



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2025

Juni 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2	7 Governance en risicomanagement	23
1 Inleiding	4	7.1 Governance	23
2 Samen met bewoners en netwerkpartners	6	7.2 Risicomanagement	24
2.1 Samenwerking en overleg met huurders	6	8 Financiële continuïteit	26
2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners	8	8.1 Financieel beleid	26
2.3 WvH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners	9	8.2 Financieel resultaat	26
2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties	10	8.3 Marktwaaarde en beleidswaaarde	27
3 Leefbare buurten met oog voor elkaar	11	8.4 Beoordelingskader	29
3.2 Belevingswoning	11	8.5 Treasury	32
3.3 Brandveiligheid en participatie	11	9 Verslag van de Raad van Commissarissen	33
3.4 Fitfestival voor senioren	12	9.1 Inleiding	33
3.5 Het Cultureel eetfestijn	12	9.2 Governance	33
3.6 Ondernijning in Hoek van Holland, de escape room	12	9.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden	34
3.7 Hoekse vrijwilligers in het zonnetje	13	9.4 Besluiten en behandelde onderwerpen	35
4 Dienstverlening op maat	14	9.5 Invulling werkgeverstaak	36
4.1 Klanttevredenheid	14	9.6 Invulling klankbordfunctie	36
4.2 WvH en de Hoekse woningmarkt	14	9.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen	37
4.3 Huurprijsbeleid	15	9.8 Commissies	38
4.4 Huurderving en huurachterstanden	16	9.9 Educatie	38
5 Een toekomstbestendige woningvoorraad	17	9.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen	39
5.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)/ portefeuilleplan	17	9.11 Onafhankelijkheid	39
5.2 Onderhoud	17	9.12 Externe accountant	40
5.3 Projecten: groot onderhoud en sloop/nieuwbouw	19	10 WvH als vereniging - Algemene Ledenvergadering	41
6 Een wendbare en toekomstgerichte organisatie	20	11 Kengetallen	42
6.1 Organisatie in beweging	20		
6.2 Overleg en personeelsvertegenwoordiging	22		



12	Jaarrekening	43
12.1	Balans per 31 december 2025	43
12.2	Winst en verliesrekening over 2025	45
12.3	Kasstroomoverzicht 2025	46
12.4	Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	47
12.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
12.6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	56
12.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	59
12.8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	61
12.9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	62
	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	72
12.10	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	74
12.11	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025	79
12.12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	79
12.13	Overige toelichtingen	91
12.14	Ondertekening	93
13	Overige gegevens	95
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	95
	Statutaire bepaling van het resultaat	99



1 Inleiding

Marcel Korthorst stopte 1 september als directeur-bestuurder. Daarna nam Daan de Jongh tot medio maart 2026 waar. Per 16 maart is Bin Krens gestart als vaste directeur-bestuurder.

In dit jaarverslag staan wij stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2025. Daarbij leggen wij verbinding met de ambities in ons Koersplan:

1. Leefbare buurten met oog voor elkaar; dat doen wij door zichtbaar en aanwezig te zijn, samen met onze partners. Daarbij zijn “schoon, heel en veilig” belangrijke uitgangspunten. U leest hierover in Hoofdstuk 3.
2. Een toekomstbestendige woningvoorraad; hoe wij werken aan een gevarieerde woningvoorraad die noodzakelijk is voor de veranderende en toenemende woonvraag leest u vooral in Hoofdstuk 4.
3. Dienstverlening op maat; in paragraaf 4.1 lichten wij de scores op de tevredenheidscijfers toe en in paragraaf 2.1 leest u hoe wij omgaan met klachten.
4. Samen met bewoners en netwerkpartners; hoe wij deze belangrijke pijler vormgeven leest u vooral in Hoofdstuk 2
5. Een wendbare en toekomstgerichte organisatie; vanuit een heldere koers werken alle WvH-medewerkers aan persoonlijke groei. Dat is een continu proces waar wij in Hoofdstuk 6 op ingaan.

Wat viel in 2025 vooral op en wat betekent dit voor 2026

We renoveren veel woningen, zoals de start van de Oranjepannenbuurt, en hebben de komende jaren nog meer plannen om ons bezit te verduurzamen. We zijn in gesprek met onder andere gemeente Rotterdam om meer woningen te kunnen bouwen, zoals bij Lemairepark. Meer woningen is echt noodzakelijk voor de huidige en toekomstige bewoners van Hoek van Holland. In ons portefeuilleplan dat wij in 2026 vaststellen staat welke woningvraag er is en wat wij hieraan willen en kunnen bijdragen. Bij dit plan is Houdt Zicht en de RvC betrokken. Ook hebben wij veel gepland onderhoud uitgevoerd.

Natuurlijk werkten wij ook hard aan de leefbaarheid in uw buurt.

Onze ambitie om goede woningen en leefbare buurten te hebben gaat natuurlijk niet vanzelf. Dit jaar werden helaas ook enkele van onze bewoners geconfronteerd met brand in of om hun woning. In 2026 voeren wij daarom nieuw beleid door om voor iedereen meer veiligheid te krijgen. We merken ook dat wij zelf nog meer te verbeteren en veranderen hebben. Meer vanuit controle en rust, nu zijn wij nog wat ad hoc aan het acteren. Ook het vertrek en de wisseling van onze directeur-bestuurder en een manager Vastgoed had impact. Dit jaar maakten wij ook plannen voor een nieuwe inrichting van ons kantoor, dat beter past bij onze werkwijze. Ook het kantoor van 'Houdt Zicht' heeft een opfrisbeurt gehad. We zijn erg blij met de samenwerking met Houdt Zicht.

Belangrijkste KPI's

- Onderhoud: 93% van het geplande onderhoud uitgevoerd. De realisatiegraad was lang één van de belangrijkste aandachtspunten. Hier hebben wij dus goede stappen gezet met ook een goede basis voor de komende jaren.



- Klanttevredenheid: Helaas onze KPI $\geq 7,5$ net niet gehaald met een eindcijfer van 7,4. In 2026 kijken onder andere samen met Houdt Zicht naar verbetermogelijkheden in het mutatieproces en gaan wij met afdeling vastgoed samen met onze onderhoudspartners bekijken wat wij kunnen verbeteren.

Aandachtspunten

- De betalingsachterstand zittende huurders is toegenomen.
- Statushouders De historische achterstand(achterstand die wordt meegenomen naar opvolgende jaren) is lastig redelijkerwijs in te lopen. Zeker gezien ons type bezit wat vaak niet aansluit met het aanbod statushouders. Ondertussen ontstaat er (weliswaar moeizaam) meer grip op de samenwerkingspartijen. In 2026 stellen wij een plan van aanpak op hoe wij onze achterstand (redelijkerwijs) inlopen.

We werken aan leefbare buurten

In 2025 hadden wij extra aandacht voor onze vrijwilligers, die wij samen met Welzijn op de Hoek een leuke middag bezorgden. En op burendag trokken wij samen met bewoners de wijk in voor een 'groenschouw'. Veel huurders hechten waarde aan een fijne buurt. En een goed onderhouden tuin hoort daarbij. Daarover gingen wij met elkaar in gesprek, bijzonder waardevol. Verder deden wij mee met de Wijkcollectie, een gezamenlijk initiatief van de gemeente, welzijn en WvH om via straatverhalen de Hoekse identiteit op te halen. In 2026 geven wij dit een vervolg.

Samenwerking

Op verschillende wijze zochten en vonden wij manieren om samen te werken. Zoals diverse bijeenkomsten samen met Welzijn op de Hoek, een gezamenlijke arbeidsmarktcampagne, inkoop en onze prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en Houdt Zicht. Ook de rol van onze huurdersorganisatie Houdt Zicht was belangrijk. Daarnaast deden wij de voorbereiding voor onze visitatie. Die is begin 2026 gestart.



Met vriendelijke groet,

Bin Krens

Directeur-bestuurder



2 Samen met bewoners en netwerkpartners

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies en/of klankbordgroepen. Met het concreter worden van de verduurzamingsprojecten wordt ook het overleg met bewoners intensiever.

Huurdersorganisatie Houdt Zicht

Het overleg met huurders is volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder(WOHV) geregeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de directeur-bestuurder en het MT van WVH. Zo is onder andere verdergegaan met het werken aan een nieuwe algemene huurvoorwaarden en brandveiligheid. WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel, hiermee kunnen ze hun financiële verplichtingen zoals het lidmaatschap met de Woonbond en het organiseren van bijeenkomsten financieren. Daarnaast ontvangen ze ondersteuning van de bestuurssecretaris en zorgt WVH voor huisvesting van Houdt Zicht. Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC en apart nog met de huurderscommissarissen in de RvC.



Flatcommissie, bewonerscommissies en klankbordgroepen

Binnen WVH hechten wij veel waarde aan huurdersparticipatie. Naast het overleg met onze huurdersorganisatie hebben wij overleg met verschillende groepen bewonersvertegenwoordigingen die met ons meedenken en ons scherp houden.

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies/klankbordgroepen actief:

- Bewonerscommissie de Atlas.
- Klankbordgroep De Compagnie
- Bewonerscommissie de Plancius
- Bewonerscommissie Loef en Lij
- De Flatcommissie



Ter voorbereiding en bij uitvoering onderhoudsprojecten heeft WVH-overleg met de volgende bewonersvertegenwoordigingen:

- Bewonerscommissie complex 010 groot onderhoud (woningen met de platte daken)
- Klankbordgroep Oranjepannenbuurt
- Klankbordgroep Korrelbeton.

Contact met individuele huurders

Huurders kunnen naar kantoor van WVH komen, bellen of e-mailen voor contact. WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (één keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2025 7 keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huuraanpassing, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden. Veel informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH en het digitale klantportaal "Mijn WVH".

Klachten

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen wij altijd tot een oplossing te komen. Maar komen wij er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

- Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH): WVH is aangesloten bij deze onafhankelijke klachtencommissie. In 2025 heeft deze commissie 2 klachten ontvangen over WVH. Dit ging over de afhandeling van overlastklachten. Hiervan is één klacht ongegrond verklaard en één klacht gegrond. Het advies vanuit de klachtencommissie is opgevolgd.
- Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling (BHR): Er is in 2025 één klacht bij De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond binnengekomen over WVH. Deze klacht is ongegrond verklaard.
- Huurcommissie: Er zijn in 2025 in totaal 2 bezwaren huurverhoging doorgestuurd naar de huurcommissie. Hiervan is er 1 bezwaar gegrond verklaard en 1 bezwaar ongegrond verklaard.
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties: Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2025 géén meldingen over WVH binnengekomen.



2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting en Centrum voor Dienstverlening.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

WVH, Humanitas en de gemeente Rotterdam zijn bezig met de planuitwerking voor het 'Lemairehof' en daarmee het verzorgingshuis Bertus Blik te verplaatsen naar deze locatie in een modern verzorgingshuis.

Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WVH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt en andersom. Ieder kwartaal heeft WVH-overleg met de wijkteamleider en coördinator woonoverlast van de gemeente Rotterdam

Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de Vraagwijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen.

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH spreken via prestatieafspraken af om samen te werken aan 'wonen in Hoek van Holland'. Het gaat om het op elkaar afstemmen van activiteiten en creëren van draagvlak. Belangrijke thema's in de afspraken zijn wijken in balans, een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, de beschikbaarheid van woningen en betaalbaarheid. In december 2023 zijn afspraken gemaakt voor 2024 en 2025. In januari 2026 voor 2026-2027. Deze [prestatieafspraken](#) staan op de website van de gemeente Rotterdam. Onze focus lag het meest op het uitvoeren van specifiek ons deel B. We hadden gehoopt dat onze (nieuwbouw)plannen verder waren dan ze nu zijn. Helaas zorgen lange trajecten van vergunningen, wisselen van medewerkers van de gemeente Rotterdam en heel veel onderling overleg voor veel vertragingen.

In december 2024 tekenden de meeste Rotterdamse corporaties een stedelijk sociaal statuut. WVH heeft een eigen sociaal statuut dat nog voldoet. Wel beoordelen wij ieder jaar samen met huurdersvereniging Houdt Zicht of het verstandig is om aan te sluiten op dit gezamenlijke gemeente brede statuut.



Ontmoetingen met belanghebbenden

We hebben 9 oktober een ontmoeting met belanghebbenden georganiseerd. Het thema was woningzoekenden in beeld. We hadden hiervoor Maaskoepel als spreker uitgenodigd. Samen met een jongeren uit de hoek die graag op zichzelf wilde wonen en een oudere inwoner die graag naar een geschikte 55+ woning wilde verhuizen. De verhalen maakte indruk. Het was ook het officiële afscheid van Marcel Korthorst van de belanghebbenden dus daarvoor was extra tijd ingepland.

2.3 W VH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH kiest er als kleine corporatie bewust voor om op regie basis met partners samen te werken. Bijvoorbeeld in de samenwerking met Vehoec die de intake reparatieverzoeken voor ons doet en onze partner is voor het niet planmatig onderhoud. Daarbij leveren zij ons ook de benodigde input voor het planmatige onderhoud. En de komende jaren verbeteren wij een kwart van ons woningbezit in een RGS samenwerking met SMITS vastgoedzorg.



2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

Voor WVH is samenwerking met andere corporaties een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau via de overlegstructuur van de Maaskoepel.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoeringprocessen.

Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH is met zes corporaties onderdeel van de Inkoop Samenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten. Ook werken wij samen op het gebied van verzekeringen en het functioneel beheer van ERP-pakket Tobias365.

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep Corporaties in beweging. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Meer hierover in hoofdstuk 5.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).



3 Leefbare buurten met oog voor elkaar

3.1 Wijkcollectie

De Gemeente Rotterdam, Welzijn op de hoek en WVH Wonen hebben in 2025 de wijkcollectie ingeschakeld voor het organiseren van activiteiten in de 'kwetsbare wijken' (o.a. de Oranjepannenbuurt, Plan Oost en korrelbeton). Met als doel het gesprek aan te gaan, te verbinden en bewoners en collega instanties te activeren tot meerjarige activiteiten die de leefbaarheid verbeteren. De wijkcollectie organiseerde pannenkoeken-terrassen in de genoemde wijken. Tijdens deze terrassen zijn wijkverhalen opgehaald om uiteindelijk een unieke verhalenbundel per wijk te realiseren. Naast bewoners hebben ook professionals bijgedragen aan deze verhalenbundels. Uit de verhalenbundels zijn aandachtspunten naar voren gekomen bij vooral de Oranjepannenbuurt en De Korrelbeton waar de wijkcollectie samen met partners een vervolg aan zal geven in 2026.

