

Jaarverslag 2024

Wassenaarsche Bouwstichting



Voorwoord

Het afgelopen jaar was voor de Wassenaarsche Bouwstichting een jaar van vernieuwen, opleveren, professionaliseren en herijken. Dat was ook nodig. De omgeving is de afgelopen jaren behoorlijk veranderd en dat vraagt dat we zaken slimmer en beter organiseren. We hebben een grote volkshuisvestelijke opgave, die we met beperkte middelen moeten en willen realiseren. In onze regio zijn er ongeveer 200.000 woningzoekenden. Het gaat om mensen die geen (eigen) dak boven het hoofd hebben of om mensen die een huis hebben dat niet (meer) past bij hun situatie. Bijvoorbeeld omdat het te duur, te klein of te groot is. Het oplossen van dit omvangrijke probleem vraagt veel van ons en onze partners. In dit jaarverslag staat beschreven wat we als organisatie in 2024 hebben gedaan om zoveel mogelijk bij te dragen aan betaalbaar en prettig wonen, voor zoveel mogelijk mensen die dat nodig hebben.

Met de oplevering van dertig nieuwe sociale huurwoningen in Wassenaar aan de Poortlaan, hebben we een bescheiden bijdrage geleverd aan het enorme tekort aan woningen. Met deze woningen hebben we dertig één- en tweepersoonshuishoudens een mooi, energiezuinig en toekomstbestendig thuis kunnen bieden in een prachtige buurt. Omdat een deel van deze mensen een andere sociale huurwoning achterliet, konden we ook weer twaalf andere huishoudens een passend en betaalbaar thuis bieden. In 2024 hebben we diverse plannen ontwikkeld voor nieuwbouw op andere locaties en zijn we gestart met het ombouwen van ongebruikte bedrijfspanden naar sociale huurwoningen.

Wat betreft de bestaande woningen, hebben we afgelopen jaar in een aantal complexen de energiezuinigheid, veiligheid en kwaliteit verbeterd. We hebben ongeveer 130 woningen met een slecht energielabel aangepakt zodat de bewoners nu een prettiger leefklimaat en een meer duurzame woning hebben. Daarnaast hebben we verschillende projecten uitgevoerd om de veiligheid, de mobiliteit van mensen en de bereikbaarheid van woningen te verbeteren. Bij het complex de Hunselaer, met 88 woningen in het Westland, hebben we bijvoorbeeld verduurzaamd en tegelijkertijd ook de trappenhuizen en de ontsluiting van het complex verbeterd. In Wassenaar is een scootmobielruimte gerealiseerd, samen met de gemeente, om zo de mobiliteit van mensen beter te faciliteren.

De Wassenaarsche Bouwstichting is een lerende organisatie. Om slimmer en klantvriendelijker te kunnen (samen)werken, is het goed om regelmatig processen, beleid of andere afspraken te herijken. Afgelopen jaar hebben we hierin veel stappen gezet. Een belangrijke stap was de ontwikkeling van een nieuw koersplan dat ons de komende jaren richting geeft. Het is tot stand gekomen met de inbreng van diverse belangrijke partners, zoals het bestuur van de huurdersvereniging, betrokkenen vanuit de gemeenten waarin we actief zijn, organisaties op het vlak van zorg en welzijn, leden van de Raad van Commissarissen, andere woningcorporaties en ook leveranciers. Dit koersplan hebben we vervolgens vertaald naar een concreet uitvoeringsprogramma. Zo zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe portefeuillestrategie, waarin we onze ambities ten aanzien van ons vastgoed vormgeven.

In de gesprekken over het koersplan, hebben we bevindingen en wensen opgehaald. In het afgelopen jaar hebben we op basis van die input verschillende verbeteringen doorgevoerd. We zijn bijvoorbeeld gestart met het optimaliseren van diverse processen, zoals het proces omtrent reparatie- en mutatieonderhoud en het proces omtrent projecten. Er zijn verbeteringen doorgevoerd in de bewonerscommunicatie, zoals de informatiemap voor nieuwe huurders, de telefonie, balie en e-mails. Ook hebben we verder geïnvesteerd in het verbeteren van de begrijpelijkheid van onze communicatie met bewoners. Het beleid ten aanzien van badkamers, keukens en toiletten en zelf aangebrachte voorzieningen is aangescherpt. Bovendien zijn we gestart met het beter ondersteunen van onze processen met digitale tools. Deze tools helpen ons om sneller en beter antwoord te geven op vragen van onze huurders. Daarnaast geven ze ons beter inzicht in onze resultaten waardoor we tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is.

Het bieden van voldoende passende, toekomstbestendige en betaalbare woningen in veilige en vitale wijken kunnen we niet alleen. Daarom hebben we afgelopen jaar ook weer intensief samengewerkt. Onze huurdersvereniging HVW is een belangrijke partner als het gaat om het vertegenwoordigen van de belangen van onze (toekomstige) huurders. Het afgelopen jaar waren zij betrokken bij diverse thema's en we hebben gezamenlijk gewerkt aan het verder verbeteren van de onderlinge samenwerking. Dat heeft eind 2024 geleid tot nieuwe samenwerkingsafspraken. Het bestuur was betrokken bij de prestatieafspraken, het koersplan, de aanpassing van divers beleid en was ook aanwezig bij verschillende bijeenkomsten. We zijn blij met de betrokkenheid van onze huurdersvereniging.

Ook met de gemeenten hebben we intensief contact onderhouden, bijvoorbeeld over zaken als nieuwbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. In het Westland heeft dit geleid tot nieuwe afspraken over de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Dit biedt helderheid over ieders rol en verantwoordelijkheid op het moment dat er voorzieningen nodig zijn. Het doel is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast hebben we intensief samengewerkt met diverse andere corporaties in de regio. Bijvoorbeeld door samen op te trekken als het gaat om nieuwbouw en prestatieafspraken en het delen van kennis en kunde.

Het goed kunnen aangaan van deze volkshuisvestelijke opgaven, vraagt dat we financieel scherper aan de wind gaan varen de komende jaren. In 2023 hadden we ons huishoudboekje niet voldoende op orde. In 2024 hebben we binnen de organisatie goed gekeken hoe we slimmer om kunnen gaan met het geld dat door onze huurders opgebracht wordt. Dat heeft geleid tot diverse verbeteringen, waardoor we 2024 kunnen afsluiten met een mooi resultaat.

We hebben als kleine corporatie mooie grote stappen gezet het afgelopen jaar, in een dynamische context. Daar mogen alle collega's trots op zijn. Wij hadden dit niet kunnen doen zonder onze samenwerkingspartners. Via deze weg wil ik iedereen danken voor de samenwerking en alles wat dat heeft opgeleverd.

Na het opstellen van dit verslag en de jaarrekening kwam op 18 april 2025 het bericht dat het kabinet heeft besloten de huren in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit in tegenstelling tot de afspraak die in het kader van de Nationale Prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken. Deze huurbevriezing en de beperkte compensatie die is toegezegd maakt dat het investeringsprogramma van de corporaties en ook van de Wassenaarsche Bouwstichting fors onder druk komt te staan. De komende maanden zal duidelijker worden wat de effecten zijn van deze maatregel.

Ik wens alle lezers van dit verslag veel leesplezier.

Isis Desumma
Directeur-bestuurder

Bestuursverslag 2024

Inhoud

1.	RESULTATEN	8
2.	BELANGHOUDERS	10
2.1.	HUURDERSVERENIGING "DE WASSENAARSCH" (HVW)	10
2.2.	BEWONERSCOMMISSIES	10
2.3.	GEMEENTEN WASSENAAR EN WESTLAND	10
2.4.	ZORG- EN WELZIJN.....	11
2.5.	CORPORATIES.....	11
2.6.	SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN	12
2.7.	SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES HAAGLANDEN	13
3.	RISICO'S	14
3.1.	RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE	14
3.1.1.	<i>Cultuur en softcontrols</i>	<i>14</i>
3.1.1.	<i>Risico's en onzekerheden.....</i>	<i>15</i>
4.	VOORRAADBELEID, PROJECTEN EN TECHNISCH BEHEER	18
4.1.	VERDUURZAMING	19
4.2.	NIEUWBOUW	20
4.3.	RISICOMANAGEMENT PROJECTEN	21
4.4.	PLANMATIG ONDERHOUD	21
4.5.	CONTRACTONDERHOUD.....	22
4.6.	REPARATIEONDERHOUD	23
4.7.	MUTATIEONDERHOUD	23
5.	BEWONERSPARTICIPATIE.....	25
5.1.	BEWONERSCOMMISSIES/COMPLEXGROEPEN.....	25
5.2.	BEWONERSBIJENKOMSTEN/PROJECTGROEPEN	25
5.3.	COMMUNICATIE.....	25
6.	SOCIAAL EN LEEFBAAR	26
6.1.	SOCIALE COHESIE.....	26
6.2.	TECHNISCHE DIENST EN WIJKBEHEER	26
6.3.	WOONFRAUDE EN –OVERLAST	26
6.4.	WMO-AANPASSINGEN	27
6.5.	BETALINGSPROBLEMATIEK.....	27
6.6.	ONTRUIMINGEN.....	28
7.	VERHUURBELEID	29
7.1.	CATEGORIEËN TOEWIJZINGEN	29
7.2.	LOKAAL MAATWERK.....	31
7.3.	STATUSHOUDERS.....	31
7.4.	HUURVERHOOGING	31
7.5.	HUURCOMMISSIE	31
7.6.	KLACHTENCOMMISSIE WONEN ZUID-HOLLAND.....	31
7.7.	KANTONRECHTER RECHTBANK DEN HAAG.....	31
8.	BEHEER VOOR DERDEN	32
9.	PERSONEEL EN ORGANISATIE	33
9.1.	OPLEIDINGEN EN ONTWIKKELING	33
9.2.	ZIEKTEVERZUIM.....	33
9.3.	PERSONEELSVERTEGENWOORDIGING.....	33

9.4.	ACTIVITEITEN VAN EN VOOR HET PERSONEEL	34
9.5.	DUURZAME ORGANISATIE (ESG)	34
10.	FINANCIËLE POSITIE EN RESULTATEN	36
10.1.	FINANCIËLE POSITIE EN STURING	36
10.2.	FINANCIËEL RESULTAAT 2024	37
10.3.	VERMOGEN	37
10.4.	BELEIDSWAARDE	38
10.5.	VERMOGENSONTWIKKELING 2024 – 2029	39
10.6.	VOLDOENDE SOLVABEL	39
10.7.	BEOORDELINGSKADER Aw/WSW	39
10.8.	FINANCIERING	39
11.	WAARDERING ACTIVA	41
11.1.	WAARDERING	41
11.2.	MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT	41
11.3.	SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED	41
11.4.	BELEIDSWAARDE	43
12.	VERBINDINGEN	45
13.	VENNOOTSCHAPSBELASTING	47
13.1.	GEVOLGEN OPZEGGEN VSO DOOR BELASTINGDIENST	47
13.2.	FISCALE POSITIE	48
14.	GOVERNANCEVERSLAG	49
15.	VERKLARINGEN	54
	BESTUURSVERKLARING	54
	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	56
	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	58
	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2024	59
	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	61
	GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	63
	GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	74
	GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	77
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	78
	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	97
	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN	102
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	104
	FISCAAL RESULTAAT 2024	111
	TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	112
	ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2024	113
	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	114
	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	116
	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	117
	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	119
	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	126

ENKELVOUDIGE BALANS DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2024	132
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING DAEB TAK OVER 2024	134
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT DAEB TAK 2024.....	135
ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2024	137
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB TAK OVER 2024	139
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB TAK 2024	140
GRONDSLAGEN VAN WAARDERINGEN EN RESULTAATBEPALING DAEB EN NIET-DAEB TAK	142
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	145
ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	146
OVERIGE GEGEVENS	147
BIJLAGE 1	148
BIJLAGE 2	149
BIJLAGE 3	151

1. Resultaten

In het nieuwe Koersplan 2024-2028 zijn verschillende doelen gesteld op de gebieden:

- Voldoende, passend en betaalbaar
- Toekomstbestendig
- Professioneel
- Betrokken
- Samenwerkingsgericht

Deze doelen zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma voor de jaren 2024 t/m 2028. Daarmee geven we jaarlijks aan wat onze plannen zijn. In onderstaand overzicht zijn de resultaten weergegeven.

Activiteit 2024	Gerealiseerd 2024	
<i>Voldoende, passend en betaalbaar</i>		
Opstellen nieuwe portefeuillestrategie	Grotendeels gerealiseerd. In 2025 zetten we de puntjes op de i en aanvullend maken we complexplannen.	
Toevoegen 30 woningen in 2024	Complex Poortlaan met 30 woningen opgeleverd volgens planning in de zomer van 2024.	
Gebruik maken van slimme manieren van bouwen	We hebben ons gecommitteerd aan de Bouwstroom Haaglanden. De eerste woningen die we gaan afnemen zijn voor het project Rechterenstraat.	
Beter benutten van het huidig vastgoed	Plannen gemaakt om 3 BOG ruimtes om te bouwen naar woningen. Uitvoering 2025 en 2026.	
<i>Toekomstbestendig</i>		
Uitfaseren E-F-G labels voor 2028	In 2024 ca 130 woningen met E-F-G labels aangepakt. Voor de resterende 143 woningen zijn plannen gemaakt voor renovatie of sloop-nieuwbouw in de komende jaren.	
Herijken	In 2024 is het beleid m.b.t. vervanging van badkamer, keuken en toilet geactualiseerd. Ook het ZAV-beleid en mutatiebeleid zijn geactualiseerd.	
<i>Professioneel</i>		
Processen zijn geactualiseerd en opnieuw vastgelegd	In 2024 zijn de processen Reparatieverzoek en Mutatieonderhoud geactualiseerd. Dit loopt nog door in 2025. M.b.t. nieuwbouw zijn de fasedocumenten geactualiseerd en ook aangesloten op het investeringsstatuut. Daarnaast is het proces Onboarding en Offboarding van nieuwe medewerkers opnieuw beschreven.	
Op IT-gebied diverse stappen gezet	Er is een standaarddashboard geïmplementeerd en de datakwaliteit wordt verbeterd. Het IT-landschap is in kaart gebracht en een eerste beeld van de gewenste omgeving is gemaakt. Alle medewerkers kunnen tijd - en plaatsonafhankelijk werken middels laptops en hebben de mogelijkheid buiten het kantoor te werken.	
Klanttevredenheid	In 2024 hebben onze huurders wederom mooie rapportcijfers aan ons gegeven. Zowel nieuwe huurders als vertrokken huurders gaven ons een 8,2. Afhandeling van reparatieverzoeken werd zelfs met een 8,6 gewaardeerd.	

Betrokken		
Herijken communicatiestrategie	In 2024 is een aanzet gedaan, die in 2025 verder wordt uitgewerkt. Ook is een aantal uur een communicatieadviseur ingehuurd.	
Communicatie met bewoners bij nieuwe bewoning. Inclusief actualiseren bewonersmap	Er is gestart met het updaten van de informatiemap. In het kader van het fusieonderzoek blijft het voorlopig bij een fysieke map.	
Realiseren routekaart bij projecten, hierin bijvoorbeeld afspraken over communicatie	Dit staat voor 2024 en 2025 in het uitvoeringsprogramma. Project Rechterenstraat nemen we als pilotproject. Ook kijken we hoe we slim gebruik kunnen maken van onze communicatiemiddelen.	
Samenwerkingsgericht		
Onderzoeken samenwerkingsmogelijkheden in de regio	Er wordt gebruik gemaakt van diverse netwerken en samenwerkingen. Denk aan gemeente, leveranciers en zorg- en welzijnspartijen.	
Onderzoek fusie met WoonInvest	Besloten is over te gaan tot het onderzoeken van de voordelen van een fusie met WoonInvest. In 2025 zal een onderzoek plaatsvinden naar eventuele volkshuisvestelijke voordelen.	

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de doelen die wij ons voor 2024 hadden gesteld. Het merendeel van deze doelen hebben wij in 2024 gerealiseerd of een aanzet gedaan die in 2025 verder wordt uitgewerkt. Helaas zijn er ook een aantal waarop wij minder hebben gescoord.

Het is goed om te zien dat onze huurders onverminderd tevreden zijn over onze dienstverlening. Bij KWH-metingen scoren wij op het vlak van de kwaliteit van dienstverlening en de klanttevredenheid met een 8,2 hoog. Wij hadden ons ten doel gesteld minimaal een 7,5 te halen, waarbij een 7 binnen de sector als goed wordt gezien.

2. Belanghouders

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting draait alles om onze (toekomstige) huurders. We geloven dat hun betrokkenheid de sleutel is tot een succesvolle en bloeiende samenleving. Daarom zetten we ons in om onze huurders actief te betrekken bij wat we doen. Hun stem is belangrijk en helpt ons om betere beslissingen te nemen en projecten uit te voeren die echt een verschil maken. Daarnaast hechten wij ook aan een goede relatie met andere belanghouders als gemeenten.

2.1. Huurdersvereniging "De Wassenaarsche" (HVW)

Onze samenwerking met de Huurdersvereniging "De Wassenaarsche" (HVW) is een mooi voorbeeld van hoe bewonersparticipatie in de praktijk werkt. In 2024 hebben we hard gewerkt om de samenwerking verder te verbeteren. Dit hebben we gedaan met de hulp van Atrivé, wat heeft geleid tot verbeterde samenwerkingsafspraken. De samenwerkingsovereenkomst is vernieuwd, waarin we duidelijk hebben vastgelegd hoe we met elkaar omgaan en welke afspraken we hebben gemaakt. Ook hebben we ingezet op het versterken van de verbinding tussen ons en HVW. In 2025 gaan we hiermee verder en zullen we HVW nog meer betrekken bij onze communicatie naar onze huurders. De nieuwe samenwerkingsovereenkomst is in februari 2025 getekend.

2.2. Bewonerscommissies

Om ervoor te zorgen dat we de stem van al onze huurders horen, organiseren we regelmatig rondetafelgesprekken. Deze bijeenkomsten, geleid door HVW, brengen leden van bewonerscommissies en complexgroepen samen om actuele thema's te bespreken. Tijdens deze gesprekken bespreken we onderwerpen zoals servicekosten en groenonderhoud, en leveren wij als Wassenaarsche Bouwstichting een actieve bijdrage.

Wij zien bewonersparticipatie niet als een verplichting, maar als een essentieel onderdeel van hoe we werken. Door onze huurders actief te betrekken bij beslissingen en projecten, bouwen we samen aan een samenleving waarin iedereen zich gehoord en gewaardeerd voelt. We blijven ons inzetten om deze participatie steeds verder te versterken en te verbeteren. Samen met onze huurders willen we een betere en duurzamere toekomst creëren.

2.3. Gemeenten Wassenaar en Westland

De Wassenaarsche Bouwstichting voert regelmatig overleg op alle niveaus met vertegenwoordigers van de gemeenten waarin we werkzaam zijn.

In de gemeente Westland zijn we in 2024 gestart met een periodieke bouwtafel, waarin de diverse woningcorporaties in het Westland vertegenwoordigd zijn. Het doel van dat overleg is te komen tot voldoende nieuwbouw, in voldoende tempo, met ook voldoende sociale- en middenhuur. Het overleg lijkt voorsnóg bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het is dus mooi dat we samen deze stap hebben kunnen zetten.

Verder hebben we in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken opgesteld en getekend met de gemeente Westland. In de Woningwet is geregeld dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken met elkaar maken. De prestatieafspraken geven doelen en kaders. Ze zorgen voor structuur en balans en geven richting. We hebben gezien dat dit een positief effect heeft op de samenwerking. We hebben bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de te realiseren nieuwbouw, over de betaalbaarheid van de woningvoorraad, over het goed benutten van de bestaande woningvoorraad (door bijvoorbeeld doorstroom te stimuleren), over duurzaamheid en over leefbaarheid.

Bovendien hebben we in Westland een WMO-convenant getekend. De vier corporaties in het Westland (Wonen Wateringen, Arcade Wonen, Wonen Midden-Delfland en de Wassenaarsche Bouwstichting) hebben met de gemeente Westland heldere afspraken gemaakt in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Daardoor is nu duidelijker wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft op het moment dat er voorzieningen nodig zijn, om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Denk bijvoorbeeld aan huishoudelijke hulp en hulpmiddelen zoals een rolstoel of scootmobiel, aanpassingen aan de woning, dagbesteding en begeleiding. Ook de

Gemeente Wassenaar staat open voor het opstellen van zo'n convenant. De gesprekken hiervoor zijn nog gaande.

In de zaken die we op de planning hadden met de gemeente Wassenaar voor 2024 hebben we onvoldoende tempo weten te maken, mede door diverse personele wisselingen bij de gemeente. Het Wmo convenant is nog niet tot stand gekomen, de lokale Woonzorgvisie, nieuwe grondprijlsbrief en nieuwe parkeernorm, ook nog niet. Ook het verkrijgen van vergunningen voor projecten en de totstandkoming van nieuwbouw duurt veel langer dan gepland. Dat is natuurlijk schrijnend gezien de grote woningnood. De afgesproken flexwoningen zijn bijvoorbeeld nog niet gerealiseerd, omdat het de gemeente nog niet is gelukt om een passende locatie te vinden. Dat betreuren wij, omdat we hierdoor tientallen doorstromers, starters, aandachtsgroepen en spoedzoekers geen plek kunnen bieden. Het geeft bovendien nog meer druk op de bestaande woningvoorraad en zorgt dus voor lange en oplopende wachttijden.

Eind 2024 hebben we met de gemeente Wassenaar afgesproken onze overleggen te intensiveren en de overlegstructuur aan te passen, om zo hopelijk naar een meer passend tempo te gaan. Het is zaak om in 2025 continu samen vinger aan de pols te houden en ook op te schalen naar bijvoorbeeld een regionale versnellingstafel als dat uitkomst kan bieden. Gemiddeld wachten mensen meer dan 6 jaar op een woning. Het versnellen van het realiseren van nieuwbouw is de enige manier om dit probleem samen het hoofd te bieden.

In 2024 hebben we wel de afspraken in de jaarschijf 2025 getekend. Deze jaarschijf is tot stand gekomen op grond van de prestatieafspraken Wassenaar 2022-2025, in samenwerking met Huurdersbelangenvereniging Rozenstein, Huurdersvereniging De Wassenaarsche, Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de gemeente Wassenaar. In de jaarschijf staan afspraken over de beoogde groei van de woningvoorraad voor zowel sociale huurders als de middeninkomens, parkeernormen, grondprijzen, duurzaamheid, huisvesting statushouders, leefbaarheid en schuldhulpverlening.

Met de gemeente Wassenaar hebben we in 2024 ook een scootmobielruimte gerealiseerd. Mobiliteit is vanzelfsprekend voor iedereen zeer belangrijk. Het is essentieel dat we zelf zo lang mogelijk in staat zijn om een boodschap te doen, naar familie te gaan of van een zonnige dag te genieten. En we zien dat steeds meer mensen hiervoor afhankelijk worden van het gebruik van een scootmobiel. Daarom is het goed dat we nu een voorziening hebben waar mensen hun scootmobiel veilig een plek kunnen geven. Op 29 augustus is de scootmobielruimte feestelijk geopend.

Met beide gemeenten hebben we tot slot structureel overleg om bijvoorbeeld (grote) financiële problemen bij huurders te voorkomen. Wij treffen steeds samen de benodigde maatregelen. De gemeente Wassenaar gaat na onderling overleg een voorzieningenwijzer introduceren, zodat de inwoners beter inzicht krijgen in de voorzieningen waar ze recht op hebben. Dat is een mooie stap voor alle bewoners van Wassenaar met beperkte financiële middelen.

2.4. Zorg- en welzijn

We zoeken actief de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, bijvoorbeeld om uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang mogelijk te maken. Samen investeren we ook in zaken als leefbaarheid in de wijk en goede voorzieningen in het kader van eenzaamheid en vergrijzing. Als Wassenaarsche Bouwstichting zijn we in 2024 bijvoorbeeld gestart met het ontwikkelen van plannen voor een scootmobielruimte in het Westland. Zo zorgen we ervoor dat onze bewoners zo lang mogelijk mobiel blijven.

We vinden het ook van belang dat zorg- en welzijn nabij ons en onze bewoners georganiseerd is. Dat maakt dat we bijvoorbeeld ruimtes verhuren aan Pieter van Foreest en Vitis Welzijn in het Westland. In Wassenaar hebben we een drietal ontmoetingsruimtes, namelijk de Oosthof, Peppel en Plataan. In 2024 hebben we intensief contact gehad met gemeente en welzijn (SMOW) om nieuwe plannen te maken, zodat deze ontmoetingsruimtes ook in de toekomst optimaal benut blijven.

2.5. Corporaties

Als kleine corporatie zijn we op een aantal vlakken kwetsbaar. De impact van bijvoorbeeld personeelsverloop en verzuim is op een kleine organisatie groter en het is lastiger om gespecialiseerde

functies in huis te halen. Daarbij komen er forse opgaven op ons af, op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en in de woonomgeving. Daarom kijken we naar mogelijkheden om samen te werken met andere corporaties in de regio. We delen bijvoorbeeld kennis, kunde, mensen en middelen. We kiezen steeds de samenwerkingsvorm die het beste past. Door slim samen op te trekken dragen we maximaal bij aan onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave.

Enkele voorbeelden van dergelijke samenwerkingen zijn, dat we voor HR en communicatie gebruik maken van inhuur vanuit respectievelijk een andere corporatie in de regio (Rondom Wonen) en het regionale samenwerkingsverband (SVH). Zo maken we slim gebruik van de kennis en kunde die al binnen de regio aanwezig is en zorgen we voor een slimme kruisbestuiving. Binnen Westland wordt intensief samengewerkt met de daar actieve corporaties en in Wassenaar doen we dat ook.

In de regio Haaglanden wordt door de negentien daar gevestigde corporaties ook intensief samengewerkt. Dat is ook nodig. We hebben een enorme volkshuisvestelijke opgaven en de urgentie is hoog. Er zijn op regionaal niveau daarom stevige afspraken gemaakt om de opgaven daadwerkelijk te realiseren. Om de woningbouwproductie te ondersteunen is bijvoorbeeld een project opgezet om tot een gezamenlijke 'bouwstroom' te komen: een uitvraag namens alle corporaties voor een betaalbaar (standaard) woningbouwproduct. De eerste woningen volgens dit model worden inmiddels gebouwd in de Waelpolder. We kijken regionaal ook naar de benodigde investeringscapaciteit, toekomstige verplichtingen vanuit de NPA en eventuele solidariteit. We maken afspraken over woonruimteverdeling (woonruimteverdeelsysteem Woonnet-Haaglanden) en de huisvesting van aandachtsgroepen. Er wordt op regionaal niveau ook gewerkt aan een woonzorgvisie en een plan voor optoppen. Bovendien spannen we ons samen in om tot de benodigde versnelling van de woningbouw te komen, onder meer door het verzamelen van expertise aan de Regionale Versnellingstafel (RVT).

Tot slot zijn we in 2024 gestart met het verkennen van een mogelijke fusie met WoonInvest. WoonInvest is een nabije corporatie, met ongeveer 10.000 vhe en ongeveer 90 collega's in Leidschendam-Voorburg, Den Haag, en Zoetermeer. De volkshuisvestelijke opgave is zeer groot. En door te fuseren kunnen we mogelijk meer realiseren (qua nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud, leefbaarheid) en een meer robuuste, efficiënte en professionele organisatie creëren. In 2025 verwachten we hier meer duidelijkheid over te hebben.

2.6. Sociale Verhuurders Haaglanden

De regio Haaglanden heeft enorme volkshuisvestelijke opgaven en de urgentie is hoog. Er zijn op regionaal niveau stevige afspraken gemaakt om de opgaven daadwerkelijk te realiseren. De negentien corporaties gevestigd en werkzaam in de regio Haaglanden werken samen in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In totaal beheren deze corporaties ruim 145.000 woningen. Primair richt de SVH zich op de sociale huurders, de lage middeninkomens en bijzondere aandachtsgroepen. De samenwerking binnen SVH is de afgelopen jaren verbreed naar andere volkshuisvestelijke thema's, zoals beschikbaarheid en duurzaamheid. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zitting in het algemeen bestuur van de SVH.

Om de woningbouwproductie te ondersteunen is in SVH verband een project opgezet om tot een gezamenlijke 'bouwstroom' te komen: een uitvraag namens alle corporaties voor een betaalbaar (standaard) woningbouwproduct. SVH is ook eigenaar en beheerder van Woonnet-Haaglanden, het woonruimteverdeelsysteem dat alle corporaties in Haaglanden gebruiken. De Wassenaarsche Bouwstichting neemt vanaf 2023 deel aan twee werkgroepen die zich richten op de toekomst van het woonruimteverdeelsysteem en op de huisvesting van aandachtsgroepen. Verder zijn in 2024 een aantal bijeenkomsten geweest over de regionale opgave vanuit de NPA. In deze bijeenkomsten is de opgave verdeeld over gemeenten en corporaties, de Fair Share. Uit de rekenexercitie blijkt een fors tekort aan middelen om deze opgave te realiseren.

2.7. Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden

Vanaf eind 2018 is op regionaal niveau een nieuwe belangenorganisatie voor huurders actief: Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH). De HVW heeft zich daarbij aangesloten. Deze regionale samenwerking tussen huurdersorganisaties is in Nederland uniek. Het bestuur van de SHH neemt deel aan de bestuurlijke overleggen in de regio en functioneert als klankbord voor SVH bij trajecten die huurders/woningzoekenden raken.

3. Risico's

De Wassenaarsche Bouwstichting beschouwt risicomanagement als een onmisbaar onderdeel van de processen. Wij vinden het belangrijk om de risico's te kennen, zeker die risico's die het bereiken van onze doelstellingen kunnen bedreigen. We willen die risico's zo goed mogelijk beheersen of ten minste de gevolgen mitigeren als een risico zich daadwerkelijk voordoet.

De Wassenaarsche Bouwstichting wil een cultuur bevorderen waarin bewust wordt omgegaan met risico's en proactief wordt gehandeld. De Wassenaarsche Bouwstichting wil dat risico's intern en extern expliciet en transparant worden verantwoord, zeker gelet op het toegenomen maatschappelijk belang hiervan.

Hiermee willen wij bereiken dat:

- De organisatie in control is.
- Wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.
- Voldaan wordt aan de beginselen van Governance.
- Het risicobewustzijn organisatie-breed wordt vergroot.
- Risico's transparant zijn en er periodiek over wordt gerapporteerd.

Met de corebusiness van onze corporatie in het achterhoofd hebben wij een aantal risico's benoemd. Hierbij hebben wij onze corebusiness gedefinieerd als: "zorgen dat huishoudens die vanuit sociaal of financieel perspectief een steuntje in de rug nodig hebben bij het vinden van huisvesting, geholpen worden". We geven daarmee invulling aan het (grond)recht van iedereen op goede huisvesting.

Met de behoeften van woningzoekenden als vertrekpunt, is onze opdracht er voor te zorgen dat er voldoende en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. De activiteiten die bij die opdracht horen zijn ingebed in een veelheid van wettelijke regels en toezicht. Binnen die regels en toezicht worden op dit moment uitgebreide bestuurlijke afspraken gemaakt op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Het voldoen aan die afspraken is voor ons een belangrijke kritische succesfactor. Daar niet aan (kunnen) voldoen is ons grootste strategische risico.

