

Bestuursverslag 2025

Inhoud

VOORWOORD	4
1. RESULTATEN	5
2. BELANGHOUDERS	7
2.1. HUURDERSVERENIGING "DE WASSENAARSCH" (HVW)	7
2.2. BEWONERSCOMMISSIES	7
2.3. GEMEENTEN WASSENAAR EN WESTLAND	8
2.4. ZORG- EN WELZIJN.....	9
2.5. CORPORATIES	9
2.6. SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN	10
2.7. SAMENWERKENDE HUURDERSORGANISATIES HAAGLANDEN	11
3. RISICO'S	12
3.1. RISICOMANAGEMENT VERANKERD IN DE ORGANISATIE	12
3.1.1. <i>Cultuur en softcontrols</i>	12
3.1.1. <i>Risico's en onzekerheden</i>	13
4. VOORRAADBELEID, PROJECTEN EN TECHNISCH BEHEER	16
4.1. VERDUURZAMING	16
4.2. NIEUWBOUW	17
4.3. RISICOMANAGEMENT PROJECTEN	18
4.4. PLANMATIG ONDERHOUD	19
4.5. CONTRACTONDERHOUD.....	20
4.6. REPARATIEONDERHOUD	20
4.7. MUTATIEONDERHOUD	20
5. BEWONERSPARTICIPATIE.....	22
5.1. BEWONERSCOMMISSIES/COMPLEXGROEPEN.....	22
5.2. BEWONERSBIJEENKOMSTEN/PROJECTGROEPEN	22
5.3. COMMUNICATIE.....	22
6. SOCIAAL EN LEEFBAAR	24
6.1. SOCIALE COHESIE.....	24
6.2. TECHNISCHE DIENST EN WIJKBEHEER	24
6.3. WOONFRAUDE EN –OVERLAST	24
6.4. WMO-AANPASSINGEN	25
6.5. BETALINGSPROBLEMATIEK.....	25
6.6. ONTRUIMINGEN.....	26
7. VERHUURBELEID	27
7.1. CATEGORIEËN TOEWIJZINGEN	27
7.2. LOKAAL MAATWERK.....	29
7.3. STATUSHOUDERS.....	29
7.4. HUURVERHOOGING	29
7.5. HUURCOMMISSIE	30
7.6. KLACHTENCOMMISSIE WONEN ZUID-HOLLAND.....	30
7.7. KANTONRECHTER RECHTBANK DEN HAAG.....	30
8. BEHEER VOOR DERDEN	31
9. PERSONEEL EN ORGANISATIE	32
9.1. OPLEIDINGEN EN ONTWIKKELING	32
9.2. ZIEKTEVERZUIM.....	32

9.3.	PERSONEELSVERGEENWOORDIGING.....	33
9.4.	ACTIVITEITEN VAN EN VOOR HET PERSONEEL.....	33
9.5.	DUURZAME ORGANISATIE (ESG).....	33
10.	FINANCIËLE POSITIE EN RESULTATEN.....	35
10.1.	FINANCIËLE POSITIE EN STURING.....	35
10.2.	FINANCIËLE RESULTAAT 2025.....	36
10.3.	VERMOGEN.....	36
10.4.	BELEIDSWAARDE.....	37
10.5.	VERMOGENSONTWIKKELING 2025 – 2030.....	38
10.6.	VOLDOENDE SOLVABEL.....	38
10.7.	BEOORDELINGSKADER Aw/WSW.....	38
10.8.	FINANCIERING.....	38
11.	WAARDERING ACTIVA.....	40
11.1.	WAARDERING.....	40
11.2.	MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT.....	40
11.3.	SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED.....	40
11.4.	BELEIDSWAARDE.....	42
12.	VERBINDINGEN.....	44
13.	VENNOOTSCHAPSBELASTING.....	45
13.1.	GEVOLGEN OPZEGGEN VSO DOOR BELASTINGDIENST.....	45
13.2.	FISCALE POSITIE.....	45
14.	GOVERNANCEVERSLAG.....	47
15.	VERKLARINGEN.....	52
	BESTUURSVERKLARING.....	52
	BIJLAGE 1 OVERZICHT LENINGEN.....	53
	BIJLAGE 2 PMC'S.....	54
	BIJLAGE 3 KENGETALLEN.....	56
	JAARREKENING 2025.....	58
	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025.....	60
	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025.....	62
	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025.....	63
	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING.....	65
	GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING.....	67
	GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING.....	78
	GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT.....	82
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS.....	83
	FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	103
	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN.....	108
	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING.....	110
	FISCAAL RESULTAAT 2025.....	117
	TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT.....	118
	ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2025.....	119
	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025.....	119