3.2 Belevingswoning

De brandweer heeft in 2025 een woning van WVH ingericht als belevingswoning. Met als doel om inwoners van Hoek van Holland bewust te maken van mogelijk brandgevaar in hun huis. WVH stelde deze woning beschikbaar omdat wij brandveiligheid in huis belangrijk vinden. Het doel was mensen bewust te maken van de mogelijke gevaren in hun huis. En om hen tips te geven over wat ze wel en beter niet kunnen doen. Waarom een rookmelder zo belangrijk is, bijvoorbeeld. Deze woning was gratis te bezoeken van 6 maart tot en met 30 april

De bezoekers liepen door een 'verbrand' huis en kregen tips. Zij roken zagen en hoorden allerlei waargebeurde verhalen van mensen die altijd dachten: 'Brand? Dat overkomt mij niet!' Maar het overkwam hen wel. In de woning kregen zij tips over brandveiligheid. Ook konden zij er een brandweerquiz en een spannend sleutelspel doen. De belevingswoning was ook leerzaam en geschikt voor kinderen.

3.3 Brandveiligheid en participatie

WVH heeft samengewerkt met Houdt Zicht en de flat- en bewonerscommissies aan een brandveiligheidsbeleid dat breed gedragen wordt. Door nieuwe wet- en regelgeving was het nodig duidelijke afspraken te maken over rookmelders, veilige vluchtroutes en het gebruik van onbrandbare materialen.

Via een participatietraject hebben wij samen naar werkbare oplossingen binnen de wettelijke kaders gezocht, zodat wij tot een gezamenlijk gedragen beleid konden komen. WVH kiest voor maatwerk en overleg; alleen wanneer dit niet voldoende werkt of niet wordt nageleefd, kan worden overgestapt op een strenger beleid. De handhaving ligt bij WVH-medewerkers.

Tot op heden is het volgende al uitgevoerd:

- Eind 2024: Bewonersbrief verstuurd.
- 2025: Rondgang met veiligheidskundige.
- Juni/juli 2025: Onderzoek door Antea Group samen met commissies en Houdt Zicht.



- 18 september 2025: Bespreking onderzoeksresultaten.
- December 2025: Flyer feestdagen verspreid in de hoogbouw.

De aanpak van de brandveiligheid alsook het participatietraject wordt in 2026 vervolgd.

3.4 Fitfestival voor senioren

WVH Wonen heeft samen met Woonnet Rijnmond een onderdeel van het senioren fitfestival verzorgd. Alle deelnemers van het festival zijn in de gelegenheid gesteld om alle vragen die men heeft rondom wonen te stellen. “Hoe en waarnaar toe kan ik het beste doorstromen? Wat betekent lokale voorrang? Hoe zit het met inkomens?” Zo maar een greep vragen die senioren konden stellen. Daarnaast heeft WODH ook informatie gegeven over het langer thuis wonen. Het was een gezellige markt waarbij veel informatie is gegeven. In 2026 is dit ook te verzorgen voor jongeren in de Hoek.

3.5 Het Cultureel eetfestijn

Op 14 juni veranderde de Dorpskerk in Hoek van Holland in een plek waar bewoners van de Hoek samen kookten, aten en mooie gesprekken hebben plaats gevonden. Er werden wereldgerechten bereidt uit Indonesië, Oekraïne, Polen, Turkije, Afrika en Nederland. Diverse kookworkshops zijn gegeven, specialiteiten geproefd, verhalen gedeeld voor jong en oud.

Tevens was er ook ruimte voor de creatieve geest; denk hierbij aan creaties van drijfhout, touw en zand maar ook zijn er diverse collages gemaakt. Dit alles onder de leiding van de kunstenaars van het Kuzhuis. Blijfe gezichten, nieuwe ontmoetingen en heerlijke hapjes.

Het festijn is tot stand gekomen door de inzet van de diverse bewoners, De Dorpskerk, Heilige Huisjes, Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Welzijn op de Hoek. De eerste editie is door alle bezoekers ervaren als een waar succes waardoor de kans op een nieuwe editie in 2026 zeer waarschijnlijk is.

3.6 Ondermijning in Hoek van Holland, de escape room

Een kamer vol sporen van drugs, een boodschappentas met 1 miljoen euro aan briefgeld en de tijd dringt! Dat is de wereld waar boa's, wijkagenten, sociaal werkers en corporatiemedewerkers mee te maken krijgen.

Wijkprofessionals van onder andere gemeente Rotterdam, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Ressor Wonen, Welzijn op de Hoek en politie Eenheid Rotterdam lieten zich in de Mobiele Escaperoom ondermijning trainen in het bestrijden van crimineel pandgebruik. Deze gaat over het herkennen en melden van mogelijke signalen, zoals steeds wisselende bewoners, bedrijvigheid op onlogische tijdstippen en de chemische geur van drugs.

Deze leerzame escaperoom is gefaciliteerd door RIEc Rotterdam en mede georganiseerd met WVH Wonen en WODH en de politie. Elke ronde werd onder begeleiding van een expert van het RIEC nabesproken om de samenwerking tussen professionals van de verschillende organisaties te versterken



3.7 Hoekse vrijwilligers in het zonnetje

Op 11 december is er voor onze Hoekse vrijwilligers een sfeervolle avond in Huis van de Wijk 'De Hoekstee' georganiseerd. Dit jaar was het thema Hollands en werden de vrijwilligers op een hapje, drankje en livemuziek getrakteerd.

Extra waardering

Dit jaar waren er maar liefst bijna 200 bewoners(vrijwilligers met introducees) van 22 Hoekse organisaties die genoten van de gezelligheid, muziek en culinaire verwennerij. Medewerkers van WvH, Welzijn op de Hoek, Stichting Humanitas, leden van de Dorpsraad zetten zich belangeloos in om de vrijwilligers een onvergetelijke avond te bezorgen. De vrijwilligers werden getrakteerd op heerlijke stampotten en Hollandse livemuziek

Waardevolle gesprekken en betrokkenheid

Naast het feestelijke programma gingen medewerkers van WvH, Welzijn op de Hoek, de Dorpsraad en Stichting Humanitas actief in gesprek met de vrijwilligers. Dit leverde waardevolle inzichten op over wat er goed gaat en wat verbeterd kan worden in het vrijwilligerswerk binnen de Hoekse gemeenschap. Zo voelen de vrijwilligers zich gehoord en gesteund in hun belangrijke werk.

Het belang van vrijwilligerswerk

Vrijwilligers zijn onmisbaar in de samenleving. Hun onbetaalde inzet maakt een verschil op talloze gebieden, zoals zorg, natuur, sport(verenigingen), buurtprojecten en sociale ondersteuning. Denk bijvoorbeeld aan het helpen in een dierenasiel, ouderen gezelschap houden, sportverenigingen ondersteunen, of de natuur schoonhouden. Vrijwilligers brengen verbinding, steun en inspiratie. Wederom een prachtige avond weer.



4 Dienstverlening op maat

4.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2025 scoorde WVH op klanttevredenheid als volgt

	WVH	Landelijk
Nieuwe huurders	7,4	7,8
Vertrokken huurders	7,4	7,9
Reparaties	8,3	8,2
Onderhoud	7,3	7,5
Algemene waardering	6,8	7,1

4.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2025 exploiteert WVH 1994 woningen, 3 stuks maatschappelijk vastgoed, 2 bedrijfsruimtes, een sociaal pension met acht onzelfstandige eenheden, een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis met 36 kamers en 16 parkeerplaatsen. De tijdelijke verhuur en het beheer van de 37 woningen aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden) wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.



De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog en het aanbod van WVH is door een lage mutatiegraad relatief laag. Al een aantal jaren zijn er in Hoek van Holland geen woningen meer bijgebouwd (door stikstofproblematiek). Hierdoor stagneert de doorstroming op de markt. Met het herijken van het portefeuilleplan van WVH wordt kritisch gekeken naar kansen om de doorstroming ook binnen het bestaande bezit te stimuleren. Het portefeuilleplan wordt in 2026 afgerond.



Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

Reacties woningzoekenden

Per woning reageerden in 2025 gemiddeld 281 woningzoekende op een advertentie. In 2024 waren dat er gemiddeld 268. We zien dus een lichte stijging in het aantal reacties woningzoekenden per woning. Van de sociale huurwoningen is er 53% geadverteerd met Lokaal voorrang. Uiteindelijk is 42% van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan een inwoner uit hoek van Holland.

Toewijzingen

In 2025 hebben wij in totaal 82 woningen verhuurd. 79 sociaal verhuurd en 3 in het middenhuur segment. Ook verhuurden wij 2 parkeerplaatsen. Per ultimo 2025 was de gemiddelde netto huurprijs van een sociale huurwoning € 653 en dit is circa 60% van de maximaal redelijke huurprijs. 98% van de woningen is passend toegewezen.

8 woningen zijn naar statushouders gegaan. Totaal hebben wij 22 statushouders gehuisvest. De taakstelling 2025 was 15 woningen of 33 personen. De achterstand zal worden meegenomen naar 2026.

Tijdelijke huurovereenkomsten (leegstandswet)

In 2025 verhuurde Ad Hoc voor ons 10 woningen met tijdelijke huurovereenkomsten aan de Rietdijkstraat. In totaal heeft Ad Hoc 37 woningen aan de Rietdijkstraat voor ons in beheer.

Ontruimingen

WVVH heeft in 2025 géén woning(en) ontruimd.

4.3 Huurprijsbeleid

In 2025 is de huur volgens onderstaande uitgangspunten verhoogd

- Sociale huurwoningen algemeen: 4,5%
- Uitzondering aangewezen complexen die in de planvorming zitten voor energetische verbetering en momenteel nog 'slechtere' labels hebben. Deze hebben wij met 3,5% verhoogd.
- De middeninkomens hebben een reguliere huurverhoging gehad van 4,5%. We hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor de 'hoge' inkomens. Deze zijn met 60 euro verhoogd tot maximaal 100 euro boven de liberalisatiegrens
- De vrije sector woningen zijn met 4,1% verhoogd

Totaal is de stijging van de huursom in 2025 uitgekomen op 4,17%.



4.4 Huurderving en huurachterstanden

Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid. WVH staat aan de vooravond van een groot renovatieproject van de Oranjepannenbuurt. Voor dit project worden er een aantal woningen bewust leeg gehouden. Deze woningen kunnen tijdens het renovatieproject door de bewoners worden gebruikt om te douchen, of als rust c.q. logeer woning wanneer er veel activiteiten binnen hun eigen woning plaatsvinden. Dit leidt tot een stijging van het leegstandspercentage in 2025. Doel van WVH is om woningen zo snel mogelijk en liefst aansluitend te verhuren, zodat het leegstandspercentage zo laag mogelijk blijft. Dit lukt in een aantal gevallen, maar in sommige gevallen zijn er na vertrek van de huurder diverse ingrepen nodig om de woning naar de maatstaven van de huidige tijd te brengen. Daarnaast zijn er een aantal complexen die moeilijker te verhuren zijn. Er zijn dan meerdere bezichtigingen nodig en soms zelfs meerdere advertenties voor dezelfde woning.

	2025	2024
Leegstand	1,03%	0,84%

Huurachterstanden

In 2025 zien wij een stijging in de huurachterstanden. Ook worden er meer betalingsregelingen afgesloten. Behalve het sturen van de gebruikelijke herinneringen en aanmaningen, benaderen wij de huurders ook persoonlijk. We nodigen de bewoners uit voor een gesprek op kantoor of gaan op huisbezoek. Hiermee willen wij actief meedenken met de bewoners en tijdig kunnen doorverwijzen naar hulpinstanties zoals de vraagwijzer van de gemeente Rotterdam Totaal bedraagt de achterstand van zittende en vertrokken huurders ultimo 2025 € 181k, ultimo 2024 was dit €161k.



5 Een toekomstbestendige woningvoorraad

5.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)/ portefeuilleplan

In 2024 maakten wij een start met het actualiseren van het portefeuilleplan dat wij in 2020 vaststelden. In 2025 zijn wij hier inhoudelijk mee verder gegaan. Medio 3e kwartaal hebben wij, vanwege de wisseling van de directeur-bestuurder, het proces getemporiseerd. Het proces ronden wij in 2026 af. In dit plan beschrijven wij de plannen om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

We hebben een grote opgave, vooral als het gaat om het renoveren en verduurzamen van ruim 500 woningen. In augustus 2025 zijn de werkzaamheden van de eerste ca. 300 woningen in de Oranjepannenbuurt gestart.

Verbeteren en verduurzamen doen wij planmatig, wij sluiten daarmee zoveel mogelijk aan bij de uitvoering van onderhoud. Investeren in duurzaamheid moet ook bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze huurders. We hanteren een brede duurzaamheidsdefinitie. Dit betekent dat wij oog hebben voor circulair bouwen en renoveren, voor het aanpassen van woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en voor een duurzaam gebruik van de woning (bewonersgedrag). Maar wij zijn geen voorloper bij innovaties op het vlak van duurzaamheid. We zijn volgend en maken gebruik van bewezen technologie en concepten.

Via nieuwbouw en renovaties willen wij in buurten meer variatie in woningtypen aanbrengen. En wij sturen op evenwichtige slaagkansen van de verschillende doelgroepen, naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Dit evenwicht draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van een buurt en van ons dorp.

Daarbij gaan wij ook kijken naar uitbreidingsmogelijkheden (bv. Optoppen van complexen) binnen de bestaande portefeuille.

5.2 Onderhoud

Algemeen

Onder vastgoed gerelateerde kosten en investeringen vallen sloop-, nieuwbouw-, renovatie-/groot onderhoudsprojecten en/of onderhoud. Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud (inclusief kort en onvoorzien onderhoud).

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud is contractueel uitbesteed aan de firma Vehoec te Wateringen. Vehoec doet voor ons de intake reparatieverzoeken en verzorgt ook de 24/7 storingsdienst. De klanttevredenheid reparatieverzoeken scoort met 8,3 goed. WVH controleert steekproefsgewijs de uitgevoerde werkzaamheden en monitort de prestaties KPI's (klanttevredenheid, % first time fixed en doorlooptijden)



In 2025 bedroeg het aantal reparatieverzoeken 2.037 ten opzichte van 2.882 in 2024. De reparatieverzoeken hadden veelal betrekking op afvoer en riolering, gevel- en dakwerkzaamheden, elektrische installaties en buitendeuren en kozijnen.

Hieronder een overzicht van het aantal reparaties en de bijbehorende kosten in vergelijking met voorgaand jaar.