Daarnaast gaan ESG doelstellingen meewegen bij de (maatschappelijke) beoordeling van bedrijven. ESG staat voor Environmental, Social & Governance. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de beoordeling van de corporatie. Dit zien we als een risico in het kader van wet- en regelgeving. In hoofdstuk 10 Personeel en Organisatie meer over ESG.

Naast deze strategische en compliance risico's onderscheiden we operationele risico's en een beperkt aantal financiële risico's, die deels ook weer met de landelijke opgaven en beleid te maken hebben.

3.1. Risicomanagement verankerd in de organisatie

3.1.1. Cultuur en softcontrols

Voor risicomanagement draagt de hele organisatie verantwoordelijkheid. Dit vraagt het Reglement Financieel Beheer en Beleid ook van ons. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing, maar ook medewerkers op de werkvloer zijn onmisbaar bij het herkennen en beheersen van risico's. Onze cultuur is dus van belang voor een goede risicobeheersing. Ondanks een goede risicobeheersing, blijven we ons bewust dat we nooit uitsluiten dat zich (nieuwe) risico's voordoen.

In het kader van risicomanagement zijn de volgende activiteiten relevant:

- Bij de Wassenaarsche Bouwstichting is risicobeoordeling onderdeel van de besluitvorming. Dit is bijvoorbeeld herkenbaar in investeringsvoorstellen over nieuwbouwprojecten of omvangrijke woningverbeteringen.
- De bedrijfsprocessen zijn erop gericht om de hoge operationele risico's te verminderen.
- Medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting worden betrokken bij het identificeren van risico's en het nemen van adequate beheersmaatregelen.
- De Wassenaarsche Bouwstichting is open en transparant over risico's.
- De Wassenaarsche Bouwstichting besteedt aandacht aan betrouwbaarheid en integriteit van haar medewerkers (bijvoorbeeld integriteitstraining).
- Op 10 januari 2025 heeft de RvC een uitgebreide sessie gehad over risico's en risicobewustzijn.

De risicobeheersing lijkt gericht op harde maatregelen, het systeem van procedures, controles en beheersmaatregelen. Het systeem van risicobeheersing is geborgd in onze organisatie en komt tot uitdrukking in besluitvorming en periodieke verslaglegging. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht. We onderkennen eveneens dat softcontrols een steeds belangrijkere rol spelen bij het beheersen van risico's. Softcontrols gaan over cultuur en gedragingen van management en medewerkers en de invloed hiervan op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Softcontrols zijn een actueel onderwerp in het bedrijfsleven bij bestuur en directie, toezichthouders en controllers.

3.1.1. Risico's en onzekerheden

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen. De voornaamste risico's en onzekerheden zijn op basis van de Richtlijn 400 ingedeeld in de volgende categorieën, die hieronder aan bod komen:

1. Strategie
2. Operationele activiteiten
3. Financiële positie
4. Financiële verslaggeving
5. Wet- en regelgeving

Wassenaarsche Bouwstichting hanteert een risicohouding waarin risico's zo veel mogelijk worden beheerst. Per risicogebied geven we de belangrijkste risico's weer, inclusief de bijbehorende beheersmaatregel. Als we een risico hoog inschatten, gaat dit niet uitsluitend over een hoog financieel risico. Dat is vaak niet eenvoudig of betrouwbaar te bepalen. Het gaat ook om de maatschappelijke impact die de risico's kunnen hebben. In onderstaande tabellen staan de risico's zoals wij die zien beschreven. Links het bruto risico en rechts naast de kolom met maatregelen het netto risico.

Legenda bij onderstaande tabellen

Kans (K)	Gevolg (G)	Risico (R)
1) zeer onwaarschijnlijk	1) zeer beperkt	1-5) zeer gering
2) onwaarschijnlijk	2) beperkt	6-10) gering
3) waarschijnlijk	3) gemiddeld	11-15) gemiddeld
4) mogelijk	4) groot	16-20) groot
5) vrijwel zeker	5) zeer groot	21-25) zeer groot

Ad 1. Strategie

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die een belemmering vormen om op lange termijn de strategie te realiseren en die invloed kunnen hebben op onze lange termijn doelstellingen.

Risico/onzekerheid	K	G	R	Maatregelen	K	G	R
Opgave groter dan de beschikbare middelen.	5	5	25	Accepteren en daar waar mogelijk reduceren: Scenarioanalyses, samenwerking met collega corporaties.	5	3	15
Kwaliteit van de voorraad: transitieopgave CO2-neutraal.	5	5	25	Accepteren en daar waar mogelijk reduceren: verbeteren isolatie, voorbereiden om van gas af te gaan. Alleen maatregelen die niet leiden tot kapitaalvernietiging, maar slim inzetten van de middelen.	4	3	15
Betaalbaarheid voorraad: beperkte huurverhoging onder politieke druk.	4	5	20	Beheersen: strategische scenario's doorrekenen om de risicogevoeligheid van het meerjarenperspectief te toetsen. Tijdig en adequaat bijsturen wanneer actuele ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven.	4	4	16
Macro-economische ontwikkelingen: onzekerheid rond de ontwikkelingen van	5	5	25	Grip houden op de kosten. Heldere prijsafspraken maken met de partners. Scenarioanalyses waarmee het risicoprofiel in kaart wordt gebracht.	3	3	9

de macro-economische parameters.							
Politieke ontwikkelingen: politieke inconsistentie en onduidelijke wet- en regelgeving leiden tot risico's op het niet realiseren van onze maatschappelijke opgaven.	4	5	20	Accepteren. Daar waar mogelijk reduceren door adequaat te reageren op de ontwikkelingen. Hierbij ook, indien mogelijk, optrekken met collega corporaties en Aedes.	3	4	12
Environmental, Social & Governance (ESG): Bij de (maatschappelijke) beoordeling van bedrijven gaan ESG doelstelling meewegen. Factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de beoordeling van de corporatie.	4	4	16	Accepteren en daar waar mogelijk reduceren.	2	2	4

Ad 2. Operationele activiteiten

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die op korte termijn de effectiviteit en efficiëntie van onze operationele activiteiten beïnvloeden. Ze hebben daarmee vooral betrekking op de processen, mensen en systemen, en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Risico/onzekerheid	K	G	R	Maatregelen	K	G	R
Beschikbaarheid en inzetbaarheid personele capaciteit.	3	2	6	Reduceren: Inhuren van capaciteit indien nodig. Aantrekkelijke werkgever zijn. Inzetten op duurzame inzetbaarheid	2	1	2
Flora en Fauna, PFAS en stikstofvraagstuk	5	3	15	Reduceren: Flora en Faunaonderzoek	3	1	3
Imago, risico dat de goede naam en betrouwbaarheid in het geding komt	2	3	6	Reduceren/vermijden: zoeken van de dialoog of inschakelen bemiddelaar. Wij besteden ook aandacht aan integriteitsvraagstukken	2	1	2
Schade: schade aan onroerend goed door o.a. brand of storm. Aansprakelijkheid door handelen van medewerkers	2	3	6	Overdragen en accepteren restrisico: Wij hebben diverse verzekeringen afgesloten.	1	2	2

Ad 3. Financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van de Wassenaarsche Bouwstichting, zoals macro economische ontwikkelingen, politieke ontwikkelingen en de onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Daardoor zou de financiële continuïteit onvoldoende gewaarborgd zijn en zou de Wassenaarsche Bouwstichting haar kerntaken niet kunnen uitvoeren.

Risico/onzekerheid	K	G	R	Maatregelen	K	G	R
Ontwikkeling bouwkosten	5	3	15	Reduceren: maatregelen gericht om de gevolgen van stijgende bouwkosten te beperken (prijsvast afspraken, langjarige contracten)	4	2	8
Marktrisico: risico dat de verkoopopbrengsten tegenvallen, risico op verhuurleegstand doordat het product niet aansluit op de vraag.	2	2	4	Reduceren: In de begroting is de verkoopopbrengst voorzichtig ingeschat om daarmee niet te veel afhankelijk hiervan te zijn. Verder proberen we de verhuurleegstand zoveel mogelijk te beperken door aansluitende verhuur en een goed product.	1	1	1

Renterisico: het risico dat toekomstig resultaat nadelig wordt beïnvloed door ontwikkelingen in de marktrente.	4	4	16	Reduceren: WBS bewaakt haar contractuele verplichtingen en vult transacties in o.b.v. dan geldende marktrenten. Bij aantrekken van financiering zorgen voor spreiding in renterisico en looptijden.	2	2	4
Beschikbaarheid: het risico dat geldgevers niet bereid zijn middelen te verstrekken.	4	4	16	Reduceren: In de meerjarenprognoses voldoen aan de eisen die de sectorinstituten stellen aan de financiële kengetallen. Hiermee blijven we borgbaar.	1	1	1
Liquiditeitsrisico: het risico dat WBS op korte termijn niet aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.	2	1	2	Reduceren: WBS beschikt over een faciliteit in de vorm van een lening met variabele hoofdsom om schommelingen in de liquiditeitspositie op te vangen. Daarbij actief sturen op kasstromen.	1	1	1

Ad 4. Financiële verslaglegging

De kosten van financiële en niet-financiële verslaglegging zijn fors. Hoewel partijen zich inspannen een kostenbesparing te realiseren, is er nog het nodige werk te verzetten.

Risico/onzekeerheid	K	G	R	Maatregelen	K	G	R
Kosten van financiële verslaglegging zijn fors.	2	2	4	Accepteren: WBS streeft naar beheersing van de kosten van verslaglegging, vooral door goed vastleggen van data en tijdige aanlevering op controlemomenten.	2	1	2

Ad 5. Wet- en regelgeving; compliance risico's, datalekken en frauderisico

Risico/onzekeerheid	K	G	R	Maatregelen	K	G	R
Externe compliance: steeds weer komen nieuwe regels en besluiten op ons af. Ook regelmatig wijzigingen die op korte termijn ingaan.	3	3	9	Vermijden: onze inspanningen zijn erop gericht dit risico te beperken door de informatie goed te volgen en te interpreteren zodat we niet voor verrassingen komen te staan.	1	2	2
Interne compliance en frauderisico.	2	3	6	Vermijden: interne afspraken en procedures moeten voorkomen dat er fraude gepleegd wordt.	1	3	3
Databeveiliging ICT/cyberaanvallen.	5	4	20	Reduceren: toegangsbeveiliging, wachtwoordbeleid voor gebruikers, bewustwording van risico's door de gebruikers. Monitoren van de systemen op risico's. Backups zowel intern als extern bewaren.	3	3	12
AVG.	4	4	16	Reduceren: de maatregelen zijn erop gericht het privacybewustzijn te vergroten en het voorkomen van risico op datalekken.	3	2	6

4. Voorraadbeleid, projecten en technisch beheer

De Wassenaarsche Bouwstichting is werkzaam in de woningmarktregio Haaglanden en in het bijzonder de gemeenten Wassenaar (ongeveer 2.000 verhuureenheden) en Westland (ongeveer 900 vhe) en op wat kleinere schaal Den Haag (14 vhe) en Leidschendam-Voorburg (30 vhe). Het bezit in het Westland is overgenomen van Vestia en maakt sinds begin 2021 onderdeel uit van ons bezit. Het werkgebied van de corporatie is de periferie van de stad: kleinere woonkernen dicht bij de grootste stad in onze regio Den Haag.

In 2024 hebben wij ons nieuwe koersplan gemaakt. Tijdens dit traject hebben we bij belanghebbenden opgehaald wat zij belangrijk vinden, ook op het gebied van onze vastgoedstrategie. We hebben hier de volgende ambitie geformuleerd: *Wij bieden voldoende passende, toekomstbestendige en betaalbare woningen in veilige en vitale wijken, voor mensen die dit nodig hebben.*

Hiermee zeggen we allereerst dat we de komende jaren meer betaalbare woningen willen realiseren voor mensen met verschillende behoeften. Dit vertaalt zich in het koersplan met de volgende doelen:

- We streven naar het bouwen van 170 passende en betaalbare woningen tot en met 2028, waarvan een deel in het middenhuur segment (niet-DAEB).
- We zorgen dat onze woningen kwalitatief (energetisch en onderhoudstechnisch) in orde zijn.
- We gaan ons huidige vastgoed beter benutten.
- We stimuleren doorstroming van bewoners naar een meer passende woning.

Onze woningen moeten tevens toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat we ze bouwen, verbouwen en onderhouden met oog op de toekomst. Concreet leidt dit tot de volgende doelen:

- We faseren al onze E-, F- en G-labels uit en zetten de benodigde stappen om ons overige bezit nóg beter te isoleren.
- We gaan tot en met 2028 namelijk 8.000 zonnepanelen plaatsen en stimuleren bewustwording onder bewoners over energieverbruik.
- We zetten de eerste stappen naar het aardgasvrij maken van onze bestaande woningen.
- We onderzoeken mogelijkheden om klimaatadaptief en circulair te bouwen, onderhouden en slopen.

Eén van de acties uit het koersplan is het realiseren van een nieuwe portefeuillestrategie. Deze portefeuillestrategie mag dan ook gezien worden als verlengstuk van het koersplan. De eerste resultaten hiervan zijn december 2024 aan de Raad van Commissarissen gepresenteerd. In 2025 wordt dit verder uitgewerkt. Tevens wordt dit vertaald naar complexplannen.

In de portefeuillestrategie (als vervanging van het huidige strategisch voorraadbeleid) die in ontwikkeling is en in Q1/2 2025 gereed moet zijn, spelen we in op demografische ontwikkelingen en de behoefte van onze huurders. De demografische ontwikkelingen in Wassenaar en Westland laat een snelgroeiende vergrijzende bevolking zien. Daarnaast zal ook de doelgroepen doorstromers en alleenstaanden toenemen. De sociale doelgroep zal qua huishoudens in omvang gaan stijgen. Dit geldt ook voor de doelgroep die in aanmerking komt voor de midden huurwoningen. De wensportefeuille in de portefeuillestrategie laat zien dat er veel behoefte is voor het bouwen van kleine 2 à 3 kamer meergezinswoningen voor de doelgroepen alleenstaanden (starters), doorstromers en senioren. Dit komt in grote lijnen overeen met het strategisch voorraadbeleid wat nu nog het huidige beleid is van de Wassenaarsche Bouwstichting en wat we ook de afgelopen jaren in Wassenaar in de nieuwbouw gerealiseerd hebben.

Dit strategisch voorraadbeleid van de Wassenaarsche Bouwstichting is gestoeld op zogenaamde 'product-markt-combinaties' (PMC's) ofwel woningen gekoppeld aan doelgroepen. De voorraad is opgedeeld in 7 categorieën, met elk 'eigen' doelgroep(en), prijs en kwaliteit. De indeling naar PMC's blijkt nog steeds adequaat om ook actuele ontwikkelingen een plek te geven. In de bijlage staat een overzicht van de PMC's met de belangrijkste gegevens. In de portefeuillestrategie hanteren we een andere PMC indeling volgens de 'woonstandaard' en deze zal meegenomen worden in de jaarrekening van 2025.

4.1. Verduurzaming

We vinden het belangrijk dat onze huurders wonen in een duurzaam en toekomstbestendig huis. Een huis met een prettig woonklimaat en lage energielasten. Om die reden zijn we al geruime tijd bezig met de verduurzaming van ons vastgoed. De aanpak houdt in dat we energielabels EFG uitfasen in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken, woningen isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen.

Wij zijn in 2023 gestart met onderzoek naar de zogenaamde Vingerlingwoningen. Dit zijn vooroorlogse eengezinswoningen die gesitueerd zijn in de wijken Oostdorp en Kerkehout en een label C/D hebben volgens de oude label systematiek. Deze labels scoren in de nieuwe labelsystematiek (NTA 8800) minder goed en zelfs een E of F-label. De afweging die wij moeten maken is of wij deze woningen voor de komende 10 jaar nog met een goed woonklimaat instant kunnen houden of toch moeten gaan voor sloop/nieuwbouw. In 2024 zijn voor deze woningen verschillende scenario's uitgewerkt, variërend van beperkte renovatie tot sloop/nieuwbouw. In 2025 geven wij hier een vervolg aan en wordt het definitieve besluit genomen.

De verduurzamingswerkzaamheden in de Burgemeestersbuurt in Honselersdijk (Westland), de 46 woningen Van der Goesstraat e.o. en de 56 woningen in de Burgemeester Hoogenboomstraat e.o. waren in 2023 nagenoeg afgerond (allemaal in de gemeente Westland). In 2024 zijn de laatste werkzaamheden verricht. Het project in de Van der Goesstraat e.o. was ingrijpend voor de bewoners vanwege de vervanging van complete daken en deels ook van de vloeren op de begane grond. Het was gezien de werkzaamheden noodzakelijk om de bewoners tijdelijk elders te laten wonen.

De verduurzamingswerkzaamheden van het complex de Hunselaer (88 woningen, Westland) zijn eind 2024 afgerond, waarbij de woningen een energielabel B/C hebben verkregen. In 2024 zijn de trappenhuisen en de ontsluiting van het complex verbeterd. Hierbij gaan we van vier naar drie hoofdtrappenhuisen/liften. Dit plan is in nauwe samenwerking met de bewoners uitgewerkt.

Wij hebben een contract getekend met de firma 'Zonneplan' voor levering en plaatsing van zonnepanelen op onze complexen. Wij hebben in 2024 de laatste van ongeveer 1.600 zonnepanelen gelegd op de daken van complexen waarvan de daken niet verder geïsoleerd hoeven worden.

Met de voltooiing van de eerder genoemde verduurzamingsprojecten en de opname van de energie labels is de totale voorraad (Wassenaar/Westland) met energielabel A/B naar ongeveer 63% gegaan. Het aantal woningen met label E/F/G daalt door de ingrepen van 11% naar ongeveer 6%. In de stand ultimo 2024 zijn de labels van deze verduurzamingsprojecten nog niet volledig verwerkt.

Energielabel	Ultimo 31-12-2024		31-12-2023 procenten
A/B	1578	63%	55%
C	487	19%	20%
D	299	12%	16%
E/F/G	143	6%	11%
totaal	2507	100%	100%

Bergingen en zonnepanelen in Oostdorp:

We vinden het belangrijk dat we niet alleen naar de woningen en stenen kijken maar ook naar tuinen en het achterliggend gebied tussen de woonblokken. In de wijk Oostdorp in Wassenaar hebben wij de achtertuinen bij de eengezinswoningen aan het Bothaplein verkleind, zodat er meer ruimte ontstaat op het binnenplein tussen Bothaplein en de Schulpstraat. De tuinen waren in de bestaande situatie zeer diep en ook moeilijk door de bewoners te onderhouden. De bestaande bergingen in de tuinen waren einde levensduur en moesten vervangen worden. We hebben voor dit project de volledige instemming van de bewoners gekregen. De bewoners aan de kant van het Bothaplein en grotendeels aan de Paul Krugerstraat (aan de zijde) van het plein hebben nieuwe bergingen gekregen met daarop zonnepanelen.

4.2. Nieuwbouw

Het is van belang dat we voldoende kunnen investeren in nieuwbouw. De woningnood is groot en de wachtlijsten lang. Hieronder een overzicht van lopende zaken over nieuwbouw.

Nieuwbouwproject Ridderlaan/Poortlaan (Wassenaar):

Het grootste nieuwbouwproject dat in uitvoering is staat aan de Ridderlaan/Poortlaan in het centrum van Wassenaar. Dit project vinden we belangrijk omdat we daar een mix bouwen van koop- en huurwoningen die een belangrijke toevoeging zijn aan de woningvoorraad in Wassenaar. Het zijn appartementen die voor ouderen geschikt zijn. Het project bestaat uit 30 sociale huurwoningen, 44 middeldure huurwoningen en 19 koopwoningen. Het gaat hier om een project op 'eigen' grond op de plek van het voormalig verzorgingshuis Huize Willibrord. De afnemer en belegger van de 44 middeldure huurwoningen is ASR Dutch Core Residential Custodian BV. De koopwoningen zijn inmiddels verkocht aan particulieren.

Wij hebben gekozen voor verkoop van de middeldure huurwoningen aan een belegger, om middelen vrij te houden voor verduurzamingsopgaven. Wij zijn en blijven via WaBs Vastgoed BV betrokken bij het geheel als ontwikkelaar en hebben een samenwerkingsovereenkomst met de aannemer. Deze heeft op zijn beurt een aannemingsovereenkomst met de kopers (ASR en particulieren), onder garantie van Woningborg. In de samenwerkingsovereenkomst is geregeld hoe met onzekerheden en prijsontwikkelingen in de markt wordt omgegaan. Voor de sociale huurwoningen hebben wij een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten. Inmiddels is ook de terreininrichting aanbesteed. Het project is vanaf begin 2023 in uitvoering en de oplevering van de woningen heeft net na de zomervakantie 2024 plaatsgevonden.

Nieuwbouw in de Van Rechterenstraat (Wassenaar):

In 2023 hebben wij bekend gemaakt dat wij tot sloop/nieuwbouw van 9 woningen aan de Van Rechterenstraat in Wassenaar willen overgaan. De huidige woningen hebben een slecht label en de noodzakelijke investering in verbetering staat in geen verhouding tot de waarde en het alternatief. Gecombineerd met een groot stuk ongebruikte openbare ruimte (straat/groen) zou dit een locatie voor ongeveer 48 woningen kunnen worden. De huurders van de woningen zijn geïnformeerd. De gemeente staat positief tegenover deze plannen. In 2024 hebben wij een verdere verkenning van de mogelijkheden uitgevoerd, in samenspraak met gemeente. In een bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over de voorlopige plannen.

Nieuwbouw Johan van Oldebarneveltstraat (Westland):

Ons nieuwbouwplan voor 12 tweekamerappartementen voor starters in Honselersdijk heeft de goedkeuring van welstand en stedenbouw gekregen en is verder in procedure gebracht (omgevingsvergunning, bouwteam).

Nieuwbouw Kerkehout Sportvelden (Wassenaar)

Ook in 2024 zijn diverse gesprekken gevoerd over nieuwbouw in Kerkehout. De gemeente Wassenaar heeft samen met buurtvereniging Kerkehout en SV Wassenaar plannen gemaakt voor een nieuw buurtcentrum gecombineerd met een sportaccommodatie in wijk Kerkehout. Door de sloop van het bestaande buurtcentrum en het vervallen van de sportvelden en sportaccommodatie komt er ruimte vrij voor woningbouw.

Herontwikkeling van bedrijfsruimten in de Hastastraat (Westland) en Kerkehout (Wassenaar):

We hebben te maken met langdurige leegstand (meer dan 10 jaar) in een bedrijfsruimte in het complex de Hoogenaald in Naaldwijk. Eind 2024 is het contract getekend met Pieter van Foreest voor de huur van deze ruimte.

In de wijk Kerkehout in Wassenaar hebben we ook te maken met 3 bedrijfsruimten die vroeger als postkantoor, kookatelier en opslag in gebruik zijn geweest. Deze ruimten zijn moeilijk verhuurbaar en hebben te maken met leegstand. Deze ruimten worden herontwikkeld tot woningen.

Flexwoningen in Wassenaar en Westland:

Flexwoningen zijn (prefab)woningen die relatief snel en goedkoop op locaties geplaatst kunnen worden voor een bepaalde periode. Hierdoor kunnen we doelgroepen huisvesten die niet snel aan bod komen

in onze bestaande woningvoorraad. Hierbij denkend aan een mix van spoedzoeker, starters of statushouders. Het gaat om 1 à 2 persoonshuishoudens.

Wij zijn met de gemeente Wassenaar in gesprek over het realiseren van ongeveer 40 flexwoningen. Dit doen we in samenwerking met WBV st Willibrordus. Een locatie waar deze woningen moeten komen, moet nog door de gemeente bepaald worden.

4.3. Risicomanagement projecten

Door een goede voorbereiding worden risico's beperkt. Projecten worden doorgesproken met betrokkenen zoals huurders, gemeente en omwonenden. Budgetten worden vooraf op basis van de feitelijke plannen getoetst. Gunning vindt in principe plaatst tegen de laagste prijs, waarbij die prijs niet hoger mag zijn dan het vooraf bepaalde budget, met een marge. In een 'opgaande' markt met schaarsten (leveranciers/materialen) staat dit uitgangspunt onder druk. Meerwerk kan nooit worden uitgesloten, maar een goede voorbereiding vertaalt zich meestal in weinig extra kosten. Resterende risico's zijn onvoorziene tegenvallers bij de uitvoering.

In onderstaande tabel zijn de risico's van de lopende projecten opgesplitst naar de verschillende projectfasen.

Energiebesparende maatregelen	plan	budget	proce dure	uitvoe ring	opmerking
Hofcampweg 46-100 in Wassenaar					Project is in uitwerking
Sophieke Hoven (PV, Dak. Installatie) in Wassenaar					Plan is in ontwikkeling
Druivenbuurt , Serrestraat, Colmanstraat e.o. Naaldwijk					Plan moet nog ontwikkeld worden
Druivenstraat in Naaldwijk					Plan moet nog ontwikkeld worden
Nieuwbouwprojecten					
Van Oldebarneveldt H'dijk (DAEB)					Vergunning is afgegeven kan nog bezwaar op worden ingediend
Hastastraat scootstalling in Naaldwijk					Project gaat in uitvoering geen vergunning noodzakelijk
herontwikkeling BOG ruimten Kerkehout Wassenaar					Vergunningen zijn nog niet afgegeven en project nog niet in uitvoering
Flexwonen Wassenaar					Met de gemeente voeren we nog gesprekken over de locatie
Kerkehout Sportvelden DAEB en niet DAEB					Overeenstemming bereiken met gemeente over stedenbouwkundig model
Vingerling woningen DAEB en niet DAEB					Plannen moeten nog afgestemd worden met de gemeente
Van Rechterenstraat DEAB					Nog overeenstemming bereiken met gemeente over stedenbouwkundig model
Gemeentewerf (DAEB/Niet DAEB)					Nog overeenstemming bereiken met gemeente over stedenbouwkundig model

4.4. Planmatig onderhoud

Dit betreft cyclisch onderhoud aan de buitenschil en de technische installaties. Dit onderhoud is beperkt tot strikt noodzakelijk geachte werkzaamheden. Verbeteringen/renovaties worden uitgevoerd bij mutatie. Werkzaamheden in het kader van energiebesparing, veiligheid en toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden worden projectmatig uitgevoerd en ook als zodanig verantwoord.

Planmatig onderhoud (x € 1.000)

Kostenoverzicht 2024	Begroting	Realisatie	Verschil +/-
- Begroting Planmatig onderhoud totaal	€ 3.430		
- Vervallen contracten	-€ 45		
- Vervallen planmatig onderhoud	-€ 291		
- Planmatig naar 2025	-€ 164		
Totaal Planmatig onderhoud 2024	€ 2.930	€2.420	€ 510
<i>Contractonderhoud</i>			
- Werkzaamheden contracten	€ 1.097	€ 681	€ 416
- Vervallen werkzaamheden contracten	€ 45	€ 0	€ -45
<i>Planmatig onderhoud</i>			
- Werkzaamheden Planmatig onderhoud	€ 2.333	€ 1.106	€ 1.227
- Vervallen werkzaamheden planmatig	€ 291	€ 0	€ -291
- Vanuit duurzaamheidsprojecten		€ 55	€ 55
- Overloop 2023		€ 313	€ 313
- Vve		€ 82	€ 82
- Facturen t.l.v. 2024 uit 2025		€ 183	€ 183
<i>Doorschuij 2025</i>			
- Planmatig	€ 164	€ 0	-€ 164

Diverse werkzaamheden zijn in 2024 gestart en worden naar verwachting allemaal in Q1 van 2025 afgerond. Deze kosten zitten in 2025 maar zijn voor begroting 2024. Het gaat hierbij om vervangen bordessen complex 13, dak trappenhuisen complex 114, revisie lift complex 237, toepassen keerkleppen in diverse complexen. De kosten zijn verwerkt in de tabel (planmatig naar 2025).

Een aantal werkzaamheden zijn opnieuw in de begroting van 2025 opgenomen en om diverse redenen in 2024 niet tot uitvoering gekomen. Het gaat hierbij om het vervangen liftinstallatie complex 27, vervangen MV boxen complex 116, overlagen dakbedekking complex 201, vervangen dakkapel complex 308, revisie lift complex 998.

Deze vervallen kosten zijn opgenomen in het tabel (vervallen planmatig onderhoud).

Diverse werkzaamheden zijn niet uitgevoerd. Dit komt omdat er werkzaamheden niet noodzakelijk waren en/of in de praktijk niet haalbaar waren. Het gaat hierbij om de doorvoeren meterkast dichten complex 19, arbo maatregelen complex 22, postkasten vervangen complex 31, reinigen gevels complex 38, buitenschilderwerk complex 38, isoleren vloeren complex 118, schilderwerk dienstcentrum complex 190, arbo maatregelen complex 308. Deze vervallen kosten zijn opgenomen in het tabel (vervallen planmatig onderhoud).

4.5. Contractonderhoud

Het contractonderhoud proberen we ieder jaar te verbeteren. In 2024 zijn we gestart met nieuwe contracten voor de volgende onderdelen namelijk:

- contract rioolontstoppingen in Wassenaar
- contract testen/onderhoud noodverlichting
- contract onderhoud WTW / MV installatie
- contract groenonderhoud (kosten niet in PO begroting)

Het contractonderhoud is verbeterd door te werken met vaste prijzen en vaste partners. De realisatie komt ten laste van de planmatig onderhoud begroting. In de voorgaande jaren kwamen de kosten deels

ten laste van dagelijks onderhoud. Een positief resultaat van het contractonderhoud komt met name doordat er werkzaamheden zijn vervallen of in 2024 niet noodzakelijk waren. Een voorbeeld hiervan is het jaarlijks onderhoud aan de screens/zonwering, de cyclus is omgezet naar om de twee jaar (oneven jaren).

De begrotingskosten voor schoonmaak, glasbewassing en tuinonderhoud zijn in de planmatig onderhoudsbegroting opgenomen maar er is geen realisatie opgevoerd. Er waren kosten voor liftonderhoud kantoor opgevoerd. Dit betreft eigenlijk geen contractonderhoud maar planmatig onderhoud. Deze werkzaamheden zijn naar 2025 doorgeschoven en opgenomen in de begroting 2025

4.6. Reparatieonderhoud

Er zijn 5.309 reparatieverzoeken ingediend, wat heeft geleid tot 6.877 opdrachten. Dit verschil wijst op meerdere opdrachten per verzoek. Mogelijk door onvoldoende diagnose vooraf of inefficiënte procesvoering.

Ook is de gemiddelde doorlooptijd van 45 dagen (van melding tot technisch gereed) aanzienlijk. Zeker gezien het feit dat de gewenste tijd tot uiterst gereed 18 dagen bedraagt. Dit suggereert dat technische afronding vaak lang blijft openstaan, mogelijk door administratieve achterstanden of gebrekkige afmeldprocedures. In 2024 en ook 2025 is daarom veel tijd en energie gestoken in de verbetering van de werkprocessen. Dit moet leiden tot kortere doorlooptijden en lagere kosten.