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025	121
GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	122
TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	124
TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	131
ENKELVOUDIGE BALANS DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2025	137
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING DAEB TAK OVER 2025	139
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT DAEB TAK 2025.....	140
ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2025	142
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB TAK OVER 2025	144
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB TAK 2025	145
GRONDSLAGEN VAN WAARDERINGEN EN RESULTAATBEPALING DAEB EN NIET-DAEB TAK	147
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	150
OVERIGE GEGEVENS	151

Voorwoord

Het jaar 2025 laat zich, voor de Wassenaarsche Bouwstichting, het beste omschrijven als een ontdekkingsreis. We hebben stevig gekeken naar waar we nu staan. We hebben soms een stap terug gedaan of meer tijd genomen, om ons goed te kunnen oriënteren op onze route en bestemming. En we hebben gekeken of we bestendig met een nieuwe partner op reis zouden gaan. Voor dat laatste is besloten, na een goede verkenning en een gedegen onderzoek, dat we niet voldoende bij elkaar passen. We hadden andere beelden van waar we naartoe wilden, met wie en op welke wijze.

Het voelt soms wat onnatuurlijk. Een stap terug doen. Of meer tijd voor iets nemen dan gedacht. Een ontdekkingsreis is intensief. Maar het geeft ook veel nieuwe inzichten. Over wie wij zijn als organisatie, over wat we belangrijk vinden, over wat ons bindt. We hebben afgelopen jaar bijvoorbeeld kunnen bevestigen dat ons vastgoed er in algemene zin heel goed bijstaat. En we hebben een scherper beeld van onze bestemming. We zijn doelgericht als het gaat om het belang van de (toekomstige) huurders. We doen bijvoorbeeld graag een stapje extra, om ons contact met hen verder te verbeteren. In 2025 hebben we dat bijvoorbeeld gedaan door een aparte reparatielijns voor reparatieverzoeken te creëren. Zodat mensen direct door een deskundige geholpen worden. Hierdoor worden reparatieverzoeken sneller, gericht en vaker in één keer goed opgepakt. En door slim gebruik te maken van digitale tools, zoals een digitale nieuwsbrief, om onze communicatie te verbeteren. Die grote betrokkenheid bij onze huurders heeft zich ook in 2025 weer vertaald in hoge klanttevredenheidsscores. We scoren op alle onderdelen een 8 of hoger.

De grote betrokkenheid bij onze huurders delen we met onze huurdersvereniging (HVW). Ook zij spannen zich in om zaken voor de (toekomstige) huurders te verbeteren. Het is mooi om te merken dat we niet alleen datzelfde doel hebben, maar dat we elkaar ook tijdens de reis steeds beter vasthouden. We hebben in 2025 bijvoorbeeld constructief contact gehad over onderwerpen als de begroting, prestatieafspraken, de fusieverkenning, projecten, beleid en de nieuwe algemene huurvoorwaarden. We koesteren dat contact en hun inbreng op al deze onderwerpen. Sinds vorig jaar hebben we ook een nieuwe reisgenoot, namelijk een bestuurslid HVW vanuit het Westland.

We geloven bij de Wassenaarsche Bouwstichting ook in de kracht van samen. We reizen niet alleen. Soms werken we bijvoorbeeld aan een lokale woonzorgvisie, een wmo-convenant of meerjarige prestatieafspraken. Dan gaan we op pad met de gemeente, de andere corporaties en ook met de organisaties die zich bezighouden met zorg en welzijn. Samen weten we meer en kunnen we meer voor elkaar krijgen. Op andere momenten proberen wij tempo te behouden in de te realiseren nieuwbouw. Dan zoeken we bijvoorbeeld onze regionale partners op om ons te helpen met expertise of producten die dit mogelijk maken (bouwstroom). We hebben elkaar de komende jaren als reisgenoten ook heel hard nodig. De uitdagingen in onze sector blijven groot. De realisatie van betaalbare nieuwbouw blijft uitdagend. En een ontdekkingsreis is echt anders dan stilstaan. Dat hebben we ook niet gedaan. We hebben soms een kleine omweg gemaakt, zoals met onze visitatie. Die leveren we daardoor niet in 2025 maar in 2026 op. En terwijl we onderweg waren hebben we bijvoorbeeld ook veel van onze woningen verder verbeterd. We hebben voor honderden huurders de daken vervangen, liften opgeknapt, de toegang tot de complexen verbeterd, verduurzaamd, etc.