	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Aantal verhuureenheden	2.038	2.038
Gemiddelde kosten per woning in €	450	634
Aantal reparatieverzoeken	2.037	2.882
Reparaties per woning	1,0	1,4

Mutatieonderhoud

Evenals het reparatieonderhoud is het mutatieonderhoud contractueel uitbesteed aan de Firma Vehoe. Wanneer een woning wordt opgezegd vindt er een inspectie plaats en worden de werkzaamheden in kaart gebracht. Na het leegkomen van de woning start de firma Vehoe met de werkzaamheden. De woningen worden technisch op het gewenste niveau gebracht.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud omvat het gepland onderhoud, wat complexmatig wordt aangepakt. Zoals het schilderwerk, dak vervanging, aanpak van de binnenpakketten. Bij het planmatig onderhoud wordt ook in de meeste gevallen duurzaamheidsmaatregelen, zoals isoleren van daken en gevels meegenomen. WVH brengt de jaarlijkse cyclus van geplande onderhoudswerkzaamheden in kaart in een meerjarenonderhoudsbegroting, waarin ook de prioritering van de aanpak van complexen wordt meegenomen aan de hand van conditiemetingen. In 2025 waren er veelal dak- en schilderwerkzaamheden gepland.

Vraag gestuurd onderhoud douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties)

In het vraag gestuurd onderhoud worden de vervanging van douches, keukens en toiletten opgenomen. Dit is zowel de vervanging bij de mutatie van de woning, dus wanneer de woning leegkomt. Als de vervanging op verzoek van de huurder, waarbij door WVH vastgesteld is dat de technische levensduur van de DKT's zijn verstreken.

Contractonderhoud

Het contractonderhoud het onderhoud dat contractueel is vastgelegd met aannemers voor diverse installaties, zoals liftinstallaties, CV en MV installaties.

	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Planmatig onderhoud	3.226.000	889.000
Vraag gestuurd onderhoud DKT-renovaties	703.000	690.000
Contractonderhoud	496.000	481.000
Totaal	4.425.000	2.060.000



5.3 Projecten: groot onderhoud en sloop/nieuwbouw

Nieuwbouw Lemairehof

Voor het verouderde woon-zorgcomplex Bertus Bliikhuis van Holland hebben de gemeente Rotterdam, WvH en Humanitas een nieuwe locatie gevonden. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd op een voormalig sportcomplex aan de rand het dorp: het Lemairepark. Onderdeel van deze ontwikkeling vormt het Lemairehof waar o.a. een nieuw verpleeghuis voor Humanitas en appartementen voor WvH worden gerealiseerd.

WvH is actief betrokken bij twee ontwikkelingen in het Lemairepark:

- 29 zorgwoningen. Het nieuwe woon-zorgcomplex bestaat uit een zorggebouw met zes woongroepen en 29 zorgwoningen. Met het nieuwe gebouw wordt het aantal verpleeghuisplaatsen in het dorp uitgebreid. Dat past bij de toenemende vraag naar ouderenzorg in Hoek van Holland
- 56 appartementen. WvH realiseert betaalbare appartementen voor de sociale doelgroep en de middenhuur. De aanbesteding is verlopen via De Rotterdamse Bouwversnelling, een initiatief van enkele corporaties om gezamenlijk conceptueel in te kopen. Ontwikkelaar van der Vorm is uit deze procedure gekomen.

De komende jaren onderzoekt WvH de herbestemming of herontwikkeling van het huidige Bertus Bliikhuis en de appartementen aan de Rietdijkstraat. Voorlopig blijven de appartementen aan de Rietdijkstraat op basis van tijdelijke verhuur in exploitatie. Dat geldt ook voor het KUZ-huis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ).

Aanpak verduurzaming complexen Oranjepannenbuurt en Platte dakenbuurt

WvH nam in 2024 het definitieve investeringsbesluit voor verduurzaming van de woningen in de Oranjepannenbuurt. We zijn gestart in 2025 met de uitvoering daarvan. Ook bereiden wij de plannen voor de aanpak van de Plattedakenbuurt voor.



6 Een wendbare en toekomstgerichte organisatie

6.1 Organisatie in beweging

WVH blijft een organisatie in beweging. En wij merken natuurlijk dat ook onze omgeving in beweging is. We hebben bijvoorbeeld te maken met krapte op de arbeidsmarkt en veel personele wisselingen. We zetten via onze strategische personeelsplanning in op een toekomstbestendig en wendbaar WVH. Dat richt zich op het verminderen van de kwetsbaarheid van WVH als kleine organisatie en behoud van medewerkers. Onderdelen zijn een toolkit voor een persoonlijk koersplan van onze medewerkers en een alternatief voor de huidige gesprekscyclus.

Via regie en samenwerking blijven wij doen waar wij zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en wij besteden taken uit, die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen was in 2025 uitbesteed aan Vehoec aannemers uit Wateringen. Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury advies en salarisadministratie.

Ook in 2025 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is gezamenlijke inkoop.

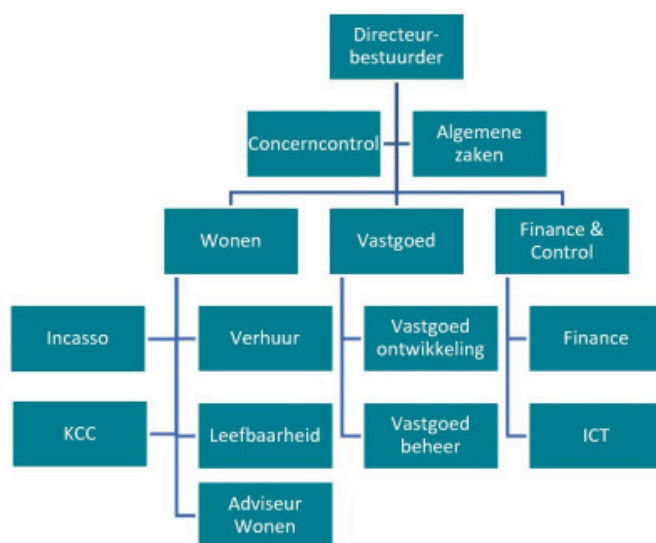
Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep Corporaties in beweging. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. Corporaties in Beweging wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2025 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook zijn wij aangesloten bij de arbeidsmarktcampagne 'werken bij de woco's vanuit corporaties in beweging'.



Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (8 uur per week), (project)communicatie (8 uur per week) en projectontwikkeling (8 -16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

Marcel Korthorst tot 31 augustus 2025

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

2018 - heden Bestuurslid Maaskoepel

2022 - heden Bestuurslid Feyenoord Basketball

2023 - heden Lid Raad van Toezicht Stichting hotspot hutspot

Daan de Jongh heeft geen nevenfuncties.

Personele wisselingen

WVH had in 2025 te maken met personele wisselingen, maar blijft wel in balans in de formatie. 3 medewerkers gingen uit dienst en wij verwelkomden weer drie nieuwe medewerkers.

Ziekteverzuim

Het (gemiddeld) ziekteverzuim lag in 2025 met 8,7% (2024: 8,7%) ruim boven onze eigen norm van 6%. Het verzuimpercentage was het hele jaar hoog. Het heeft met name betrekking op drie langdurige ziektegevallen, waarvan één arbeid gerelateerd.

6.2 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

WVH heeft geen OR en maakt voor het formele overleg met personeel gebruik van de personeelsvergadering. In 2025 zijn twee personeelsvergaderingen georganiseerd. Er is een werkgroep voor de personeelsvergaderingen die bestaat uit collega's van alle afdelingen. Deze had in 2025 zes keer overleg met de directeur bestuurder.

Daarnaast waren er zeven personeelsbijeenkomsten waarvan een over Integriteit. De directeur-bestuurder nodigde in kleinere groepjes collega's uit om bij te praten.

Regelmatig komt er een MT-flits uit die op intranet wordt geplaatst waarin de besluiten en de belangrijkste onderwerpen uit het MT kort toegelicht worden.



7 Governance en risicomanagement

7.1 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WvH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governance code voor Woningcorporaties. Eind 2024 is de Governance code 2025 vastgesteld die inging per 1-1-2025.

Juridische structuur

WvH is een vereniging. In de statuten van WvH staan de basisregels voor onze vereniging, waaronder de rolverdeling en bevoegdheden van de bestuurder, de algemene ledenvergadering en de Raad van Commissarissen.

Statuten

Sinds 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. Daarnaast is per 1 juli 2021 de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) ingevoerd. Deze wijzigingen hadden een statutenwijziging voor woningcorporaties tot gevolg. De Aw heeft aangegeven dat het niet verplicht was om de statuten direct aan te passen. In 2022 hebben wij een aanpassing van de statuten voorbereid, die wij in de algemene ledenvergadering van 2023 hebben afgerond. Vanwege de aanpassing van de statuten moest ook het huishoudelijk reglement beperkt worden aangepast. Tijdens de ALV van 2024 is het nieuwe huishoudelijk reglement vastgesteld.

Integriteit

WvH heeft een integriteitscode uit 2021. De code staat op de website van WvH. WvH heeft sinds 2023 een nieuwe vertrouwenspersoon integriteit. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2025 deden wij ons jaarlijkse personeelsoverleg over integriteit. Dit keer lag de focus op een quiz. In groepjes ging de quiz over sociale veiligheid, voorbeeldgedrag en aanspreken. Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2025 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De vertrouwenspersoon heeft in 2025 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen. Wel is zij ter advisering en ondersteuning ingeschakeld door medewerkers en het bestuur.

Datalekken

In 2025 heeft WvH niet te maken gehad met datalekken. Er zijn geen meldingen gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap).

Verbindingen

WvH heeft geen verbindingen meer. WvH was 100% aandeelhouder in WvH-deelnemingen BV. Maar in 2024 is deze onderneming geliquideerd en daarmee volledig uitgeschreven bij de KvK.



WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2025 € 894k (2024 € 772k). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 433k (2024 € 332k). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties, Vereniging Woonnet Rijnmond en Stichting Wocozon.

Opzet en werking interne beheersingssystemen

Met onze planning en control cyclus willen wij op adequate wijze sturing geven aan de organisatie en verantwoording afleggen over onze activiteiten. Een dergelijke systematiek moet ertoe bijdragen dat adequate sturing en verantwoording van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is, dat de bestuurlijke en managementinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wat wij doen en beslissen in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving. In ons koersplan 2021+ hebben wij beschreven wat wij willen bereiken. Dit geheel werken wij uit in meerjaren prognoses, jaarplannen en jaarbegrotingen. Verantwoording vindt onder andere plaats door jaarverslaggeving en tertiaalrapportages, waarmee het management en het interne en externe toezicht tijdig worden geïnformeerd.

Ondanks dat het vanwege de omvang van WVH niet verplicht is om een onafhankelijk controller (bestuurscontroller) te hebben, vinden wij in het kader van de interne beheersing, het van belang om deze wel te hebben.

7.2 Risicomanagement

Bij WVH is het Three Lines Model (3LM) ingevoerd. Het 3LM levert een actieve bijdrage aan de versterking van de risicocultuur en beschrijft de verantwoordelijkheid voor het coördineren van risico's in brede zin en de verbetering van de interne beheersing. Het 3LM is gericht op het verminderen van de risico's die de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen in de weg kunnen staan.

WVH onderscheidt vier risicomanagementcategorieën, strategische risico's, projectrisico's, frauderisico's en informatierisico's. In onderstaande tabel staan de vier categorieën nader toegelicht.

Categorie	Toelichting
1. Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van WVH bedreigen.
2. Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en –doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.
3. Frauderisico's	Het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die WVH (financieel) schaden.
4. Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van WVH.

1. Strategische risico's

WVH heeft een top 11 van de strategisch risico's benoemd, deze staan in de tabel hieronder. Eind 2024 zijn deze strategische risico's door het MT in bijzijn van de concern geëvalueerd en is geconcludeerd dat deze top 11 onveranderd relevant is voor WVH. De beheersmaatregelen zijn daarbij ook geactualiseerd en worden continu gemonitord.



Top 11 Strategische risico's

WVH heeft 11 strategische risico's benoemd, deze staan in de tabel hieronder. In 2025 heeft het MT samen met de concerncontroller een jaarlijkse evaluatie gedaan.

1. We zijn onvoldoende in staat om competente medewerkers te werven en te behouden
2. Onze data zijn en blijven onvoldoende op orde
3. De kwaliteit van de woonomgeving (leefbaarheid) vermindert als gevolg van demografische, conjuncturele en/of maatschappelijke ontwikkelingen
4. Gezien onze beperkte omvang, zijn we niet in staat om de maatschappelijke opgaven te realiseren
5. In toenemende mate zijn onvoldoende geschikte (betaalbare) woningen beschikbaar voor de doelgroep
6. Er doen zich fysieke calamiteiten of sociale veiligheidsincidenten voor
7. Het huidige participatiemodel zorgt voor onvoldoende aanhaken van huurders uit alle geledingen (onvoldoende mobilisatie), waardoor een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat
8. We voldoen niet aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie
9. Projecten kunnen niet doorgaan door wijzigende marktomstandigheden
10. We worden slachtoffer van cybercriminaliteit
11. Huurders kunnen de huur niet meer betalen door de energie- en economische crisis

2. Projectrisico's

Bij projecten wordt voor elk project het risicoprofiel in kaart gebracht. De risico's zijn benoemd in het investeringsstatuut van WVH. In de fasebesluiten en middels periodieke voortgangsrapportages per project is uitgebreid gerapporteerd over de te lopen projectrisico's en bijbehorende beheersmaatregelen.

3. Frauderisico's

Per proces zijn de potentiële integriteits- en frauderisico's geformuleerd en is beschreven welke preventieve maatregelen in het procesonderdeel ingebouwd zijn en welke interne harde controles door de afdeling control uitgevoerd zijn om de risico's te reduceren.

Op basis van de risico inschatting, zoals opgenomen in het interne controleplan 2025, worden de beheersmaatregelen met betrekking tot de belangrijkste frauderisico's periodiek getoetst. Extra aandacht gaat hierbij uit naar signalen die door de Autoriteit woningcorporaties zijn gegeven inzake fraude door (onder-) aannemers van meerdere woningcorporaties. De Aw heeft geconstateerd dat meermaals facturen worden "opgeplust" en fictieve werkzaamheden in rekening worden gebracht. WVH neemt deze signalen serieus en maakt deze bespreekbaar in bestuurlijke overleggen met onze samenwerkingspartners. Tevens is er extra aandacht voor de zichtbare controle op prestatielevering.

4. Informatierisico's

Het informatierisicomanagement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die WVH loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's.