4.7. Mutatieonderhoud

In 2024 hebben we in totaal 100 opzeggingen in Wassenaar en 40 opzeggingen in Westland verwerkt. De verdeling van de mutaties per locatie en type mutatie is als volgt:

In Wassenaar hadden we 50 A-mutaties, 37 B-mutaties, 14 C-mutaties en 8 R-mutaties. In Westland waren er 15 A-mutaties, 13 B-mutaties, 22 C-mutaties en 7 R-mutaties. Deze mutaties hebben geleid tot € 1.843.422,0 aan mutatieonderhoud:

2024

Mutaties	A	B	C	R	Totaal
Wassenaar	50	37	14	8	109
Westland	15	13	22	7	57
Totaal	65	48	38	15	166
Totale kosten	€ 73.083	€ 315.114	€ 681.865	€ 773.359	€ 1.843.422
Gemiddeld per mutatie	€ 1.124	€ 6.565	€ 17.944	€51.557	

De kosten van de mutaties zijn lager dan de begroting. Er was € 2,3 miljoen begroot voor 135 mutatiewoningen. Uiteindelijk is dat € 1,8 miljoen geworden voor 166 woningen. Met name de gemiddelde kosten voor de zogenaamde B-mutaties zijn hoger dan begroot. Daar staat tegenover dat aan C -en R mutaties minder is uitgegeven dan begroot.

In de begroting hebben we het volgende opgenomen voor mutatieonderhoud: 135 mutatiewoningen verdeeld over 45 A-mutaties, 25 B-mutaties, 50 C-mutaties en 15 R-mutaties.

Definitie	Budget
A-mutatie Woningen die direct opnieuw verhuurd kunnen worden met minimale ingrepen. Het gaat voornamelijk om schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden die een aansluitende verhuur mogelijk maken.	Max. €1.500,-
B-mutatie Woningen waarbij kleine technische werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voordat de woning verhuurd kan worden. Deze werkzaamheden zijn meer tijdsintensief dan bij A-mutatie en omvatten technische aanpassingen of vervangingen.	Max. €4.900,-
C-Mutatie Woningen die grotere technische aanpassingen vereisen, zoals het vernieuwen van keukens, badkamers of verwarmingsinstallaties. Dit type mutatie vraagt om intensievere werkzaamheden die meestal meer tijd vergen.	Max. €27.000,-
R-Mutatie (ingrijpende verbetering)	Max. €65.000,-

Totale uitgaven mutaties (x € 1.000 inclusief BTW)

Totale uitgaven aan mutatieonderhoud van de in 2024 opgeleverde woningen	€ 1.851
--	----------------

Van dit bedrag is € 7.721 uitgegeven aan het verkoop gereed maken van 13 verkochte woningen. In de begroting 2024 was rekening gehouden met € 2,3 miljoen voor 135 mutaties.

Ter vergelijking: in 2023 was aan mutatieonderhoud € 2,3 miljoen uitgegeven.

5. Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie vinden wij belangrijk, omdat wij de verbinding met de huurders zoeken en willen inspelen op de verwachtingen die huurders van ons hebben. Binnen de Wassenaarsche Bouwstichting kennen wij diverse vormen van bewonersparticipatie, allereerst Huurdersvereniging De Wassenaarsche (HVW). Verder komt bewonersparticipatie terug in de vorm van bewonerscommissies, complexgroepen en projectgroepen.

5.1. Bewonerscommissies/complexgroepen

Omdat de afgelopen jaren het aantal bewonerscommissies en complexgroepen afgenomen is en het lastig is om grote groepen huurders te bereiken, houdt het bestuur van de HVW een aantal malen per jaar 'ronde tafelgesprekken', waar de leden van de bewonerscommissies en complexgroepen aanschuiven. Een vertegenwoordiging van de Wassenaarsche Bouwstichting neemt tweemaal per jaar deel aan dit overleg. Tijdens deze gesprekken worden actuele thema's besproken. Hieraan levert de Wassenaarsche Bouwstichting een actieve bijdrage.

In 2024 is intensief overleg gevoerd met het bestuur van de huurdersorganisatie over de servicekosten, met name het groenonderhoud, en huurverhoging.

De bewoners- en complexcommissies hebben tweemaal per jaar overleg met een vaste woonconsulent, het voorjaars- en najaarsoverleg. In het overleg kunnen de commissies zaken over de wijk of het complex bespreken.

In 2024 hebben het bestuur van de huurdersorganisatie en de corporatie onder de noemer 'samen bouwen aan een toekomstbestendige samenwerking' onder begeleiding van een externe adviseur stappen gezet de samenwerking en communicatie te verbeteren.

5.2. Bewonersbijeenkomsten/projectgroepen

Bij projecten in het kader van energiebesparende maatregelen worden projectgroepen geformeerd, bestaande uit vertegenwoordigers van huurders uit het complex, het bestuur van de huurdersorganisatie en de corporatie. In 2024 hebben voor de verduurzamingsprojecten in de Burgemeestersbuurt/Van der Goesstraat respectievelijk De Hunselaer in Honselersdijk per project overleggen met de projectgroep plaatsgevonden.

5.3. Communicatie

We hebben in 2024 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn we zowel in Wassenaar als in Westland in de ochtend open voor vrije inloop en in de middag alleen open op afspraak. Onze openingstijden hebben we teruggebracht naar 8.30 - 16.30 uur. Alle medewerkers hebben een opfriscursus van de Nederlandse taal gekregen. In 2025 gaan we nog een training verzorgen waarin medewerkers leren op begrijpelijker taal te schrijven.

We hebben met elkaar afgesproken dat de telefoon binnen 30 seconden wordt beantwoord. Gemiddeld nemen wij de telefoon binnen 14 seconden op. We zijn hier heel trots op en we blijven dit uitgangspunt hanteren. We vinden het belangrijk dat onze huurders snel geholpen worden.

6. Sociaal en leefbaar

Wij streven naar wijken waar huurders zich veilig en thuis voelen. Veilige en vitale wijken zijn de ruggengraat van een gezonde samenleving. We zetten ons in om niet alleen kwalitatief goede woningen te bieden, maar ook om de leefbaarheid en sociale cohesie in onze wijken te versterken. Dit doen we door nauw samen te werken met bewoners, gemeenten en andere partners.

6.1. Sociale cohesie

Een sterke sociale cohesie is belangrijk voor een vitale wijk. In de wijk Kerkehout geven we woningzoekenden uit Kerkehout met lokaal maatwerk voorrang bij nieuwe verhuringen. Dit helpt om de sociale samenhang te behouden en zorgt ervoor dat bewoners zich verbonden voelen met hun buurt. In 2024 hebben we vijf woningen met voorrang toegewezen aan huurders uit Kerkehout, wat bijdraagt aan het behoud van de gemeenschap.

We hebben 12 seniore huishoudens kunnen laten doorstromen naar de nieuwbouw Ridderhof.

6.2. Technische dienst en wijkbeheer

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting zijn onze technische dienstmedewerkers en wijkbeheerders het aanspreekpunt in de wijken. Met hun herkenbare bedrijfskleding zijn ze altijd zichtbaar en aanspreekbaar voor onze bewoners. Samen zorgen ze voor schone en veilige wijken, waar iedereen zich thuis voelt.

Onze wijkbeheerders en technische dienstmedewerkers komen regelmatig achter de voordeur bij onze huurders. Zij zijn ook de ogen en oren van de wijk. Ze houden een vinger aan de pols en zorgen ervoor dat alles op rolletjes loopt. Door hun dagelijkse aanwezigheid en betrokkenheid weten ze precies wat er speelt en kunnen ze snel inspelen op de behoeften van onze bewoners. Zo signaleren zij eventuele zorgen en problemen en geven deze door aan onze woonconsulenten. Zo kunnen we snel en effectief hulp bieden waar dat nodig is. Daarnaast spreken ze huurders aan op verwaarloosde tuinen, zodat onze wijken er altijd netjes en verzorgd uitzien.

Samen vormen onze technische dienstmedewerkers en wijkbeheerders een onmisbaar team dat bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid van onze wijken. Hun inzet en toewijding maken een groot verschil voor onze huurders en zorgt ervoor dat iedereen zich thuis voelt in een schone en veilige omgeving.

6.3. Woonfraude en –overlast

We zetten stevig in op het aanpakken van woonfraude en onderhuur. Bij de Wassenaarsche Bouwstichting accepteren we geen onderhuur of illegale bewoning. Wanneer er sprake is van overlast, komen onze woonconsulenten direct in actie. Hierbij werken we nauw samen met professionele partijen om de situatie snel en effectief aan te pakken. We zijn ook niet bang om door te pakken wanneer dat nodig is. Zo hebben we in 2024 de huurovereenkomst opgezegd met een huurder die met ambulante begeleiding een woning huurde en desondanks voor veel overlast zorgde. Dit hebben we uiteraard gedaan in samenwerking met de betrokken instanties, zodat deze huurder de juiste hulp krijgt. Ook hebben we voor een huurder ontbinding en ontruiming gevorderd na een oninbare betalingsachterstand. De huurder weigerde mee te werken, waardoor we geen andere mogelijkheid zagen dan een ontruimingsvonnis te halen bij de rechter.

Er zijn twee vrijwillige gedragsaanwijzingen gemaakt in het kader van woonoverlast.

Overlastmeldingen

In zowel Wassenaar als Westland is het aantal overlastmeldingen in 2024 aanzienlijk gestegen ten opzichte van 2023.

Wassenaar: van 68 naar 112 (+64.7%)

Westland: van 114 naar 200 (+75.4%)

De grootste stijgingen zijn te zien bij sociale klachten en tuinproblemen in beide gemeenten.

- Ongedierte-overlast is sterk toegenomen in Wassenaar (van 1 naar 9 meldingen) en Westland (van 0 naar 20 meldingen).
- Geluidsoverlast en burenruzies blijven relatief stabiel in beide gemeenten.
- Agressie en alcoholisme blijven op nul staan.

6.4. WMO-aanpassingen

Om ervoor te zorgen dat onze woningen geschikt zijn voor bewoners met speciale behoeften, werken we samen met de gemeente Wassenaar aan kleine woningaanpassingen. Dit omvat bijvoorbeeld het plaatsen van verhoogde toiletpotten, drempelhulpen en extra trapleuningen. In 2024 hebben we samen met de gemeente een scootmobiellocatie bij Luciehof gerealiseerd. Daarnaast hebben we in de gemeente Westland een nieuw WMO-convenant afgesloten, waarin duidelijk is vastgelegd waar de verantwoordelijkheden liggen. In 2025 gaan we een vergelijkbaar convenant afsluiten in de gemeente Wassenaar.

We zetten ons vol enthousiasme in voor veilige en levendige wijken waar iedereen zich thuis voelt. We investeren in sociale cohesie, pakken woonfraude stevig aan, verminderen overlast en realiseren passende woningaanpassingen. Zo dragen we actief bij aan de leefbaarheid van onze wijken. Samen met huurders, gemeenten en andere partners werken we voortdurend aan het nog veiliger en vitaler maken van onze wijken.

6.5. Betalingsproblematiek

We zien een positieve ontwikkeling in de huurachterstanden. Het totale aantal huurders met een achterstand daalde van 138 in 2023 naar 123 in 2024. Ook het openstaande bedrag is gedaald van € 212.862 naar € 180.872.

Huurders met betalingsproblematiek worden in Wassenaar doorverwezen naar Stichting Maatschappelijke Opvang Wassenaar (SMOW) en Kwadraad, waar zij begeleiding krijgen om de financiën weer op de rails te krijgen. Samen met de gemeente, SMOW en Kwadraad is een product ontwikkeld 'voorkomen huisuitzetting'.

Daar waar het medewerkers van de corporatie niet lukt om in contact te komen met huurders met een betalingsprobleem, worden maatschappelijk werk (Kwadraad) en GGD ingeschakeld. Vaak betreft het hier ook multi-problematiek, zijn er meerdere schuldeisers en meer problemen dan alleen financiële.

Ook in het Westland zijn er goede contacten met de welzijnsorganisatie Vitis Welzijn, het Sociaal Kern Team en de afdeling schuldhulpverlening van de gemeente Westland, om huurders met problemen te helpen. Met gemeente Westland en de lokale corporaties is in 2023 een convenant gesloten, het Convenant Laatste Kans Beleid, waarin de afspraken over hulp aan huurders met huurachterstanden zijn vastgelegd.

Huurachterstanden

	Aantal			Euro's		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
1 maand	76	81	68	27.499	29.661	28.524
2 maanden	21	22	19	21.933	23.759	22.692
3 maanden	11	8	9	18.185	13.348	14.145
> 3 maanden	24	27	27	109.806	146.094	115.511
Totaal	132	138	123	177.423	212.862	180.872

Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen	Aantal huurders	Huurachterstand €
Debiteurenbeheer	45	35.645
Betalingsregeling	27	13.450
Budgetbeheer/bewindvoering	9	7.991
WSNP	2	8.153
Deurwaarder	40	112.184
Totaal	123	177.423

We werken nauw samen met gemeenten en welzijnsorganisaties. Het 'Convenant Laatste Kans Beleid' met de gemeente Westland regelt hulp aan huurders met betalingsachterstanden. De pilot vroegsignalering is nu een vaste werkwijze, zowel in Wassenaar als in Westland.

6.6. Ontruiming

In 2024 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden.

7. Verhuurbeleid

Het doel van de woonruimteverdeling is het zo eerlijk mogelijk verdelen van woningen binnen de (wettelijke) regels die zijn vastgesteld. In de huidige wooncrisis is het vooral een verdeling van schaarste, er is meer vraag dan aanbod. Het is dan ook van groot belang om woningen bij te bouwen. De woondeals zijn daarop gericht.

Het totaal aantal mutaties en verhuringen is in 2024 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. In Wasseenaar en Leidschendam-Voorburg gaat het in 2024 om 110 verhuringen (98 in 2023) en in het Westland om 54 (51 in 2023) verhuringen. Totaal 164 verhuringen.

Het merendeel van de verhuringen, 147 in totaal, betrof woningen met een sociale huurprijs (< € 879,66).

De overige verhuringen, 17 stuks, waren woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

7.1. Categorieën toewijzingen

Toewijzen van sociale huurwoningen gebeurt nadat een woning is geadverteerd via Woonnet Haaglanden, via directe bemiddeling (b.v. bij de huisvesting van statushouders, uitstroom uit de maatschappelijke opvang of herhuisvesting van huurders uit te slopen woningen) of via een bestuursbesluit. Bij toewijzingen via een bestuursbesluit moet aan een aantal criteria uit de Huisvestingsverordening zijn voldaan.

Bestuursbesluiten

De criteria op grond waarvan een woning uit eigen beheer in zwaarwegende omstandigheden kan worden toegewezen aan een huurder via een bestuursbesluit (in aanvulling op de voorwaarden die gesteld worden bij de reguliere woningtoewijzing en/of toewijzing via een voorrangsverklaring) zijn:

1. de zwaarwegende situatie was niet te voorzien of te voorkomen op het moment dat de huurder bij de woningcorporatie is gaan huren; en
2. er geen andere oplossing mogelijk is; en
3. het de huisvesting van een huishouden betreft van wie de specifieke, bijzondere situatie om een directe oplossing vraagt.

In 2024 zijn 3 woningen via directe bemiddeling (2 woningen voor statushouders, 1 ADL-woning (Algemene Dagelijkse Levensbehoefte) toegewezen.

Er zijn 78 woningen verhuurd aan starters, 86 aan doorstromers. Net als voorgaande jaren zien wij dat starters minder aan bod komen dan doorstromers, al is het verschil iets kleiner dan in 2023 (62 starters om 87 doorstromers)

Herkomst

In het kader van het lokale 'draagvlak' voor woningtoewijzing volgen wij de herkomst van nieuwe huurders en streven wij informeel naar tenminste 50% 'lokale' verhuringen.

Wasseenaar

Plaats	Totaal	
Wasseenaar e.o.	63	57%
Den Haag	20	18%
Haaglanden	15	14%
Overig Nederland	20	11%
Totaal	110	100%

Westland

Plaats	Totaal	
Westland	21	39%
Den Haag	23	43%
Haaglanden	6	11%
Overig Nederland	4	7%
Totaal	54	100%

In 2024 werd 57% van alle vrijkomende woningen in Wassenaar verhuurd aan Wassenaarse woningzoekenden. In 2023 was dit 46%. Voor het Westland geldt dat 39% werd verhuurd aan Westlandse woningzoekenden (2023: 51%)

Totaal verhuringen naar doelgroep gemeente Wassenaar en gemeente Westland

Nieuwe verhuringen	Totaal	%
totaal aantal verhuringen		
- huurprijs ≤ €879,66	147	90%
- huurprijs > €879,66	17	10%
Verhuurd aan primaire doelgroep (= ≤ €697,07)	102	69%*
Verhuurd cf. Europaregeling (< €879,66)	147	100%

* % uitgedrukt passend toegewezen ten opzichte van totale toewijzingen met huurprijs < € 879,66

Verhuringen primaire doelgroep, Europaregeling en passend toewijzen totale bezit

Volgens de regionale afspraken moet 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens (€ 879,66) aan de primaire doelgroep worden verhuurd. Dit is een oude afspraak die regionaal gemonitord wordt. Over heel 2024 is in Wassenaar 63% (69 verhuringen) van de verhuringen aan de primaire doelgroep toegewezen en in het Westland 52% (27 verhuringen). In totaal is dit 58%.

Naast deze afspraken dienen wij in het kader van de Europaregeling tenminste 85% van de vrijkomende woningen tot de liberalisatiegrens te verhuren aan huishoudens met een maximaal fiscaal jaarinkomen tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

De overige 15% van de vrijkomende sociale woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen hoger dan deze inkomensnormen, mits dit in de prestatieafspraken is vastgelegd, waarbij urgenten voorrang hebben. In zowel Wassenaar als Westland is dit vastgelegd in de prestatieafspraken. Over heel 2024 is 95,9% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot deze inkomensnormen.

Verhuringen aan primaire doelgroep

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Totaal
Eenpersoons	< AOW	< € 27.725	32
Eenpersoons	< AOW	> € 27.725	7
Meerpersoons	< AOW	< € 37.625	36
Meerpersoons	< AOW	> € 37.625	14
Eenpersoons	> AOW	< € 27.725	24
Eenpersoons	> AOW	> € 27.725	19
Meerpersoons	> AOW	< € 36.675	7
Meerpersoons	> AOW	> € 36.675	8
Totaal			147

Met ingang van 1 januari 2016 moeten woningcorporaties passend toewijzen: ten minste 95% van huishoudens met recht op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens.

De aftoppingsgrenzen bedragen in 2024:

Huurder tot 23 jaar	€ 454,47 (2023: € 452,20)
Ouder dan 23 jaar, 1 en 2 persoonshuishouden	€ 650,43 (2023: € 647,19)
Ouder dan 23 jaar, 3 en meer persoonshuishouden	€ 697,07 (2023: € 693,60)
Maximale huurgrens 23 jaar en ouder	€ 879,66 (2023: € 808,06)

Over heel 2024 hebben 94 huishoudens van de 96 huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toegewezen gekregen onder de aftoppingsgrens. Dat betekent dat 98% (2023: 99%) passend is toegewezen, ruim boven het minimum van 95%.

7.2. Lokaal maatwerk

Met zowel de gemeente Wassenaar als de gemeente Westland is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs < € 879,66) in de betreffende gemeente met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden uit Wassenaar.

De groepen waar deze voorrang via lokaal maatwerk voor geldt zijn:

- Starters uit Wassenaar wanneer zij reageren op een passende woning.
- Senioren uit Wassenaar wanneer zij reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten.
- Starters en doorstromers uit de wijk Kerkehout wanneer zij reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.

In 2024 zijn door ons in Wassenaar 32 woningen (29% van de toegewezen sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 11 woningen aan starters en 7 woningen aan een woningzoekende binnen de eigen wijk, 7 doorstromingen 55+ uit EGW en 6 woningen voorrang aan eigen inwoners) In het Westland hebben wij 7 woningen toegewezen, waarvan 2 aan starters en 5 aan voorrang eigen inwoners, door middel van lokaal maatwerk. Dit is 13%.

7.3. Statushouders

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in Wassenaar 7 woningen toegewezen aan statushouders. In het Westland hebben wij ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling huisvesting statushouders door 5 woningen toe te wijzen aan statushouders, waarmee wij voor ons aandeel in de gemeentelijke taakstelling het jaar 2024 afsluiten met een voorstand van 2 personen.

7.4. Huurverhoging

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft zowel de huurprijzen van de sociale huurwoningen als van de vrije sector huurwoningen per 1 juli 2024 met 5,3% verhoogd, vanuit de gedachte om één lijn te trekken voor alle huurwoningen. Hiervan uitgezonderd zijn de complexen die zijn aangewezen als sloop-/nieuwproject respectievelijk verduurzamingsproject. De huursomstijging over 2024 is 5,24%, binnen de maximale huursomstijging van 5,3%.

7.5. Huurcommissie

Er zijn 4 huurcommissiezaken in behandeling geweest. Alle vier de zaken zijn niet-ontvankelijk verklaard.

7.6. Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

Er zijn in 2024 geen klachten in de klachtencommissie behandeld.

7.7. Kantonrechter Rechtbank Den Haag

In 2024 hebben wij geen procedures gevoerd bij de rechtbank in Den Haag.

8. Beheer voor derden

De Wassenaarsche Bouwstichting verricht sinds een aantal jaar het vastgoedbeheer van (sociale) huurwoningen voor derden. Het betreft het beheer van woningen in het bezit van de gemeente Wassenaar en waterleidingbedrijf Dunea. Het beheer betreft het voeren van de huuradministratie en het plannen en begeleiden van het onderhoud.

Het beheer voor derden is administratief en juridisch ondergebracht binnen de aparte entiteit WaB Services B.V. De inzet van de medewerkers van de Wassenaarsche Bouwstichting vindt plaats tegen marktconforme tarieven.

In 2024 is voor dit beheer € 5.860 (2023: € 6.687) doorbelast van de Wassenaarsche Bouwstichting aan WaB Services B.V. voor inzet van personeel (ongeveer 0,1 fte).

	2022	2023	2024
Aantal contracten	2	2	2
Aantal eenheden	30	30	30
Omzet	€ 22.756	€ 25.861	€ 25.116

In 2025 worden deze activiteiten afgebouwd omdat ze niet meer binnen onze core-business passen en maar in geringe mate bijdragen aan het resultaat.

9. Personeel en organisatie

Onze mensen maken de organisatie. Onze ambities voor onze huurders en in bredere zin ook de maatschappij, kunnen we niet waarmaken zonder professionele en gedreven collega's. Onze collega's zijn zichtbaar in de wijk en ook goed te benaderen via de telefoon of bijvoorbeeld bij één van de 2 woonbedrijven die we rijk zijn. We staan dicht bij onze huurders. De organisatie is klein, pragmatisch en informeel. We spreken wel van een familiecultuur. De organisatie past bij de omvang van de vastgoedportefeuille en de taakinvulling. Ongeveer 2/3 van alle collega's werkt direct in contact met de huurder.

We zien, net als andere organisaties, dat de arbeidsmarkt gespannen is. We hebben afgelopen jaar 3 collega's zien vertrekken. Daarnaast bleek het soms lastig om vacatures snel en goed in te vullen. Deze personele wisselingen hebben extra druk gelegd op de collega's die bleven. Er zijn afgelopen jaar gelukkig ook een aantal nieuwe collega's gestart bij ons. Ultimo 2024 telt de organisatie 29 medewerkers, allen in dienst. 58% van de medewerkers is vrouw en eenzelfde percentage werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het Managementteam van 4 leden telt 2 vrouwen.

Fte per functiegebied per ultimo	2020	2021	2022	2023	2024
Directie en ondersteuning	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Financiën en administratie	3,0	3,1	4,0	3,7	3,9
Projecten en planmatig onderhoud	3,4	3,4	3,8	2,8	4,8
Woonbedrijf	11,3	15,4	16,7	16,7	16,8
Totaal	19,5	23,7	26,3	25,0	27,3

9.1. Opleidingen en ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk dat zij de handvatten krijgen om helder te communiceren met onze huurders. Daarom nemen we in de begroting een budget op voor opleidingen. In 2024 is daar € 25.000 voor begroot en € 14.000 uitgegeven. Een deel van deze kosten is besteed aan Begrijpelijk schrijven. Een vervolg op de bedrijfsbrede training die in 2023 is gegeven. We stimuleren onze collega's om zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Op deze manier blijven we aansluiten bij ontwikkelingen in onze omgeving, de veranderende wensen van onze huurders en zorgen we ook voor duurzame inzetbaarheid.

9.2. Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage op 31 december 2024 was 4,70%, een daling van ongeveer 1,3% ten opzichte van 2023. Dit verzuimpercentage ligt onder het landelijke percentage van 5%. De meldingsfrequentie van 0,58 is nagenoeg gelijk aan 0,56 in 2023, en ook lager dan het landelijk gemiddelde. In een kleine organisatie kunnen enkele bijzonderheden het percentage sterk beïnvloeden. Van het totaal aantal medewerkers heeft 61% geen verzuim gehad in 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Gemiddeld ziekteverzuim (in %)	3,4	0,7	4,5	6,08	4,70
Kort verzuim (in %)	0,5	0,4	1,1	0,56	2,35
Middel verzuim (in %)	0,6	0,3	1,5	0,19	1,31
Lang verzuim (in%)	2,3	0,0	1,9	5,32	1,04

Dit overzicht is gebaseerd op ziekteverzuim op basis van werkdagen exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof.

9.3. Personeelsvertegenwoordiging

Formeel kent de Wassenaarsche Bouwstichting geen Ondernemingsraad (OR). In een kleine organisatie zijn directe contacten met alle collega's vaak belangrijker dan formele (advies)lijnen via de OR. Daarom is in 2024 gekozen voor algemene personeelsbijeenkomsten. In 2024 hebben 3 personeelsbijeenkomsten plaatsgevonden. Eind 2024 is een formele Personeelsvertegenwoordiging

(PVT) opgericht i.v.m. het onderzoek naar een fusie. De PVT heeft zich beziggehouden met de nieuwe personeelsgids, integriteit en tijd -en plaatsafhankelijk werken.

I.v.m. het onderzoek naar fusie met WoonInvest wordt de PVT in 2025 omgezet naar een OR.

9.4. Activiteiten van en voor het personeel

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft een actieve personeelsvereniging, die activiteiten organiseert. Afgelopen jaar bijvoorbeeld een dag met activiteiten in Raamsdonksveer en een kerst- en nieuwjaarsbijeenkomst.

9.5. Duurzame organisatie (ESG)

Als organisatie zijn we ons bewust van onze maatschappelijke rol. We spannen ons in voor een duurzame samenleving en organisatie. We gebruiken de ESG-aspecten (Environmental, Social, Governance) als leidraad hiervoor. Samen met Aedes heeft de Vernieuwde Stad een Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) raamwerk opgesteld. Doel hiervan is de kwaliteit, consistentie en vergelijkbaarheid van duurzaamheidsinformatie te verbeteren. Wij hebben dit raamwerk, dat eind 2024 is opgesteld, nog niet geïmplementeerd. We gebruiken al wel vast de structuur voor de ESG verantwoording. Het raamwerk bevat 7 gebieden waarop indicatoren zijn gedefinieerd:

- *E1 Klimaatverandering*
- *E5 Circulaire economie*
- *S1 Eigen personeel*
- *S2 Werknemers in de waardeketen*
- *S3 Getroffen gemeenschappen*
- *S4 Consumenten en eindgebruikers*
- *G1 Zakelijk gedrag*

Ad E1:

Wij spannen ons in om ons bezit te verduurzamen en klimaatbestendig te maken. Ook ons eigen kantoor. Om dit te bereiken isoleren we onze woningen (gemiddeld label B) en leggen we zonnepanelen. Ook ons kantoor heeft zonnepanelen en een warmtepomp. Daarnaast zijn onze vervoersmiddelen elektrisch. Doel is CO2 reductie. In de NPA is afgesproken wat we willen bereiken.

We investeren ook in veilige en vitale wijken en bieden bewoners die dit nodig hebben een betaalbaar huis en een steuntje in de rug.

Ad E5:

Op het gebied van circulaire economie hebben we nog geen stappen gezet.

S1:

Al onze medewerkers zijn in vaste dienst. De verdeling is 58% vrouw, 42% man. Het MT bestaat voor 50% uit vrouwen.

Jaarlijks is een budget beschikbaar voor trainingen. Wij stimuleren opleiding en training van onze medewerkers om ze duurzaam inzetbaar te houden. Alle werkplekken zijn ingericht om tijd- en plaats onafhankelijk te werken. Alle medewerkers hebben daarvoor een laptop ter beschikking gekregen waarmee ze ook in voorkomende gevallen thuis kunnen werken. Hiermee faciliteren we een betere balans privé/zakelijk. Hiermee zullen we ook het aantal reiskilometers verminderen. Niet alleen goed voor de financiën, maar ook voor het milieu.

In 2024 zijn we gestart met de voorbereidingen om verder te digitaliseren. Sinds eind 2023 delen we vergaderstukken digitaal en worden ze niet meer uitgeprint. Wij stimuleren onze collega's het printen van documenten te beperken.

Ad S3

Wij informeren onze huurders zo tijdig mogelijk over werkzaamheden in en rond hun woningen. Bij grootschalige projecten worden projectgroepen met bewoners ingesteld.

Ad G1

We hebben ook veel oog voor zaken als goed toezicht en integriteit. In 2024 is een personeelsbijeenkomst geweest met als onderwerp integriteit en hoe hiermee om te gaan. Juist omdat we een maatschappelijke organisatie zijn.

10. Financiële positie en resultaten

10.1. Financiële positie en sturing

Voor een goede financiële positionering zijn diverse onderdelen uit het huishoudboekje van de corporatie van belang: kasstromen, rendement op vermogen, solvabiliteit en financiering.

De rentedekkingsgraad (ICR) is in 2024 1,52. Dit is boven de norm (1,4) die het WSW hanteert.

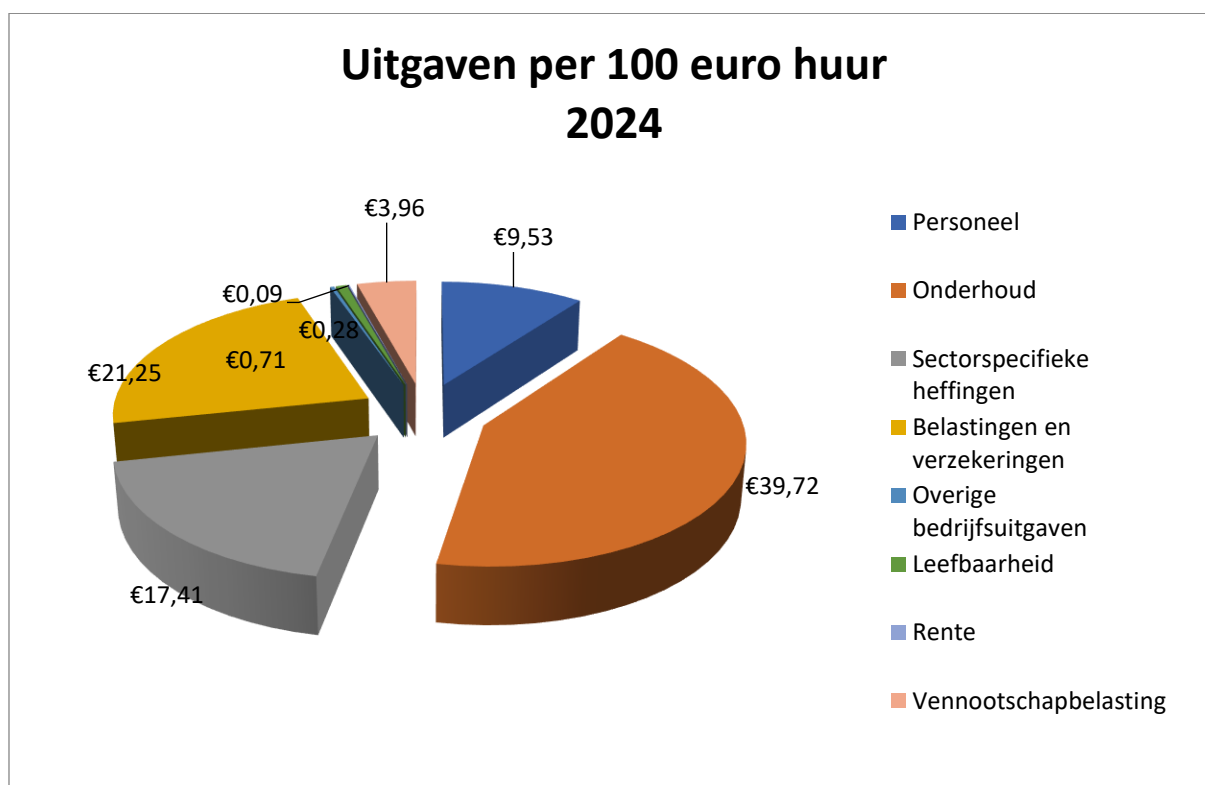
Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom in overeenstemming met de meerjarenbegroting 2025.