We hebben afgelopen jaar verder beter bepaald wat we nog nodig hebben en ook wat onnodige ballast is. We hebben onze BV-structuur opgeschoond, statuten en reglementen verhelderd, beleid en functies geactualiseerd en geïnvesteerd in tools die ons helpen. We zijn bijvoorbeeld gaan werken met Sharepoint, gestart met het implementeren van een tool die ons ondersteunt als huurders verhuizen en werken tegenwoordig met ons digitale kompas (een digitaal dashboard). We hebben ook weer geïnvesteerd in de ontwikkeling van onze eigen kennis en kunde. En we weten goed binnen de kaders van ons budget te blijven. Zo organiseren we de reis steeds professioneler. Het maakte ook dat we de laatste maanden van 2025 op een aantal thema's weer behoorlijk konden versnellen. Het was een waardevol jaar, waarin we veel geleerd en gedaan hebben. We wensen jullie veel plezier met het lezen van ons reisverslag.

Isis Desumma
Directeur-bestuurder

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Gewaarmerkt voor R.B. Identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 26 juni 2026

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 2025	Gerealiseerd 2025	
<i>Voldoende, passend en betaalbaar</i>		
In Honselersdijk worden 12 woningen gerealiseerd.	De bouw van deze woningen is eind 2025 gestart. Verwachte oplevering eind 2026.	
In Wassenaar worden een aantal bedrijfsruimten herontwikkeld tot 6 sociale huurwoningen.	Deze plannen worden in 2026 opnieuw gezien. De kosten waren erg hoog.	
Bouwen van 15 flexwoningen in Wassenaar.	Vanwege het uitblijven van een locatie is deze doelstelling niet gerealiseerd.	
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.	
70% van de sociale verhueringen is aan de primaire doelgroep	In Wassenaar 59% en in Westland 55%. Hiermee hebben we de doelstelling niet gerealiseerd. Belangrijke reden is dat een deel van de vrijgekomen woningen een huur hadden die niet geschikt was om af te toppen voor de doelgroep.	
<i>Toekomstbestendig</i>		
In 2025 worden 183 woningen in 4 complexen energetisch aangepakt.	Bij 2 van de 4 complexen zijn de investeringen in energetische maatregelen afgerond. Hiermee zijn 101 woningen verbeterd. Bij 2 complexen loopt dit project nog door in 2026.	
Aanpak E-F-G labels bij mutatie. Schatting is 20 woningen bij mutatie te verduurzamen.	Bij mutatie zijn in 2025 30 woningen met een E-F-G label verduurzaamd.	
Aanbrengen van ca. 1.300 zonnepanelen op 276 woningen	Er zijn in 2025 geen zonnepanelen aangebracht. Op het complex Hunselaer was het constructief niet mogelijk. Bij een aantal andere complexen lopen de werkzaamheden door in 2026. Daarnaast speelt er een discussie over het zonnepanelenbeleid	
<i>Professioneel</i>		
Verhuurmutatieproces, reparatieproces en incassoproces worden doelmatiger.	In het verhuurmutatieproces en reparatieproces zijn stappen gemaakt. Dit heeft geleid tot kortere doorlooptijd bij mutatie, lagere kosten bij reparatie en een lager aantal reparatieverzoeken en -opdrachten. Bij het incassoproces is nog winst te behalen. De huurachterstand is iets opgelopen.	
Ons proces rondom woonfraude en woonoverlast is geactualiseerd. Samenwerking met gemeente, politie en zorg- en	Het proces rondom woonfraude en woonoverlast is nog niet inhoudelijk geactualiseerd. Door de periode van fusie en de uitval door ziekte van twee medewerkers is dit onderwerp doorgeschoven naar 2026. In de praktijk is WaBS de samenwerking met gemeente, politie en	