Als onderdeel van het informatierisicomanagement heeft Altronic in 2024 een ICT-scan uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de huidige staat van de security van de ICT-omgeving. Alle gesignaleerde verbeterpunten in de beveiliging en inrichting, zoals de antivirus bescherming op de serveromgeving en de werkplekken zijn inmiddels opgelost. In 2025 zijn meerdere awareness trainingen georganiseerd voor alle medewerkers.



8 Financiële continuïteit

8.1 Financieel beleid

De doelstellingen van het financieel beleid zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen uit ons Koersplan 2021+ en gericht op de financiële continuïteit. De komende jaren worden aanzienlijke investeringen gedaan die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Het voortdurend monitoren van de financiële kaders van WVH, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW is en blijft belangrijk.

8.2 Financieel resultaat

Het totale resultaat na belastingen bedraagt in 2025 € 30,0 miljoen positief (2024, € 21,3 miljoen positief). In onderstaand overzicht wordt het resultaat op functioneel niveau uitgesplitst.

Jaarrekeningpost x € 1.000	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.337	5.894	443
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.521	18.145	8.376
Overige bedrijfsopbrengsten	30	40	-11
Overige organisatiekosten	-1.563	-381	-1.182
Leefbaarheid	-502	-366	-136
Financiële baten en lasten	-661	-662	1
Belastingen	8	-1.386	1.394
Totaal	30.169	21.285	8.885

Het resultaat over 2025 is ten opzichte van 2024 sterk verbeterd. De voornaamste oorzaak hiervan is een grotere waardestijging van de vastgoedportefeuille en het ontbreken van een VPB last doordat er fiscaal een verlies gerealiseerd is. Op basis van het handboek marktwaardering 2025 bedraagt de waardestijging van de vastgoedportefeuille € 26,5 miljoen, in 2024 was dit een waardestijging van € 18 miljoen. Het fiscale verlies bedraagt in 2025 € 0,04 miljoen, dit wordt met name veroorzaakt door de hoge fiscale onderhoudslast door het verbeterproject van de Oranjepannenbuurt. Fiscaal wordt een groot deel van de activiteiten geclassificeerd als onderhoud, waar het commercieel een investering is.

De overige posten zijn in 2025 in mindere mate vergelijkbaar met 2024 door een wijziging in het functioneel model. Bij het opstellen van de begroting voor 2026 hebben de verdeling van de kosten binnen het functioneel model opnieuw tegen het licht gehouden. Daarbij hebben wij, met het oog op een getrouwere toerekening, onderstaande verbeteringen in onze verdeelsleutels doorgevoerd.

- De verdeelsleutel voor personeelskosten is per heden gebaseerd op werkgeverslasten in plaats van fte.
- In de verdeelsleutel voor overige bedrijfslasten hebben wij de activiteit overige organisatiekosten meegenomen.
- We hebben de individuele toerekening van medewerkers herzien op basis van meer actuele werkelijke functie-inhoud.



Als gevolg van deze wijzigingen in de toerekening binnen het functioneel model is in 2025 een groter gedeelte van de kosten toegerekend aan overige organisatiekosten en leefbaarheid ten opzichte van 2024. Wanneer alle overige posten worden samengenomen, blijkt dat het resultaat vanuit deze categorieën met € 1 miljoen is afgenomen. Deze daling van het resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan hogere uitgaven als gevolg van inflatie en de stijging van CAO-lonen, evenals incidentele kosten zoals die voor de migratie naar een nieuwe ICT-leverancier en de werving van een nieuwe bestuurder, RvC-leden en manager vastgoed. Ook zijn de onderhoudskosten in 2025 aanzienlijk gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, als gevolg van de uitvoering van meerdere planmatige onderhoudsprojecten. Daartegenover staan lagere inleenkosten voor externe medewerkers en hogere huurinkomsten door de jaarlijkse huurverhoging.

8.3 Marktwaaarde en beleidswaarde

Ontwikkeling van de marktwaaarde

De waardering van de marktwaaarde wordt gedaan op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. WVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van de waardering.

De totale marktwaaarde is ten opzichte van 2024 gestegen met € 19,5 miljoen. De marktwaaarde van het DAEB vastgoed is gestegen met € 19,7 miljoen en het niet DAEB vastgoed gedaald met € 0,3 miljoen. Deze stijging is een combinatie van een stijging van onze vastgoedgegevens (o.a. contractuur en WWS punten), daling vanuit marktontwikkelingen (o.a. leegwaarde en disconteringsvoet) en een correctie i.v.m. twee in de marktwaaarde in exploitatie opgenomen renovatieprojecten.

In onderstaand overzicht staat in hoofdlijnen de ontwikkeling van de marktwaaarde ten opzichte van voorgaand jaar.

Waarde ontwikkeling vastgoed	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Tl
Waarde 2024	374.153	0	6.004	380.157	40.318	71	331	40.720	420.877
Vastgoedgegevens	24.151	0	-15	24.136	-646	10	-1	-637	23.498
Validatie	21.602	0	-243	21.359	3.513	-2	-14	3.497	24.856
Marktontwikkelingen	-18.441	0	-114	-18.555	-3.136	-4	-5	-3.146	-21.701
Renovatieprojecten (ORT en mutatie marktwaaarde)	-7.195	0	0	-7.195	0	0	0	0	-7.195
Waarde 2025	394.270	0	5.631	399.902	40.049	74	311	40.434	440.336
									0
Totale waardeontwikkeling	20.117	0	-373	19.744	-269	3	-20	-286	19.459

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed wordt bepaald op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde.

De totale beleidswaarde is ten opzichte van 2024 gestegen met € 10,7 miljoen. De beleidswaarde van het DAEB vastgoed is gestegen met € 11,4 miljoen en de beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed is gedaald met € 0,7 miljoen. Het grootste deel van de stijging van de beleidswaarde van het DAEB vastgoed is afkomstig vanuit



wijzigingen in de vastgoedgegevens en marktontwikkelingen. Het grootste deel van de daling van de beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed is afkomstig vanuit wijzigingen in de parameters beleidswaarde en marktontwikkelingen.

De beleidsparameters zijn in 2025 wederom gestegen. De onderhoudsnorm is van gemiddeld € 3.661 naar € 3.999 gestegen, dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 26,5 miljoen, deze stijging wordt veroorzaakt door een stijging van de onderhoudsbegroting en een mutatie in de verdeelsleutels van de functionele indeling. De beheernorm is van gemiddeld € 1.244 naar € 1.139 gedaald, dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 8 miljoen, deze daling wordt veroorzaakt door combinatie van een stijging van de begrootte kosten (met name stijging personeelskosten) een mutatie in de verdeelsleutels van de functionele indeling. De beleidshuur is van gemiddeld € 702 naar € 739 gestegen, dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 17 miljoen, deze stijging is het gevolg van een update van de streefhuren per januari 2026.

In onderstaand overzicht staat in hoofdlijnen de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van voorgaand jaar.

Waarde ontwikkeling vastgoed	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	TI
Waarde 2024	138.118	0	6.004	144.122	24.500	71	331	24.902	169.024
Vastgoedgegevens	7.847	0	-15	7.832	137	10	-1	146	7.978
Validatie	0	0	-243	-243	0	-2	-14	-16	-259
Marktontwikkelingen	2.345	0	-114	2.231	-214	-4	-5	-223	2.008
Parameters beleidswaarde	1.575	0	0	1.575	-566	0	0	-566	1.009
Waarde 2025	149.885	0	5.631	155.516	23.858	74	311	24.243	179.759
Totale waardeontwikkelin	11.767	0	-373	11.394	-643	3	-20	-660	10.734

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde naar beleidswaarde

Verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde worden in het algemeen veroorzaakt door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde drukt daarmee de maatschappelijke prestatie van WvH uit in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van WvH een marktwaarde van € 440 miljoen.

De beleidswaarde bedraagt € 180 miljoen en is 40,9% van de marktwaarde. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt € 260 miljoen en is op termijn ons 'economisch offer'.

Beschikbaarheid

De rol van een toegelaten instelling volkshuisvesting is zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is structureel verkopen, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van door exploiteren gewaardeerd. Daarnaast wordt de exploitatieperiode van 15 jaar naar



een 'eeuwigdurende benadering' omgezet. In de praktijk betekent dit dat er voor de beleidswaarde gerekend wordt met een DCF tot 60 jaar zonder eindwaarde. De 'eeuwigdurende benadering' van de exploitatieperiode betekent ook dat de overdrachtskosten naar nul worden bijgesteld.

Betaalbaarheid

Naast dat een toegelaten instelling volkshuisvesting als doel heeft voor voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen te zorgen heeft zij ook als doel ervoor te zorgen dat deze woningen betaalbaar zijn. Het betaalbaar houden van de woningen betekent dat bij mutatie in de meeste gevallen niet de markthuur kan worden gehanteerd. In de beleidswaarde wordt daarom bij mutatie uitgegaan van een huur die muteert naar de door de toegelaten instelling gehanteerde beleidshuur. Voor WVH geldt dat de beleidshuur voor de Daeb tak ongeveer 65% en voor de niet Daeb tak ongeveer 71% van max redelijk is.

Kwaliteit

Voor de beleidswaarde worden de in de marktwaarde gehanteerde onderhoudsnormen vervangen door een op de onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling gebaseerde onderhoudsnormen. Voor WVH geldt dat deze normen hoger liggen dan de in de marktwaarde gehanteerde onderhoudsnormen.

Beheer

Voor de beleidswaarde worden de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen vervangen door een op de begroting van de toegelaten instelling gebaseerde beheernorm. Voor WVH geldt dat deze norm hoger ligt dan de in de marktwaarde gehanteerde beheernorm.

Disconteringsvoet

Voor de beleidswaarde wordt de in de marktwaarde gehanteerde disconteringsvoet vervangen door een voor toegelaten instellingen volkshuisvesting beter passende norm. De rendementseisen voor een toegelaten instelling zijn, gezien zij geen winstoogmerk hebben, lager dan die van marktpartijen. Daarnaast kunnen toegelaten instellingen, door garantstelling van het WSW, goedkoper geld lenen op de kapitaalmarkt dan marktpartijen. Beide zorgen ervoor dat de voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet lager ligt dan de in de marktwaarde gehanteerde disconteringsvoet. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde.

8.4 Beoordelingskader

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's. De ratio's zijn:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

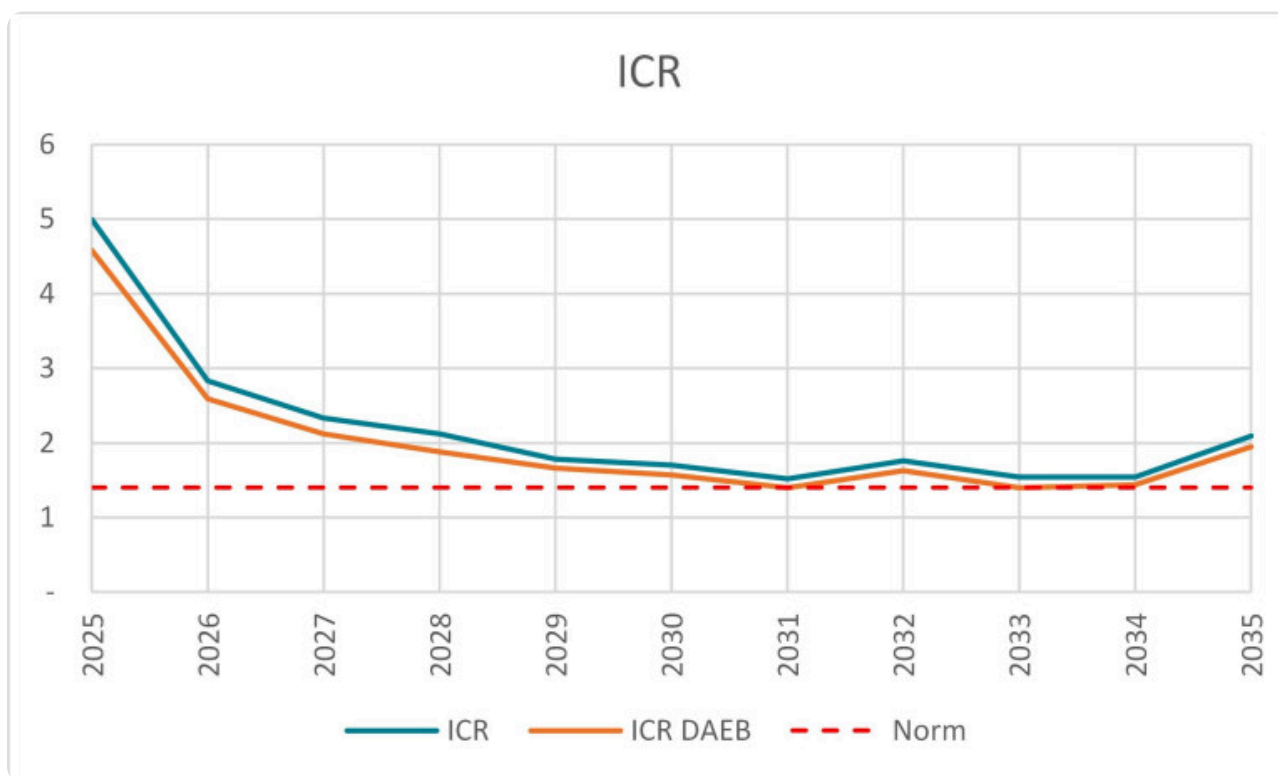


- Onderpandratio (WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderstaande afbeelding geeft de 5 financiële ratio's weer met de realisatie van 2025 en 2024 en de bijbehorende normen.