(x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	8.831	10.533	10.900	10.932	11.656
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.460	4.778	5.532	6.497	7.147
ICR*	1,98	2,20	1,97	1,68	1,63

* is verhouding tussen netto operationele kasstroom (excl. rente) en de rente uitgaven leningenportefeuille.

Voor de komende jaren blijven wij uitgaan van een evenwichtige huurontwikkeling binnen de mogelijkheden van de markt en het huurbeleid van de overheid. Wij volgen het Sociaal Huurakkoord. De financiële ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurderheffing wordt ingezet voor het verder verduurzamen van het bestaande bezit en het realiseren van nieuwbouw en het betaalbaar houden van onze woningen.

Onderstaande grafiek maakt duidelijk waar elke binnenkomende euro huur aan is besteed.



Toelichting

De personeelsuitgaven zijn exclusief de doorbelaste uren van de servicedienst. De onderhoudsuitgaven zijn de feitelijke uitgaven aan onderhoud (inclusief het onderhoud in projecten en uitgevoerd door de servicedienst) gecorrigeerd door geactiveerde uitgaven.

Onder de overige bedrijfsuitgaven vallen onder andere algemene beheerlasten, huisvestingskosten en Governance.

Bijdrage Aw/WSW, belastingen, verzekeringen en vennootschapsbelasting worden apart benoemd (totaal 17%).

Van iedere euro huur wordt 50% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven.

10.2. Financieel resultaat 2024

Binnen het financieel resultaat is een onderverdeling te maken in resultaat bedrijfsvoering (directe opbrengsten versus directe kosten), financiële baten en lasten (rentelasten) en overige resultaten (niet gerealiseerde waardeveranderingen, vennootschapsbelasting en deelnemingen). De ontwikkeling per onderdeel wordt toegelicht.

Resultaat uit gewone bedrijfsvoering

De gewone bedrijfsvoering (excl. rentelasten, rentebaten en niet gerealiseerde waardeveranderingen) laat een positief resultaat zien van € 6,3 miljoen. (2023: 6,5 mln.).

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn ongeveer gelijk gebleven: € 4,5 miljoen (2023: € 4,3 mln.).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2024 zijn 14 woningen verkocht, waarvan 12 Verkocht onder Voorwaarden. Er zijn geen woningen teruggekocht.

Overige resultaten

Onder deze noemer worden waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille verantwoord. Op die portefeuille wordt niet afgeschreven. Alle waarde mutaties lopen via de resultatenrekening. Dit zijn majeure posten. Het resultaat 2024 weerspiegelt de gestegen (markt)waarde van het bezit.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening € 0,2 miljoen, correctie van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren (€ 0,01 miljoen) en de acute vennootschapsbelasting 2024 (€ 1,6 miljoen). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake is van een betalende positie. De voorlopige aanslag VPB 2024 die ook in 2024 is betaald, bedraagt € 1,6 miljoen.

10.3. Vermogen

Het vermogen van de corporatie zit in het vastgoed. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het resultaat volledig aangewend voor volkshuisvestelijke opgaven, zoals investeringen in nieuwbouw, vervanging en kwaliteit.

Voor elke grotere investering moet extern geld worden aangetrokken. Kwaliteitsverbeteringen worden grotendeels betaald uit de netto operationele kasstromen en verkopen bestaand bezit.

Het eigen vermogen wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van het bezit en de hoogte van het vreemd vermogen. Het bezit wordt in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging onderverdeeld in sociaal vastgoed (DAEB bezit) en commercieel vastgoed (niet-DAEB

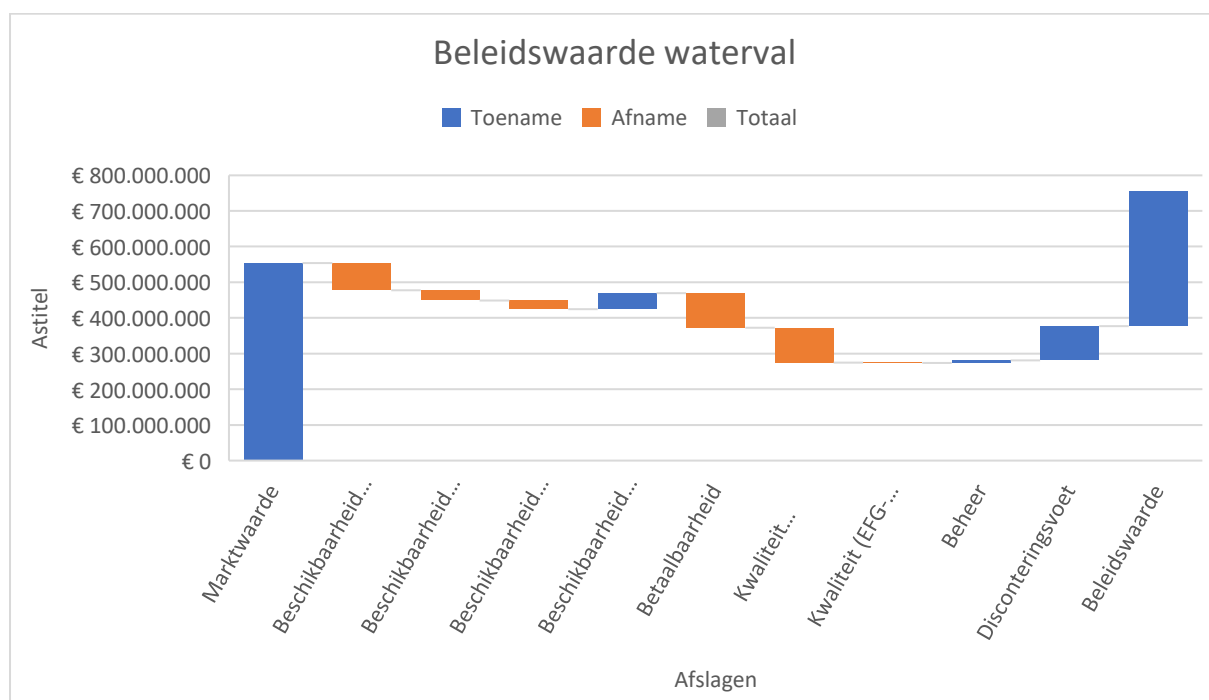
bezit) op basis van de administratieve scheiding. Sinds 2014 wordt de gehele vastgoed portefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering sluit aan bij de waarderingsgrondslag die wordt voorgeschreven in de nieuwe Woningwet.

Het balanstotaal bedraagt € 617 miljoen waarvan overeenkomstig de aard van ons bedrijf 97% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De marktwaarde van het vastgoed bedraagt € 604 miljoen (2023: € 567 mln.). De rest betreft bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 200 miljoen aan langlopende leningen. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen staat € 46 miljoen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2024 € 361 miljoen ofwel 59% van het balanstotaal. Dit is € 31,7 miljoen hoger dan eind 2023. Vooral als gevolg van de stijging van de marktwaarde.

10.4. Beleidswaarde

De beleidswaarde heeft de marktwaarde in verhuurde staat als basis en door 5 afslagen (stappen) ontstaat de beleidswaarde. Deze 5 stappen zijn de weerslag van het beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het financiële beoordelingskader (ICR, Solvabiliteit, Loan to Value en discontinuïteit-ratio).

Hieronder worden de vijf stappen voor 2024 nader toegelicht en is de omvang van deze afslagen zichtbaar.



De stappen zijn als volgt:

1. Beschikbaarheid: Van alle complexen, voor zowel DAEB als niet-DAEB, wordt verondersteld dat deze worden door geëxploiteerd. Ook moet de exit yield, een vrijheidsgraad in de marktwaardering bij full versie, het handboek modelmatig waarden gevolgd worden.
2. Betaalbaarheid: Alle huren worden tegen streefhuur doorgerekend in plaats van de markthuurl.
3. Kwaliteit: Eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoud in overeenstemming met handboek. Verder wordt de verplichting voor woningen met EFG-label meegenomen.
4. Beheer: Eigen beheerkosten in plaats van beheerkosten in overeenstemming met handboek.
5. Disconteringsvoet: in plaats van de disconteringsvoet marktwaarde, wordt gerekend met de voorgeschreven disconteringsvoet uit het Handboek.

10.5. Vermogensontwikkeling 2024 – 2029

Voor de komende jaren geeft de volgende tabel de verwachte vermogensontwikkeling op basis van marktwaarde aan. Deze verwachting is gebaseerd op de stand van het vermogen ultimo 2024 en de prognoses uit de begroting 2025. Hierbij geldt dat waardeveranderingen van het vastgoed een grote invloed hebben op deze prognoses.

(in mln.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eigen Vermogen	361.912	395.865	407.180	416.973	428.292	438.659
Leningen o/g nominaal	140.810	148.909	168.606	194.880	215.236	222.177
Agio op leningen	64.421	61.522	58.622	55.723	52.823	50.053
Totaal vermogen	617.626	660.668	692.294	729.215	762.003	780.249
Solvabiliteit *	59%	60%	59%	57%	56%	56%

* Verhouding eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen.

10.6. Voldoende solvabel

Solvabiliteit is de mate waarin het eigen vermogen voldoende is om aan toekomstige verplichtingen te blijven voldoen. De solvabiliteit bedraagt 59% eind 2024 op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 42%. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 185 miljoen en het balanstotaal € 441 miljoen.

10.7. Beoordelingskader Aw/WSW

Het beoordelingskader van het WSW bestaat uit financiële ratio's en business risico's. De financiële ratio's geven inzicht in de verhouding tussen kasstromen en waardeontwikkeling.

In 2024 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld door WSW en Aw op de business risico's en ook de financiële ratio's gebaseerd op de begroting 2024. Deze totale beoordeling heeft geleid tot een positieve beoordeling. Daarmee blijft de Wassenaarsche Bouwstichting onbeperkt toegang houden tot de kapitaalmarkt.

Op basis van de cijfers over 2024 en 2025 – 2029 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie volledig binnen de toezichtkaders blijft. De ICR over 2024 is met 1,52 hoger dan de norm van 1,4.

Financiële ratio's	WSW norm	2023	2024	2025-2028
ICR*	Minimaal 1,4	1,04	1,52	1,9
Loan to Value**	Maximaal 85%	54,4	37,3	48,2
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	21,1	42,0	32,8
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	31,9	30,6	28,7
Onderpandratio *****	Maximaal 70%	27,1	30,3	28,7

* Gebaseerd op ingediende kasstroomoverzichten en bepalingssystematiek (zie ook www.wsw.nl)

** Gebaseerd op opgegeven leningenportefeuille en prognose beleidswaarde

*** Gebaseerd op eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde

**** Gebaseerd op de marktwaarde van de leningenportefeuille en de niet opgenomen obligolening ten opzichte marktwaarde

***** Gebaseerd op marktwaarde geborgde leningen ten opzichte van marktwaarde DAEB-bezit

10.8. Financiering

Gegeven de kasstroomontwikkelingen en de gewenste vermogenspositie zijn de omvang en het verkrijgen van vreemd vermogen ter vervanging van bestaande leningen en investeringen belangrijke aandachtspunten. Het WSW heeft haar beleid met betrekking tot financiering van het vastgoed beperkt

door een strikte scheiding te maken tussen DAEB- en niet-DAEB bezit en regels te stellen aan de eigen middelen van de corporatie.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft het overgrote deel van haar financieringsbehoefte ingedekt via langlopende leningen. De totale leningenportefeuille is gespreid opgebouwd, waarbij met name de overgenomen leningenportefeuille Vestia een (zeer) lange looptijd heeft. De nominale stand van de leningen bedraagt eind 2024 € 140,8 miljoen (2023: € 141,5 mln.).

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2024 betaalde en transitorische rente) bedraagt 3,17% (2023:3,1%).

Verloop nominale leningenportefeuille 2024	x € mln.
Beginstand 1-1-2024	141.560
Aflossingen 2024	- 6.251
Tussenstand	135.509
Nieuwe leningen	5.500
Eindstand 31-12-2023	140.809

Het gevormde agio op de overgenomen leningen (verschil tussen nominale en marktwaarde van deze leningen) valt gedurende de restant levensduur van de leningen vrij ten gunste van het resultaat. Over 2024 was deze vrijval € 2,9 miljoen. waarmee de stand van het gevormde agio ultimo 2024 € 64,4 miljoen wordt.

Renterisico's en derivaten

Bij het beheersen van de renterisico's wordt actief gehandeld. Dat wil zeggen dat rente en financiering zodanig vastgelegd worden, dat niet onder druk van een acute financiële behoefte gehandeld hoeft te worden. Bij het indekken van de financieringsbehoefte en het daaraan verbonden renterisico werd in de jaren 2005-2008 gebruik gemaakt van afgeleide (rente)instrumenten, zoals renteswaps. Een swap is een rente-instrument waarbij het verschil tussen korte (variabele) en lange (vaste) rente wordt afgedekt. Voor de doelstellingen en het beleid met betrekking tot financiële instrumenten wordt verwezen naar paragraaf 'financiële instrumenten' in de jaarrekening 2024. Vanaf 2010 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. De Wassenaarsche Bouwstichting is ook niet voornemens dit te gaan doen gezien de huidige financiële markt, regelgeving en contractuele voorwaarden. In totaal zijn in de bovengenoemde periode acht swaps afgesloten. Eind 2024 is nog € 10,0 miljoen van de leningenportefeuille afgedekt met twee renteswapcontracten. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2024 - € 1,9 miljoen (2023 - € 1,8 mln.).

Alle swaps zijn gekoppeld aan onderliggende leningen met een overeenstemmende looptijd. Alle swapcontracten hebben overeenkomstig de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken geen toezicht belemmerende bepalingen. De swapcontracten hebben geen bepalingen die tot bijstortingsverplichtingen leiden.

11. Waardering activa

11.1. Waardering

De waarde van het vastgoed wordt op drie verschillende manieren bepaald. Ten eerste wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ten tweede wordt de beleidswaarde berekend aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat met afslagen voor beleidskeuzen (doorexploitatie, streefhuur, kwaliteit en beheer). Ten derde wordt de WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Deze waarde is relevant voor de vennootschapsbelasting.

De verschillen tussen de verschillende waarderingen zijn:

- De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de verwachte netto huurinkomsten van ons bezit, de verwachte leegwaardeontwikkeling (verkoop) en lokale marktontwikkelingen.
- De beleidswaarde is gebaseerd op de verwachte netto kasstromen, beschikbaar houden van de woningen, het huurbeleid, het eigen kwaliteitsbeleid en gerealiseerde beheerlasten.
- De WOZ-waarde wordt bepaald door verkoop en marktwaarde van woningen in de omgeving welke vergelijkbaar zijn met ons bezit.

11.2. Marktwaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) heeft november 2024 het handboek marktwaardering 2024 gepubliceerd en eind januari 2025 nog geactualiseerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2023 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2024 te verbeteren. Het vastgoed dient in overeenstemming met dit handboek gewaardeerd te worden. Deze waarderingsmethodiek passen wij toe op het gehele bezit. De belangrijkste uitgangspunten en aannames bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn:

- maximaal redelijk huurniveau
- huidig huurniveau
- verwachte onderhouds- en beheerkosten
- mutatiegraad gebaseerd op huidige mutatiegraad en verwachte mutatiegraad op langere termijn
- maximale planningshorizon van 15 jaar
- waardeontwikkeling van het bezit
- discontering van kasstromen op basis risicovrije rente en risico-opslag per complex
- impliciet inzicht in toekomstige beslissingen op basis van keuze tussen uitpanden na mutatie of door exploiteren voor 15 jaar

Bij de waardebepaling wordt Cushman als externe onafhankelijk taxateur ingeschakeld. Omdat de taxateur al sinds 2007 betrokken is bij de taxaties heeft deze een goed beeld van het bezit en de verwachte ontwikkelingen. De taxateur is een gecertificeerd register-taxateur en is niet betrokken bij vastgoedtransacties van de Wassenaarsche Bouwstichting.

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) zijn door Cushman de vereiste verklaringen afgegeven met betrekking tot de marktconformiteit. In december 2022 is het gehele vastgoed getaxeerd en is de marktwaarde per 31 december 2024 bepaald.

11.3. Sociaal en commercieel vastgoed

Na de administratieve scheiding en de overgenomen woningen zijn 446 woningen geclassificeerd als niet-DAEB bezit. De overige woningen zijn geclassificeerd als DAEB-bezit. Het zorgvastgoed en overig sociaal vastgoed (ZOG) is ook DAEB-bezit. Het bedrijfsmatig onroerend vastgoed (BOG) en parkeerplaatsen wordt geclassificeerd als niet-DAEB vastgoed. Voor de totale waarde van het bezit heeft deze onderverdeling geen effect.

Waardeverloop van het vastgoed (x € 1 miljoen)**Marktwaarde 2023**

DAEB vastgoed	397,8
Niet-DAEB vastgoed	125,0
	522,8

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	0,0
Gerealiseerd verkoop	-3,0
Gerealiseerd nieuwbouw	7,5
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>4,5</i>

Methodische wijziging handboek en software

Uitsplitsing onderhoud naar scenario	0,3
--------------------------------------	-----

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	0,6
WOZ waarden	-0,3
Contractuur en leegstand	12,6
Complexdefinitie en verkooprestrictie	-9,5
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>3,4</i>

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	0,6
Liberalisatiegrens	-0,5
Mutatie- en verkoopkans	0,0
Reguliere huurstijging	-0,8
Markthuur	1,8
Leegwaarde	20,2
Leegwaarde stijging	0,0
Exit Yield	9,9
Onderhoud	-3,8
Beheer	-0,7
Disconteringsvoet	-3,8
Overige kosten	-0,1
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	<i>22,9</i>

Totaal marktwaarde 2024

DAEB vastgoed	423,7
Niet-DAEB vastgoed	130,1
Marktwaarde 2024	553,8

In onderstaand overzicht wordt de totale marktwaarde van het bezit gepresenteerd.

Type vastgoed (x € 1.000)	2023	2024	%
Woningen	494.059	524.423	94,7
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.537	7.791	1,4
Parkeervoorzieningen	2.616	2.730	0,5
Zorgvastgoed	18.562	18.879	3,8
Totaal	522.774	553.823	100,0

11.4. Beleidswaarde

Binnen de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaglegging van toegelaten instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van Aw en WSW. De ratio's zijn in 2024 gewijzigd. De norm voor de LTV is 70 % (was 85%) voor DAEB en is 70% (was 75%) voor niet-DAEB. De solvabiliteit is 30% voor zowel DAEB als niet-DAEB (was 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB). Aw en WSW hebben nadere definities vastgesteld voor onderhoud/verbetering en beheerlasten, waarmee kaders voor de bepaling van de beleidswaarde eenduidiger zijn geformuleerd.

- **Onderhoud/verbetering:** Er zijn criteria opgesteld voor het onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Ook is expliciet gemaakt wanneer sprake is van achterstallig onderhoud. In de onderhoudsnorm zijn de onderhoudskosten opgenomen voor instandhouding van het bezit. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft voor het grootste deel van haar bezit een conditiemeting uitgevoerd waarmee bepaald is dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud.
- **Beheerlasten:** Voor vastgoedsturing (asset management) en vastgoedbeheer (property management) wordt een onderscheid tussen financieel/administratieve en technische beheeractiviteiten gemaakt. Bij de beleidswaarde worden kosten in het kader van assetmanagement als beheerkosten aangemerkt in tegenstelling tot de marktwaarde.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met ingang van boekjaar 2024 wordt gerekend met een vast disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB bezit en 4,7% voor niet DAEB bezit. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting niet of pas op langere termijn kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. In 2024 zijn de uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde op diverse plekken aangepast zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening. De beleidswaarde 2024 is voor het vijfde jaar opgesteld en bedraagt € 377,3 miljoen (2023 € 260,2 mln.).

Beleidswaarde bestaande bezit

De beleidswaarde van de woningen is toegenomen met € 30 miljoen. Dit heeft diverse oorzaken:

- Beperkte voorraadmutatie.
- Lagere disconteringsvoet als gevolg van regelgeving.
- Exploitatie 60 jaar en geen eindwaarde meer.

Het bestuur van de Wassenaarsche Bouwstichting heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op langere termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen beleidswaarde en marktwaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit bezit in exploitatie en bedraagt ongeveer € 176 miljoen, de maatschappelijke bestemming van het vermogen.

Dit impliceert dat ongeveer 29 % van het totale vermogen niet of pas op langere termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde en daarmee ook de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden (x € 1.000)

	Ultimo 2023	Ultimo 2023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.883	40.013

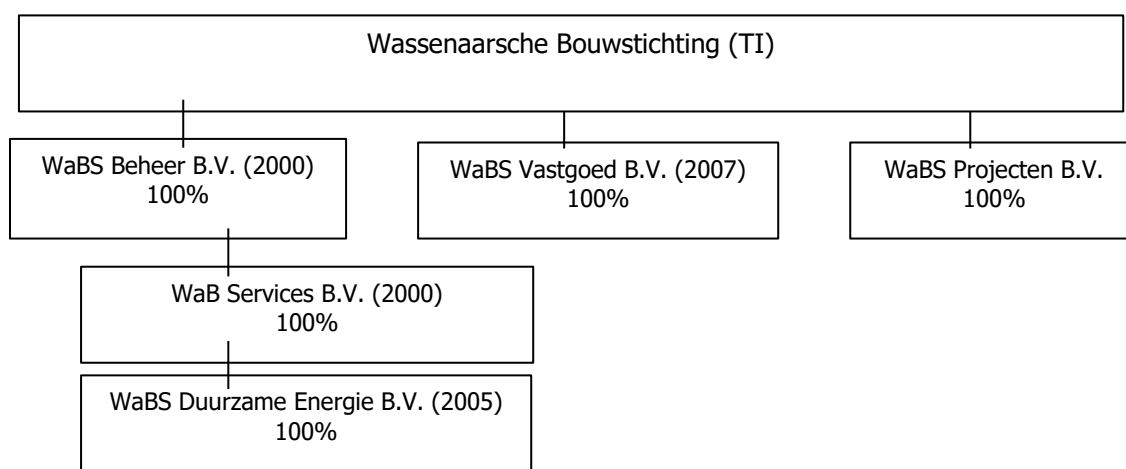
De toename betreft 12 woningen die in 2024 zijn verkocht en getransporteerd. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 131 woningen per ultimo 2024 (2023: 119).

Deze woningen zijn verkocht met korting in combinatie met erfpacht. In de overeenkomst is de verplichting opgenomen dat de Wassenaarsche Bouwstichting de woningen terugkoopt.

12. Verbindingen

Met het oog op het brede werk van onze organisatie én de aangescherpte regels voor het werkgebied van corporaties voert de Wassenaarsche Bouwstichting een beleid waarbij activiteiten die niet direct te maken hebben met verhuur van sociale woningen aan de doelgroep in afzonderlijke rechtspersonen worden ondergebracht. In 2000 is daartoe WaBS Beheer B.V. opgericht, een holding waaronder de bedrijven vallen die dienstverlenende activiteiten aan anderen dan de doelgroep uitvoeren. In 2007 is daar in het kader van de afspraken met de Belastingdienst over vennootschapsbelasting (vaststellingsovereenkomst), WaBS Vastgoed B.V. bijgekomen en in datzelfde kader is in 2008 WaBS Projecten B.V. opgericht. De jaarrekening omvat de geconsolideerde cijfers van de Wassenaarsche Bouwstichting als geheel, inclusief deelnemingen.

De financiële relaties tussen de Wassenaarsche Bouwstichting en de deelnemingen zijn beperkt tot storting van het aandelenkapitaal en de onderlinge verrekeningen. In 2024 is geen sprake geweest van kapitaalversterkingen in de verbindingen. De onderlinge verrekeningen geschieden marktconform.



Toelichting organogram

- WaBS Vastgoed B.V. is opgezet als (fiscale) beleggingsinstelling waarin het economische eigendom van het commerciële vastgoed is ondergebracht. Tot het commerciële vastgoed behoren bedrijfspanden en te verkopen woningcomplexen. In 2024 is één woning uit dit bezit verkocht. Eind 2024 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 30 woningen en 3 bedrijfspanden.
- WaBS Projecten B.V. is een holding waarin projectontwikkelingsactiviteiten kunnen worden ondergebracht. In 2024 hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden.
- WaBS Beheer B.V. heeft een holdingstructuur en fungeert als aandeelhouder voor de daaronder hangende B.V. 's (WaB Services B.V. en WaBS Duurzame Energie B.V.).
- In WaB Services B.V. zijn alle dienstverlenende activiteiten voor derden ondergebracht, zoals beheer van (huur)woningen van derden en dergelijke. Eind 2024 wordt nog het beheer voor twee beheercomplexen gevoerd.
- WaBS Duurzame Energie B.V. (WaBS DE B.V.) is opgericht om activiteiten met betrekking tot de exploitatie van duurzame energie installaties te kunnen onderbrengen. Hier hebben in 2024 geen activiteiten plaatsgevonden.

Consolidatie

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen worden volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van onderlinge verhoudingen en transacties.

De geconsolideerde jaarrekening verschaft ten opzichte van de enkelvoudige jaarrekening beter inzicht in de financiële situatie en de resultaten van het geheel van de in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen.

	WaBS Vastgoed 100% €	WaBS Projecten 100% €	WaBS Beheer 100% €	WaB Services 100% €	WaBS Duurzame Energie 100% €
Statutair vermogen	90.000	90.000	100.000	100.000	90.000
Gestort kapitaal	18.000	18.000	20.000	20.000	18.000
Agio	3.500.000	0	150.000	100.000	0
Balanstotaal	13.990.349	12.240	88.619	73.217	268
Resultaat voor belasting	732.550	-283	11.352	15.376	-716
Reserves	3.861.182	-5.760	-101.492	-38.768	-21.368
Jaaromzet excl. verkoopen	426.089	0	0	25.116	0
Rekening-courant	-90.162	11.971	16.743	0	-3.414
Doorberekende kosten ¹	1.530	102	3.085	5.860	494

¹ Betreft inzet van personeel van de toegelaten instelling, via tijdschrijven doorberekend aan de betrokken deelneming

WaBS Vastgoed B.V. heeft een lening van € 6,2 mln. van de Wassenaarsche Bouwstichting. In 2024 is € 430.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2023 € 2.400.000 (2023 € 2.830.000) bedraagt. Voor inzicht in de financiële resultaten en vermogens van de afzonderlijke B.V.'s zijn afzonderlijke jaarrekeningen opgesteld en samenstelverklaringen afgegeven.

13. Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties kennen sinds 1 januari 2008 een integrale belastingplicht. Tot 1-1-2023 hadden corporaties, en ook de Wassenaarsche Bouwstichting, een Vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst. Hierin was vastgelegd hoe corporatie en belastingdienst omgaan met verschillende fiscale vraagstukken. De belastingdienst heeft deze overeenkomst eenzijdig opgezegd. Hieronder in het kort de gevolgen hiervan voor de Wassenaarsche Bouwstichting. Een aantal regelingen zijn nog niet duidelijk, maar de gevolgen voor de Wassenaarsche Bouwstichting zijn beperkt.

13.1. Gevolgen opzeggen VSO door Belastingdienst

Op 9 november 2022 is het bericht naar buiten gekomen dat de Belastingdienst VSO2 en VSO2a per 1 januari 2023 zal opzeggen. De opzegging heeft gevolgen voor de aangiften vennootschapsbelasting vanaf 2023. Voor een aantal onderwerpen in de vennootschapsbelasting geeft de Belastingdienst in de brief haar visie op de behandeling vanaf 1 januari 2023. Hieronder de voornaamste gevolgen van de opzegging van de opzegging van VSO2 voor de Wassenaarsche Bouwstichting:

- De eenheden die in het verleden zijn afgewaardeerd als gevolg van de gedaalde WOZ-waarde en waarvan de eerdere afwaardering per 1 januari 2023 nog niet in het geheel is teruggenomen, moeten worden gewaardeerd op de bedrijfswaarde volgens goed koopmansgebruik. WaBS heeft in de aangifte vennootschapsbelasting 2022 de gehele terugname van de afwaardering verwerkt. De wijziging heeft daardoor geen effect in de fiscale positie 2023.
- Met betrekking tot de verwerking van ongerealiseerde verliezen uit tussenvormen verkopen (o.a. Slimmer Kopen en Koopgarant) die ultimo 2022 op de balans zijn gewaardeerd, moet de keuze worden gemaakt om de regeling vanuit VSO2 ook ná 1 januari 2023 te blijven toepassen op eenheden die vóór 1 januari 2023 als tussenvorm zijn verkocht en ultimo 2022 nog niet zijn teruggekocht. De alternatieve keuze kan zijn om de per 1 januari 2023 aanwezige ongerealiseerde verliezen in het fiscale resultaat 2023 te verwerken in plaats van op moment van terugkoop. Als die alternatieve keuze wordt gemaakt dient naar de mening van de Belastingdienst tegelijkertijd ook het recht op waardestijging tot 1 januari 2023 te worden verantwoord.
WaBS heeft er voor gekozen om de wijze van verwerken zoals opgenomen in de aangiften tot en met 2022 ook vanaf 1 januari 2023 in stand te laten.
- De gemengde projectenregeling in VSO2 regelt de toerekening van grondkosten bij een gemengd project. Gezien het belang is er een overgangsregeling voor gemengde projecten overeengekomen, waarbij de regeling zal gelden tot en met 31 december 2025. Dit houdt kortgezegd in dat in beginsel eenzelfde regeling van toepassing is als onder VSO2 (tenzij nieuwe of onvoorziene ontwikkelingen), met uitzondering van de expliciete bepaling dat de corporatie bij het gehele gemengde project moet participeren, tot en met de (op)levering van de woningen. Ook is er een nieuwe bepaling opgenomen over de kwalificatie van kavelverkoop binnen een gemengd project.
Gedurende 2023 heeft WaBS het project 'Poortlaan/Ridderlaan' onderhanden. Dit project kwalificeert als een gemengd project. Dit project wordt in 2024 opgeleverd. Doordat de gemengd projectregeling uit de VSO blijft gelden tot en met 31 december 2025 is bij de berekening van het projectresultaat 2023 rekening gehouden met deze regeling

Voor de fiscale aangiften maakt de Wassenaarsche Bouwstichting gebruik van waardeontwikkelingen van het vastgoed en een onderhoudsvoorziening. Deze gedragslijn is met de Belastingdienst afgesproken en geldt voor meerdere jaren in de toekomst.