welzijnsorganisaties is hier essentieel.	zorg- en welzijnspartners wel steeds blijven aangaan waar dat nodig was. In 2026 wordt het proces inhoudelijk opgepakt en verder uitgewerkt.	
Van alle woningen zijn in 2025 de conditiemetingen geactualiseerd.	Gerealiseerd september 2025.	
In 2025 actualiseren we ons applicatielandschap en optimaliseren we het dashboard met sturingsinformatie. Daarnaast staat de invoering van sharepoint op de agenda.	Aan deze doelstelling is in de 1 ^e helft van 2025 weinig aandacht besteed i.v.m. het fusieonderzoek. In de 2 ^e helft van 2025 zijn hier flinke stappen in gemaakt. In 2026 gaan we verder met deze trajecten.	
Klanttevredenheid	Nieuwe huurders beoordelen WaBS in 2025 met een 8,4, een duidelijke stijging ten opzichte van 8,2 in 2024. Ook vertrokken huurders zijn positiever geworden en geven een 8,0, waar dit in 2024 nog 7,8 was. De afhandeling van reparatieverzoeken blijft stabiel goed gewaardeerd met een 8,3, gelijk aan het niveau van vorig jaar.	
Kort ziekteverzuim <3%	Dit doel hebben we gerealiseerd. Het kort verzuim is 0,98%.	
Portefeuillestrategie is afgerond en met assetmanagement is een start gemaakt.	Met assetmanagement is een start gemaakt. In 2026 wordt dit verder uitgewerkt en ingevoerd. De portefeuillestrategie is in 2025 niet afgerond. Daar gaan we in 2026 mee verder.	
Betrokken		
Herijken communicatiestrategie	In 2024 een aanzet gedaan, in 2025 afgerond en gestart met de uitvoering. Ook is een aantal uur een communicatieadviseur ingehuurd. De komende jaren gaan we hier mee verder.	
Communicatie met bewoners bij nieuwe bewoning. Inclusief actualiseren bewonersmap	Ook de bewonerscommunicatiestrategie afgerond en in uitvoering. Ook hier gaan we de komende jaren verdere stappen zetten.	
We gaan aan de slag met bewonersparticipatie bij projecten. We gaan vroegtijdig in gesprek met bewoners en omwonenden van herstructureringsprojecten.	Er is een aanzet gemaakt voor een participatieplan. WaBS gaat bij herstructureringsprojecten vroegtijdig en gericht in gesprek met bewoners en omwonenden. Deze aanpak wordt al toegepast in lopende projecten. Het participatieplan wordt in 2026 verder uitgewerkt en aangescherpt, zodat bewonersparticipatie structureel en eenduidig onderdeel wordt van projectontwikkeling.	
Samenwerkingsgericht		
Onderzoeken samenwerkingsmogelijkheden in de regio	Er wordt gebruik gemaakt van diverse netwerken en samenwerkingen. Denk aan gemeente, leveranciers en welzijnsorganisaties.	
Onderzoek fusie met WoonInvest	Halverwege 2025 is, na een gedegen onderzoek naar een mogelijke fusie, besloten dat traject te staken. De potentiële fusie leverde niet voldoende meerwaarde op.	

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de doelen die wij ons voor 2025 hadden gesteld. Het merendeel van deze doelen hebben wij in 2024 gerealiseerd of een aanzet gedaan die in 2026 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 8,4 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)

De Wassenaarsche Bouwstichting hecht grote waarde aan een goede en gelijkwaardige samenwerking met de HVW. HVW vervult een belangrijke rol in het vertegenwoordigen van de belangen van huurders en woningzoekenden en brengt daarmee een breed en waardevol perspectief in bij beleidsontwikkeling en besluitvorming.

In 2025 kenmerkte de samenwerking zich door goed en frequent contact. Wij hebben met HVW gesproken over diverse onderwerpen, waaronder het zonnepanelenbeleid, nieuwe huurvoorwaarden, huurbeleid, huurderscommunicatie, de statuten van HVW en de kaderbrief. Ook is aandacht besteed aan de wens van HVW om het bestuur en de bewonerscommissies verder te versterken en aan de ontwikkeling van een digitale nieuwsbrief. Daarnaast heeft HVW intensief meegedacht en bijgedragen aan de fusieverkenning.