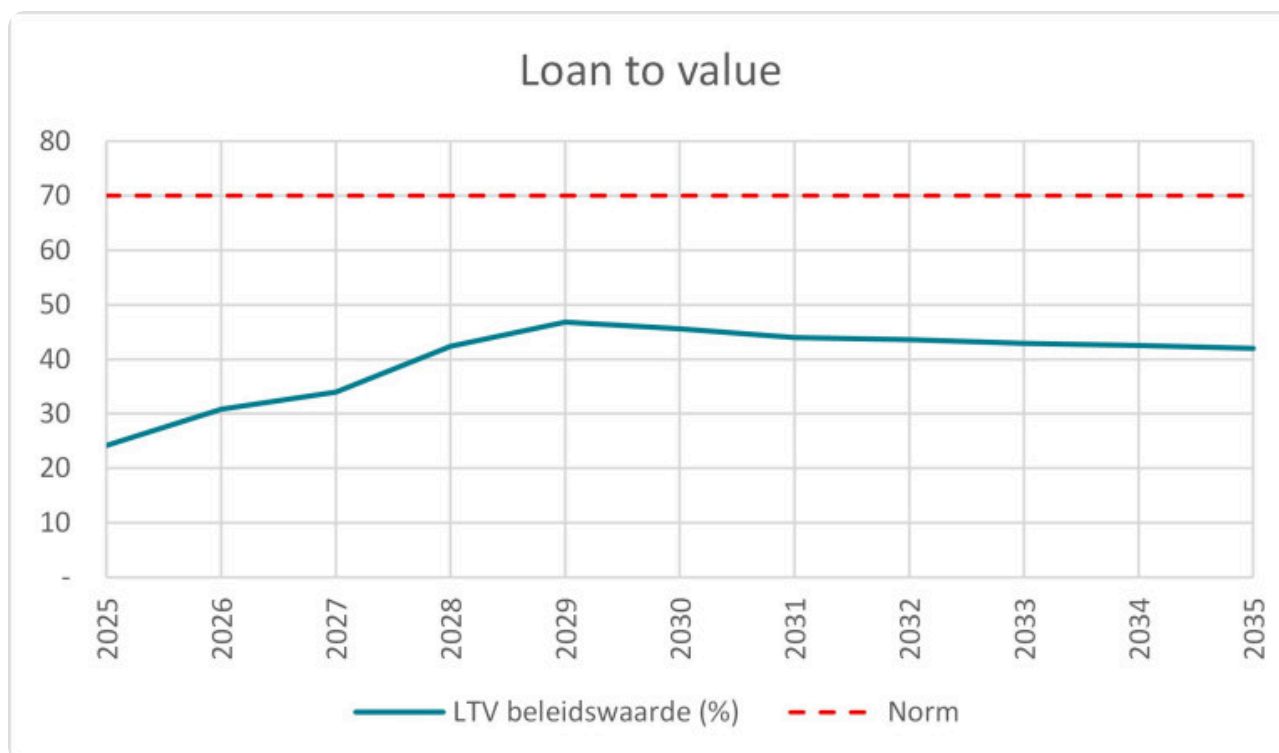
Ratio	2025	2024	Norm
Rentedekkingsgraad (ICR)	4,7	6	$\geq 1,4$
Solvabiliteit (EV/TV obv beleidswaarde)	74%	66%	$\geq 30\%$
Loan to Value (LTV) (leningen nominaal/beleidswaarde vastgoed)	25%	25%	$\leq 70\%$
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde vastgoed)	10%	10%	$\leq 70\%$
Onderpandsratio (marktwaarde leningen/onderpand WSW)	11%	11%	$\leq 70\%$

De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2025 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2025 tot en met 2030 het volgende beeld zien:

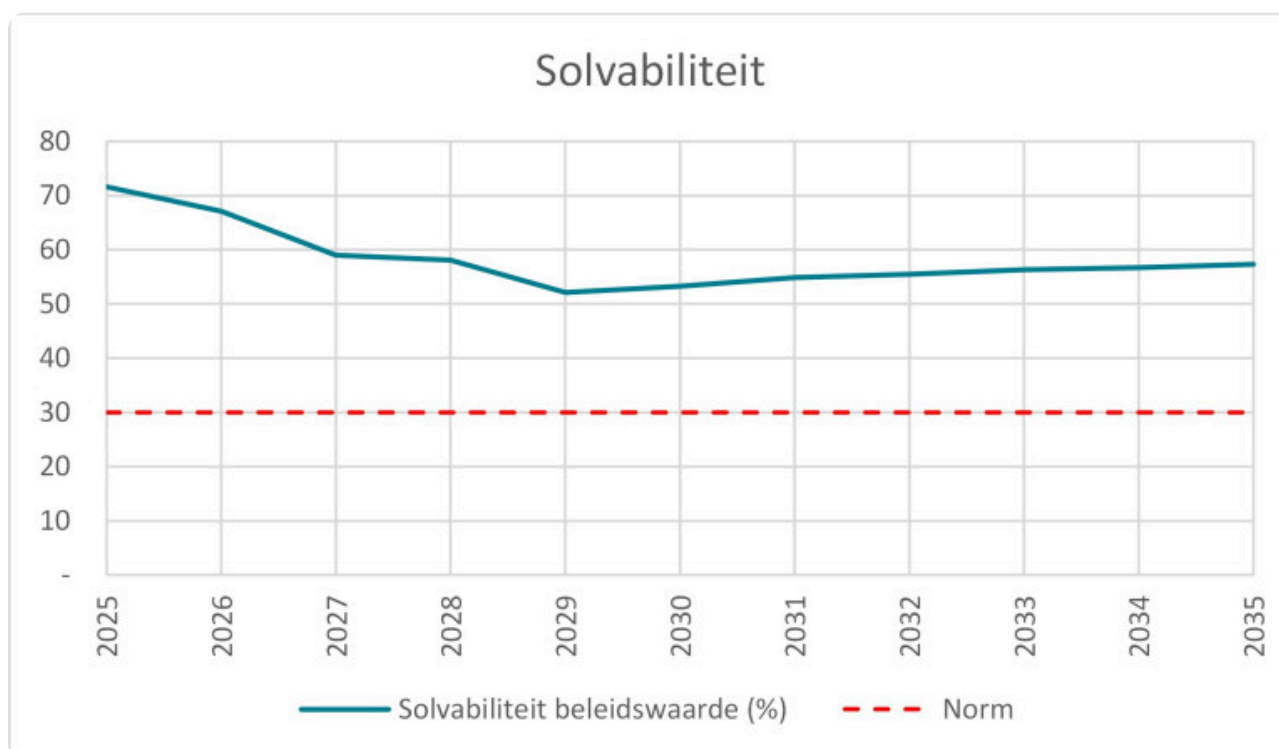


De ICR daalt na 2025 en beweegt zich richting de norm. De oorzaak hiervan is een toenemende rentelast door uitbreiding van de lening portefeuille voor onder andere een aantal grote verduurzamingsprojecten (renovatie) en nieuwbouwprojecten





De Loan to Value beweegt zich ook richting de norm vanaf 2025, zoals benoemd bij de ICR is er meer financiering nodig voor het realiseren van een aantal renovatieprojecten en nieuwbouwprojecten



De solvabiliteit is ook gevoelig voor de ontwikkeling van de lening portefeuille, hierdoor neemt het totale vermogen toe. Daarnaast zijn de investeringen in renovatie en nieuwbouwprojecten onrendabel wat een negatief effect heeft op het eigen vermogen van WvH. Hierdoor daalt de solvabiliteit in de komende jaren, maar blijft wel ruim boven de norm



8.5 Treasury

In juli 2025 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2025 t/m 2027 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2024 en de daarin opgenomen investeringsplannen. In de borgingsbrief is vastgesteld dat WVH voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan deelnemende corporaties. Het voor WVH vastgestelde borgingsplafond over de jaren 2025 t/m 2027 biedt voldoende ruimte voor de financiering van de voorgenomen investeringen in renovatie en nieuwbouw.

Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling 'financiële continuïteit' nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor zo laag mogelijke financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Het voeren van risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Met deze uitgangspunten wordt geborgd dat de financierbaarheid van de organisatie tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd. Jaarlijks wordt, op basis van de (meerjaren)begroting, het treasuryjaarplan geactualiseerd.

De lening portefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en in 2025 heeft WVH ook beschikking gehad over een roll-over lening van € 3,5 miljoen. Eind 2025 is deze volledig opgenomen. Dit geeft wat flexibiliteit aan de lening portefeuille zodat bij vertraging van een project een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) afgelost kan worden. In 2025 is één fixe lening afgelost (€ 3,0 miljoen), is de roll-over lening van € 4,0 miljoen vervangen voor een roll-over lening van € 3,5 miljoen en zijn twee nieuwe leningen aangetrokken (totaal € 6,5 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage van de vaste rente bedraagt ultimo 2025 1,6% in 2024 bedroeg het gemiddelde rentepercentage 1,54%.

WVH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000 bij de Rabobank. Eind 2025 bedroeg het saldo liquide middelen € 0,7 miljoen. Dit is beneden de buffer, maar in januari en februari 2026 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken van totaal € 7,0 miljoen.

Treasurycommissie

In 2025 is de treasurycommissie tweemaal bijeengewees. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het invullen van de liquiditeitsbehoefte voor 2025/2026. In november zijn het treasuryjaarplan 2026 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2025 en 2026 besproken.



9 Verslag van de Raad van Commissarissen

9.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij W VH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij W VH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2025 invulling is gegeven

9.2 Governance

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2025. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend het is verplicht de code te volgen en dus ook voor W VH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in bepalingen. W VH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. W VH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. W VH voldoet aan de Governancecode. Op 19 november 2025 is er voor de RvC een sessie van AKD m.b.t de governance code 2025 georganiseerd. Tijdens deze sessie is ook gesproken over de fraudegevallen in de sector

Voorkómen belangenverstrengeling

In 2025 is een casus proactief vanuit W VH met de inspecteur van de Aw besproken. Dit betrof een nieuwe functie van een RvC lid als gemeentesecretaris bij een gemeente in dezelfde woningmarktregio om te toetsen of hier sprake was van mogelijke schijn van belangenverstrengeling. Er is geconstateerd dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan. Er waren ook geen andere onderwerpen die noodzaak tot (incidenteel)afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen

Integriteit

Er waren in 2025 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. W VH heeft sinds 2016 een externe vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon ondersteunt zij W VH om het thema integriteit bij W VH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd in een personeelsbijeenkomst. In 2025 was dit op 11 november 2025 middels een interactieve quiz met stellingen. Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek in het MT en de RvC. Dit was ook in 2025 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Haar jaarverslag over 2025 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 4 februari, het jaarverslag over 2024 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 5 februari 2025. Het jaarverslag kan bij W VH worden ingezien.



Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2025 heeft plaatsgevonden op 10 december met externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Samenstelling RvC

Sinds mei 2022 bestaat de raad in principe uit vier commissarissen. Per 1 oktober 2024 is 1 RvC lid afgetreden en is naar tijdelijke invulling gezocht. Hans Touw heeft deze positie tijdelijk waargenomen. Per 1 september 2025 zijn twee nieuwe RvC leden gestart en bestaat de RvC tijdelijk uit 5. Dit is alvast vooruitlopend op het vertrek van de heer Zwart per februari 2026. Daarna bestaat de RvC weer uit 4 personen en dit is passend bij de schaal van WVH. De raad is zodanig samengesteld dat hij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen.

9.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtkader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het koersplan (ondernemingsplan) en goedgekeurde beleidsstukken. Dit toezichtkader is een bijlage bij de visie op bestuur en toezicht, die ook op de website van WVH staat. De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vormgeeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

Op 9 oktober organiseerde WVH een ontmoeting met haar belanghebbenden en samenwerkingspartners. Een afvaardiging van de RvC nam deel aan deze ontmoeting.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Deze afspraak heeft in 2025 plaatsgevonden op 24 november.

Huurderscommissarissen zijn Hans Koster en Peter Zwart en sinds 1 september 2025 ook Roland Theeuwen. Er is regelmatig contact tussen de voorzitter en/of het bestuur van Houdt Zicht en de huurderscommissarissen.

Jaarlijks spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een vertegenwoordiging van de medewerkers van WVH. In 2025 was dit regelmatig met de werkgroep van de personeelsvergadering met name ook rondom de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. Er zat een afvaardiging van de PV in de selectiecommissie. Hans Koster en Peter Zwart woonden namens de RvC de ALV van WVH op 23 juni bij.



Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2025 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

9.4 Besluiten en behandelde onderwerpen

In 2025 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld volgens wat daarover is vastgelegd in de statuten. Alle besluiten staan op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Treasury jaarplan 2025
- Indexering vergoedingen van de RvC en salaris van de directeur-bestuurder per 1 januari 2025
- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Goedkeuring IC-plan 2025
- Jaarplan 2026 en (meerjaren)begroting 2025-2035
- Akkoord met top 11 van strategische risico's
- Budgetverhoging complex 310
- Benoemen Renate Elling en Roland Theeuwen als leden RvC
- Besluit benoemen Daan de Jongh als interim directeur-bestuurder en Bin Krens als directeur-bestuurder.
- Herbenoeming Helga van der Kolk als RvC lid

In 2025 zijn daarnaast onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Aanpak werving en selectie RvC leden en directeur-bestuurder
- Visitatie 2026
- Voortgang vastgoedontwikkelingen waaronder, de toekomst van het Bertus Bliekhuis, de aanpak van de complexen 010 (met de platte daken) en 310 (oranjepannenbuurt) en de planontwikkeling in het Lemairepark, flexwoningen en het Prins Hendrikhof
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Managementletter 2024
- Jaarverslag 2024 Vertrouwenspersoon
- Aw toezichtbrief 2024
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Accountantsverslag 2024
- ICT
- Tertiaalrapportages



- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Verslag zelfevaluatie 2024 en planning en voorbereiding zelfevaluatie 2025
- Agenda en agendastukken ALV van WVH op 23 juni
- Organisatieplan

9.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vervult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder. Sinds 1 augustus 2018 was Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Hij is per 1 augustus 2022 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar en per 31 augustus 2025 gestopt en nu directeur-bestuurder bij Trivire. Daan de Jongh heeft de positie als waarnemend directeur-bestuurder tijdelijk op zich genomen totdat de nieuwe directeur-bestuurder is gestart.

Hieronder het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2025

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-08	102.526
Daan de Jongh	Interim directeur bestuurder	01-09 t/m 31-12	51.474

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2024 heeft met Marcel Korthorst plaatsgevonden. Na het vertrek van Marcel Korthorst hebben met de waarnemend directeur-bestuurder gemiddeld iedere twee weken gesprekken plaatsgevonden.

9.6 Invulling klankbordfunctie

In 2025 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder tot eind augustus om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de leden van de RvC. Voor 2026 is weer met de nieuwe directeur-bestuurder dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.