13.2. Fiscale positie

De latentie voor belastingvorderingen en verplichtingen heeft betrekking op zeven onderdelen.

1. Verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van het vastgoed
2. Verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de opgenomen leningen
3. Verschil tussen commerciële en fiscale waardering materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie
4. Gevormde fiscale herinvesteringsreserve
5. ATAD renteaftrekbepijking
6. Fiscale onderhoudsvoorziening

Deze fiscale balanspositie is contant gewaardeerd.

De jaarlijkse mutatie in de latenties en de acute belastingdruk wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening en de toelichting.

De getoonde berekening inclusief de correcties geeft de juiste belastingdruk 2024 weer.

	€
Acute belastingdruk 2024	1.621.067
Aanpassingen i.v.m. vorige boekjaren	-91.545
Mutatie belastinglatentie	228.973
Totaal vennootschapsbelasting	1.758.495

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting. De voorlopige aanslag 2024 bedroeg € 1.590.540.

14. Governanceverslag

Dit verslag is in februari 2025 opgesteld door de Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting en ziet toe op 'good governance'. Het gaat hier over het primaire proces van de stichting (zoals het borgen van goed wonen), maar vooral ook over de waarden die wij hanteren om dit doel te bereiken en hoe bestuurder(s), commissarissen en stakeholders zich tot elkaar verhouden. We volgen de Governancecode Woningcorporaties en voldoen aan de normen met inachtneming van 'comply or explain'.

De Stichting wordt geleid en vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, die verantwoordelijk is voor de organisatie en de strategie. De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden en houdt toezicht op de bestuurder, adviseert de bestuurder en is de werkgever. De Raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in met name het reglement van de Raad. De Raad en de bestuurder werken samen op basis van vertrouwen en wederkerigheid. Ze streven naar een goede communicatie, een open dialoog en het gezamenlijk bespreken van dilemma's. Ze zijn zich bewust van hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor goed bestuur en goed toezicht, waarbij ze ieder hun eigen rol vervullen.

Hieronder doet de Raad verslag over de rol, werkzaamheden en ontwikkelingen van de Raad en hoe wij als Raad terugkijken op 2024.

Besturen en toezichthouden (governance)

De Raad bestaat bij het schrijven van dit verslag uit drie leden: Marie-Leontine de Graaf (voorzitter), Desirée Curfs en Tarik Uçar. Daarnaast zijn er 2 vacatures die naar verwachting begin 2025 tot benoemingen zullen leiden.

De samenstelling van de Raad per 31 december 2024 is als volgt, met vermelding van de hoofd- en nevenfuncties van de leden in 2024:

1. drs. M.A.A. de Graaf-Krüger (1974) (v), voorzitter
1e benoeming 12 november 2018, herbenoemd m.i.v. 1 november 2022, aftredend 2026
 - *algemeen directeur Speakers Academy*
 - *algemeen directeur deSpreker.nl (sinds 1-1-2025)*
 - *DGA en algemeen directeur International Speakers Management Group (sinds 1-1-2025)*
 - *penningmeester Vereniging Onbeperkt Lezen (tot maart 2024)*
2. D.J.N.M. Curfs (1970) (v), vicevoorzitter
1e benoeming 17 maart 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
 - *directeur/bestuurder Avalex*
 - *voorzitter RvT Rataplan*
 - *voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweide groep*
 - *lid RvT FNV*
3. mr. A.T. Uçar (1976) (m) (commissaris op voordracht van de huurdersvereniging)
1e benoeming 27 september 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
 - *uitvoerend bestuurslid Bedrijfstakpensioenfonds Schoonmaak- en Glazenwassersbedrijf*
 - *lid RvT Bedrijfspensioenfonds Molenaars*
 - *lid werkgroep Pensioenen Stichting van de Arbeid (namens VCP)*
 - *lid taskforce Diversiteit, Gelijkwaardigheid en Inclusie Pensioenfederatie*

Zoals van de commissarissen gevraagd wordt in artikel 30 lid 6 a t/m i Woningwet, bekleden zij geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris. De leden van de Raad worden benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en kunnen worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de Raad is ten hoogste acht jaar.

Wij hebben gekozen voor een profieloverzicht met een evenwichtige en diverse samenstelling van de Raad in personen, competenties, deskundigheid en ervaring. Zo zorgen we dat het resultaat van ons werk optimaal kan zijn.

De Raad van Commissarissen van de Wassenaarsche Bouwstichting kent twee vaste commissies: een remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies behandelen deelgebieden. Binnen deze commissies bestaat de mogelijkheid dieper in te gaan op onderwerpen. De commissies adviseren en rapporteren aan de Raad. De Raad is gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van het interne toezicht en de besluitvorming.

Mevrouw Curfs is voorzitter van de remuneratiecommissie en mevrouw De Graaf, voorzitter van de Raad, is lid van de remuneratiecommissie.

Bij aanvang van het jaar was de heer Griffioen voorzitter van de auditcommissie en de heer Uçar lid van de auditcommissie. Aangezien de heer Griffioen gedurende het jaar geen onderdeel meer van de Raad uitmaakte, is ervoor gekozen om voor de periode tot de Raad weer minimaal uit 4 personen bestaat de onderwerpen van de Auditcommissie integraal in de RvC-vergadering te behandelen.

Wat doet de Raad van Commissarissen?

In de toezichtvisie van de Wassenaarsche Bouwstichting is vastgelegd hoe wij als Raad naar intern toezicht kijken. De toezichtvisie vormt de leidraad voor de invulling van onze rol. Wij onderscheiden vier kernrollen.

- Toezichthouder: toezicht houden op het beleid.
- Adviseur (klankbord) van de bestuurder
- Werkgever van de bestuurder.
- (afgeleid) representatief stakeholdermanagement.

Natuurlijk hebben en houden wij als Raad van Commissarissen oog voor belangrijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen.

Het voldoen aan wet- en regelgeving is een belangrijk punt van aandacht. De Woningwet, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepalen het externe normenkader. Net zo belangrijk zijn de afwegingen die gemaakt moeten worden tussen goed (financieel) beheer en volkshuisvestelijke ambities. Een goede dienstverlening aan woningzoekenden en huurders, de financiële gezondheid van de eigen organisatie, een prettige werkomgeving en een goede relatie met de diverse samenwerkingspartners en stakeholders zijn samen de basis voor de resultaten van de Wassenaarsche Bouwstichting.

Wij onderhouden met de Wassenaarsche Bouwstichting goed contact met beide externe toezichthouders.

Governancecode

Wij onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties en houden bij onze activiteiten rekening met de governance vereisten. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes die gaan over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

Wij werken volgens deze 5 principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren normen en waarden passend bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Sinds het verslagjaar 2021 hebben wij gekozen om verslag te doen aan de hand van de brede toezichthoudende rol en enkele specifieke thema's. Hier is ook dit jaar opnieuw voor gekozen.

Permanente educatie

De leden van de RvC hebben voldaan aan de nascholingsverplichting van vijf permanente educatiepunten in 2024, naar rato van de benoemingsperiode. Aan hen is gevraagd het aantal behaalde

PE-punten op te geven. Als er meer punten zijn behaald dan nodig in een jaar, is/wordt het overschot, met een maximum van vijf punten, meegenomen naar het volgende jaar.

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot	
	2024	2024	2023	Voldaan
M.A.A de Graaf	5	5	1	Ja
D.J.N.M. Curfs	5	5	0	Ja
A.T. Uçar	5	2	5	Ja

De bestuurders van de corporatie zijn ook verplicht tot Permanente Educatie. Zij moeten 36 punten per jaar behalen (of 108 per 3 jaar). De huidige bestuurder I. Desumma heeft 57 punten in 2024 behaald.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Governance

In de Raad van Commissarissen is de heer Griffioen om moverende redenen uit de Raad van Commissarissen getreden. De Raad heeft derhalve een werving- en selectieprocedure gestart om een opvolger voor hem te zoeken. Aangezien de Raad heeft ervaren dat met het hebben van een Raad van vier leden er een bepaalde kwetsbaarheid kan ontstaan, heeft de Raad ervoor gekozen om de Raad uit te breiden naar vijf leden. Aangezien de Raad een zorgvuldig selectieprocedure voorstaat, is de verwachting dat de benoemingen begin 2025 kunnen plaatsvinden.

Going concern en groeiende organisatie

In 2024 heeft de nieuwe directeur-bestuurder het hele jaar aan het roer gestaan. Hierbij is vanuit de RvC aan de directeur-bestuurder gevraagd om te zorgen dat alle beleidsdocumenten herijkt worden, er aandacht is voor de financiële huishouding en in het kader van de volkshuisvestelijke taak naar samenwerkingsmogelijkheden wordt gekeken. De organisatie heeft alle taken zeer voortvarend opgepakt.

Ook is gestart met het onderzoeken naar samenwerkingsmogelijkheden met collega corporatie WoonInvest. Na positieve eerste verkenningen en kennismakingen is besloten om in 2025 verder te onderzoeken of de positieve samenwerking kan leiden tot een fusie van de beide corporaties. Net als in voorgaande jaren staat het belang van huidige en toekomstige huurders centraal.

Huurdersvereniging

In 2024 heeft er een voorzitterswissel plaatsgevonden bij het bestuur van de huurdersvereniging. Na jarenlange inzet van Dianca Berendsen, waarvoor de RvC haar grote dank verschuldigd is, heeft ze de voorzittershamer overgedragen aan Jaap van Egmond. Samen met de huurdersvereniging is afgesproken dat de huurderscommissarissen in beginsel niet meer aansluiten bij de vergaderingen tussen hen en de directeur-bestuurder, maar separaat met hen zullen spreken. Daarnaast is er frequent contact met de huurdersvereniging geweest over meer reguliere zaken, zoals over de noodzakelijk geachte huurverhogingen.

Integriteit

Voor je het weet is integriteit vanzelfsprekend, totdat dit het plots niet is. Daarom maakt de Raad integriteit en mogelijk tegenstrijdige belangen bespreekbaar, incl. de wijze waarop eventuele vraagstukken bespreekbaar gemaakt kunnen worden. Hierbij hanteert de Raad het uitgangspunt dat een beetje integer niet bestaat. De leden van de Raad verlangen van zichzelf en van de directeur-bestuurder dat er geen enkele twijfel of schijn over integriteitszaken mag bestaan.

Zelfevaluatie

De Raad doet eens per jaar een zelfevaluatie. Jaarlijks wil de RvC de evaluatie in december houden. De evaluatie over het jaar 2024 heeft echter plaatsgevonden in januari 2025 vanwege planning en afstemming met de externe begeleider. De Raad heeft onder begeleiding een constructief gesprek gevoerd over het optimaal inzetten van elkaars kwaliteiten. Hierbij is gereflecteerd op het hele jaar en de individuele rol invulling. Naast de jaarlijkse zelfevaluatie is er voor elke RvC-vergadering een korte voorbespreking en na afloop een nabespreking. Tijdens beide momenten is dit een overleg zonder de

aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De Raad heeft geconcludeerd dat iedereen onafhankelijk denkt en zijn/ haar mening resp. vragen deelt. Niemand voelt zich geremd om zaken bespreekbaar te maken.

Vergaderingen

De Raad is in 2024 7 keer formeel bij elkaar gekomen samen met de bestuurder.

De auditcommissie is in 2024 1 keer bij elkaar gekomen.

De auditcommissie bereidt de behandeling van de belangrijkste financiële stukken voor de voltallige Raad voor en spreekt uitvoerig met de accountant.

Sinds het aantreden van mevrouw Desumma als directeur-bestuurder heeft de renumratiecommissie in 2024 twee keer overlegd met de directeur-bestuurder over de inzet, resultaten en toekomst.

Specifieke onderwerpen die in de reguliere vergaderingen van de RvC zijn besproken zijn:

Februari 2024:

- Concept jaarverslag 2023
- Statuten en reglementen in samenhang
- Toewijzen woningen in regio Haaglanden
- Huidige projectenportfolio
- Voorlopige jaarkalender RvC 2024
- Reiskostenvergoeding leden RvC
- Vastlegging besluit aanpassen statuten naar nieuw Modelstatuten VTW/Aedes
- Casuïstiek samenwerking RvC en bestuur
- Herijken visie op bestuur en toezicht

Mei 2024:

- Werkwijze en begroting opleidingen Raad
- Profiel lid RvC
- Koersplan Wassenaarsche Bouwstichting 2024-2028
- Jaarrekening 2023 WaBS Vastgoed B.V.
- Jaarrekening 2023 WaBS Projecten B.V.
- Jaarrekening 2023 WaBS Beheer B.V.
- Jaarrekening 2023 WaBS Services B.V.
- Jaarrekening 2023 WaBS Duurzame Energie B.V.
- Jaarrekening 2023 Wassenaarsche Bouwstichting
- Concept kaderbrief begroting 2025
- Overzicht structuur deelnemingen
- Aanpassing statuten en reglementen
- Nieuwbouw Johan van Oldenbarneveltstraat Honselersdijk

Juni 2024:

- Jaarverslag en jaarrekening 2023
- Concept accountantsverslag Baker Tilly
- Opdrachtbevestiging 2024 Baker Tilly
- Bod gemeente Wassenaar en Westland
- Tertiaalrapportage
- Bezoldiging leden RvC 2024
- Update werving en selectie leden RvC
- Visie op besturen en toezicht houden

September 2024:

- Quicksan voorverkenning mogelijke fusie met WoonInvest

Oktober 2024:

- Geactualiseerde kaderbrief
- Tertiaalrapportage
- Visitatie voorjaar 2025

- Benchmark
- Stakeholders
- Strategiedag
- Kennismaking RvC's Wassenaarsche Bouwstichting – WoonInvest
- Bestuursreglement
- Voortgang werving nieuwe leden RvC

December 2024:

- Begroting 2025
- Investeringsstatuut
- Fasedocumenten
- Integriteitscode
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Renummeratiecommissie
- Reglement RvC
- Nieuwe Governancecode
- Vaststelling bezoldiging bestuurder en RvC
- Vergaderschema 2025

Bezoldiging RvC

De Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting regelt de bezoldigingsklassen van de corporatie. De bezoldigingsklasse voor Wassenaarsche Bouwstichting is E.

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) adviseert de vergoedingen te maximaliseren op 7,5% (leden) en 11,5% (voorzitter) van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurders. De WNT-norm gaat uit van 10% voor leden en 15% voor de voorzitter van het toepasselijke bezoldigingsmaximum. De honorering van de RvC is gebaseerd op het VTW-advies.

Honorering RvC-leden (de vermelde bedragen zijn jaarbedragen):

Naam	2024
M.A.A. de Graaf-Krüger (voorzitter)	€ 20.400
D.J.M.N. Curfs (vicevoorzitter)	€ 13.600
A.T. Uçar	€ 13.600
D. Griffioen	€ 4.496

De bezoldiging van D. Griffioen komt volledig ten gunste van het Leids Universitair Medisch Centrum.

De vergoedingen zijn daarmee gelijk aan de maximaal toegestane bedragen van de VTW-norm, maar lager dan de WNT-norm. In de jaarrekening is de volledige verantwoording ten aanzien van de WNT opgenomen.

15. Verklaringen

Bestuursverklaring

De aan de Wassenaarsche Bouwstichting ter beschikking staande middelen zijn uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. DAEB en niet-DAEB-activiteiten zijn administratief gescheiden. Waarbij een deel van de niet-DAEB-activiteiten is ondergebracht in afzonderlijke rechtspersonen. Deze deelnemingen zijn gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Wassenaar, 3 juni 2025

Mevr. I. Desumma
directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad bij het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de door de directeur-bestuurder voorgelegde jaarstukken 2024. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Baker Tilly vestiging 's Gravenhage overeenkomstig de aan hen verstrekte opdracht. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de rapportage van de accountant en de goedkeurende verklaring bij de jaarrekening. De Raad van Commissarissen stelt de jaarstukken vast.

Wassenaar, 3 juni 2025

Mevr. M.A.A. de Graaf-Krüger, voorzitter

Mevr. D.J.N.M. Curfs, vicevoorzitter

Mevr. S.L. Pikker

Dhr. A.T. Uçar

Dhr. P.A. Rotering

Jaarrekening 2024

Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

Activa

(in euro's)

A. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2024	2023
1. DAEB vastgoed in exploitatie	423.708.337	397.774.659
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	130.115.120	124.999.707
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.882.512	40.013.250
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	592.780	3.954.192
	<u>604.298.749</u>	<u>566.741.808</u>

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.028.387	3.111.133
	<u>3.028.387</u>	<u>3.111.133</u>

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Som van de vaste activa	607.327.136	569.852.941

B. Vlottende activa

Voorraden

7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.139.071	3.116.853
8. Onderhanden projecten	-	-
9. Overige voorraden	57.603	84.095
	<u>1.196.674</u>	<u>3.200.948</u>

Vorderingen

10. Huurdebiteuren	97.014	134.394
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	76.678	779.024
12. Overige vorderingen	77.010	107.933
13. Overlopende activa	351.452	256.894
	<u>602.154</u>	<u>1.278.245</u>

14. Liquide middelen	8.500.000	9.340.496
Som van de vlottende activa	<u>10.298.828</u>	<u>13.819.689</u>

Totaal activa	<u>617.625.964</u>	<u>583.672.630</u>
----------------------	---------------------------	---------------------------

Passiva

(in euro's)

	2024	2023
C. Groepsvermogen		
15. Eigen vermogen	361.912.180	330.220.521
Eigen vermogen	361.912.180	330.220.521
D. Voorzieningen		
16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten	0	0
17. Voorziening belastinglatentie	1.104.329	894.755
Totaal voorzieningen	1.104.329	894.755
E. Langlopende schulden		
18. Schulden leningen kredietinstellingen	198.876.268	199.730.452
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	46.392.633	37.740.452
Totaal langlopende schulden	245.268.901	237.470.904
F. Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	6.354.184	9.150.354
21. Onderhanden projecten	0	940.996
22. Schulden aan leveranciers	74.954	1.526.785
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	434.024	976.531
24. Overlopende passiva	2.477.392	2.491.784
Totaal kortlopende schulden	9.340.554	15.086.450
Totaal Passiva	617.625.964	583.672.630

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024

(in euro's)	2024	2023
25. Huuropbrengsten	21.320.155	20.589.584
26. Opbrengsten servicecontacten	802.758	716.973
27. Lasten servicecontracten	(838.134)	(706.188)
28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.875.853)	(1.698.505)
29. Lasten onderhoudsactiviteiten	(9.367.163)	(11.056.183)
30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.278.087)	(1.294.099)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.763.676	6.551.582
31. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	510.000	1.275.000
32. Toegerekende organisatiekosten	(138.884)	(151.663)
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(277.755)	(938.929)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	93.361	184.408
34. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.372.259
35. Uitgaven verkocht in ontwikkeling	(356.252)	(1.148.346)
36. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(356.252)	223.913
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.434.961	(39.124.620)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	706.570	(528.395)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.141.531	(39.653.015)
40. Opbrengst overige activiteiten	213.541	139.994
41. Kosten overige activiteiten	(30.373)	(60.104)
Nettoresultaat overige activiteiten	183.168	79.890
42. Overige organisatiekosten	(677.500)	(422.239)
43. Leefbaarheid	(122.608)	(133.136)
Bedrijfsresultaat	35.025.376	(33.168.597)
44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.919.511	2.900.598
45. Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.494.733)	(4.324.809)
Saldo financiële baten en lasten	(1.575.222)	(1.424.211)
Resultaat voor belastingen	33.450.154	(34.592.808)
46. Belastingen	(1.758.495)	(1.883.895)
Resultaat na belastingen	31.691.659	(36.476.703)
Groepsresultaat na belastingen	31.691.659	(36.476.703)

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024

(in euro's)

	2024	2023	
Ontvangsten			
Huren	21.393.473	20.461.255	
Vergoedingen	802.758	814.871	
Overige bedrijfsontvangsten	59.256	73.146	
Ontvangen interest	19.253	574	
Saldo ingaande kasstromen		22.274.740	21.349.846
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	(2.039.840)	(1.795.034)	
Onderhoudsuitgaven	(8.498.159)	(9.792.209)	
Overige bedrijfsuitgaven	(3.744.062)	(3.616.122)	
Betaalde interest	(4.545.510)	(4.343.889)	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(58.874)	(205.465)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(152.315)	(49.919)	
Vennootschapsbelasting	(846.575)	(1.360.537)	
Saldo uitgaande kasstromen		(19.885.335)	(21.163.175)
Kasstroomen uit operationele activiteiten		2.389.405	186.671
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	4.150.500	3.082.500	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	1.275.000	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.150.500	4.357.500

(in euro's)

	2024	2023
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	(2.938.943)	(2.089.397)
Verbeteruitgaven	(3.458.762)	(6.820.540)
Aankoop VOV voor doorverkoop	0	(2.592.150)
Externe kosten bij aankoop	0	(13.720)
Externe kosten bij verkoop	(93.368)	(63.593)
Investerings overig	(138.401)	(36.237)
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(6.629.474)	(11.615.637)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(2.478.974)	(7.258.137)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	5.500.000	15.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	(6.250.927)	(10.408.345)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(750.927)	4.591.655
Mutatie geldmiddelen	(840.496)	(2.479.811)
Liquide middelen per 1-1	9.340.496	11.820.307
Liquide middelen per 31-12	8.500.000	9.340.496
Mutatie geldmiddelen	(840.496)	(2.479.811)

Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

Activiteiten

De Wassenaarsche Bouwstichting, statutair gevestigd te 2241 NA, Starrenburglaan 1 te Wassenaar, is een toegelaten instelling volkshuisvesting in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Het Kamer van Koophandel nummer is 27070711. Voor een weergave van de groepsstructuur wordt verwezen naar pagina 43 van het jaarverslag. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De kernactiviteiten van de organisatie betreffen het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare (sociale) huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken in de regio Wassenaar, Den Haag en Westland.

Continuïteit

De Wassenaarsche Bouwstichting voldoet blijvend aan de kengetallen van het WSW en Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Op basis hiervan wordt duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten verondersteld. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling van deze jaarrekening gebaseerd op deze veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Oorlog in Oekraïne

Op 24 februari 2022 is Rusland Oekraïne binnengevallen. Als gevolg hiervan waren wereldwijd tekorten in voedsel -en energievoorziening. De oorlog duurt nog steeds voort. De gevolgen voor de energievoorziening aangepakt en is de inflatie iets gedaald, of in elk geval minder hard gestegen. Ook onze huurders hebben last van deze situatie. De stijging van de huurachterstanden blijft beperkt, maar we horen wel degelijk geluiden dat het steeds lastiger wordt om de eindjes aan elkaar te knopen. De kosten voor levensonderhoud blijven stijgen.

Regelgeving

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Oordelen, schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

De groep waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven

door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015).

In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van de groep.

De groep heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van de Wassenaarsche Bouwstichting en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar.

Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- Wassenaarsche Bouwstichting te Wassenaar
- WaBS Beheer B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024:100%)
- WaBS Services B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024:100%)
- WaBS Duurzame Energie B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024:100%)
- WaBS Vastgoed B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024: 100%)
- WaBS Projecten B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024: 100%)

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

De Wassenaarsche Bouwstichting loopt herfinancieringsrisico en renterisico ten aanzien van de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen.

Binnen het treasurybeleid van de Wassenaarsche Bouwstichting dient het gebruik van financiële instrumenten ter bescherming van de resultaten en balansposities tegen ongewenste invloed van rentebewegingen. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut mogen financiële instrumenten slechts gebruikt worden indien er een renterisico wordt gereduceerd.

Ten behoeve van rentemanagement activiteiten mag uitsluitende gebruik gemaakt worden van instrumenten die een fixerende c.q. afschermende werking hebben.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Activa

A. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

1.-2. (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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

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

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

De Wassenaarsche Bouwstichting hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- 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 15 jaar.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex c.q. product-markt-combinatie aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex c.q. product-markt-combinatie vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Groot onderhoud

Uitgaven naar eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierboven beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en van de boekwaarde, op basis van de verkrijgingsprijsrekening, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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

Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie, zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

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

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. De Wassenaarsche Bouwstichting hanteert in haar beleid een percentage van de maximaal redelijke huur als streefhuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarig onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 60 jaar.
In deze stap worden ook de verplichtingen voor de EFG-labels opgenomen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	Variabel per complex	Variabel per complex
Onderhoudsnorm	Gemiddeld € 3.232 EGZ Gemiddeld € 3.155 MGZ	Gemiddeld € 2.832 EGZ Gemiddeld € 3.551 MGZ
Beheerlasten	Gemiddeld € 902 MGZ Gemiddeld € 876 EGZ	Gemiddeld € 885 EGZ Gemiddeld € 864 MGZ
Discontovoet	DAEB 4,1% NIET DAEB 4,7%	Variabel per complex

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Tiv artikel 151.

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van boekjaar 2024 ingrijpend veranderd t.o.v. 2023. Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar. Door deze wijzigingen neemt het schattingskader van de beleidswaarde toe.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of

-vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden na eerste verwerking in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden".

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (in aanbouw en of ontwikkeling). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs.

De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft, eventueel gevormde onrendabels dienen eerst te worden teruggenomen.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode, rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende geschatte economische levensduur.

- Automatisering: 3 jaar
- Vervoersmiddelen: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

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

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering

Voor de waardering en verwerking van de latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'

B. Vlottende activa

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde, dan wel de bekende verkoopprijs.

8. Onderhanden projecten

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor derden. De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

9. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

10./13. Vorderingen

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

De hieronder opgenomen posten hebben een looptijd van korter dan één jaar.

14. Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare spaartegoeden. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Passiva

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

D. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar en waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per

balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde.

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

16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "Verkoop onder Voorwaarden" regeling.

Pensioenen

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

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

17. Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'

E. 18./19. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

F. 20./24. Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of 8.

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

21.Onderhanden projecten

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor derden. De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkooplasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De financiële instrumenten zijn in de balans niet tegen reële waarde gewaardeerd en is enkel opgenomen ten behoeve van de vereiste toelichtingen.

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaten en hedge accounting

De groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep deze derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De groep past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- De algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- De in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;

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

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.

- Zolang de afgedekte post in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat.
Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Indien de verwachte transactie niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

25. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur, maximale huursomstijging en inkomensafhankelijke huurverhoging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid. Met huurharmonisatie als gevolg van mutatie wordt eveneens rekening gehouden.

26./27. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

28. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

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

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

29. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt de Wassenaarsche Bouwstichting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

31./33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post 'Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden' in de grondslagen van balanswaardering.

34./36 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Indien het resultaat van een onderhanden project betrouwbaar kan worden ingeschat wordt de omzet van de het verkochte vastgoed in ontwikkeling en de uitgaven die betrekking hebben op deze omzet als resultaat gepresenteerd. Resultaten worden verantwoord bij verkoop en naar rato van de gerealiseerde lasten t.o.v. de verwachte lasten.

37./39. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

40./41. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zonnepanelen en erfpachtopbrengsten toegerekend.

42. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

43. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen.

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

44./45. Rentebaten en rentelasten

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

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

46. Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende

belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

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. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Toelichting op de geconsolideerde balans

A. Vaste activa

	2024	2023
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	423.708.337	397.774.659
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	130.115.120	124.999.707
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.882.512	40.013.250
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	592.780	3.954.192
Totaal	604.298.749	566.741.808

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari:	397.774.659	428.378.971	124.999.707	133.505.925
Mutaties:				
Aankopen in Vastgoed	0	0	0	0
Investerings (uitgaven na 1 ^e waardering)	2.501.378	5.711.718	90.548	560.569
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	4.491.400	0	0	0
Overboeking van vastgoed in expl. naar Vastgoed in ontwikkeling	(23.860)			
Buitengebruik stelling en afstotingen (desinvesteringen)	0	0	(277.755)	(523.929)
Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(236.128)	0	(1.653.498)	(1.179.319)
Overboeking naar voorraad	0	0	(256.273)	(265.405)
Overboeking naar voorraad bestemd voor VOV	(418.460)	(225.782)	(282.827)	(329.256)
Overboeken van voorraad naar in exploitatie	399.910		444.345	
Herclassificatie Daeb Niet Daeb	(399.910)		399.910	
Overige waardeverandering (onrendabele top)	0	(3.654.206)	0	0
Waardeveranderingen (aanpassing marktwaarde)	19.613.701	(32.436.045)	6.650.961	(6.768.877)
Overige mutaties	5.647	3	2	(1)
Totaal van de mutaties	25.933.678	(30.604.312)	5.115.413	(8.506.218)
Boekwaarde 31 december	423.708.337	397.774.659	130.115.120	124.999.707
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december	205.904.330	189.469.254	59.165.867	54.373.778

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2024	2023	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	300.941.815	293.436.675	full
Meergezinswoningen	223.480.910	200.622.228	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.791.821	7.537.172	full
Parkeervoorzieningen	2.729.598	2.615.999	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	18.879.313	18.562.292	full
Subtotaal marktwaarde	553.823.457	522.774.366	
Projecten bestaand bezit	0	0	
Totaal	553.823.457	522.774.366	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	8,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%

Exploitatiekosten

Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW/MGW

2024

Voor het onderhoud is rekening gehouden met de richtlijn waarin onderscheidt wordt gemaakt in het uitpond en doorverhuur onderhoud. Wij volgen de onderhoudslasten van Koeter.

Mutatieonderhoud per vhe - EGW

2024

Mutatieleegstand (gereguleerd) in mnd.

Nvt Zijn conform handboek opgenomen in

Mutatieleegst.(geliberaliseerd) in mnd.

0 Conform handboek 2024

Beheerkosten per vhe - EGW

3 Conform handboek 2024

Beheerkosten per vhe - MGW

€ 542 Conform handboek 2024

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)

€ 532 Conform handboek 2024

Huurderving (% van de huursom)

0,07% Conform handboek 2024

1,0% Conform handboek 2024

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	Conform handboek 2024
Mutatiekans bij doorexploiteren EGW	4,07%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Mutatiekans bij doorexploiteren MGW	7,98%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Overdrachtskosten	11,4%	Conform handboek 2024
Disconteringsvoet (bestaande uit:)		
- Risico vrije rentevoet	1,48%	Conform handboek 2024
- Gemiddelde disconteringsvoet	5,25 - 7,50%	Object specifiek bepaald
- Disconteringsvoet doorexploitatie	5,25 - 6,85%	Object specifiek bepaald
- Disconteringsvoet uitponden	5,65 - 7,50%	Object specifiek bepaald
Exit Yield uitponden	3,80 - 6,00%	Object specifiek bepaald
Exit Yield doorexploiteren	4,12 - 7,95%	Object specifiek bepaald

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid, dit betreffen met name de meergezinswoningen (MGW). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG – MOG - ZOG

2024

Instandhoudingsonderhoud – per m ² bvo	€ 7,33 - € 11,84	Conform handboek 2024
Mutatieonderhoud – per m ² bvo	€ 12,29 - € 14,89	Conform handboek 2024
Marketingkosten - % van markthuur	14%	Conform handboek 2024
Mutatieleegstand (in maanden)	6	Conform handboek 2024
Beheerkosten % van markthuur BOG	3,00%	Conform handboek 2024
Beheerkosten % van markthuur ZOG	2,50%	Conform handboek 2024
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG- MOG	0,13%	Conform handboek 2024
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG	0,35%	Conform handboek 2024
Overdrachtskosten	11,4%	Conform handboek 2024
Disconteringsvoet bestaande uit:		
- Risicovrije rentevoet	2,45%	Conform handboek 2024
- gemiddelde disconteringsvoet	4,87%	Vastgoed, huurcontract en locatie bepaald
Exit yield	6,0 - 9,0%	Object specifiek bepaald

Parameters Parkeerplaatsen

2024

2025

2026

2027 e.v.