Om de samenwerking verder te professionaliseren zijn gezamenlijke samenwerkingsafspraken opgesteld en vastgelegd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is in begrijpelijke taal geschreven en bevat heldere afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en onderlinge verwachtingen. Ook is afgesproken om elkaar eerder en structureel te betrekken bij huurderscommunicatie. De samenwerkingsovereenkomst is op 26 februari 2025 ondertekend.

Ook is HVW betrokken bij de overleggen met de gemeenten Wassenaar en Westland in het kader van de prestatieafspraken en de jaarschijf. HVW is medeondertekenaar van deze afspraken en levert daarmee een betekenisvolle bijdrage aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. In 2025 is bovendien een nieuw bestuurslid toegetreden namens het Westland, waarmee de regionale vertegenwoordiging binnen het bestuur verder is versterkt.

Wij waarderen het goede contact en de constructieve houding van HVW en blijven investeren in een open en professionele samenwerking, waarin de stem van huurders en woningzoekenden op een zorgvuldige en evenwichtige wijze wordt meegenomen.

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. In 2025 is een gesprek geweest. Tijdens deze bijeenkomst stond het zonnepanelenbeleid centraal. Wij waren hierbij betrokken en hebben samen met HVW en huurders input opgehaald voor de herijking van dit beleid.

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 leefomgeving waar iedereen zich gehoord en gewaardeerd voelt. We blijven ons inzetten om deze participatie steeds verder te versterken en te verbeteren. Dat vraagt om continue aandacht en een aanpak die aansluit bij de praktijk en behoeften van onze huurders.

In 2025 hebben bewonerscommissies minder frequent bijeen kunnen komen. De inzet lag dat jaar vooral op bewonersparticipatie rondom concrete projecten. Zo hebben wij meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd in het kader van het nieuwbouwproject aan de Van

Rechterenstraat. Voor de zittende huurders zijn twee bijeenkomsten gehouden: één om hen te informeren over de voorgenomen sloop van de woningen en één om het sociale plan toe te lichten. Daarnaast heeft een collega de rol van sociaal projectleider op zich genomen en zijn bij alle negen betrokken huishoudens huisbezoeken afgelegd, met oog voor persoonlijke vragen en maatwerk.

In het najaar is bovendien een participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin wij onze plannen voor de wijk hebben toegelicht en ruimte hebben geboden voor dialoog en aandachtspunten uit de omgeving. Ook bij grotere renovatieprojecten betrekken we huurders. We hebben bijvoorbeeld bewoners van de Hofcampweg in Wassenaar betrokken bij de verduurzaming en verbetering van hun complex. En in 2025 hebben we de feestelijke opening gehad van de trappenhuizen en de oplevering van het renovatieproject bij de Hunselaer. Ook dit project is tot stand gekomen met betrokkenheid van diverse huurders.

Ook in een jaar waarin de vorm en frequentie van participatie verschilt, blijft het uitgangspunt onverminderd hetzelfde: wij vinden het belangrijk om huurders goed te betrekken bij ontwikkelingen die hen raken. Samen met HVW en onze huurders blijven wij ons inzetten voor verdere versterking van bewonersparticipatie, passend bij de opgaven en ambities van de organisatie.

2.3. Gemeenten Wassenaar en Westland

Wij voeren structureel overleg met de gemeenten Wassenaar en Westland over wonen, bouwen, welzijn en leefbaarheid. Deze samenwerking is essentieel om gezamenlijke ambities te vertalen naar haalbare plannen en om voortgang te realiseren op het gebied van nieuwbouw en woningontwikkeling.

In de gemeente Wassenaar is in 2025 nadrukkelijk ingezet op het verbeteren en intensiveren van de samenwerking, met specifieke aandacht voor bouwen en de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. In de overleggen is gesproken over lopende en geplande projecten, waaronder de Gemeentewerf en Kerkehout, over flexwonen en over de invloed van de grondprijsbrief op de uitvoerbaarheid van plannen. Thema's waarop eerder lange tijd weinig voortgang werd geboekt, zijn in de loop van het jaar deels in een stroomversnelling geraakt. Dit heeft geleid tot betere afstemming en meer inhoudelijke gesprekken. Tegelijkertijd vraagt dit in Wassenaar nog om verdere uitwerking en doorontwikkeling, met name om te komen tot een realistischer en beter voorspelbaar beeld van planning, tempo en aantallen, zowel voor sociale huur als middenhuur. Deze duidelijkheid is noodzakelijk om projecten zorgvuldig en haalbaar te kunnen realiseren.