9.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

De RvC bestond in 2025 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Hans Koster Per 15 mei 2022 voorzitter	Secretaris Bestuurlijke tafel Wonen Haaglanden	- Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Lansingerland
Deskundigheid: juridisch		
Per 15 mei 2022: Op voordracht van de huurders		
Ir. Peter Zwart	Eigenaar/ vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	- Bestuurder beheer Voorburgse rugbyclub (vanaf oktober 2023)
Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed		
Op voordracht van de huurders		
Drs. Helga van der Kolk RC CPC	Directeur bedrijfsvoering Dianet	
Deskundigheid: Financiën		
Hans Touw	Directeur-eigenaar RealTurn	- Lid RvC Stichting MeerWonen
Tijdelijk van 1 januari 2025 t/m 31 augustus 2025		
Renate Elling	Gemeentesecretaris Capelle a/d IJssel	- Lid Bestuur Vereniging van Directeuren Dienstverlening t/m 30 november 2025 - Voorzitter Ouderraad Basisschool de Boldingh, Den Haag
Ir. Roland Theeuwen MRE	Smart2Result - eigenaar / partner adviseur / procesmanager vastgoed- en gebiedsontwikkeling	- Lid RvC Lek en Waard Wonen op voordracht huurdersorganisatie, lid auditcommissie corporatie met ca. 2500 eenheden in gemeente Moelnaalnden
Op voordracht van de huurders	R.J.E. Theeuwen beheer b.v. - dga advies / managementbureau	- Lid bestuur golfvereniging Schinkelshoek Vlaardingen

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Hans Koster	1 juli 2028	Nee
Peter Zwart	15 februari 2026	Nee
Helga van der Kolk	1 juli 2029	Nee
Renate Elling	1 september 2029	Ja
Roland Theeuwen	1 september 2029	Ja



9.8 Commissies

In 2025 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WVH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Helga van der Kolk	Peter Zwart Roland Theeuwen vanaf 1 september 2025
Selectie- en remuneratie	Peter Zwart tot 1 september en daarna Renate Elling	Hans Koster

Selectie- en Remuneratie

De selectie- en remuneratiecommissie houdt zich bezig met de wisselingen in de RvC en het beleggen van de diverse rollen en bezetting van commissies. De commissie bereidt de voorstellen voor vergoedingen van de RvC-leden en de directeur-bestuurder voor. Daarnaast heeft de commissie elk kwartaal overleg over lopende zaken met de directeur-bestuurder en voert zij namens de RvC het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

Audit

De auditcommissie is in 2025 vijfmaal bijeengewees. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:

- Afronding en opvolging Managementletter 2024
- Terugkoppeling vanuit treasurycommissie; Treasuryjaarplan 2024 en treasuryrapportage
- Tertiaalrapportages
- IC-plan 2025
- Risicomanagement
- Financieel overzicht/ voortgang projecten afdeling vastgoed
- Jaarstukken 2024 en accountantsverslag
- Jaarplan 2026 en (meerjaren)begroting 2026-2035
- Budgetverhoging complex 310

9.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.

In 2025 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen.



In 2025 haalde de directeur-bestuurder Marcel Korthorst 23 PE-punten. Over de periode 2023 tot en met 2025 heeft hij 112 PE-punten gehaald. Daarmee voldoet hij aan de norm van minimaal 108 PE-punten in 3 jaar. Met interim directeur-bestuurder is afgesproken dat het behalen van de PE punten geen prioriteit was in die periode en heeft 2 PE punten gehaald

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2025	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Aantal behaalde PE-punten in 2023
Leden van de RvC			
Peter Zwart	5	5	5
Hans Koster	19	2	7
Helga van der Kolk	4	7	5
Hans Touw	7		
Renate Elling	3		
Ronald Theeuwen	22	5	4
Directeur-bestuurder			
Marcel Korthorst	23 (t/m 31 aug 2025)	53	36
Daan de Jongh	2		

9.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringscode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2025 € 154.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn en voor de overige leden maximaal 10%. In het jaar 2025 bedroeg de feitelijke bezoldiging van zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW adviesregel. De vergoedingen waren:

Functie	Bezoldiging 2024
Voorzitter	€ 18.480 (voorzitter)
	Per 1 januari 2023 Afslag van € 3000,- op eigen initiatief
Lid	€ 12.320

9.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk, maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect voor en gebruikmaking van elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2025 wel is 1 casus vanuit WVH aan Aw voorgelegd. WVH verleende ook in 2025 aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen.

De directeur-bestuurder en RvC leden hebben geen vastgoedbezit/eigendom anders dan voor privégebruik



9.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Per boekjaar 2021 is Qconcepts de accountant van WVH.



10 WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten.

In 2025 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Hans Koster. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2024
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2025 telde de vereniging 708 leden.



11 Kengetallen

	2025	2024
Kengetallen bezit		
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen Sociaal	82	90
% toegewezen aan de doelgroep	98%	100%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,1%	0,7%
Leegstand in % van de jaarhuur	0,8%	1,0%
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel)	7,4	7,0
Omvang van het bezit		
DAEB woongelegenheden	1.852	1.852
Niet-DAEB woongelegenheden	141	141
Parkeergelegenheden	16	16
BOG/MOG/ZOG	8	8
Totaal VHE's	2.017	2.017
Financiële kengetallen		
Marktwaaarde		
Marktwaaarde in verhuurde staat (x€ 1.000)	440.336	420.877
Marktwaaarde per VHE in verhuurder staat (x€ 1.000)	218	209
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaaarde)	89%	86%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaaarde)	10%	10%
Beleidswaarde		
Beleidswaarde in verhuurde staat (x€ 1.000)	179.759	169.024
Beleidswaarde per VHE in verhuurde staat (x€ 1.000)	89	84
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	74%	66%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	25%	25%
Overige financiële kengetallen		
Rentedekkingsratio (ICR)	4,7	6,0
Onderhoudslasten per eenheid (€)	3.564	3.018
Uitgaven aan leefbaarheid (x€ 1.000)	502	366
Gemiddelde huurprijs DAEB woongelegenheden (€)	653	643
Kengetallen organisatie		
Gemiddeld aantal FTE	20,9	18,3
Gemiddeld aantal werknemers	24,2	20,7
Ziekteverzuim %	8,7%	8,7%



12 Jaarrekening

12.1 Balans per 31 december 2025

x €1.000		31-12-2025	31-12-2024
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)	308	369
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		399.902	380.157
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		40.434	40.720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		440.336	420.878
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		990	1.061
Totaal van materiële vaste activa		990	1.061
Financiële vaste activa	(4)		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen		-	-
Latente belastingvorderingen		8	-
Leningen u/g		-	-
Totaal van financiële vaste activa		8	-
Totaal van vaste activa		441.642	422.309
Vlottende activa			
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		141	71
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	-
Latente belastingvorderingen		-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		780	-
Overige vorderingen		212	99
Overlopende activa		243	256
Totaal van vorderingen		1.376	427
Liquide middelen	(6)	685	1.883
Totaal van vlottende activa		2.061	2.310
Totaal van activa		443.703	424.619



x €1.000		31-12-2025	31-12-2024
Passiva			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		343.233	323.885
Overige reserves		22.341	20.404
Resultaat na belastingen van het boekjaar		30.169	21.285
Totaal van eigen vermogen		395.743	365.574
Voorzieningen	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		-	14.827
Overige voorzieningen		55	44
Totaal van voorzieningen		55	14.871
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		42.539	38.161
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-
Totaal van langlopende schulden		42.539	38.161
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		2.104	4.083
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.466	513
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	0
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.093	836
Overige schulden		43	4
Overlopende passiva		660	577
Totaal van kortlopende schulden		5.366	6.012
Totaal van passiva		443.703	424.618



12.2 Winst en verliesrekening over 2025

x €1.000		2025	2024
Huuropbrengsten	(11)	15.989	15.200
Opbrengsten servicecontracten	(12)	487	459
Lasten servicecontracten	(13)	-558	-544
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	(14)	-1.091	-1.877
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-7.189	-6.087
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.302	-1.257
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.337	5.894
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	7.195	-13.466
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	19.326	31.610
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.521	18.145
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	30	40
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		30	40
Overige organisatiekosten	(20)	-1.563	-381
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-502	-366
Bedrijfsresultaat		30.822	23.333
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	42	40
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-703	-702
Totaal van financiële baten en lasten		-661	-662
Totaal van resultaat voor belastingen		30.161	22.671
Belastingen	(24)	8	-1.386
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Totaal van resultaat na belastingen		30.169	21.285



12.3 Kasstroomoverzicht 2025

x €1.000	2025	2024
Huurontvangsten	16.010	15.324
Vergoedingen	485	442
Overheidsontvangsten	467	87
Overige bedrijfsontvangsten	10	8
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	16.972	15.861
Erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-1.966	-1.692
Onderhoudsuitgaven	-6.365	-5.016
Overige bedrijfsuitgaven	-3.772	-4.011
Betaalde interest	-720	-734
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-37	-35
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-37	-17
Vennootschapsbelasting	-1.435	-720
Saldo uitgaande kasstromen	-14.334	-12.227
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.638	3.634
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	-	-
Nieuwbouw huur	-	-7
Verbeteruitgaven	-6.108	-579
Aankoop	-	-
Investerings overig	-148	-85
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-6.256	-671
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.256	-671
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-25
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-25
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.256	-696
Nieuwe te borgen leningen	6.500	-
Aflossing geborgde leningen	-4.080	-2.380
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.420	-2.380
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.198	558
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.883	1.326
Geldmiddelen aan het einde van de periode	685	1.883



12.4 Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

12.4.1 Algemene toelichting

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels van toepassing op de Wet normering van topinkomens ('WNT').

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

In de balans en in de winst en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en de winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

12.4.2 Activiteiten

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen voor de sociale huursector, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk- en bedrijfsonroerendgoed en parkeervoorzieningen.

WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv).

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciushof 75, 3151 GC Hoek van Holland. WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN-nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI-instelling.

12.4.3 Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de going concern veronderstelling.

12.4.4 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 van WVH 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.



12.4.5 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WVVH.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Functionele indeling

In de jaarrekening 2025 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2025'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de toewijzing van de personeelslasten en overige bedrijfslasten aan de verschillende posten in de functionele indeling. De vergelijkende cijfers 2024 zijn hierop niet aangepast. Dit vanwege het feit dat de toegerekende tijdbesteding aan de functies niet retrospectief kan worden aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

12.4.6 Validatie basiswaardering

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van de jaarrekening.

12.4.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).



12.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

12.5.1 Activa

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

12.5.1.1 Immateriële vaste activa

Algemeen

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Overige immateriële vaste activa

De overige immateriële vaste activa omvat de gemaakte kosten voor de aanschaf en implementatie van nieuwe software applicaties. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij de bepaling van de afschrijvingen is, indien van toepassing, rekening gehouden met eventuele restwaarden.

12.5.1.2 Vastgoedbeleggingen

12.5.1.2.1 Marktwaaarde

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024 € 879,66). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en is tevens vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.



Complexindeling

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing 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.

Bij uitgaven na eerste verwerking die kwalificeren als verbetering of ingrijpende verbouwing dient beoordeeld te worden en in hoeverre er sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies. Dit bijzonder waardeverminderverslies dient te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Waardering

Het vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Na de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die opgenomen is in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').



WVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken.

Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' mitigeert dit risico middels validatie op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie (waardering met betrokkenheid taxateur) toepassen. Deze validatie vormt input om de basisversie eventueel aan te passen, de validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of – 10%. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' stelt derhalve dat waar de full versie betrouwbaar is op complex niveau, de basis versie betrouwbaar is op portefeuilleniveau.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. 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 vijftien jaar. 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. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Doordat er bij de basisversie sprake is van een portefeuillewaardering in plaats van een complexwaardering, kan er een onnauwkeurigheid bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Afschrijvingen

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

Herwaarderingsreserve

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte



voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

12.5.1.2.2 Beleidswaarde

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

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WvH vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.



- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

12.5.1.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Investeringsen gedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VvE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

12.5.1.4 Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WVH.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WVH geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.



Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Overige vorderingen FVA

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

12.5.1.5 Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van een eventueel noodzakelijk geachte voorziening voor dubieuze vorderingen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden en staan, tenzij anders vermeld, ter vrije beschikking van WVH. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

12.5.2 Passiva

12.5.2.1 Eigen vermogen

Algemeen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en beklemd reserves. De beklemd reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) mutaties in de reële waarden worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Wanneer op het niveau van waarderingscomplex de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Mutaties in de actuele waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'herwaarderingsreserves' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.



Overige reserve

De overige reserve is het gerealiseerde deel binnen het eigen vermogen. Jaarlijks muteert de overige reserve met het resultaat boekjaar en de realisatie uit de herwaarderingsreserve.

12.5.2.2 Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

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

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is aangegeven. WvH onderkent de overige voorzieningen uit hoofde van jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB). Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO, derhalve een opbouw van rechten, en hebben een langlopend karakter.



Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of wanneer de voorziening afwikkelt binnen 1 jaar, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

12.5.2.3 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

12.5.2.4 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

12.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. 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, bijvoorbeeld personeelslasten, pensioenlasten, afschrijvingen, aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2025 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden via de verdeelsleutels aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.



Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Deze kosten worden via de verdeelsleutels aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Op immateriële vaste activa en activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven. De afschrijvingen op activa ten behoeve van diensten servicecontracten zijn direct toegerekend aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille. Deze kosten worden via de verdeelsleutels aan de diverse functionele posten in het resultaat toegerekend.

12.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 4,5%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan gedacht worden aan exploitatiekosten, toegerekende lonen en salarissen en toegerekende overige bedrijfskosten zoals huisvesting, ICT en management.



Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Erfpacht

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft, dit zijn bijvoorbeeld de gemeentelijke belastingen en verzekeringskosten.

12.6.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De rubriek netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie verminderd met de marktwaarde in verhuurde staat en verkoopopbrengsten bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop verminderd met de vervaardigingsprijs. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

12.6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele top projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op wijzigingen die in het verslagjaar zijn ontstaan in de reële waarde van het vastgoed in exploitatie.

12.6.4 Overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van WvH behoren. De kosten en opbrengsten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.



12.6.5 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden, voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

12.6.6 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

12.6.7 Financiële baten en lasten

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

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

12.6.8 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

WVH heeft op basis van de huidige uitgangspunten van de wet- en regelgeving de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar 2025 bepaald.

12.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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.



12.7.1 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasurystatuut van WVH dat in april 2018 is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. WVH maakt geen gebruik van derivaten.

12.7.2 Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico, het herfinancieringsrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen.

12.7.3 Renterisico

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaarde.

12.7.4 Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut van WVH.

12.7.5 Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat WVH niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

12.7.6 Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.



12.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

12.8.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Verwerking fiscaliteit

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.



WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

12.9 Toelichting op de balans per 31 december 2025

12.9.1 Immateriële vaste activa

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	492
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-123
Boekwaarde per 1 januari	369
Mutatie	
Investeringsen	-
Desinvesteringsen	-
Afschrijvingen	-62
Afschrijvingen desinvesteringsen	-
Afwaardering	-
Totaal mutaties	-62
Boekwaarde per 31 december	
Aanschafwaarde	492
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-185
Boekwaarde per 31 december	308

De immateriële vaste activa bestaat uit geactiveerde kosten m.b.t. het ERP pakket.