Leegwaarde stijging	3,2			
	3,6%	%	2,7%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68	Conform handboek 2024		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 228	Conform handboek 2024		
Verkoopkosten	€ 644	Conform handboek 2024		
Beheerkosten parkeerplaats/garagebox	€ 34	Conform handboek 2024		
Beheerkosten garagebox	€ 46	Conform handboek 2024		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	Conform handboek 2024		
Mutatieleegstand (in mnd.)	6	Conform handboek 2024		
Overdrachtskosten	11,40%	Conform handboek 2024		
Disconteringsvoet bestaande uit:				
- Risicovrije rentevoet	2,45%	Conform handboek 2024		
- Gemiddelde disconteringsvoet	6,25 - 9,00%	Object specifiek bepaald		
- Disconteringsvoet doorexploitatie	6,25 - 7,00%	Object specifiek bepaald		
- Disconteringsvoet uitponden	7,00 - 9,00%	Object specifiek bepaald		
Exit Yield uitponden	5,50 - 6,00%	Object specifiek bepaald		
Exit Yield doorexploiteren	5,50 - 6,25%	Object specifiek bepaald		

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd en zijn in het bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Aw.

Ter vergelijking worden hier de uitgangspunten van het voorgaande jaar 2023 kort weergegeven:

- Verwachte huurstijging 2023 van 5,8%, in 2024 5,6%, in 2025 2,4%, in 2026 2,0% en de jaren vanaf 2026 2,0% per jaar.
- Risicovrije rentevoet gebaseerd op het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar Euribor per waarde peildatum 1,48%
- De gemiddelde disconteringsvoet voor vastgoed type voor de bestaande voorraad woningen was tussen 5,25% en 7,4% en voor BOG tussen 5,75% en 8,0%.
- Gehanteerde exit yield lag tussen 4,0 % en 6,4%.
- Beheernorm per vhe € 509 voor EGW en € 499 voor MGW
- Instandhoudingsonderhoud conform onderscheidt tussen uitpond en doorverhuur. Wij volgen de onderhoudslasten van Koeter.

Toepassing vrijheidsgraden

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft gebruik gemaakt van de 7 vrijheidsgraden van het Handboek Marktwaarderingen 2024. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

- De disconteringsvoet geeft de ruimte om een goede risico inschatting van het type vastgoed en het objectrisico te bepalen. Door de kennis van de taxateur van het bezit is deze in staat om dit goed te bepalen.
- De exit yield is bij het BOG en ZOG als vrijheidsgraad toegepast en geeft een goede inschatting van de verwachte eindwaarde in relatie tot de dan geldende huurwaarden in jaar 15 in relatie tot het huidige marktbeeld. Daarnaast zijn deze expliciet getoetst aan het handboek 2024 en referentie uit de markt.
Voor de disconteringsvoet is door de taxateur per complex een inschatting gemaakt en is beoordeeld of de inschattingen van het risico gelijk dan wel anders waren dan parameters van het handboek.
- Voor de leegwaarde is, conform voorgaande jaren, gebruik gemaakt van beschikbare externe referenties van de taxateur. Deze worden samen met de markthuur expliciet beoordeeld door de accountant.
- Voor de bepaling van de markthuur is door de taxateur gebruik gemaakt van veel beschikbare huurtransacties. Dit om de Wassenaar en Westland specifieke markt goed te kunnen duiden.
- De verwachte leegwaarde stijging/daling is beoordeeld door de taxateur, over de gehele beschouwingsperiode. De onderkant van de markt staat qua waardeontwikkeling minder onder druk dan de duurdere woningen. Over de gehele beschouwingsperiode bezien is het gemiddelde van de leegwaarde in grote lijnen gelijk aan het handboek. Daarom is ervoor gekozen om deze leegwaarde mutatie gelijk te stellen aan het handboek.
- Voor de mutatiegraad zijn de daadwerkelijke mutatiegraden aangehouden. Daar een mutatiegraad onder de 5% niet realistisch wordt geacht voor de beschouwingsperiode van 15 jaar, is indien de mutatiegraad onder 5% licht, een ondergrens van 5% aangehouden. Deze sluit tevens aan met het best-practice uitgangspunt. Tevens is bij enkele complexen met een hogere mutatiegraad dan 5% die niet realistisch wordt geacht door de taxateur de mutatiegraad verlaagd naar 5%.
- Het instandhoudingsonderhoud conform handboek is getoetst en aangepast, waar nodig, aan het instandhoudingsonderhoud van de corporatie.

Voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief disconteringsvoet), die afwijken van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, is door een externe taxateur (Cushman & Wakefield) een aannemelijkheidsverklaring (conform NRVt-richtlijnen) met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Deze taxateur is niet betrokken bij het tot stand komen van vastgoedtransacties van de Wassenaarsche Bouwstichting. De taxateur is Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven in NRVt.

Schattingen

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

De marktwaarde van het vastgoed (x € 1 mln.)

Marktwaarde 2023

DAEB vastgoed	397,8
Niet-DAEB vastgoed	125,0
	522,8

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	0,0
Gerealiseerd verkoop/sloop	(3,0)
Gerealiseerd nieuwbouw	7,5
	4,5

Subtotaal voorraadmutaties

Methodische wijziging handboek en software

Uitsplitsing onderhoud naar scenario	0,3
--------------------------------------	-----

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	0,6
WOZ waarden	(0,3)
Contractuur en leegstand	12,6
Complexdefinitie en verkooprestrictie	(9,5)
	3,4

Subtotaal mutatie objectgegevens

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	0,6
Liberalisatiegrens	(0,5)
Mutatie- en verkoopkans	0,0
Reguliere huurstijging	(0,8)
Markthuur	1,8
Leegwaarde	20,2
Leegwaarde stijging	0,0
Exit Yield	9,9
Onderhoud	(3,8)
Beheer	(0,7)
Disconteringsvoet	(3,8)
Overige kosten	(0,1)
	22,9

Subtotaal mutatie waarderingsparameters

Totaal marktwaarde 2024

DAEB vastgoed	423,7
Niet-DAEB vastgoed	130,1

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde (1)	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	4,3%	+ 0,5%	10.005	1,81
		- 0,5%	(9.806)	(1,77)
Huurniveau	Huidige huur	+ 5%	1.737	0,31
		- 5%	(1.742)	(0,31)
Markthuur	€ 1.119	+ 5%	208	0,04
		- 5%	(185)	(0,03)
Leegwaarde	Gemiddeld € 368.343	+ 5%	13.107	2,37
		- 5%	(13.096)	(2,36)
Mutatiegraad	Gemiddeld 6,37%	+ 0,5%	9.026	1,63
		- 0,5%	(9.515)	(1,72)
Disconteringsvoet	6,75	+ 0,5%	(22.903)	(4,14)
		- 0,5%	24.343	4,40
Exit Yield	4,40	+ 0,5%	(14.822)	(2,68)
		- 0,5%	18.611	3,36

1 Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Beleidswaarde

(x € 1.000)	2024	2023
Eengezinswoningen (EGW)	194.339	148.985
Meergezinswoningen (MGW)	153.554	82.510
Bedrijfsmatig onroerend goed 1	7.792	7.537
Zorgvastgoed (intramuraal) 1	18.879	18.562
Parkeergelegenheden) 1	2.730	2.616
Totaal	377.294	260.210
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(553.823)	(522.774)
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	(176.529)	(262.564)

1) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde is € 117,1 mln. gestegen ten opzichte van 2023. Voor een groot deel als gevolg van een aanpassing in de voorgeschreven methodiek.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is resultaat van het beleid van de corporatie. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde noemen we 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf Beleidswaarde.

Opgemerkt moet worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van boekjaar 2024 ingrijpend is gewijzigd. Een onderdeel van de wijziging is de overgang naar een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste

disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,17% voor de DAEB-portefeuille en 4,70% voor de niet-DAEB-portefeuille. Met deze lagere disconteringsvoeten zal de beleidswaarde toenemen. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	x € 1.000	2024 % ten opzichte van reële waarde	X € 1.000	2023 % ten opzichte van reële waarde
Stap 0: Marktwaaarde verhuurde staat	553.823	100	522.774	100
Stap 1: Beschikbaarheid	(84.640)	(15,3)	(928)	(0,2)
Stap 2: Betaalbaarheid	(96.770)	(17,5)	(128.071)	(24,5)
Stap 3: Kwaliteit	(98.387)	(17,8)	(136.840)	(26,3)
Stap 4: Beheer	7.129	1,3	3.275	0,6
Stap 5: Disconteringsvoet	96.139	17,4		
Subtotaal	(176.529)	(31,9)	(262.564)	(50,2)
Beleidswwaarde	377.294	68,1	260.210	49,8

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) scenario:

- in deze stap wordt het uitpondscenario omgezet in het doorexploiteerscenario. Omdat bij de Wassaarsche Bouwstichting voor het merendeel van de complexen het doorexploiteerscenario geldt, is de afslag als gevolg van omzetting van uitpondscenario naar doorexploiteren gering.
- In de nieuwe beleidswaarde systematiek verandert de rekenhorizon van 15 jaar met eindwaarde naar 60 jaar zonder eindwaarde. Dit lijkt op het eerste gezicht een groot verschil met de oude methode, maar dat is in werkelijkheid niet het geval. De 60 jaar is doorlopend en moet niet worden verward met de levensduur van de woning.
- De overdrachtskosten worden op 0% gezet.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- Eengezinswoningen: € 797 per maand, zijnde 78% van de maximaal redelijke huur (2023 € 782 per maand, zijnde 75% van maximaal redelijke huur).
- Meergezinswoningen: € 781 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2023 € 744 per maand, zijnde 83% van maximaal redelijke huur). Omdat de streefhuren lager zijn dan de markthuren in de marktwaarde leidt dit tot een afslag.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) onderhoud: is de onderhoudsnorm gemiddeld:

- Eengezinswoningen: € 3.232 per verhuureenheid per jaar (2023 € 2.832).
- Meergezinswoningen: € 3.155 per verhuureenheid per jaar (2023 € 3.551).
- In de nieuwe methodiek wordt een waardedaling ingerekend voor EPC-labels E, F en G. Deze waardedalingen (Kosten) zijn als volgt: E label € 4.820, F label € 8.960, G label € 15.210.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsnorm gemiddeld:

- Eengezinswoningen € 902 per verhuureenheid per jaar (2023: € 885).
- Meergezinswoningen € 876 per verhuureenheid per jaar (2023: € 864).

Ten aanzien van stap 5 (Disconteringsvoet):

- De disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt volledig losgetrokken van de marktwaarde. Er gaat één (sociale) disconteringsvoet gelden. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om alle kasstromen van elke DAEB-woning van iedere corporatie contant te maken. De volgende twee disconteringsvoeten zijn voorgeschreven: DAEB 4,17% en NIET DAEB 4,70%. In de MW is dit respectievelijk 6,69% voor de DAEB-portefeuille en 7,04% voor de niet-DAEB-portefeuille

Gevoeligheidsanalyse:

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	% effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	(36.941)	(9,8)
	- 0,5%	43.606	11,6
Streefhuur	+ € 25	14.503	3,8
	- € 25	(16.688)	(4,4)
Onderhoud	€ 100	(10.218)	(2,7)
	- € 100	10.218	2,7
Beheer	€ 100	(10.218)	(2,7)
	- € 100	10.218	2,7

Zekerheden en beperkingen

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 de volmacht tot het vestigen van recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Verzekerde waarde

De verzekerde waarde van het vastgoed in exploitatie is € 847.902.000, deze is voor het bedrijf onroerend goed gebaseerd op de herbouwwaarde en voor de woningen is de WOZ-waarde de basis.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft totaal 218 bestaande huurwoningen bestemd voor Verkoop onder Voorwaarden.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2024	2023
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	8.643.365	8.290.624
Cumulatieve herwaarderingen	31.369.886	32.816.079
Boekwaarde 1 januari:	40.013.251	41.106.703
Mutaties:		
Investerings	0	0
Overboeking van Vastgoed in exploitatie (herclassificatie)	1.889.626	1.179.319
Overboeking naar Vastgoed in exploitatie (herclassificatie)	0	0
Overboeking naar Voorraad	0	(1.849.048)
Overboeken van Voorraad	1.845.098	1.438.500
Waardeveranderingen (Aanpassing marktwaarde)	6.656.261	(1.858.904)
Overige mutaties	(521.724)	(3.319)
Totaal van de mutaties	9.869.261	(1.093.452)
Boekwaarde 31 december	49.882.512	40.013.251
Aanschaffingswaarde	9.234.396	8.643.365
Cumulatieve herwaarderingen	40.648.116	31.369.886
Boekwaarde per 31 december	49.882.512	40.013.251

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht onder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs. Zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Gedurende 2024 zijn 11 woningen (2023: 9 woningen) onder een VoV-regeling aan derden overgedragen. Er zijn in 2024 geen woningen (2023: 5 woningen) teruggekocht onder de VoV-regeling. In 2024 zijn geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VoV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Het aantal woningen Verkocht onder Voorwaarden bedraagt ultimo 2024 134 (2023: 123). De woningen zijn verkocht met een kortingspercentage van 30% (bij zittende huurders en reeds gedane aanbidding). In 2024 is 1 woning toegevoegd aan de voorraad te verkopen woningen onder voorwaarden.

4. DAEB / Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	4. DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
Aanschaffingswaarde	3.954.192	951.166
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde 1 januari:	3.954.192	951.166
Mutaties:		
Investeringen	1.176.753	3.003.024
Herclassificatie van in exploitatie	23.860	0
Afboeking	(70.655)	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in Exploitatie (oplevering)	(4.491.400)	0
Totaal van de mutaties	(3.361.442)	3.003.024
Boekwaarde 31 december	592.780	3.954.192
Aanschaffingswaarde	592.780	3.954.192
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	592.780	3.954.192

In deze post zijn uitgaven begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening.

	2024	2023
van Oldenbarneveldstraat	421.577	343.529
Rechterenstraat	35.588	11.516
Vingerling woningen	57.517	0
BOG naar woning	46.967	0
Flex Wonen Wassenaar	31.131	10.046
Flex Wonen Westland	0	161.855
Poortlaan fase 2	0	3.427.245
	592.780	3.954.192

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	3.028.387	3.111.133

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand 1 januari:

Aanschafwaarde	5.989.775	5.959.519
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.878.642)	(2.673.698)
Boekwaarde	3.111.133	3.285.821

Mutaties:

Investerings	138.608	30.256
Desinvesteringen	0	0
Terugname Afschrijving desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(221.354)	(204.944)
Totaal van de mutaties	(82.746)	(174.688)

Stand 31 december:

Aanschafwaarde	6.128.383	5.989.775
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(3.099.996)	(2.878.642)
Boekwaarde	3.028.387	3.111.133

	Gebouwen	Inventaris 1	ICT 1	Vervoer middelen 1	Totaal 2024
Stand 1 januari:					
Aanschafwaarde	5.315.242	157.894	264.098	252.541	5.989.775
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.345.046)	(99.316)	(244.243)	(190.037)	(2.878.642)
Boekwaarde	2.970.196	58.578	19.855	62.504	3.111.133
Mutaties:					
Investerings	0	22.494	116.114	0	138.608
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Terugname Afschrijving desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	(110.540)	(10.510)	(49.539)	(50.765)	(221.354)
Totaal van de mutaties	(110.540)	11.984	66.575	(50.765)	(82.746)
Stand 31 december:					
Aanschafwaarde	5.315.242	180.388	380.212	252.541	6.128.383
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.455.586)	(109.826)	(293.782)	(240.802)	(3.099.996)
Boekwaarde	2.859.656	70.562	86.430	11.739	3.028.387

1) De inventaris, ICT en vervoersmiddelen maken onderdeel uit van overige roerende zaken.

Actuele waarde

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt verwaarloosbaar af van de historische kostprijs. De getaxeerde waarde van het kantoorpand bedraagt € 2,0 mln. (2023 € 1,9 mln.). De boekwaarde van het gehele kantoorgebouw bedraagt € 2,9 mln. De actuele waarde van het kantoorpand is lager dan de boekwaarde. De Wassenaarsche Bouwstichting is niet voornemens om het kantoorpand op korte termijn te verkopen. Ter bepaling of sprake is van een afwaardering is gekeken naar de kleinste Kasstroom Genererende Eenheid (KGE). Voor het kantoorpand betreffen dit de activiteiten van de corporatie als geheel. Gezien de operationele resultaten zijn geen verdere indicaties voor een afwaardering. Er zijn geen nadere zekerheden afgesloten voor het kantoorpand.

Financiële vaste activa

	2024	2023
6. Latente belastingvordering	0	0
Totaal	0	0

Voorraden

	2024	2023
7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.139.071	3.116.853
8. Onderhanden projecten	0	0
9. Overige voorraden	57.603	84.095
Totaal	1.196.674	3.200.948

Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat een woning verkoop onder voorwaarden € 311.500) en twee woning die worden verkocht in de vrije verkoop € 827.410).

De overige voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen t.b.v. de Servicedienst in magazijnen en servicewagens.

Vlottende vorderingen

	2024	2023
10. Huurdebiteuren	180.872	212.862
Voorziening dubieuze debiteuren	(83.858)	(78.468)
11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	76.678	779.024
12. Overige vorderingen	77.010	107.933
13. Overlopende activa	351.452	256.894
Totaal	602.154	1.278.245

10. Huurdebiteuren

De post Huurdebiteuren bestaat uit de bruto huurdebiteuren van € 180.872 verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 83.858. Dit resulteert in een balanspost van € 97.014. Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	78.468	78.468
Dotaties	5.390	0
Totaal	83.858	78.468

11. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post betreft de acute vordering aan vennootschapsbelasting.

12. Overige vorderingen

De overige vorderingen bevat de overige debiteuren.

13. Overlopende activa

Nieuwbouw Poortlaan	147.620	0
Automatisering	201.606	191.654
Verzuimpakket	0	39.324
Overige	2.226	25.916
Totaal	351.452	256.894

De hieronder opgenomen posten hebben een looptijd van korter dan één jaar.

14. Liquide middelen

Kas	882	5.293
Rabobank	77.532	77.142
ING Bank	3.703.836	3.851.766
Banken dochtermaatschappijen (ING & Rabo)	4.717.750	5.405.877
Kruisposten	0	418
Totaal	8.500.000	9.340.496

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. Bij de ING-bank is een kredietfaciliteit tot een bedrag van € 2.500.000 aanwezig. Als zekerheidsstelling zijn afgegeven alle vorderingen van alle tot de groep behorende vennootschappen. Per balansdatum is deze faciliteit niet aangesproken. De verschuldigde rente over deze kredietfaciliteit bedraagt 1 maands-euribor + 1,60%.

15. Groepsvermogen

Het aansprakelijk vermogen (groepsvermogen) bedraagt per balansdatum € 361.931.579 (2023 € 330.220.521).

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
15. Herwaarderingsreserve	305.718.314	275.294.711
15a. Overige reserves (na verwerking resultaat)	56.193.866	54.925.810
Totaal	361.912.180	330.220.521

Per 31 december 2024 is in totaal € 306 mln. aan ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 275 mln.), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, rekening houdend met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 377 mln. in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet of eerst op langere termijn kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Wassenaarsche Bouwstichting. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale en betaalbare huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woningen slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed VoV	Totaal
Stand per 1 januari 2024	189.469.253	54.455.572	31.369.886	275.294.711
Desinvesteringen	0	0	0	0
Mutatie herwaardering	16.435.077	4.710.296	9.278.232	30.423.603
Stand per 31 december 2024	205.904.330	59.165.866	40.648.118	305.718.314
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2024	205.904.330	59.165.866	40.648.118	305.718.314

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de waarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.

15a. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	54.925.810	55.963.029
Resultaat boekjaar, te verdelen naar:	31.691.659	(36.476.703)
- Mutatie overige reserves	1.268.056	1.037.219
- Mutatie herwaarderingsreserve	30.423.603	(35.439.484)
Stand 1 januari	54.925.810	55.963.029
Mutatie overige reserves	1.268.056	(1.037.219)
Stand 31 december	56.193.866	54.925.810

Het gerealiseerde resultaat van de verkoop van de woningen is aan de overige reserves toegevoegd.

Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad. € 31.691.659 als volgt te bestemmen:

- De gerealiseerde winst over het boekjaar 2024 ad € 1.268.056 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad 30.423.603 (bestaande uit € 21.145.371 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 9.278.232 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. De resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarcijfers verwerkt.

D. Voorzieningen

	2024	2023
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.104.329	894.755
Totaal	1.104.329	894.755

16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

Ultimo boekjaar zijn de bestede kosten hoger dan de te vormen voorziening, hierdoor is er geen sprake van een separate voorziening aan de credit zijde van de balans.

	2024	2023
Stand per 1 januari	0	3.654.206
Toevoegen onrendabele investering	0	0
Afname onrendabele investering	0	-3.654.206
Stand per 31 december	0	0

17. Voorziening latente belastingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder kan er sprake zijn van fiscaal compensabele verliezen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a Vastgoed in exploitatie

- Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 553,8 mln. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 467,8 mln.

Ultimo 2023 was dit € 522,7 mln., respectievelijk € 459,3 mln. De tijdelijke waarderingsverschillen ultimo 2023 worden niet binnen overzienbare tijd gerealiseerd waardoor de contante waarde naar nihil tendeert.

- Voor het bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor de latentie per 31 december 2024 wordt uitgegaan van de WOZ-waarde 2023 (waarde peildatum 1 januari 2022). Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Fiscaal wordt wel afgeschreven. Waarbij de fiscale afschrijving wordt berekend op de aanschafwaarde verminderd met de restwaarde gedeeld door de economische levensduur. Als de fiscale boekwaarde de bodemwaarde bereikt, kan niet verder worden afgeschreven. De bodemwaarde voor verhuurd vastgoed wordt gesteld op 100% van de WOZ waarde. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd.

c Activa ten dienste van de exploitatie

Bij de waarde van de activa ten dienste van de exploitatie ontstaat er tijdelijk verschil als gevolg van de commerciële en fiscale afschrijvingsvoorschriften. Dit verschil in de jaarlijkse afschrijving voor de komende 10 jaar contant gemaakt en dermate gering waardoor geen latentie is gevormd in 2024.

d Fiscale waardering zonnepanelen

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft afgelopen jaren haar bezit verder verduurzaamt mede door plaatsing van zonnepanelen. Commercieel worden deze gewaardeerd bij het vastgoed. Fiscaal

werden deze onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt. In 2023 is er een uitspraak gekomen waarin wordt gesteld dat zonnepanelen geen zelfstandig bedrijfsmiddel zijn en er dus ook niet zelfstandig op wordt afgeschreven. Dit betekent dat de afschrijving wordt teruggedraaid. Hierdoor komt ook de latentie te vervallen.

e Fiscaal verrekenbare verliezen

Er kan een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd worden op basis van de best mogelijke inschatting dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Ultimo 2024 is geen sprake van fiscaal compensabel verlies en is derhalve niet gewaardeerd (2023: € 0).

f Herinvesteringsreserve

Bij verkoop van woningen wordt een herinvesteringsreserve gevormd. In 2024 is de herinvesteringsreserve aangewend voor investering in nieuwbouw, aankoop en verbetering (2023 € 0).

g Onderhoudsvoorziening

Vanaf 2019 is fiscaal een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt de onderhoudsvoorziening een bedrag van € 6,1 mln. (2023 € 5,4) Het commercieel-fiscaal verschil t.a.v. de onderhoudsvoorziening wordt gedurende de looptijd van de voorziening gerealiseerd. De jaarlijkse gesimuleerde onttrekking van de onderhoudsvoorziening wordt vermenigvuldigd met het in dat jaar geldende VpB-tarief en contant gemaakt.

h Niet aftrekbare rente (ATAD)

Sinds 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek genomen kan worden. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel).

Op basis van de algemene grondslagen van saldering worden de bovenstaande onderdelen van de latente vorderingen en verplichtingen onder de voorziening latente belastingverplichting opgenomen.

De latente belastingvorderingen/verplichting worden contant gewaardeerd tegen 2,35%.

De specificatie van de in de jaarrekening opgenomen voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	2024	2023
Belastbare tijdelijke waarderingsverschillen	(327.735)	(392.080)
Fiscale onderhoudsvoorziening	1.432.063	1.286.834
Boekwaarde 31 december	1.104.328	894.754

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Stand (nominaal)	Contante waarde
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingspotentieel	-	(1.032.385)	(1.032.385)	(218.082)	(212.841)
Gestalde rente (ATAD renteaftrekbeperking)	-	(455.799)	(455.799)	(117.596)	(114.894)
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	6.169.175	6.169.175	1.567.911	1.432.063
				1.232.233	1.104.328

Verloop voorziening belastinglatentie/(latente belastingvordering)

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

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	894.755	639.856
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	145.229	(130.346)
Mutatie waarderingsverschillen	51.143	164.970
Mutatie ATAD nog te verrekenen rente	13.201	220.275
Saldo mutaties	209.573	254.899
Boekwaarde 31 december	1.104.328	894.755

E Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen:

- schulden aan kredietinstellingen voor € 137.354.760 (2023: € 135.309.516) en € 61.521.508 als agio op de leningen overgenomen van Vestia,
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 46.392.633 (2023: € 37.740.452).

De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

2024				
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,17%	120.269.954	17.084.806	137.354.760
Agio op overgenomen leningen Vestia		47.024.373	14.497.135	61.521.508
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		46.392.633	-	46.392.633
		213.686.960	31.581.941	245.268.901
2023				
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,29%	121.309.516	14.000.000	135.309.516
Agio op overgenomen leningen Vestia		49.923.801	14.497.135	64.420.936
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		37.740.452	-	37.740.452
		208.973.769	28.497.135	237.470.904

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten' op pagina 45.

18. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen		
Stand per 1 januari	141.560.443	136.968.788
Nieuwe leningen	5.500.000	15.000.000
Aflossingen 2023/2022	(6.250.927)	(10.408.345)
Stand per 31 december	140.809.516	141.560.443
Aflossingsverplichting leningen 2024/2023 opgenomen onder kortlopende schulden	(3.454.757)	(6.250.927)

Stand langlopend deel per 31 december 2022	137.354.759	135.309.516
Agio		
Stand per 1 januari	67.320.363	70.219.790
Agio op overgenomen leningen Vestia		
Aflossingen 2023/2022	(2.899.427)	(2.899.427)
	64.420.936	67.320.363
Aflossingsverplichting agio 2023/2022 opgenomen onder kortlopende schulden	(2.899.427)	(2.899.427)
Stand per 31 december 2023	61.521.509	64.420.936
Totaal langlopende schulden kredietinstellingen	198.876.268	199.730.452

Zekerheden

Alle leningen van de kredietinstellingen € 140,1 mln. (2023 € 141,5 mln.) zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft de Wassenaarsche Bouwstichting zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 525 mln. (ultimo 2020) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. De WOZ-waarde van dit onroerende goed op peildatum 01-01-2023 bedraagt € 827 mln.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost per einde looptijd (fixe-leningen) of volgens een annuïtair aflossingsschema.

19. Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij Verkoop onder Voorwaarden	27.692.597	26.821.740
Waardeverminderingen/vermeerderingen	10.047.855	11.476.923
Boekwaarde	37.740.452	38.298.663
Mutaties		
Verkochte woningen	3.213.000	2.614.500
Terug gekochte woningen	0	(1.743.642)
Waardemutatie	5.439.181	(1.429.069)
Totaal mutaties	8.652.181	(558.211)
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij Verkoop onder Voorwaarden	30.905.597	27.692.597
Waardeverminderingen/vermeerderingen	15.487.036	10.047.855
Totaal	46.392.633	37.740.452

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) heeft betrekking op 134 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 123). Als beleid heeft de Wassenaarsche Bouwstichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bij terugkoop weer onder voorwaarden door te verkopen. Als gevolg hiervan staat de gehele verplichting geclassificeerd als langer dan 5 jaar.

F Kortlopende schulden

20. Schulden aan kredietinstellingen	6.354.184	9.150.354
21. Onderhanden projecten	0	940.996
22. Schulden aan leveranciers	74.954	1.526.785
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	434.024	976.531
24. Overlopende passiva	2.477.392	2.491.784
Totaal	9.340.554	15.086.450

20. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	3.454.757	6.250.927
Vrijval agio leningen komend boekjaar	2.899.427	2.899.427
Totaal	6.354.184	9.150.354

21. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten (Poortlaan)	0	940.996
Totaal	0	940.996

22. Schulden aan leveranciers

Stand ultimo boekjaar	74.954	1.526.785
-----------------------	--------	-----------

23. Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	296.376	855.878
Loonbelasting	137.648	120.653
Te betalen PAWW	0	0
Totaal	434.024	976.531

De post omzetbelasting betreft de te betalen omzetbelasting van het 4^e kwartaal van het boekjaar.

24. Overlopende passiva

	2024	2023
Transitorische rente	1.566.532	1.618.142
Onderhoud en verduurzaming	517.262	427.235
Vooruit ontvangen huren	219.293	214.796
Af te rekenen servicekosten	70.000	60.000
Waarborgsommen	44.470	48.342
Borgstellingsprovisie	0	1.832
Overige	59.835	121.437
Totaal	2.477.392	2.491.784

De overlopende passiva hebben een kortlopend karakter.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken, luidt als volgt:

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

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

De groep handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor de groep is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog.

Rente en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markttrentetarieven. Het door de groep gelopen risico wegens fluctuaties in de markttrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabel rentende langlopende verplichtingen van de groep

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt de groep risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen (excl. derivaten) in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (tegen de restant hoofdsom):

2024	(x € 1.000)	Renteklasse					
Restant looptijd	6 mnd. Euribor	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5%-6%	Totaal
< 1 jaar		3.000				455	3.455
1 – 5 jaar		15.000				2085	17.085
6 – 10 jaar		12.000	5.500	5.000			22.500
11 – 15 jaar	5.000				2.813	13.000	15.813
16 – 20 jaar	5.000				12.000	2927	24.927
> 20 jaar		11.200	10.000	10.829	25.000	0	57.029
Totaal	10.000	41.200	15.500	15.829	39.813	18.467	140.809

2023	(x € 1.000)	Renteklasse					
Restant looptijd	6 mnd. Euribor	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	Totaal
< 1 jaar			5.820			432	6.252
1 – 5 jaar		14.000				2.970	16.970
6 – 10 jaar		16.000		5.000			21.000
11 – 15 jaar					2.813	13.000	15.813
16 – 20 jaar	10.000				12.000	2.496	24.496
> 20 jaar		11.200	10.000	10.829	25.000	0	57.029
Totaal	10.000	41.200	15.820	15.829	39.813	18.899	141.560

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,17 (2023 3,29%). In 2024 is 1 lening aangetrokken waarbij de rente net onder het gemiddelde van 2023 lag. Dat heeft geleid tot een iets lagere gemiddelde rentevoet.