Een belangrijk moment hierin was de inzet van de Regionale Versnellingstafel bij het project Van Rechterenstraat. Deze aanpak heeft bijgedragen aan meer tempo en duidelijkheid in het vervolgproces. Op andere onderdelen, zoals flexwonen, is in 2025 geen concrete voortgang geboekt. Er zijn geen locaties beschikbaar gekomen, waardoor deze opgave uit de begroting voor 2026 is gehaald. Ook is de urgentiecommissie nog niet teruggekeerd naar de gemeente, wat gevolgen heeft voor de uitvoering van het urgentiebeleid en de doorstroming.

Naast bouwen en projecten is met de gemeente Wassenaar intensief samengewerkt op thema's als de woonzorgvisie, nieuwe meerjarige prestatieafspraken, het Wmo-convenant, het BRP-convenant, urgentiecommissies en leefbaarheid. De samenwerking op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Ook in Wassenaar is een wijkschouw georganiseerd, die in 2026 een vervolg krijgt.

Met beide gemeenten vindt daarnaast structureel overleg plaats over onderwerpen zoals incasso, schuldenproblematiek, zorg en overlast. Deze vaste overlegmomenten maken het mogelijk om signalen vroegtijdig te delen en gezamenlijk op te treden waar dat nodig is.

Wij ervaren de samenwerking met zowel Westland als Wassenaar als belangrijk en waardevol, ieder in een eigen ontwikkelfase. In Westland bouwen we voort op een stabiele en goed functionerende samenwerking. In Wassenaar zijn in 2025 duidelijke verbeterstappen gezet, maar blijft verdere verdieping en uitwerking nodig. Wij blijven samen met de gemeente investeren in deze ontwikkeling,

met als doel te komen tot een duurzame en effectieve samenwerking die bijdraagt aan voldoende, betaalbare en passende woningen én aan goede ondersteuning in de wijk.

2.4. Zorg- en welzijn

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt actief samen met zorg- en welzijnspartijen om passende ondersteuning dichtbij onze huurders te organiseren. Deze samenwerking is van belang om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en om in te spelen op maatschappelijke thema's zoals vergrijzing, eenzaamheid en de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Samen investeren we in leefbare wijken en toegankelijke voorzieningen waar ontmoeting en ondersteuning samenkomen.

In 2025 hebben wij in Naaldwijk aan de Hastastraat een ruimte verhuurd aan zorgorganisatie Pieter van Foreest. Deze ruimte wordt ingezet voor zorg gerelateerde activiteiten en draagt bij aan de nabijheid van ondersteuning voor bewoners in de wijk. Daarnaast beheert Vitis Welzijn in Naaldwijk de recreatieruimte in De Hunselaer. Van deze ruimte wordt intensief gebruikgemaakt, wat bijdraagt aan ontmoeting en sociale samenhang.

In Wassenaar beschikken wij over drie ontmoetingsruimtes: De Plataan, De Peppel en De Oosthof. Deze ruimtes worden beheerd door betrokken vrijwilligers. Dit vrijwilligerswerk verloopt over het algemeen goed. Met name De Plataan is een drukbezochte ontmoetingsplek, waar vrijwilligers zich met veel inzet en enthousiasme inzetten voor activiteiten en het beheer van de ruimte. Wij waarderen deze inzet zeer.

In De Peppel en De Oosthof blijkt het echter niet altijd eenvoudig om het beheer structureel door vrijwilligers ingevuld te krijgen. Dit vraagt om verdere aandacht en een nadere invulling om de continuïteit van deze ontmoetingsruimtes te waarborgen. In dat kader zal SMOW een grotere rol gaan spelen in de ondersteuning en organisatie van de recreatieruimtes. De uitwerking hiervan krijgt in 2026 verder vorm.

Door samen te werken met zorg- en welzijnspartners, vrijwilligers en gemeenten blijven wij ons inzetten voor toegankelijke ontmoetingsplekken en passende ondersteuning in de wijk. Hiermee dragen wij bij aan het welzijn van onze huurders en aan sterke, zorgzame buurten.