12.9.2 Vastgoedbeleggingen

12.9.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

x€ 1.000	Totaal	DAEB	niet DAEB
Stand per 1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	97.170	84.856	12.314
Cumulatieve herwaardering	324.234	295.826	28.409
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-527	-524	-3
Boekwaarde per 1 januari	420.877	380.157	40.720
Mutaties			
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-	-	-
Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	7.765	7.763	2
Desinvesteringen	-	-	-
Overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	-	-	-
Aanpassing Marktwaaarde	8.597	8.885	-288
Overige mutaties	-14.827	-14.827	-
Totaal mutaties	1.535	1.821	-286
Stand per 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	90.108	77.792	12.316
Cumulatieve herwaardering	350.696	322.577	28.119
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-467	-467	-1
Boekwaarde per 31 december	440.336	399.902	40.434

Marktwaaarde

Zowel het Daeb- als het niet-Daeb-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

WVH heeft per 31-12-2025 twee renovatieprojecten in uitvoering, de Oranje Pannenbuurt en Korrelbeton. Gedurende de uitvoering van deze renovatieprojecten blijft het vastgoed cf. de RJ opgenomen onder vastgoed in exploitatie. De waardering van deze twee complexen wordt aangepast voor de effecten van het project, waarbij rekening wordt gehouden met de voorziening voor de onrendabele top (ORT) en de reeds gemaakte investeringskosten.



Per balansdatum is de waardering van de lopende renovatieprojecten als volgt:

- Oranje Pannenbuurt: De waardering bedraagt € 56,7 miljoen, gebaseerd op een marktwaarde van € 64,4 miljoen, verminderd met een ORT van € 13,9 miljoen en vermeerderd met € 6,2 miljoen aan reeds gemaakte kosten.

- Korrelbeton: De waardering bedraagt € 15,1 miljoen, gebaseerd op een marktwaarde van € 14,6 miljoen, verminderd met een ORT van € 0,9 miljoen en vermeerderd met € 1,5 miljoen aan reeds gemaakte kosten.

Bij oplevering van de renovatieprojecten wordt het effect van het project op de waardering van het vastgoed volledig verwerkt binnen het eigen vermogen, conform de geldende verslaggevingsregels.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed.

Op basis van bovenstaande criteria heeft WVVH in totaal 55 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet ligt tussen de 5,11% en 9,71%.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Al het vastgoed is verzekerd tegen herbouwwaarde.

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 1.858 (2024: 1.858) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 159 (2024: 159) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2025 van deze verhuureenheden bedraagt € 618.777.000 (2024: € 599.775.000). De WOZ-waarde 2025 heeft voor € 562.227.000 (2024: € 543.616.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 56.550.000 (2024: 56.159.000) op het Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie



Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Scenario x€ 1.000	Effect marktwaarde TI	Effect marktwaarde Daeb	Effect marktwaarde niet-Daeb
Disconteringsvoet +0,5%	-22.604	-20.348	-2.257
Disconteringsvoet -0,5%	49.727	44.610	5.117
Markthuur +10%	11.099	8.952	2.147
Markthuur -10%	-4.214	-3.708	-506
Leegwaarde +10%	29.230	26.827	2.403
Leegwaarde -10%	-20.130	-18.896	-1.234

12.9.2.2 Beleidswaarde

x€ 1.000	TI	DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde 2025	179.759	155.516	24.243
Beleidswaarde 2024	169.024	144.122	24.902

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

x€ 1	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	739	1.099
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.139	1.139
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.999	4.510
Aantal verhuureenheden met EFG label	132	0

Streefhuur

Het afgelopen jaar lag de gemiddelde streefhuur bij verhuring op 99,7% van de gemiddelde in het beleid opgenomen streefhuur. Gezien dit nagenoeg een volledige realisatie van de streefhuur is, is er op de in de beleidswaarde ingerekende streefhuur geen afslag genomen ten opzichte van het door WVH gehanteerde streefhuurbeleid.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

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

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



minimaal een conditiescore 4.

WVH beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WVH-conditiemetingen. Hiertoe hanteert WVH een periodieke actualisatie.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WVH rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2026.

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

In de MJOB houdt WVH rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 tot 7 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG labels

WVH heeft nog 132 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de beleidswaarde, conform het handboek marktwaardering 2025.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 45.375 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB van WVH. Voor de beleidswaarde is het bedrag aan achterstallig onderhoud derhalve op 0 gezet.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2040.



Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Scenario	Effect beleidswaarde	Effect beleidswaarde	Effect beleidswaarde
x€ 1000	TI	DAEB	Niet-DAEB
Markthuur +10%	729	682	48
Markthuur -10%	-729	-682	-47
Onderhoud +€100	-7.791	-7.301	-490
Onderhoud -€100	7.791	7.301	490
Beheer +€100	-7.791	-7.301	-490
Beheer -€100	7.791	7.301	490

12.9.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x€ 1.000	Kantoorgebouw	Inventaris	Vervoermiddelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.820	307	13	3.140
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.868	-198	-13	-2.078
Boekwaarde per 1 januari	952	109	0	1.061
Mutaties				
Investerings	24	23	49	95
Aanschafwaarde desinvesteringen	-793	-	-	-793
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	749	-	-	749
Afschrijvingen	-80	-34	-8	-123
Totaal mutaties	-101	-11	40	-72
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.051	330	62	2.442
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.199	-232	-21	-1.452
Boekwaarde per 31 december	851	98	41	990

Waarderingsmethodiek

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 onderstaande verwachte gebruiksduur.



Categorie	Subcategorie	Afschrijftermijn (in jaren)
Kantoorgebouw	Bedrijfsterreinen	Geen afschrijving
	Erfpacht	50
	Bedrijfsgebouw	40
	Verbouwingen	10 tot 25
	Installaties	10
Inventaris	Meubilair	7 tot 10
	ICT en Telefonie	3 tot 5
	Overig	3 tot 7
Vervoermiddelen	Vervoermiddelen	3 tot 6

12.9.4 Vorderingen

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

x€ 1.000	2025	2024
Huurdebiteuren	383	263
Voorziening dubieuze debiteuren	-242	-192
Totaal	141	71

Overige vorderingen

x€ 1.000	2025	2024
Overige debiteuren	-	89
Voorziening overige debiteuren	-	-
Overige kortlopende vorderingen	212	10
Totaal	212	99

Overlopende activa

x€ 1.000	2025	2024
Overlopende activa	243	256
Totaal	243	256

12.9.5 Liquide middelen

x€ 1.000	2025	2024
Rekening-courant	289	194
Spaarrekening	396	1.689
Totaal	685	1.893

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WvH heeft een kredietfaciliteit van € 3.500.000 bij de BNG en € 500.000 bij de Rabobank.



12.9.6 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

x€ 1.000	TI	DAEB	niet DAEB
Stand per 1 januari	323.885	295.478	28.408
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uithoofde van sloop	-	-	-
Realisatie uithoofde van nieuwbouw	-	-	-
Overboeking overige reserves	19.348	19.637	-289
Stand per 31 december	343.233	315.114	28.119

De mutatie van de herwaarderingsreserve wordt in 2025 volledig veroorzaakt door mutaties in de marktwaarde en historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Overige reserves

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	41.689
Resultaat boekjaar	30.169
Overboeking herwaarderingsreserve	-19.348
Stand per 31 december	52.510

De overige reserve is binnen de doelstelling van de toegelaten instelling vrij beschikbaar. Jaarlijks wordt het resultaat, na vaststelling door de Raad van Commissarissen aan deze post toegevoegd of onttrokken.

12.9.7 Voorzieningen

12.9.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	14.827
Dotatie	-
Vrijval	-
Onttrekking	-14.827
Stand per 31 december	-

310 Oranje pannenbuurt

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	13.890
Dotatie	-
Vrijval	-
Onttrekking	-13.890
Stand per 31 december	-



320 Korrelbeton

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	937
Dotatie	-
Vrijval	-
Onttrekking	-937
Stand per 31 december	-

12.9.7.2 Overige voorzieningen

x€ 1.000	2025	2024
Voorziening Jubilea	12	15
Voorziening loopbaanontwikkelbudget	43	28
Totaal	55	43

12.9.8 Langlopende schulden

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	38.161
Opgenomen gelden	6.500
Afgeleest in boekjaar	-21
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.101
Stand per 31 december	42.539

Alle leningen die WvH heeft aangetrokken bij kredietinstelling zijn voor 100% geborgd door het WSW. De gemiddelde gewogen rentevoet van de langlopende schulden is in 2025 1,60% (2024: 1,63%). De lening portefeuille per ultimo 2025 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt € 42,5 miljoen, hiervan dient € 8,82 miljoen binnen de komende 5 jaar afgeleest te worden.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen is door het WSW berekend en bedraagt per 31 december 2025 € 42,0 miljoen (2024: € 41,9 miljoen).

12.9.9 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Schulden aan banken

x €1.000	2025	2024
Schulden aan banken	2.104	4.083

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen betreffen (eind)aflossingen op de langlopende lopende schulden en het kortlopende agio op de Vestialening.



Schulden aan leveranciers en handelskredieten

x €1.000	2025	2024
Crediteuren	1.466	513

Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

x €1.000	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-	656
Omzetbelasting	986	97
Loonheffing en sociale lasten	84	65
Pensioenen	23	19
Totaal	1.093	836

Bij het bepalen van de fiscale positie 2025 is ingeschat dat er geen vennootschapsbelasting voor aangiftejaar 2025 verschuldigd is. De overige posten hebben betrekking op de aangiften/ afdrachten over het laatste kwartaal van 2025.

Overige schulden

x €1.000	2025	2024
Te verrekenen leveringen en diensten	43	4

Overlopende passiva

x €1.000	2025	2024
Niet vervallen rente langlopende schulden	222	246
Vooruitontvangen huren	213	183
Terug te betalen subsidie lemairepark	80	-
Overige overlopende passiva	145	148
Totaal	660	577

De overige overlopende passiva betreffen verplichtingen jegens het personeel waaronder netto lonen en de reservering voor niet-genoten vakantiedagen, alsmede kosten die betrekking hebben op het boekjaar 2025, maar die per balansdatum nog niet zijn gefactureerd.



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease overeenkomsten bedragen voor het komende jaar € 6.000, voor de periode 1-5 jaar € 23.000 en voor de periode daarna € 6.000. De totale verplichting bedraagt € 35.000 (2024 € 50.000). Het betreft een leaseovereenkomst voor printers.

Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten

Eind 2025 heeft WVH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van € 0,45 miljoen voor planmatig onderhoud en voor €21,0 miljoen voor de projecten Oranjepannenbuurt en Korrelbeton.

Erfpacht

WVH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 3.200 per jaar.

Fiscale eenheid

WVH vormde tot de opheffing van deze deelneming een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met WVH Deelnemingen BV. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WVH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.



3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). Sinds 1 januari 2026 werkt SPW volgens de nieuwe pensioenregels. In dit nieuwe stelsel wordt de dekkingsgraad niet meer gebruikt, maar wordt het 'overschot' verdeeld over persoonlijke pensioenpotten en een aantal reserves.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2025 is geen heffing in rekening gebracht.

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de komende 5 jaren sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Wet ketenaansprakelijkheid

WVH maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. WVH maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat WVH de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. WVH betaalt daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de G-rekening van de onderaannemers. Door deze maatregelen heeft WVH het risico uit hoofde van ketenaansprakelijkheid geminimaliseerd.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WVH is als deelnemer aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In dat kader is WVH verplicht bij te dragen aan het risicovermogen van het fonds indien dit onder het door WSW gestelde minimum daalt of indien renteloze leningen (van het Rijk of gemeenten) moeten worden afgelost. Deze verplichting bestaat uit twee componenten:

- Jaarlijks obligo: dit betreft een mogelijke jaarlijkse heffing van maximaal 0,25% van het netto geborgde schuldrestant per 31 december van het voorgaande jaar. WSW gebruikt deze bijdrage ter aanvulling van het risicovermogen of voor de aflossing van renteloze leningen. Voor 2025 was de jaarlijkse obligo voor WVH 0,0269%, voor begrotingsdoeleinden adviseert WSW om structureel een percentage van 0,167% in te rekenen.
- Gecommitteerd obligo: dit betreft een aanvullende verplichting tot maximaal 2,6% van het netto schuldrestant, waarvoor WVH een obligolening aangaat. Indien het jaarlijks obligo ontoereikend is, kan WSW op dit gecommitteerde obligo een beroep doen. De verplichting kan worden voldaan via een trekking op de obligolening of door storting van liquide middelen.

De omvang van deze verplichtingen en eventuele inning worden jaarlijks door WSW vastgesteld en schriftelijk aan WVH meegedeeld. WSW streeft ernaar het aantal betalingsmomenten per jaar te beperken tot één.



12.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

12.10.11 Huuropbrengsten

x€ 1.000	2025	2024
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	14.641	13.937
Onroerende zaken niet zijnde woningen	20	20
Huurderving wegens leegstand	-136	-125
Huurderving wegens oninbaarheid	-55	-102
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	14.470	13.730
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.512	1.473
Onroerende zaken niet zijnde woningen	36	35
Huurderving wegens leegstand	-24	-28
Huurderving wegens oninbaarheid	-5	-9
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.519	1.471
Totaal huuropbrengsten	15.989	15.200

De huuropbrengsten zijn in totaal met 5,2% (€ 0,79mln.) gestegen t.o.v. 2024. Deze stijging is voornamelijk gelegen in de jaarlijkse huurverhoging.

Geografische onderverdeling

WVH is alleen actief in de gemeente Rotterdam.

12.10.12 Opbrengsten servicecontracten

x€ 1.000	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	523	448
Derving leegstand	-4	-4
Af te rekenen met huurders	-32	15
Totaal	487	459

12.10.13 Lasten servicecontracten

x€ 1.000	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	558	544
Totaal	558	544

12.10.14 Lasten verhuur & beheeractiviteiten

x€ 1.000	2025	2024
Direct toewijsbare kosten	170	115
Toerekening personeelskosten	408	740
Toerekening overige bedrijfskosten	513	1.022
Totaal	1.091	1.877

De direct toewijsbare kosten bestaan o.a. uit juridische kosten, bijdrage aan de huurdersvereniging en kosten voortkomend uit het bewonersblad en advertenties.