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

(x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2025	455	3.000	0
2026	480	5.000	0
2027	506	6.000	0
2028	534	0	0
2029	565	4.000	0
2030	0	7.000	5.829
2031	0	5.000	0
2033	0	5.000	0
2034	0	5.000	0
2037	0	15.813	0
2038	0	0	15.000
2039	0	5.000	0
2040	0	12.000	0
2041	0	5.000	0

2042	0	2.927	0
2057	0	20.500	0
2058	0	10.329	0
2066	0	5.000	0
2070	0	4.200	0
2071	0	7.000	0
2072	0	5.000	0
2073	0	5.000	0
Totaal	2.970	140.810	20.829

De looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 20,4 jaar (2023: 20,3 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de 2 variabel rentende leningen (roll-over leningen voor totaal € 10,0 mln.) is gebaseerd op zesmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 0,07 en 0,215 basispunten voor deze leningen. Het renterisico van twee leningen (waarbij de rente per zes maanden wordt herzien) is afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2024 was de rentelast inzake de renteswaps € 0,4 mln. (2023 € 0,4 mln.). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad. € 4,1 mln. (2023 € 3,9 mln.) bedraagt de effectieve rentevoet 3,17% (2023: 3,16%).

Marktrisico

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

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Dit betreft het risico dat de groep over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de Wassenaarsche Bouwstichting aan haar verplichtingen kan voldoen is, naast het aantrekken van langlopende leningen, een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2,5 mln. (2023: € 2,5 mln.). Voor het kasstroomrisico wordt specifiek verwezen naar de paragraaf rente- en kasstroomrisico.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar de paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Reële waarde

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

De reële waarde van alle in de balans opgenomen langlopende leningen van de Wassenaarsche Bouwstichting luidt als volgt:

	Nominale waarde		Reële waarde	
	2024	2023	2024	2023
In de balans opgenomen:				
Financiële passiva:				
Langlopende leningen (excl. derivaten)	137.809.516	135.740.433	-164.703.437	-158.886.533
Langlopende leningen (kortlop.deel)	3.000.000	5.820.000	-2.989.614	-5.814.505
Langlopende leningen (Totaal)	140.809.516	141.560.433	-167.693.051	-164.701.038
Swaps (Derivaten)	10.000.000	10.000.000	-1.956.248	-1.831.220

De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Langlopende leningen

De reële waarde van de langlopende leningen is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van IRS-rentecurve per 31 december 2024 zonder opslagen voor kredietrisico.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps is bepaald door een contante waarde berekening met als geldende 6-maands EURIBOR tarieven per 31 december 2024. De totale reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2024 - € 1,9 mln. Voor de verdere specificatie wordt verwezen naar de paragraaf over renteswaps.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Wassenaarsche Bouwstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de Wassenaarsche Bouwstichting in de jaarverslaggeving kostprijsaccounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De groep heeft 2 payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningencontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen.

Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past de groep daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waarde mutaties niet in het resultaat worden verantwoord. In de leningenportefeuille van Vestia zijn geen swapcontracten overgenomen.

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

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. rente	Te ontv. rente	Reële waarde 31-12-2024	Reële waarde 31-12-2023
Nr. 1	5.000.000	01-09-2010	01-09-2039	3,88%	6m Euribor	(898.940)	(843.728)
Nr. 2	5.000.000	01-06-2010	03-06-2041	3,83%	6m Euribor	(1.057.309)	(987.492)
	10.000.000					(1.956.248)	(1.831.220)
	0				Reële waarde		

Deze reële waarde is niet opgenomen in de balans en er wordt niet afgewaardeerd naar deze lagere reële waarde. Doordat kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast en er sprake is van een effectieve hedge, wordt de lagere reële waarde van het effectieve hedge-instrument niet in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De reële waarde van deze twee derivaten is berekend met de 6M rentecurve ultimo 2024 zonder opslag.

De aan eerdergenoemde derivaten gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te bet. variabele rente	Opslag	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000.000	01-09-2010	01-09-2039	6m Euribor	+ 0,07	Nr. 1
BNG	5.000.000	01-03-2011	01-06-2041	6m Euribor	+ 0,215	Nr. 2
Totaal	<u>10.000.000</u>					

Bij een rentedaling met 2% daalt de reële waarde van de swaps naar - € 5,38 mln.

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clauses en/of margin call verplichtingen opgenomen. Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten. De Wassenaarsche Bouwstichting wordt door de financiële instellingen als 'niet-professionele' belegger beschouwd.

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft geen financiële derivaten met clausules die de uitoefening van het ministeriële toezicht op de corporatie kunnen belemmeren. De Wassenaarsche Bouwstichting past overeenkomstig de Beleidsregels van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK)

d.d. 5 september 2012 uitsluitend rentecaps en payer swaps toe, gericht op het beperken van de opwaartse risico's van variabele leningen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Conform het nieuwe Reglement van Deelneming is de volmacht herijkt, een op te nemen lening overeenkomst voor obligo bij BNG Bank afgesloten en zijn de achtervangovereenkomsten met de Gemeenten aangepast.

Volmacht WSW

Conform het artikel 23 van Reglement van Deelneming van het WSW heeft het WSW de Wassenaarsche Bouwstichting verzocht een onvoorwaardelijke en onherroepelijk volmacht af te geven aan het WSW om in de toekomst hypotheek te kunnen vestigen op het "ingezet" onderpand bij het WSW. In september 2021 is deze volmacht, met instemming van de Raad van Commissarissen en Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, bij de notaris getekend. Het ingezet onderpand per 1 januari 2021 bedraagt 2.399 WOZ-beschikkingen met een totale WOZ-waarde, waarde peildatum 1-1-2020, € 524,7 mln. Conform het reglement zijn de DAEB-registergoederen in onderpand opgenomen.

Overeenkomst obligolening

De obligolening is een op te nemen lening voor de financiering van verplichting uit hoofde van artikel 18 van het Reglement van Deelneming. De hoofdsom van de lening was bij afsluiten op 5 november 2021 € 3,581 mln. zijnde 2,6% van stand geborgde leningen ultimo 2020 (€ 137,7 mln.) De rente van deze lening is gebaseerd op de 6M Euribor met een opslag van 30 basispunten.

Per 22 oktober 2024 is een amenderingsovereenkomst gesloten waarbij de hoofdsom is aangepast naar € 3,681 mln. (2023: € 3.562 mln.). De overige modaliteiten zijn ongewijzigd.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2025 - 2029 aangegeven dat voor de jaren 2025 tot en met 2029 geen rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De Wassenaarsche Bouwstichting vormt met WaBS Services B.V., WaBS Projecten B.V., WaBS Vastgoed B.V., WaBS Beheer B.V. en WaBS Duurzame Energie B.V. sinds 1 januari 2009 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor, ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

De Wassenaarsche Bouwstichting vormt met WaBS Services B.V., WaBS Projecten B.V., WaBS Vastgoed B.V., WaBS Beheer B.V. en WaBS Duurzame Energie B.V. sinds 1 januari 2009 een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting/vereniging en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor, ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Wet ketenaansprakelijkheid

De Wassenaarsche Bouwstichting is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kan op grond hiervan worden aangesproken. De omvang van het risico is niet te kwantificeren. Er zijn beheersmaatregelen getroffen om dit risico te beperken, waaronder de verlegging van de BTW en het gebruik van de g-rekening.

Meerjarige financiële verplichtingen

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post 'Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Prestatieafspraken

In Wassenaar zijn – na een lange en intensieve voorbereiding – op 13 december 2021 de prestatieafspraken voor de periode 2022-2025 ondertekend door alle betrokken partijen. Naast de Gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting zijn dat huurdersvereniging De Wassenaarsche en de collega's van Wbv. St. Willibrordus en huurderbelangenvereniging Rozenstein.

De corporaties gaan op basis van deze afspraken jaarlijks een 'bod' uitbrengen. De prestatieafspraken en bijhorende activiteiten worden jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

In de gemeente Westland is een nieuwe raamovereenkomst voor de prestatieafspraken afgesloten, 'Samen naar een toekomstbestendig Westland'. De raamovereenkomst geldt voor de periode 2025-2029. In de gemeente Westland is samen met de andere corporaties en gemeente een convenant gesloten over de wijze van samenwerking bij de uitvoering van de Wmo bij Wmo voorzieningen in een huurwoning.

In Leidschendam-Voorburg beperken de afspraken voor de periode 2022-2025 zich tot een DAEB-complex (30 woningen) dat wij in deze gemeente in eigendom hebben en exploiteren.

Belangrijke thema's uit de prestatieafspraken zijn de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, woningkwaliteit, duurzaamheid, sociaal-maatschappelijke opgaven, zorg en leefbaarheid.

Een belangrijke afspraak betreft ruimte in het toewijzingsbeleid om woningen aan verschillende doelgroepen te verhuren.

Deelname Bouwstroom Haaglanden

De Samenwerkende Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben een raamovereenkomst gesloten met Van Eesteren Bouw voor de afname van conceptwoningen. Deze overeenkomst loopt van

11-4-2023 t/m 11-4-2027. De corporaties verenigd in de SVH garanderen een afname van 250 eenheden. De boete op het niet afnemen bedraagt € 15.000 excl. BTW per woning. De Wassenaarsche Bouwstichting is aansprakelijk voor maximaal 2% van de verschuldigde vergoeding, maximaal € 75.000 excl. BTW.

Printers/copiers

Bij Sharp heeft de Wassenaarsche Bouwstichting een leaseovereenkomst voor 3 printers/copiers. Dit contract loopt nog 2 jaar, t/m 2025. Per kwartaal betalen wij hiervoor € 810,00 incl. BTW.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2024	2023
25. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	16.498.382	16.121.492
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.380.460	4.288.483
* Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	607.168	596.661
	<u>21.486.010</u>	<u>21.006.636</u>
 Huurderwing wegens leegstand	(159.566)	(411.893)
Huurderwing wegens oninbaar	(6.289)	(5.159)
Totaal	<u>21.320.155</u>	<u>20.589.584</u>

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige DAEB woningen bedroeg per 1 juli 2024 5,3% en van de zelfstandige niet-DAEB-woningen 5,5%.

26. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	814.560	732.915
Derving wegens oninbaarheid en leegstand	(11.802)	(15.942)
	<u>802.758</u>	<u>716.973</u>

De opbrengsten servicecontracten zijn iets toegenomen door hogere voorschotten als gevolg van nieuwe contracten voor energie en tuinonderhoud. De afname van de derving is het gevolg van minder leegstand in complex de Hunselaer.

27. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	838.134	706.188
Totaal servicecontracten	<u>838.134</u>	<u>706.188</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

28. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Directe verhuur lasten	82.038	55.116
Toegerekende lonen en salarissen	1.175.828	785.944
Toegerekende organisatiekosten	617.987	857.445
Totaal	<u>1.875.853</u>	<u>1.698.505</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Deze kosten bestaan uit direct toerekenbare kosten, lonen en salarissen en overige indirecte bedrijfskosten, hieruit worden eerst alle directe kosten toegewezen waarna de overgebleven kosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en onderhoud.

	2024	2023
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	1.567.593	1.397.922
Sociale lasten	253.653	218.544
Pensioenen	180.410	166.438
Overige personeelskosten	469.009	694.833
Totaal	2.470.665	2.477.737

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting waren in 2024 gemiddeld 26 werknemers in dienst (2023: 25,4) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 23,2 (2023: 22,7). De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

	2024	2023
Bestuur en ondersteuning	1.7	0,9
Financiën en administratie	3.4	3.1
Woonbedrijf incl. servicedienst	14.1	14.9
Projecten en planmatig onderhoud	4	3,8

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen.
- De Wassenaarsche Bouwstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekort.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt 129,0% ultimo 2023 (2023: 128,8 %). De beleidsdekkingsgraad bedraagt 130,3% ultimo 2023 (131,5% ultimo 2023). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,2% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB). De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur heeft in september 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte hiervoor omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden wordt het opgebouwde pensioen verhoogd met 2,00%. Voor actieve deelnemers wordt het opgebouwde pensioen verhoogd met 7,41%.

	2024	2023
<i>Toerekening Organisatiekosten</i>		
Lonen en salarissen	2.470.665	2.477.737
- Lasten service contracten	48.592	53.858
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.175.828	1.111.764
- Lasten onderhoudsactiviteiten	773.431	891.692
- Projecten	309.960	314.600
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	28.321	49.543
- Overige organisatiekosten	99.570	4.682
- Overige activiteiten	19.920	41.563
- Overige leefbaarheid	15.043	10.033
Toe te rekenen organisatiekosten vanuit lonen en salarissen	2.470.665	2.477.737
- Afschrijvingskosten	221.354	204.943
- Huisvestingskosten	179.868	144.868
- Advieskosten	121.283	36.118
- Automatiseringskosten	467.516	414.013
- Overige algemene kosten	85.211	167.639
- Overige organisatiekosten	508.861	406.279
Toe te rekenen organisatiekosten	1.584.093	1.373.860
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	78.095	80.055
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.793.815	1.643.389
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.102.293	1.249.979
- Projecten	309.960	314.600
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	45.517	73.642
- Overige activiteiten	32.014	61.780
- Overige organisatie kosten	668.886	413.239
- Leefbaarheid	24.177	14.914
Totaal toegerekende organisatiekosten	4.054.757	3.851.598

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een gespecificeerde kostenverdeelstaat conform de geldende wet en regelgeving. Deze toerekening is op basis van het 23,2 fte (2023: 22,7). In 2024 zijn de kosten nader toegerekend aan de onderstaande activiteiten van onze organisatie. Hierbij is gebruik gemaakt van een zo nauwkeurig mogelijke urenbesteding aan deze verschillende activiteiten. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	3%	3%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	46%	43%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	42%	48%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	3%
- Overige activiteiten	1%	2%
- Leefbaarheid	1%	1%
- Overige organisatie kosten	5%	0%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Naast de toegerekende indirecte kosten zijn er ook directe toegerekende kosten, beide zijn ze hierna toegelicht.

	2024	2023
<i>Afschrijvingskosten op immateriële en materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	221.354	204.943
Totaal	221.354	204.943

Accountantskosten

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

	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening (opdracht) Baker Tilly	112.424	122.804
Andere controleopdrachten (dVi)	9.000	8.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	241
Totaal	121.424	131.045

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de uitgaven in het betreffende boekjaar, onafhankelijk van het totale honoraria voor de betreffende werkzaamheden.

	2024	2023
29. Lasten Onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	5.335.629	5.338.176
Mutatieonderhoud	1.400.654	2.310.639
Reparatie-/klachtenonderhoud	1.528.587	2.157.389
Toegerekende lonen en salarissen	773.431	880.432
Toegerekende organisatiekosten	328.862	369.547
Totaal lasten onderhoud	9.367.163	11.056.183

30. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	1.027.903	947.242
Verzekeringen	120.373	141.393
Afboeking	70.655	0
Obligoheffing	43.043	189.427
Heffing ILT-Aw	15.843	16.037
Totaal	1.277.817	1.294.099

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**31./33 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VoV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2024	2023
Verkoop		
31: Verkoopopbrengst	510.000	1.275.000
32: Af: Verkoopkosten	(93.367)	(78.021)
Toegerekende organisatiekosten	(45.517)	(73.642)
33: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	(277.755)	(938.929)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	93.361	184.408

In 2024 zijn er 2 woningen in de vrije verkoop verkocht (2023: 3 woningen). In 2024 zijn er 12 woningen van koopgarant verkocht (2023:9) en 0 woningen koopgarant teruggekocht (2023: 5).

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling**34./36 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.372.259
Uitgaven verkocht in ontwikkeling	-	(1.148.346)
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	356.252	223.913

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Desinvesteringen	-	-
Niet gerealiseerde onrendabele waardeverandering	-	-
Totaal	-	-

38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	19.613.701	(32.517.839)
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.650.963	(6.768.875)
Waardeverandering vastgoed bestemd voor voorraad	170.297	162.094
Totaal	26.434.961	(39.124.620)

39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.656.262	1.858.904
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(5.439.181)	(1.429.069)
Overige	(510.511)	98.560
Totaal	706.570	528.395

Netto resultaat overige activiteiten**40. Opbrengsten overige activiteiten**

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	76.410	40.740
Opbrengsten in de verhuur opgenomen zonnepanelen	137.131	99.254
Totaal	213.541	139.994

41. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	30.373	60.104
Totaal	30.373	60.104

De kosten betreffen alleen nog het beheer voor derden.

42. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van treasury	20.373	21.635
Kosten uit hoofde verzuimpakket	44.392	54.298
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	124.538	134.304
Kosten ten aanzien van de fiscaliteiten	27.464	38.942
Kosten ten aanzien van de marktwaardering	95.623	65.881
Kosten ten aanzien van het bestuur	103.894	79.699
Kosten werving en selectie	48.654	0
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	33.100	28.370
Kosten controller	0	(16.940)
Kosten Jaarverslag	12.782	9.091
Kosten fusie	6.655	
Toegerekende lonen en salarissen	60.455	4.682
Toegerekende organisatiekosten	99.570	2.277
Totaal	677.500	422.239

Deze toerekening zijn conform de richtlijnen die vanuit de AW zijn opgesteld om in het kader van de toerekening aan de activiteiten van de functionele W&V rekening.

43. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	122.608	133.136
Totaal	122.608	133.136

Saldo financiële baten en lasten**44. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente baten	20.084	1.171
Vrijval agio leningen	2.899.427	2.899.427
	2.919.511	2.900.598

45. Rentelasten en soortgelijke kosten:

Rente op leningen kredietinstellingen	4.462.328	4.286.112
Rente banken	997	873
Rente belastingdienst	831	
Borgstellingsvergoeding	30.577	37.824
Overige bankkosten	0	0
	4.494.733	4.324.809

46. Belastingen

Schattingen

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

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de Wassenaarsche Bouwstichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

Vanaf de aangifte 2018 is de fiscale onderhoudsvoorziening opgenomen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2024	2023
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	1.621.067	1.637.256
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	(91.545)	(8.260)
Mutatie latente belastingenverplichtingen	228.973	254.899
Belastingrente en betalingskorting	0	0
Totaal belastingen last/bate	1.758.495	1.883.895

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Dit percentage houdt rekening met het tariefopstapje van € 200.000 belastbare bedrag. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast over 2024 in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen over 2024, bedraagt -5.6% (2023 -5.1%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2024 %
Toepasselijk belasting tarief	25,8
Correctie fiscale winst	-21.0
Fiscaal niet aftrekbare kosten en investeringsaftrek	0,00
Correctie tijdelijke waarderingsverschillen	0,8
Correctie voorgaande jaren	-0.2
Effectief belastingtarief	-5,6

Fiscaal resultaat 2024

Onderstaande tabel geeft het overzicht tussen het commerciële resultaat en het te verwachten fiscale resultaat 2024 weer. Door de verschillen tussen de commerciële en fiscale behandelingswijze van waarderingen en resultaatbepaling ontstaat het verschil in resultaat.

Commercieel resultaat voor belastingen		33.450.154
<i>Permanente verschillen</i>		
Niet-aftrekbare bedragen	5.908	
Investeringsaftrek	-18.833	
Resultaat voor Tijdelijke verschillen		33.437.228
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Verkoopresultaat	989.253	
Herinvesteringsreserve	-1.040.477	
Afschrijvingen: activa ten dienste van exploitatie	-2.170	
Afschrijving: correctie afschrijving zonnepanelen verleden	0	
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-142.770	
Overige waardeveranderingen	-125.754	
Onderhoudslasten	1.307.723	
Activering rente op projecten	31.190	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-27.15.777	
Mutatie voorziening groot onderhoud	-1.008.166	
Generieke renteaftrekbepanking (ATAD)	-94.362	
Belastbare Winst (+) / Verlies (-)		6.335.919
Verliesverrekening	0	
Belastbaar bedrag 2024		6.335.919
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024		1.621.067
Betaalde vennootschapsbelasting 2024 (voorlopige aanslag)		(1.590.540)
Verwachte nog te betalen vennootschapsbelasting 2024		30.527

Fiscaal resultaat 2024

Het verrekenbare fiscaal verlies bedraagt ultimo 2024 € 0.

Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2023	9.340.496	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		9.340.496
Balansmutatie geldmiddelen in 2024	(840.496)	
Liquide middelen per 31 december 2024	8.500.000	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		8.500.000

Toelichting op kasstromen

Het geconsolideerde kasstroomoverzicht is gebaseerd op de werkelijke inkomsten en uitgaven in 2024 en opgesteld conform de voorwaarden zoals deze in de dVi worden gesteld. Afwijkingen t.o.v. de winst- en verliesrekening en de balansmutaties ontstaan doordat de werkelijke geldstromen in een andere periode vallen dan de periode waarin de kosten, opbrengsten en de (des)investeringen worden verantwoord.

Kasstroom uit operationele activiteiten

Het saldo van de uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten is in 2024 met € 0,8 mln. afgenomen t.o.v. 2023. Dit wordt grotendeels verklaard door hogere onderhoudsuitgaven

- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden (DAEB): Deze kasstroom betreft het nieuwbouwproject Poortlaan. In Niet-DAEB betreft dit tevens de nieuwbouw Poortlaan.
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden (DAEB en Niet-DAEB): De uitgaven hebben met name betrekking op energetische maatregelen op de complexen van der Goesstraat, Hunselaer, Burgermeesterbuurt. Daarnaast worden bij mutatie verbeteringen uitgevoerd die eveneens onder deze post worden verantwoord.

Enkelvoudige Jaarrekening 2024

Enkelvoudige balans per 31 december 2024

Activa

(in euro's)

A. Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie	423.708.337	397.774.659
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.853.134	116.734.086
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.882.512	40.013.250
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	592.780	3.954.192
	<u>596.036.763</u>	<u>558.476.187</u>

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.028.387	3.111.133
	<u>3.028.387</u>	<u>3.111.133</u>

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.865.036	10.100.131
7. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2400.000	2.830.000
8. Latente belastingvordering	0	0
	<u>13.265.036</u>	<u>12.930.131</u>
Som der vaste activa	<u>612.330.186</u>	<u>574.517.451</u>

B. Vlottende activa

Voorraden

9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	712.500	2.689.353
10. Overige voorraden	57.603	84.095
	<u>770.103</u>	<u>2.773.448</u>

Vorderingen

11. Huurdebiteuren	96.244	132.884
12. Vorderingen op groepsmaatschappijen	53.880	84.667
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	76.678	779.024
14. Overige vorderingen	77.010	107.933
15. Overlopende activa	351.452	256.894
	<u>655.264</u>	<u>1.361.402</u>

16. Liquide middelen

Som der vlottende activa	<u>3.782.250</u>	<u>3.934.619</u>
	<u>5.207.617</u>	<u>8.069.469</u>
Totaal activa	<u>617.537.803</u>	<u>582.586.920</u>

Passiva

(in euro's)

(in euro's)	2024		2023	
C. Eigen vermogen				
17. Herwaarderingsreserve	305.718.314		275.294.711	
18. Overige reserves	<u>56.193.866</u>		<u>54.925.810</u>	
Totaal eigen vermogen		361.912.180		330.220.521
Voorzieningen				
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0		0	
20. Voorziening belasting latentie	<u>1.104.329</u>		<u>894.755</u>	
Totaal voorzieningen		1.104.329		894.755
Langlopende schulden				
21. Schulden/leningen kredietinstellingen	198.876.268		199.730.452	
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	<u>46.392.633</u>		<u>37.740.452</u>	
Totaal langlopende schulden		245.268.901		237.470.904
Kortlopende schulden				
23. Schulden aan kredietinstellingen	6.354.184		9.150.354	
24. Schulden aan groepsmaatschappijen	0		0	
25. Schulden aan leveranciers	72.209		1.400.259	
26. Belastingen en premies sociale verzekeringen	434.024		976.531	
27. Overlopende passiva	<u>2.391.976</u>		<u>2.473.596</u>	
Totaal kortlopende schulden		9.252.393		14.000.740
Totaal passiva		617.537.803		582.586.920

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024

(in euro's)

	2024	2023
28. Huuropbrengsten	20.995.159	20.233.495
29. Opbrengsten servicecontracten	802.160	714.984
30. Lasten servicecontracten	(830.783)	(696.846)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.866.812)	(1.685.783)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(9.316.586)	(11.017.056)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.257.887)	(1.274.169)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.525.251	6.274.625
34. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	0
35. Toegerekende organisatiekosten	(45.517)	(73.642)
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(77.539)	(56.272)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(123.056)	(129.914)
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.734.271	(39.091.588)
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen onrendabel	0	0
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	706.570	(528.395)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.440.841	(39.619.983)
41. Opbrengst overige activiteiten	188.425	114.133
42. Kosten overige activiteiten	(32.014)	(61.780)
Netto resultaat overige activiteiten	156.411	52.353
43. Overige organisatiekosten	(668.886)	(413.239)
44. Leefbaarheid	(122.608)	(133.136)
Bedrijfsresultaat	34.207.953	(33.969.294)
45. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	2.971.032	2.959.872
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.493.735)	(4.323.937)
Saldo financiële baten en lasten	(1.522.703)	(1.364.065)
Resultaat voor belastingen	764.904	740.551
47. Resultaat deelnemingen	764.904	740.551
48. Belastingen	(1.758.495)	(1.883.895)
Resultaat na belastingen	31.691.659	(36.476.703)

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

Er zijn geen verschillen tussen de grondslagen van de geconsolideerde en de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening, behalve bij de deelnemingen.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de wijze van bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingswijziging

Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de Wassenarsche Bouwstichting in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de Wassenarsche Bouwstichting in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover de Wassenarsche Bouwstichting niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderings van activa die als ongerealiseerde waardevermindering in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

De groep beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Toelichting op de enkelvoudige balans

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans.

Vaste Activa

	2024	2023
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	423.708.337	397.774.659
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.853.134	116.734.086
3. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	49.882.512	40.013.250
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	592.780	3.111.133
Totaal	596.036.763	557.633.128

Materiële vaste activa

v. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.028.387	3.954.192
--	-----------	-----------

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde 1 januari:	397.774.659	428.378.971	116.734.086	124.255.842	40.013.250	41.106.702
Mutaties:						
Opleveringen	0	0	0	0	0	0
Investerings	2.501.378	5.711.718	90.548	560.569	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (oplevering)	4.491.400	0	0	0	0	0
Desinvesteringen	(23.860)	0			0	0
Herclassificatie VoV	(236.128)	(225.782)	(1.653.498)	(1.179.319)	1.889.626	1.405.101
Overboeken van Voorraad	399.910		444.345		0	1.212.718
Herclassificatie	(399.910)	0	399.910			
Overboeken naar Voorraad bestemd voor VOV	(418.460)	(0)	(282.827)	(329.256)	1.845.098	(1.849.048)
Overige waardeverandering	(0)	(3.654.206)	0	0	0	0
ORT						
Aanpassing marktwaarde	19.613.701	(32.436.045)	6.120.570	(6.573.751)	6.656.261	(1.858.904)
Overige mutaties	5.647	3	0	1	(521.724)	(3.319)
Totaal van de mutaties	25.933.678	(30.604.312)	5.119.048	(7.521.756)	9.869.261	(1.093.452)
Marktwaarde 31 december	423.708.337	397.774.659	121.853.134	116.734.086	49.882.512	40.013.250

4. DAEB / Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	4. DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
Aanschaffingswaarde	3.954.192	951.166
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde 1 januari:	3.954.192	951.166
Mutaties:		
Investeringsen	1.176.753	3.003.024
Herclassificatie van in exploitatie	23.860	0
Afboeking	(70.655)	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in Exploitatie (oplevering)	(4.491.400)	0
Totaal van de mutaties	(3.361.442)	3.003.024
Boekwaarde 31 december	592.780	3.954.192
Aanschaffingswaarde	592.780	3.954.192
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	592.780	3.954.192

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.989.775	5.959.519
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.878.642)	(2.673.698)
Boekwaarde	3.111.133	3.285.821
Mutaties:		
Investeringsen	138.608	30.256
Desinvesteringen	0	0
Afschrijving desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(221.354)	(204.944)
Totaal van de mutaties	(82.745)	(174.688)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.128.384	5.989.775
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(3.099.996)	(2.878.642)
Boekwaarde	3.028.387	3.111.133

Financiële vaste activa**6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2024	Aan-/ verkopen	Resultaat/ dividend deelneming	Waardestijgingen/ mutatie voorziening	Boekwaarde 31-12-2024
WaBS Projecten B.V.	12.240	0	(326)	0	11.914
WaBS Vastgoed B.V.	10.030.735	0	753.879	0	10.784.614
WaBS Beheer B.V.	57.156	0	11.352	0	68.508
Totaal	10.100.131	0	764.905	0	10.865.036

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Lening verstrekt aan WaBS Vastgoed B.V. 01-01	2.830.000	3.260.000
Ontvangen aflossingen 2024/2023	(430.000)	(430.000)
(Achtergestelde) lening ultimo boekjaar	2.400.000	2.830.000

De achtergestelde lening is per 1 januari 2008 verstrekt aan WaBS Vastgoed B.V. Deze oorspronkelijke lening is omgezet naar een langlopende lening met een looptijd is 15 jaar en een rentepercentage van 1,83%. Afhankelijk van het resultaat van WaBS Vastgoed B.V. kan jaarlijks extra worden afgelost. Voor beide entiteiten is sprake van hetzelfde bestuur.

8. Latente belastingvordering

	2024	2023
Voorziening latente belastingvordering	0	0
	0	0

Vlottende activa**9. /10. Voorraden**

	2024	2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	712.500	2.689.353
Overige voorraden	57.603	84.667
	770.103	2.773.448

In 2024 zijn 2 woningen geherclassificeerd van Vastgoed bestemd voor verkoop naar voorraad, 1 woning wordt verkocht onder voorwaarden en 1 woning wordt verkocht in de vrije verkoop.

11. Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	96.244	132.884
	96.244	132.884

12. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2024	2023
WaBS Vastgoed B.V.		
Stand rekening-courant 01-01-24	90.163	1.663.741
mutatie rekening-courant	(28.083)	(1.573.578)
Saldo rekening-courant 31-12-24	62.080	90.163
WaBS Beheer B.V.	3.667	6.474
WaBS Projecten B.V.	(11.867)	(11.970)
Totaal	53.880	84.667

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

De rekening couranten worden elk kwartaal onderling afgerekend en er wordt geen rente in rekening gebracht.

13. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	76.678	779.024
Totaal	76.678	779.024

14. Overige vorderingen

Overige debiteuren	77.010	107.933
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Totaal	77.010	107.933

15. Overlopende activa

Overlopende activa	351.452	256.894
Totaal	256.894	256.894

16. Liquide middelen

Liquide middelen	3.782.250	3.934.619
Totaal	3.782.250	3.934.619

PASSIVA**Eigen vermogen**

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
17. Herwaarderingsreserve	305.718.314	275.294.711
18. Overige reserves (na verwerking resultaat)	56.193.866	54.925.810
Totaal	361.912.180	330.220.521

17. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari 2024	189.469.254	54.455.571	31.369.886	275.294.711
Desinvesteringen	0	0	0	0
Mutatie herwaardering	16.435.076	4.659.765	9.278.231	30.373.072
Stand per 31 december 2024	205.904.330	59.115.337	40.648.117	305.667.783
Herwaardering bij deelnemingen	0	50.531	0	50.531
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december	205.904.330	59.165.867	40.648.117	305.718.314

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	54.925.810	55.963.028
	54.925.810	55.963.028
Resultaat boekjaar, te verdelen naar	31.691.659	(36.476.703)
Mutatie overige reserves	1.268.056	(1.037.218)
Mutatie herwaarderingsreserve	30.423.603	(35.439.485)
Stand 1 januari	54.925.810	55.963.028
Toevoeging/onttrekking overige reserve	1.268.056	(1.037.218)
Stand 31 december	56.193.866	54.925.810

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het verlies over het boekjaar 2024 ad € 31.691.659 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 1.268.056 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 30.423.603 (bestaande uit € 21.145.372 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 9.278.231 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarcijfers verwerkt.

