr. M. Groeneveld van Donge *Vicevoorzitter*

Mevrouw A.S.T.M. Peters *Lid*

De heer M. Souverijn *Lid*

OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

In de statuten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

HOOFDSTUK 4

Controle- verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de RvC van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"



ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningbouwvereniging “St. Willibrordus” te Wassenaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging “St. Willibrordus” op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging “St. Willibrordus” 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

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te

overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf “frauderisico's” van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze deels overeenstemmen met de in onze controleaanpak onderkende frauderisico's en dat de overige benoemde risico's geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak, aangezien de gedefinieerde frauderisico's inherent aanwezig zijn.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers. En hebben wij aandacht besteed aan het frauderisico in de betaalorganisatie.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Het risico op fraude in de betalingsorganisatie

Inzake het risico op fraude in de betalingsorganisatie, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het betalingsproces. Hierbij is gebleken dat er sprake was van de mogelijkheid om voor een aantal personen om tot een bedrag van € 1.250 zonder functiescheiding betalingen te verrichten. Wij hebben een data-analyse verricht op de uitgaande betalingen en daarbij betalingen buiten de reguliere betaalbatches en onder het grensbedrag en een detailcontrole verricht deze betalingen. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van onrechtmatige betalingen.

Verder is gebleken dat er een mogelijkheid bestond om crediteurenstamdata te muteren door personen die tevens betaalbevoegdheden toegewezen hadden gekregen. Wij hebben op basis van de logging van de wijzigingen in bankrekeningnummers gegevensgerichte detailcontroles verricht op deze wijzigingen. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van onrechtmatige mutaties in de crediteurenstamgegevens.

CONTROLEAANPAK CONTINUÏTEIT

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- Analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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

NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

NALEVING VEREISTEN VAN REGELGEVENDE TECHNISCHE STANDAARD VAN SBR, INCLUSIEF XBRL MARKERING, NIET GECONTROLEERD

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de 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 accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 22 Juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

De heer drs. M.H.A. Lensen RA

OVERZICHT WONINGBESTAND

COMPLEX	AANTAL WONINGEN	BOUWJAAR	ADRESSEN
2	44	2012	St. Willibrordusstraat 6 t/m 16 Pieter Maritzstraat 2 t/m 36, 1 t/m 35 Hallekensstraat 53, 55
3	80	1948	Kasstraat 15 t/m 29, 16 t/m 28 Broekweg 13 t/m 27
		1956	Zonneveldweg 5 t/m 85 Dr. Mansveldkade 50 t/m 80
4	125	1951	Van Limburg Stirumstraat 1 t/m 51, 59 t/m 69, 2 t/m 38 Van der Duyn van Maasdamstraat 1 t/m 51, 2 t/m 76 Van Hogendorpstraat 18 t/m 36
5	138	1960	Suykstraat 1 t/m 11 & 2 t/m 46 Ter Weerlaan 3 t/m 43 Sandelandstraat 1 t/m 23, 34 t/m 42
		1964	Van der Wervestraat 1 t/m 17, 2 t/m 28
		1963	Fagelstraat 2 t/m 28 Goudtstraat 2 t/m 32 De Lignestraat 2 t/m 36
7	128	1968	De Lignestraat 38 t/m 76 Hughenzstraat 1 t/m 19 Zuidwijklaan 59 t/m 73 Van Cranenburchlaan 165 t/m 179 's-Heerenbergstraat 1 t/m 147 Donker Curtiusstraat 14 t/m 28
8	213	1970	Van Duivenvoordelaan 132 t/m 556
9	100	1979	Baljuwstraat 14, 16, 18 Schepenstraat 1 t/m 23, 31 t/m 39, 16 Weyermanstraat 1, 2, 6, 8, 10 Hoogheemraadstraat 1 t/m 51, 57 t/m 75, 2 t/m 10, 32 t/m 36, 42, 44, 46, 50, 52, 54 Dijkgraafstraat 1 t/m 23, 29 t/m 51
10	17	1983	Wiegmanweg 38a, 40, 46, 52, 54, 62, 64, 70 t/m 88
11	28	1984	Achterweg 2 t/m 12a, 36, 38, 57 t/m 69 Schoolstraat 26 t/m 38
12	24	div.	24 opslagboxen in complex 4, 5 en 7
13	59	1983	Wiegmanweg 3 t/m 61, 36, 38, 42, 44, 48, 50, 56, 58, 60, 66, 68, 90 t/m 112 Havenkade 1 t/m 11

COMPLEX	AANTAL WONINGEN	BOUWJAAR	ADRESSEN
15	39	1987	Havenkade 109 t/m 117 Cornelis de Wittstraat 1 t/m 7b Johan de Wittstraat 46 t/m 86 Haven 13 t/m 19
16	35	1988	Maalsteenkreek 2 t/m 18 Pijlspitskreek 1 t/m 7, 2 t/m 26 Speerpuntkreek 1 t/m 17
17	40	1989	Speerpuntkreek 19 t/m 25 Klokbekerkreek 2 t/m 30, 13 t/m 17 Strandwal 46 t/m 80
18	32	1989	Speerpuntkreek 2 t/m 8 Klokbekerkreek 1 t/m 11 Strandwal 2 t/m 44
19	34	1990	Twickelstraat 2 t/m 18 Hyacinthstraat 54 t/m 74, 29 t/m 41 Anemonenweg 72 t/m 84
20	2	1991	Strandwal 33 en 37
21	11	1993	Van Zuylen van Nijveltstraat 202a t/m 206c
22	26	1994	Maalsteenkreek 20 t/m 30, 68 t/m 78 Pijlspitskreek 28 t/m 40 Speerpuntkreek 27 t/m 39
23	14	2002	Havenstraat 46, 48, 50, 52 Van Cranenburchlaan 193 t/m 211
24	10	2007	Luifelbaan 13, 15, 17 en 19 Achterweg 40, 42, 44, 46, 48, 50
25	1	2009	Woonvoorziening Haven 31
26	35	2010	Vorenbroekstraat 1 t/m 31, 2 t/m 38
27	1	2013	Kinderdagverblijf Dr. Mansveldkade 7a
28	1	2013	Sportkantine Dr. Mansveldkade 7
29	18	2018	Professor Molenaarlaan 75 t/m 109
30	1	2018	Zorgcomplex Professor Molenaarlaan 111 Hughenzstraat 2 t/m 10 Sandelandstraat 2 t/m 32
31	86	2023	Suykstraat 13 t/m 27 Zuidwijklaan 75 t/m 119; 123, 125, 129 t/m 191
32	1	2023	Algemene zorgruimte Zuidwijklaan 127
33	1	2023	Algemene zorgruimte Zuidwijklaan 121