12.10.15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x€ 1.000	2025	2024
Planmatig onderhoud	4.013	2.501
Mutatie onderhoud	1.000	993
Reparatie onderhoud	972	1.290
Toerekening personeelskosten	615	555
Toerekening overige bedrijfskosten	589	747
Totaal	7.189	6.087

12.10.16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x€ 1.000	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	1.203	1.139
Verzekeringen	60	57
Overige directe lasten exploitatie bezit	39	61
Totaal	1.302	1.257

12.10.17 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x€ 1.000	2025	2024
Mutatie voorziening onrendabele top	7.195	-13.466
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	-	-
Totaal	7.195	-13.466

In 2025 zijn er geen projecten waarvoor het IFEC-moment is gepasseerd.

12.10.18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x€ 1.000	2025	2024
Af-/ toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	19.614	26.939
Af-/ toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-288	4.672
Totaal	19.326	31.610

12.10.19 Opbrengsten overige activiteiten

x€ 1.000	2025	2024
Opbrengst overige activiteiten	30	40
Totaal	30	40

De overige opbrengsten bestaan uit de verhuur van antennes, de exploitatie van een warmte koude opslag en de huismeesterinkomsten die via de servicekosten worden geïnd.

12.10.20 Overige organisatiekosten

x€ 1.000	2025	2024
Direct toewijsbare kosten	187	145
Toerekening personeelskosten	737	235
Toerekening overige bedrijfskosten	639	-
Totaal	1.563	381



Honoraria accountants

In de overige organisatiekosten zijn de honoraria van de accountants opgenomen. Deze zijn volgens onderstaande tabel in te delen.

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	70	66
Andere controleopdrachten	4	-
Andere niet-controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	38	33
Totaal	113	99

12.10.21 Kosten omtrent leefbaarheid

x€ 1.000	2025	2024
Direct toewijsbare kosten	35	18
Toerekening personeelskosten	211	151
Toerekening overige bedrijfskosten	256	197
Totaal	502	366

12.10.22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x€ 1.000	2025	2024
Rente liquide middelen en belastingrente	21	18
Agio Vestialening	21	21
Totaal	42	40

12.10.23 Rentelasten en soortgelijke kosten

x€ 1.000	2025	2024
Rente langlopende leningen banken	-703	-702
Totaal	-703	-702

12.10.24 Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

x€ 1.000	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-	-1.298
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-16
Mutatie actieve belastinglatentie	-	-72
Totaal	8	-1.386



Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

x€ 1.000	2025	2024
Commercieel resultaat	30.161	22.671
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.521	-18.145
Afschrijvingen activa	89	11
Verkoopresultaat	-	-
Onderhoudskosten	-3.755	559
Gemengde kostenaftrek	3	6
Investeringsaftrek	-20	-18
Fiscaal resultaat	-43	5.084
Verschuldigde acute winstbelasting	-8	1.298

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraagt over de eerste € 200.000 19%, het resultaat daarboven is belast met 25,8%. De effectieve belastingdruk is voor WvH lager, dit komt voornamelijk doordat fiscaal de waarderingsverschillen niet belast worden. De effectieve belastingdruk over 2025 bedraagt 0% (2024: 5,7%).

De belastingaangiftes zijn ingediend t/m boekjaar 2023 en tot boekjaar 2023 zijn door de belastingdienst definitieve aanslagen VPB opgelegd.

12.10.25 Toegerekende personeels- en overige bedrijfskosten

Personeelskosten

Het totaal van de toegerekende personeelskosten is volgens onderstaande tabel opgebouwd.

x€ 1.000	2025	2024
Lonen en salarissen	1.539	1.324
Sociale lasten	238	199
Pensioenlasten	195	158
Totaal	1.972	1.681

In 2025 bestond het gemiddelde personeelsbestand uit 20,9 fte (2024: 18,3) ingevuld door 24,2 medewerkers (2024: 20,7). Dit aantal was als volgt over de organisatie verdeeld:

Afdelingen	Bezetting in fte		Aantal medewerkers	
	2025	2024	2025	2024
Directeur bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	2,0	2,0
Afdeling Finance & Control	5,0	3,6	5,5	3,9
Afdeling Vastgoed	5,2	4,2	5,6	4,4
Afdeling Wonen	7,9	7,6	10,1	9,3
Totaal	20,9	18,3	24,2	20,7

Er waren geen werknemers werkzaam buiten Nederland.



Overige bedrijfskosten

Het totaal van de toegerekende overige bedrijfskosten is volgens onderstaande tabel opgebouwd.

x€ 1.000	2025	2024
Afschrijvingen	228	158
Overige personeelskosten	238	188
Ingehuurd personeel	455	796
Kosten toezicht	143	90
Algemene kosten	932	734
Totaal	1.997	1.966



12.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht 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. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in (im)materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

12.12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed.

12.12.1 Uitgangspunten

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 14 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;



- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutels zijn opgesteld op complex en totaal niveau. De bij de aard van de post meest passende verdeelmethode is toegepast.



Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De Opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Lasten onderhoudsactiviteiten (NPO) - Belastingen en verzekeringen - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex	Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (PO) - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht: - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden kredietinstellingen Winst-en-verliesrekening: - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten Kasstroomoverzicht: - Ontvangen en betaalde interest - Financieringskasstroom leningen



Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WvH op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 92,1%/7,9%.	Balans:
	- Huurdebiteuren
	- Overige vorderingen en overlopende activa
	- Overige voorzieningen
	- Schulden aan leveranciers
	- Overige schulden en overlopende passiva
	- Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen
	Winst-en-verliesrekening:
	- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
	- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
	- Overige organisatiekosten
	Kasstroomoverzicht:
	- Personeelsuitgaven
	- Overige indirecte bedrijfsuitgaven



12.12.2 Gescheiden balans per 31 december 2025

Balans DAEB per 31 december 2025

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	308	369
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	399.902	380.157
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	399.902	380.157
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	990	1.061
Totaal van materiële vaste activa	990	1.061
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	37.474	36.930
Latente belastingvorderingen	8	-
Leningen u/g	3.233	3.879
Totaal van financiële vaste activa	40.715	40.809
Totaal van vaste activa	441.914	422.397
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	101	38
Vorderingen op groepsmaatschappijen	647	647
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	718	-
Overige vorderingen	96	87
Overlopende activa	225	241
Totaal van vorderingen	1.787	1.013
Liquide middelen	-69	1.080
Totaal van vlottende activa	1.718	2.093
Totaal van activa	443.632	424.490

x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	343.233	323.885
Overige reserves	22.341	20.404
Resultaat na belastingen van het boekjaar	30.169	21.285
Totaal van eigen vermogen	395.743	365.574
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	14.827
Overige voorzieningen	51	40
Totaal van voorzieningen	51	14.868
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	42.539	38.161



x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Totaal van langlopende schulden	42.539	38.161
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	2.103	4.083
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.451	483
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.072	772
Overige schulden	41	1
Overlopende passiva	632	550
Totaal van kortlopende schulden	5.299	5.887
Totaal van passiva	443.632	424.490



Balans niet-DAEB per 31 december 2024

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	40.434	40.720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	40.434	40.720
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal van materiële vaste activa	-	-
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	-	-
Latente belastingvorderingen	1	-
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	1	-
Totaal van vaste activa	40.435	40.720
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	40	33
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	62	-
Overige vorderingen	116	13
Overlopende activa	17	15
Totaal van vorderingen	236	60
Liquide middelen	754	804
Totaal van vlottende activa	990	864
Totaal van activa	41.425	41.584

x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	28.119	28.408
Overige reserves	8.804	3.258
Resultaat na belastingen van het boekjaar	552	5.265
Totaal van eigen vermogen	37.474	36.930



x €1.000	31-12-2025	31-12-2024
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	4	3
Totaal van voorzieningen	4	3
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.233	3.879
Totaal van langlopende schulden	3.233	3.879
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	16	30
Schulden aan groepsmaatschappijen	647	647
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	21	64
Overige schulden	1	3
Overlopende passiva	28	28
Totaal van kortlopende schulden	713	772
Totaal van passiva	41.425	41.584



12.12.3 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025

Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	14.470	13.730
Opbrengsten servicecontracten	453	425
Lasten servicecontracten	-523	-507
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	-1.009	-1.734
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.890	-5.659
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.197	-1.152
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.303	5.104
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.195	-13.466
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.614	26.939
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.809	13.473
Opbrengsten overige activiteiten	26	5
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	26	5
Overige organisatiekosten	-1.448	-351
Kosten omtrent leefbaarheid	-502	-366
Bedrijfsresultaat	30.188	17.865
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	125	133
Rentelasten en soortgelijke kosten	-702	-701
Totaal van financiële baten en lasten	-578	-569
Totaal van resultaat voor belastingen	29.610	17.297
Belastingen	8	-1.277
Resultaat uit deelnemingen	552	5.265
Totaal van resultaat na belastingen	30.169	21.285



Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	2025	2024
Huuropbrengsten	1.519	1.471
Opbrengsten servicecontracten	35	34
Lasten servicecontracten	-34	-38
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	-82	-143
Lasten onderhoudsactiviteiten	-299	-428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-105	-106
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.033	790
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-288	4.672
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-288	4.672
Opbrengsten overige activiteiten	4	35
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	4	35
Overige organisatiekosten	-115	-30
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-
Bedrijfsresultaat	635	5.467
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-84	-95
Totaal van financiële baten en lasten	-84	-93
Totaal van resultaat voor belastingen	551	5.374
Belastingen	1	-109
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	552	5.265



12.12.4 Gescheiden kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht DAEB 2025

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	2025	2024
Huurontvangsten	14.490	13.848
Vergoedingen	451	408
Overheidsontvangsten	467	87
Overige bedrijfsontvangsten	6	6
Ontvangen interest	83	95
Saldo ingaande kasstromen	15.497	14.443
Erfpacht	-1	-
Betalingen aan werknemers	-1.811	-1.570
Onderhoudsuitgaven	-6.068	-4.683
Overige bedrijfsuitgaven	-3.465	-3.721
Betaalde interest	-720	-734
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-35	-33
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-37	-17
Vennootschapsbelasting	-1.322	-668
Saldo uitgaande kasstromen	-13.459	-11.426
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.038	3.017
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	-	-
Nieuwbouw huur	-	-7
Verbeteruitgaven	-6.106	-555
Aankoop	-	-
Investerings overig	-148	-85
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-6.254	-647
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.254	-647
Ontvangsten overig	647	647
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-23
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	647	624
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.607	-23
Nieuwe te borgen leningen	6.500	-
Aflossing geborgde leningen	-4.080	-2.380
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.420	-2.380
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.148	614
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.080	466
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-69	1.080



Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2025

(Bedragen x€ 1.000)

x €1.000	2025	2024
Huurontvangsten	1.520	1.476
Vergoedingen	35	34
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	3	3
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	1.558	1.512
Erfpacht	-1	-2
Betalingen aan werknemers	-155	-122
Onderhoudsuitgaven	-297	-334
Overige bedrijfsuitgaven	-307	-289
Betaalde interest	-84	-95
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-2
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-113	-52
Saldo uitgaande kasstromen	-958	-896
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	600	617
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	-	-
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-2	-24
Aankoop	-	-
Investerings overig	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-2	-24
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2	-24
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-2
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-2
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2	-26
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-647	-647
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-647	-647
Toename (afname) van geldmiddelen	-50	-56
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	804	860
Geldmiddelen aan het einde van de periode	754	804



12.13 Overige toelichtingen

12.13.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere toelichting behoeven op basis van hun aard of omvang.

12.13.2 Verantwoording uit hoofde van de Wet Normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Hoek van Holland. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum op basis van klasse D is € 154.000.

12.13.2.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x€ 1	M.A.H. Korthorst	D.G. de Jongh
Functiegegevens		
Functietitel	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder a.i.
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01/01 - 31/08	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,667
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	89.021	27.072
Beloningen betaalbaar op termijn	13.499	3.548
Subtotaal	102.519	30.620
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.526	34.333
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	102.519	30.620
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.



Gegevens 2024

bedragen x€ 1	M.A.H. Korthorst
Functiegegevens	
Functietitel	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.736
Beloningen betaalbaar op termijn	19.164
Subtotaal	145.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.000
Bezoldiging	145.900

12.13.2.2 Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	J.C. Koster	H.M. van der Kolk	P.C. Zwart	J.D.M. Touw	R. Elling	R.J.E. Theeuwen
Functiegegevens						
Functietitel	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/8	01/09 - 31/12	01/09 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.480	12.320	12.320	8.213	4.107	4.107
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.100	15.400	15.400	10.253	5.147	5.147
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	15.480	12.320	12.320	8.213	4.107	4.107
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.	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.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.C. Koster	H.M. van der Kolk	P.C. Zwart
Functiegegevens			
Functietitel	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.520	11.680	11.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.900	14.600	14.600



12.13.2.3 Bezoldiging topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan €2.100

Gegevens 2025

bedragen x € 1	D.G. de Jongh
Bezoldiging voor de werkzaamheden als topfunctionaris bij Woningbouwvereniging Hoek van Holland	-
Bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij Woningbouwvereniging Hoek van Holland	15.287
Bezoldiging voor de werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland	n.v.t.
-/- Dubbeltellingen door doorbelastingen	n.v.t.
Subtotaal	15.287
Het voor de WNT-instelling geldende bezoldigingsmaximum dan wel een voor de individuele topfunctionaris toegestane hogere bezoldiging	51.474
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	15.287
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Betreft alleen de periode van september tot en met december dat Daan de Jongh interim bestuurder was, niet het gehele jaar.

12.13.2.4 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12.14 Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant heeft de directeur-bestuurder de jaarstukken (bestuursverslag en jaarrekening) van Woningbouwvereniging Hoek van Holland opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2025 op voorstel van de directeur -bestuurder vastgesteld en bestuursverslag goedgekeurd. De algemene ledenvergadering stelt het jaarverslag vast op ~~23 juni~~ 23 juni. Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht over de stukken die aan de ALV zijn overgelegd.



Directeur bestuurder

Naam: B. Krens
Datum:
Plaats: Hoek van Holland

Raad van Commissarissen

Naam: J.C. Koster
Functie: Voorzitter

Naam: H.M. van der Kolk
Functie: Lid

Naam: R. Elling
Functie: Lid

Naam: R.J.E. Theeuwen
Functie: Lid



13 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Hoek van Holland



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de enkelvoudige jaarrekening 2025 van Woningbouwvereniging Hoek van Holland te Hoek van Holland 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 Hoek van Holland 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 Hoek van Holland 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-)risicoparaagraaf 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 dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Ook hebben wij een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

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 inkoopprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

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 Hoek van Holland 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, 23 juni 2026

Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

S.B.J. van Bakel MSc RA

Statutaire bepaling van het resultaat

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt



toegevoegd aan het eigen vermogen.