Voorzieningen

	2024	2023
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
20. Voorziening belasting latentie	1.104.329	894.755
Totaal	1.104.329	894.755

Voor een specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

	2024	2023
Langlopende schulden		
<i>21. Schulden/leningen kredietinstellingen</i>	198.876.268	199.730.452
<i>22. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV</i>	46.392.633	37.740.452
Totaal	245.268.901	237.740.904
Kortlopende schulden		
<i>23. Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	6.354.184	9.150.354
	6.354.184	9.150.354
<i>24. Schulden aan groepsmaatschappijen</i>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
	0	0
<i>25. Schulden aan leveranciers</i>		
Schulden aan leveranciers	72.209	1.400.259
	72.209	1.400.259
<i>26. Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Omzetbelasting	296.376	855.878
Loonheffing	137.648	120.653
Te betalen PAWW	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	434.024	976.531
<i>27. Overlopende passiva</i>		
Transitorische rente	21.324.502	20.635.709
VUO bijdrage Vestia Hunselaar	0	0
Onderhoud en verduurzaming	445.036	427.235
Vooruit ontvangen huur	211.164	205.072
Nieuwbouw	0	0
Af te rekenen servicekosten	70.000	60.000
Waarborgsommen	44.470	44.470
Borgstellingsprovisie	0	1.832
Overlopende passiva	54.774	111.342
Totaal	2.391.976	2.468.093

Enkelvoudige niet uit de balans blijkende verplichtingen

Zie voor het overzicht van de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen de toelichting op de geconsolideerde balans.

Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

De toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening is beperkt tot die posten die afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

Bedrijfsopbrengsten

28. Huuropbrengsten

	2024	2023
Te ontvangen netto huur	21.324.502	20.635.709
Af: Huurderving	(329.343)	(402.214)
Totaal	20.995.159	20.233.495

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige woningen bedroeg per 1 juli 2023 5,3%.

29. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen	813.929	732.159
Af: Vergoedingsderving	(11.769)	(17.175)
Totaal	802.160	714.984

30. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	830.783	696.846
Totaal servicecontracten	830.783	696.846

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks indien noodzakelijk aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe verhuur en beheerlasten	72.998	42.394
Toegerekende lonen	1.175.828	785.944
Toegerekende organisatiekosten	617.986	857.445
Totaal	1.866.812	1.685.783

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

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

32. Lasten Onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	5.309.625	5.324.644
Mutatieonderhoud	1.399.552	2.303.510
Reparatie-/klachtenonderhoud	1.505.116	2.138.923
Toegerekende lonen	773.431	880.432
Toegerekende organisatiekosten	328.862	369.547
Totaal	9.316.586	11.017.056

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	0	0
Belastingen exploitatie	1.012.138	943.289
Verzekeringen	116.422	125.630
Afboeken project	70.655	
Obligohoeffing	43.043	189.427
Heffing ILT-Aw	15.629	15.823

Totaal	1.257.887	1.274.169
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		

34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2023 zijn 12 woningen onder de voorwaarden van Koopgarant verkocht (2023: 7), er zijn geen woningen woning onder voorwaarden teruggekocht. Voor een specificatie hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarcijfers.

	2024	2023
35. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	45.517	73.642
Totaal	45.517	73.642

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

37. Overige waardeveranderingen (onrendabele top)

Overige waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie
Overige waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Totaal

-	-
-	-
-	-

38./39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop
Totaal

19.613.701	(32.517.839)
6.120.570	(6.573.749)
25.734.271	(39.091.588)

40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden
Overige
Totaal

6.656.262	1.858.904
(5.439.181)	(1.429.069)
(510.511)	98.560
706.570	528.395

Netto resultaat overige activiteiten

41. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden
Opbrengsten in de verhuur opgenomen zonnepanelen
Totaal

51.294	14.880
137.131	99.253
188.425	114.133

42. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden
Totaal

32.014	61.780
32.014	61.780

	2024	2023
43. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde treasury	20.373	21.635
Kosten ziekteverzuim	44.392	54.699
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	115.924	125.304
Kosten ten aanzien van fiscaliteiten	27.464	38.942
Kosten ten aanzien van de marktwaardering	95.623	65.881
Kosten ten aanzien van het bestuur	103.894	79.699
Kosten werving en selectie	48.654	0
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	33.100	28.370
Kosten fusie	6.655	0
Kosten controller	0	(16.940)
Kosten jaarverslag	12.782	8.690
Toegerekende kosten lonen en salarissen	99.570	4.682
Toegerekende kosten	60.455	2.277
Totaal	668.886	413.239

44. Leefbaarheid

Leefbaarheid	122.608	133.136
Totaal	122.608	133.136

Saldo financiële baten en lasten

45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente lening deelneming Vastgoed	51.521	59.572
Vrijval agio	2.899.427	2.899.427
Overige rentebaten	20.084	873
Totaal	2.971.032	2.959.872

46. Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente op leningen kredietinstellingen	4.462.328	4.286.113
- Rente belastingdienst	831	0
- Borgstellingsvergoeding	30.577	37.824
Totaal	4.493.735	4.323.937

47. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Resultaat WaBS Beheer B.V.	11.352	8.285
Resultaat WaBS Vastgoed B.V.	753.878	732.549
Resultaat WaBS Projecten B.V.	(326)	(283)
Totaal	764.904	740.551

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De WNT stelt, naast een maximale bezoldiging, een verplichting tot openbaarmaking van de bezoldiging van topfunctionarissen. 'Topfunctionarissen' binnen de Wassenaarsche Bouwstichting zijn de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instellingen(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Bestuurder

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT- en prepensioen-uitkeringen), en bonusbetalingen. De totale bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van de Wassenaarsche Bouwstichting is gekomen bedraagt € 170.000 (2023: € 158.837). Hieronder is een specificatie opgenomen:

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	I. Desumma
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.390
Beloningen betaalbaar op termijn	22.610
<i>Subtotaal</i>	<i>170.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	170.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-11 t/m 31-12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.599
Beloningen betaalbaar op termijn	3.514
<i>Subtotaal</i>	<i>27.113</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.241
Bezoldiging	27.113

De maximale bezoldiging is afhankelijk van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie actief is. De Wassenaarsche Bouwstichting is vanaf 1 januari 2024 ingedeeld in klasse E (2023: klasse E). Hierbij hoort een bezoldigingsmaximum van € 170.000 (2023: € 163.000).

De bezoldiging van de leidinggevende die is aangemerkt als topfunctionaris ligt op het in 2024 geldende maximum. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft alleen de directeur-bestuurder aangemerkt als topfunctionaris. De directeur-bestuurder is als enige eindverantwoordelijk voor de gehele organisatie.

Raad van Commissarissen

Op grond van de WNT is de maximale bezoldiging voor leden van de Raad van Commissarissen 10% van de geldende norm. Voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen is de maximale bezoldiging 15% van de geldende norm. De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn gekomen bedragen € 52.096 (2023: € 58.680) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	Mevr. Drs. M.A.A. de Graaf-Krüger	Mevr. D.J.M.N. Curfs	Dhr. T. Uçar
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600
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.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	Mevr. Drs. M.A.A. de Graaf-Krüger	Mevr. D.J.M.N. Curfs	Dhr. T. Uçar
Functiegegevens	Voorzitter/Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01-01 t/m 31/12	01-01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	Dhr. D. Griffioen
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 30-04
Bezoldiging	
Bezoldiging	4.496
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.620
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	4.496
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	Dhr. D. Griffioen
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.300

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Wassenaarsche Bouwstichting aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2024

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	423.708.337	397.774.659
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.888.072	20.168.430
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	592.780	3.954.192
	<u>448.189.189</u>	<u>421.897.281</u>

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.028.387	3.111.133
---	-----------	-----------

Financiële vaste activa

Interne leningen u/g DAEB-scheiding	36.907.453	38.320.312
Netto vermogenswaarde niet-DEAB	103.513.946	94.470.679
Latente belastingvordering	0	0
	<u>140.421.399</u>	<u>132.790.991</u>
Som der vaste activa	<u>591.638.975</u>	<u>557.799.405</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd VOV	0	695.400
Overige voorraden	57.603	84.095
	<u>57.603</u>	<u>779.495</u>

Vorderingen

Liquiditeit vordering N-DAEB tak	0	0
Kortlopend deel agio interne lening	908.368	908.368
Huurdebiteuren	91.085	116.828
Belastingen en premies sociale verzekeringen	37.874	715.538
Overige vorderingen	77.010	107.933
Overlopende activa	316.243	236.887
	<u>1.430.580</u>	<u>2.085.554</u>

Liquide middelen	3.782.250	3.934.619
Som der vlottende activa	<u>5.270.433</u>	<u>6.799.668</u>

Totaal activa	<u>596.909.408</u>	<u>564.599.073</u>
----------------------	---------------------------	---------------------------

PASSIVA

(in euro's)

	2024		2023	
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	305.718.314		275.294.711	
Overige reserves	56.193.866		54.925.810	
Totaal eigen vermogen		<u>361.912.180</u>		<u>330.220.521</u>
Voorzieningen				
Voorz. onrend. invest. en herstructurerings	0		0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.282.289		1.092.571	
Totaal voorzieningen		<u>1.282.289</u>		<u>1.092.571</u>
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	198.876.268		199.730.452	
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	22.007.680		18.795.289	
Totaal langlopende schulden		<u>220.883.948</u>		<u>218.525.741</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	6.354.184		9.150.354	
Liquiditeit schuld N-DAEB tak	3.714.851		1.440.107	
Schulden aan leveranciers	59.919		1.077.872	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	383.934		795.388	
Overlopende passiva	2.318.103		2.296.519	
Totaal kortlopende schulden		<u>12.830.991</u>		<u>14.760.240</u>
Totaal Passiva		<u>596.928.808</u>		<u>564.599.073</u>

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB tak over 2024

(in euro's)	2024	2023
Huuropbrengsten	16.498.382	15.842.969
Opbrengsten servicecontacten	662.064	584.182
Lasten servicecontracten	(705.210)	(564.088)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.462.883)	(1.301.798)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(7.936.391)	(9.362.027)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(996.612)	(1.033.372)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.059.350	4.165.866
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(13.019)	(5.692)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(13.019)	(5.692)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.613.701	(32.517.839)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	296.763	(421.675)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onrendabel	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.910.464	(32.939.514)
Opbrengst overige activiteiten	119.935	88.423
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	119.935	88.423
Overige organisatiekosten	(532.493)	(324.595)
Leefbaarheid	(117.229)	(114.294)
Bedrijfsresultaat	25.427.008	(29.129.806)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.838.107	2.840.666
Rentelasten en soortgelijke kosten	(5.320.699)	(5.172.671)
Rentebaten interne lening	826.964	848.734
Saldo financiële baten en lasten	(1.655.628)	(1.483.271)
Resultaat voor belastingen	23.771.380	(30.613.077)
Resultaat deelnemingen		
Resultaat niet-DAEB tak	9.043.267	(4.815.023)
Belastingen	(1.122.988)	(1.048.603)
Resultaat na belastingen	31.691.659	(36.476.703)

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2024

(in euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	16.634.352	15.823.453
Vergoedingen	662.064	672.205
Overige bedrijfsontvangsten	40.000	0
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	19.253	574
Renteontvangsten interne lening	826.964	849.607
Saldo ingaande kasstromen	18.182.633	17.345.839
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	(1.692.617)	(1.487.215)
Onderhoudsuitgaven	(7.046.039)	(8.497.943)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.092.026)	(3.028.773)
Betaalde interest	(4.544.513)	(4.343.017)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(55.730)	(202.432)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(149.349)	(36.253)
Vennootschapsbelasting	(1003.826)	(820.975)
Saldo uitgaande kasstromen	(17.584.100)	(18.416.608)
Kasstromen uit operationele activiteiten	598.532	(1.070.769)
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
A. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	738.500	301.000
A. Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	738.500	301.000
MVA uitgaande kasstroom		
A. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(1.595.880)	(2.635.983)
A. Woningverbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(3.423.718)	(6.697.373)
A. Aankoop woongel.(VOV) voor doorverkoop	0	(785.950)
A. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	399.910	0
A. Aankoop grond	0	0
A. Investerings overig	(138.401)	(36.237)
A. Externe kosten bij aan/verkoop	(13.019)	(13.732)
Totaal van verwervingen materiële vaste activa	(4.771.108)	(10.169.275)

Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	(4.032.608)	(9.868.275)
(in euro's)	2024	2023
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	(4.032.608)	(9.868.275)
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	1.757.890	1.757.890
Uitgaven verbindingen		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.757.890	1.757.890
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(2.274.718)	(8.110.385)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.500.000	15.000.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(6.250.927)	(10.408.345)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(750.927)	4.591.655
Mutatie geldmiddelen	(2.427.112)	(4.589.499)
Wijziging kortgeld	2.274.744	346.131
Geldmiddelen einde periode	152.369	4.243.368
Liquide middelen per 1-1	3.934.619	8.177.967
Liquide middelen per 31-12	3.782.250	3.934.619
Mutatie geldmiddelen	152.369	4.243.368

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2024

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2024	2023
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.853.134	116.734.086
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.994.440	19.844.820
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>147.847.574</u>	<u>136.578.906</u>

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	10.865.036	10.100.131
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.400.000	2.830.000
Latente belastingvordering	177.960	197.816
	<u>13.442.996</u>	<u>13.127.947</u>
Som der vaste activa	<u>161.290.570</u>	<u>149.706.853</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd VoV	712.500	1.993.953
Overige voorraden	0	0
	<u>712.500</u>	<u>1.993.953</u>

Vorderingen

Liquiditeit vordering van DAEB tak	3.714.851	1.440.107
Huurdebiteuren	5.159	16.056
Vorderingen op groepsmaatschappijen	53.880	84.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen	38.804	63.486
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	35.209	20.007
	<u>3.847.903</u>	<u>1.624.323</u>

Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	<u>4.560.403</u>	<u>3.618.276</u>

Totaal activa

<u>165.850.973</u>	<u>153.325.129</u>
--------------------	--------------------

PASSIVA

(in euro's)

	2024	2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	80.722.394	70.263.612
Overige reserves	22.791.552	24.207.067
Totaal eigen vermogen	103.513.946	94.470.679
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	0	0
Langlopende schulden		
Interne lening u/g DAEB-scheiding	36.907.452	38.320.312
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	24.384.953	18.945.163
Totaal langlopende schulden	61.292.405	57.265.475
Kortlopende schulden		
Liquiditeit schuld aan DAEB tak	0	0
Kortlopende deel agio interne lening	908.368	908.368
Schulden aan leveranciers	12.290	322.387
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	50.090	181.143
Overlopende passiva	73.874	177.077
Totaal kortlopende schulden	1.044.622	1.588.975
Totaal Passiva	165.850.973	153.325.129

Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2024

(in euro's)

	2024	2023
Huuropbrengsten	4.496.777	4.390.526
Opbrengsten servicecontacten	140.096	130.802
Lasten servicecontracten	(125.573)	(132.758)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(403.929)	(383.985)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.380.195)	(1.655.029)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(261.275)	(240.797)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.465.901	2.108.759
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten	(45.517)	(73.642)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(64.520)	(50.580)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(110.037)	(124.222)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.120.570	(6.573.749)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	409.807	(106.720)
Niet gerealiseerde waardeverandering onrendabel	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.530.377	(6.680.469)
Opbrengst overige activiteiten	68.490	25.710
Kosten overige activiteiten	(32.014)	(61.780)
Netto resultaat overige activiteiten	(36.476)	(36.070)
Overige organisatiekosten	(136.393)	(88.644)
Leefbaarheid	(5.379)	(18.842)
Bedrijfsresultaat	8.780.945	(4.839.488)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	959.889	967.940
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten interne lening	(826.964)	(848.734)
Saldo financiële baten en lasten	132.925	119.206
Resultaat voor belastingen		
Resultaat deelnemingen	764.904	740.551
Belastingen	(635.507)	(835.292)
Resultaat na belastingen	9.043.267	4.815.023

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024

(in euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	4.426.194	4.246.544
Vergoedingen	140.096	151.633
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	51.521	59.572
Renteontvangsten interne lening	0	0
Saldo ingaande kasstromen	4.617.811	4.457.749
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	(347.223)	(307.819)
Onderhoudsuitgaven	(1.412.277)	(1.264.037)
Overige bedrijfsuitgaven	(555.082)	(615.811)
Rente uitgaven interne lening	(826.964)	(849.607)
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(2.942)	(2.819)
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe kosten niet investering gebonden	(2.965)	(13.666)
Vennootschapsbelasting	157.251	(536.562)
Saldo uitgaande kasstromen	(2.990.203)	(3.590.321)
Kasstromen uit operationele activiteiten	1.627.609	867.428
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
B. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		
B. Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.474.500	2.781.500
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.474.500	2.781.500
MVA uitgaande kasstroom		
B. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
B. Verbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(35.044)	(123.167)
B. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	(1.806.200)
B. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
B. Aankoop grond	(399.910)	
B. Investerings overig		
B. Externe kosten aankoop	0	(5.680)
B. Externe kosten bij verkoop	(64.521)	(36.860)
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(499.474)	(1.971.907)
Tussentelling in-en uitgaande kasstroom MVA	1.975.026	809.593

(in euro's)

	2024	2023
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	1.975.026	809.593
FVA		
Ontvangsten verbindingen	430.000	430.000
Ontvangsten aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	430.000	430.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.405.026	1.239.593
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing interne lening	(1.757.890)	(1.757.890)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.757.890)	(1.757.890)
Mutatie geldmiddelen	2.274.744	346.131
Wijziging kortgeld	(2.274.744)	(346.131)
Mutatie geldmiddelen	0	0
Liquide middelen per 1-1	0	0
Liquide middelen per 31-12	0	0
Mutatie geldmiddelen	0	0

Grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling DAEB en niet-DAEB tak

Algemeen

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

Daarnaast wordt bij de enkelvoudige niet- DAEB kasstroom de mutatie geldmiddelen niet als mutatie liquide middelen verwerkt (de niet-DAEB tak is niet zelfstandig in bezit van een eigen bankrekening) maar als mutatie kort geldmiddelen. Voor de samengevoegde cijfers van DAEB en Niet-DAEB heeft dit geen invloed, dan vallen ze tegen elkaar weg.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Wassenaarsche Bouwstichting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit exploiteren van woningen en Bedrijf Onroerend Goed en parkeerplaatsen.

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB- en niet-DAEB-tak.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is rekening gehouden bij de administratieve status op moment van verkoop.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Wassenaarsche Bouwstichting zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Wassenaarsche Bouwstichting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De acute en latente vennootschapsbelasting is gealloceerd aan de DAEB- en de niet-DAEB tak op basis van het verwachte belastingresultaat van de DAEB- en niet-DAEB tak.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Wassenaarsche Bouwstichting een verdeelsleutel toegepast op basis van de aantallen VHE's DAEB en niet DAEB-woningen.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Algemeen

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en bepaling van resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waarderingen en resultaatbepaling in de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening voor zover niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de waarderingsgrondslagen van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening. Zij heeft haar activiteiten administratief gescheiden naar DAEB en niet-DAEB activiteiten conform de Woningwet.

Vastgoedbeleggingen

Voor de waarderingsgrondslagen van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De corporatie heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB bezit naar de aard van het bezit.

Materiële vaste activa

Voor de waarderingsgrondslagen van de materiële vast activa wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen.

Financiële vaste activa

Interne leningen u/g DAEB scheiding

Conform de Woningwet heeft de DAEB-tak aan de niet DAEB-tak, na administratieve scheiding, een interne lening verstrekt ter financiering van het ondergebrachte vastgoed in de niet-DAEB tak.

De interne lening bestaat uit een nominale hoofdsom plus het gevormde agio, zijnde het verschil tussen de marktwaarde van overgenomen niet-DAEB vastgoed en de nominale hoofdsom van de overgenomen interne lening van Vestia. Dit agio valt lineair vrij gedurende de looptijd van de interne lening.

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

Dit betreft de netto vermogenswaarde, eigen vermogen, van de niet-DAEB tak en is conform de waarderingsgrondslagen zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening.

Vlottende activa

Voor de waarderingsgrondslagen van de vlottende activa wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. Per post is zover als mogelijk toegewezen naar de aard van de post aan de DAEB en niet-DAEB tak.

Liquide middelen

Voor de waarderingsgrondslagen van de liquide middelen wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De standen van de DAEB en niet-DAEB tak zijn gebaseerd op de stand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel per 1 januari 2017 en de mutatie in de DAEB en niet-DAEB kasstromen in de navolgende jaren. De Niet-DAEB tak houdt geen eigen bankrekening en de liquiditeit schuld van de Niet-DAEB is bepaald op basis van kasstromen. Het saldo van de liquiditeit stand van de DAEB tak en de liquiditeit schuld van de niet-DAEB tak sluiten aan op het totaal liquide middelen van de Toegelaten Instelling.

Langlopende schulden

Voor de waarderingsgrondslagen van de langlopende schulden wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening. De langlopende schulden zijn allen door het WSW geborgde leningen en zijn derhalve onder de DAEB-tak geplaatst. Er is geen sprake van ongeborgde leningen.

Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV

Voor de waarderingsgrondslagen van de verplichtingen inzake onroerende zaken VoV wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. De corporatie heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB bezit naar de aard van het bezit.

Voorziening latente belastingverplichting

Voor de waarderingsgrondslagen van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de paragraaf belastingen in geconsolideerde jaarrekening.

De corporatie is een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en administratieve scheiding heeft geen effect op de belastinglast. De acute en latente vennootschapsbelasting is gealloceerd aan de DAEB en de niet-DAEB tak op basis van het verwachte belastingresultaat van de DAEB en niet-DAEB tak. De DAEB tak, lees de moedermaatschappij, rekent met de niet-DAEB tak, lees financieel belang, af alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Resultaatbepaling

Voor de waarderingsgrondslagen van de resultaatbepaling wordt verwezen naar de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekeningen. Voor de resultaatbepaling worden opbrengsten en kosten verdeeld naar de DAEB en niet DAEB tak op basis van verdeelsleutels.

Verdeelsleutels

De gekozen verdeelsleutels voor de resultaatbepaling zijn gebaseerd op de meest reële verdeling tussen de DAEB en niet-DAEB tak. De huur- en overige opbrengsten zijn direct gekoppeld aan de woningen. Bij de corporatie wordt geen onderscheid gemaakt tussen het beheer van DAEB en niet-DAEB woningen. Deze zijn dan ook gelijkelijk, naar rato van het aantal eenheden, toegerekend aan DAEB of niet-DAEB. De personeelslasten en overige lasten zijn eveneens naar rato van de eenheden toegerekend. Met betrekking tot het onderhoud maakt de corporatie een planmatige onderhoudsbegroting per complex. Complexen die geheel niet-DAEB zijn volgen de onderhoudsbegroting per complex. Bij complexen die gedeeltelijk niet-DAEB zijn, is er sprake van identieke woningen waardoor de kosten planmatig onderhoud naar rato van eenheden worden toegerekend. Klachten en mutatiekosten zijn direct gekoppeld aan woningen. Overige vastgoed gerelateerde lasten worden direct aan de woningen toegerekend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen belangrijke mutaties plaatsgevonden na het einde van het boekjaar die zijn weerslag hebben op het eigen vermogen per 31-12-2024.

Op 16 april 2025 werd bekendgemaakt dat het kabinet voornemens is de huren van sociale huurwoning voor de jaren 2025 en 2026 te bevriezen. Hiermee wordt de afspraak over de huurverhoging die in de NPA is opgenomen overruled. Als dit voornemen ook in wetgeving wordt omgezet heeft dit consequenties voor de beleidswaarde, die zal dalen, en voor de investeringscapaciteit van de corporatie. Door de huurbevriezing komen de verschillende financiële kengetallen verder onder druk te staan en zelfs de norm overschrijden.

Op 21-4-2025 heeft Minister Mona Keijzer aangegeven hier nog eens met de coalitiepartijen over te gaan praten. Vooralsnog zijn de huuraanzeggingsbrieven voor 2025 verstuurd, samen met een kort bericht over de mogelijke huurbevriezing.

Er zijn na balansdatum geen fusies en overnames gerealiseerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie de Wassenaarsche Bouwstichting is opgesteld door het bestuur van de Wassenaarsche Bouwstichting op 3 juni 2025

mevr. I. Desumma
Directeur – bestuurder .

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 3 juni 2025

Mevr. M.A.A. de Graaf-Krüger, voorzitter

Mevr. D.J.N.M. Curfs

Dhr. A.T. Uçar

Mevr. S. Pikker

Dhr. P. Rotering

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Wassenaarsche Bouwstichting zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Bijlage 1

Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2024	Einddatum
BNG	roll-over	3,88	5.000.000	5.000.000	sep-39
BNG	roll-over	3,83	5.000.000	5.000.000	jun-41
BNG	fixe	1,33	3.000.000	3.000.000	sep-25
BNG	fixe	0,715	5.000.000	5.000.000	sep-26
BNG	fixe	1,087	6.000.000	6.000.000	jul-27
BNG	fixe	1,395	4.000.000	4.000.000	aug-29
NWB	Fixe	1,393	7.000.000	7.000.000	nov-30
BNG	Fixe	0,27	4.200.000	4.200.000	dec-70
BNG	Fixe	4,855	5.500.000	5.500.000	aug-57
NWB	Fixe	4,115	2.813.437	2.813.437	okt-37
BNG	Fixe	4,823	12.000.000	12.000.000	sep-40
BNG	Fixe	5,022	2.927.383	2.539.562	jul-42
BNG	Fixe	4,864	2.000.000	2.000.000	okt-58
BNG	Fixe	4,864	2.500.000	2.500.000	okt-58
BNG	Annuïtair	5,532	4.132.452	2.970.489	jan-29
NWB	Fixe	5,035	13.000.000	13.000.000	aug-37
NWB	Basisrente	4,250	15.000.000	15.000.000	apr-57
NWB	Basisrente	3,550	5.829.134	5.829.134	apr-58
BNG	Fixe	0,22	5.000.000	5.000.000	sept-31
BNG	Fixe	0,442	7.000.000	7.000.000	Dec-71
NWB	Fixe	2,113	5.000.000	5.000.000	Aug-72
BNG	Fixe	2,952	5.000.000	5.000.000	Jun-73
BNG	Fixe	3,027	5.000.000	5.000.000	Jul-66
BNG	Fixe	3,417	5.000.000	5.000.000	Okt-33
NWB	Fixe	2,882	5.500.000	5.500.000	Nov-2034
			146.697.390	140.809.516	

Bijlage 2

Product-markt-combinaties	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
	tuindorpen	betalbare eengezinswoningen	bereikbare eengezinswoningen	jonge eengezinswoningen	appartementen	Senioren woningen (incl. zorg)	bijzondere woonvoorzieningen	Overig	
Bouwperiode	jaren 10/50	jaren 60/70	jaren 60/70	jaren 80/90	jaren 60/90	jaren 70/00			
Wijken/buurt	Oostdorp	Zijlwatering	Duivenvoorde	Kerkehout	Havenstraat	Hillenaar	PG Hofje	BOG	
	Kerkehout	Kempenaar	Molenaar	Spinbaan	Molenweg	Luciehof	Ruysdaal	Parkeerpl.	
	Druivenbuurt	Duivenvoorde	Dr. Weeder	Weteringpark	Zijlwatering	Molenweg	Beschermde Wonen 1	overige	
	Burgm.buurt	Burgm.buurt	Burman	Kerkehorst	Duivenvoorde	Kloosterland	Beschermde Wonen 2		
			Duivenvoorde	Amalia v. Solmsstraat	Kerkehout	Ernst Casimir	AMA woning		
			Kievitstraat	Hofstraat	Nw Rijksdorp	Oosthof	Kerkstraat		
			Merelstraat	Valkehorst	Weteringpark	Duivenvoorde	Rijksstrweg 358		
				Tjalk	Gybelanthof	Sophieke Hoven	Goes 105		
					Voorburg	Bonte Os			
					Hofcampweg	Havenaer			
					Polanenpark	Hunselaar			
					Molenlaan	Dreessplein			
						Hooge Naald			
						Strigastraat			
Totaal vastgoed in exploitatie									
Eenheden/woningen DAEB	839	261	15	107	396	501	10	0	2129
Eenheden/woningen niet DAEB	31	0	104	93	0	169	0	218	615
VoV woningen	9	0	69	41	0	0	0	0	119
Marktwaaarde (*1.000)	158.217	47.739	38.175	47.911	65.937	135.278	19.364	10.153	522.774
Beleidswaarde (*1.000)	74.773	25.615	18.306	26.064	28.732	53.436	18.878	14.405	260.210

Product-markt combinatie	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
Bezit Wassenaar/Leidschendam									
Aantal eenheden/woningen DAEB	574	205	1	57	368	308	9	0	1.522
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	31	0	104	68	0	70	0	58	331
Aantal woningen VoV	9	0	69	41	0	0	0	0	119
Marktwaaarde (*1.000)	121.185	36.880	29.352	32.585	62.092	78.500	19.108	5.436	385.139
Beleidswaarde (*1.000)	57.738	21.272	16.655	17.689	26.780	26.071	18.708	5.435	190.350
Bezit Westland									
Aantal eenheden/woningen DAEB	265	56	14	50	28	193	1	0	607
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	0	0	0	25	0	99	0	160	284
Marktwaaarde (*1.000)	37.032	10.859	8.822	15.326	3.846	56.778	256	4.716	137.635
Beleidswaarde DAEB (*1.000)	17.035	4.343	1.651	8.375	1.952	27.364	170	8.969	69.860

Bijlage 3

Boekjaar		2024	2023	2022	2021
1	Totale vermogen	617.626	583.673	623.381	658.021
2	Eigen vermogen	361.912	330.221	366.697	405.677
3	Langlopende schulden	245.269	237.471	232.179	237.117
1	Huuropbrengsten	21.320	20.590	20.507	20.248
2	Bedrijfsresultaat	7.884	6.484	8.295	9.438
3	Rente e.d.	-1.575	- 1.424	- 1.392	- 1.889
4	Jaarresultaat na belastingen	31.692	- 36.477	- 38.979	75.925
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	33.450	- 34.593	- 38.778	77.344
1	Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	2.883	2.867	2.876	2.879
2	Beheerpanden	30	30	30	32
1	Beleidswaarde	377	260	326	293
2	Marktwaarde in verhuurde staat (woningen)	554	523	562	600
1	Rentabiliteit eigen vermogen	9,24	- 10,48	- 11,03	19,07
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	0,64	0,60	0,60	0,80
3	Rentabiliteit totaal vermogen	5,42	- 5,93	- 6,47	11,75
4	Solvabiliteit	58,6	56,6	58,6	61,7

1. Rentabiliteit eigen vermogen is het jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering gedeeld door het in de balans opgenomen eigen vermogen.
2. Rentabiliteit vreemd vermogen is renteresultaat gedeeld door het vreemd vermogen.
3. Rentabiliteit totaal vermogen is het jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering gedeeld door het in de balans opgenomen totaal vermogen.
4. Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen eigen vermogen en balanstotaal op basis van marktwaarde.