2.5. Corporaties

Als relatief kleine woningcorporatie zijn wij op een aantal onderdelen kwetsbaar, bijvoorbeeld bij verloop en verzuim en bij de beschikbaarheid van specialistische kennis. Tegelijkertijd staan wij voor omvangrijke opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Om deze opgaven goed het hoofd te bieden, zoeken wij actief de samenwerking met andere woningcorporaties in de regio. Daarbij kiezen wij steeds de samenwerkingsvorm die het beste past bij de aard en omvang van het vraagstuk. Door kennis, mensen en middelen te delen, versterken we elkaar en dragen we gezamenlijk bij aan de volkshuisvestelijke opgaven.

In 2025 heeft de samenwerking met Woningbouwvereniging St. Willibrordus een duidelijke verdieping doorgemaakt. Op meerdere onderdelen werken wij intensief en prettig samen. Zo trekken wij gezamenlijk op bij bouwtafels en bij vraagstukken rondom het al dan niet realiseren van nieuwbouwprojecten. Door hierin samen te werken, kunnen wij inhoudelijke afwegingen beter onderbouwen en besluiten zorgvuldig voorbereiden.

Daarnaast volgen medewerkers van beide organisaties gezamenlijk inhoudelijke trainingen, zoals op het gebied van inkomensregistratie. Deze gezamenlijke aanpak draagt bij aan kennisdeling, meer eenduidigheid in werkwijzen en verdere professionalisering binnen beide organisaties. De samenwerking met Willibrordus wordt door betrokkenen als waardevol ervaren en blijft zich verder ontwikkelen.

In 2025 hebben wij daarnaast een fusieverkenning uitgevoerd met WoonInvest. Deze verkenning is halverwege het jaar gezamenlijk beëindigd, omdat de belangen en uitgangspunten onvoldoende bleken

aan te sluiten. De verkenning heeft wel waardevolle inzichten opgeleverd over de eigen positie, samenwerkingsbehoefte en ontwikkelrichting van de organisatie.

Ook los van deze verkenning blijven wij regionaal samenwerken met andere corporaties, onder meer binnen Westland en Wassenaar. Door elkaar op te zoeken en waar dat meerwaarde heeft gezamenlijk op te trekken, vergroten wij onze wendbaarheid en slagkracht.

Door gericht samen te werken waar dit past en zelfstandig te blijven waar dat beter aansluit, blijven wij als organisatie in staat om onze maatschappelijke opdracht zorgvuldig en toekomstgericht uit te voeren.

2.6. Sociale Verhuurders Haaglanden

De regio Haaglanden staat voor een aanzienlijke volkshuisvestelijke opgave. De urgentie om voldoende, betaalbare en duurzame woningen te realiseren is hoog en vraagt om intensieve regionale samenwerking. De negentien woningcorporaties die in Haaglanden actief zijn, werken samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Gezamenlijk beheren zij circa 145.000 woningen. De samenwerking richt zich primair op de belangen van sociale huurders, lage middeninkomens en bijzondere aandachtsgroepen, en is verbreed naar thema's als beschikbaarheid, duurzaamheid en versnelling van de woningbouw. De Wassenaarsche Bouwstichting is vertegenwoordigd in de algemene ledenvergadering van SVH.

Binnen het SVH-verband wordt actief samengewerkt aan het ondersteunen en versnellen van de woningbouwproductie. Een belangrijk instrument hierin is de gezamenlijke Bouwstroom, waarin corporaties samenwerken aan de ontwikkeling en toepassing van een betaalbaar en gestandaardiseerd woningbouwproduct. In 2025 is hierover een regionale bijeenkomst georganiseerd, waarin kennis is gedeeld en voortgang is besproken. Daarnaast wordt regionaal samengewerkt op het thema biobased bouwen, met als doel duurzame en toekomstbestendige bouwmethoden te stimuleren.

SVH is ook eigenaar en beheerder van Woonnet-Haaglanden, het regionale woonruimteverdeelsysteem. In juni 2025 vond in Madurodam een regionale conferentie plaats over de toekomst van de woonruimteverdeling in Haaglanden. Tijdens deze bijeenkomst is stilgestaan bij ontwikkelingen binnen het systeem, de toegankelijkheid voor woningzoekenden en het versterken van de stem van de woningzoekende. Dit thema blijft ook in breder regionaal verband nadrukkelijk op de agenda staan.

Daarnaast werken de corporaties binnen SVH samen met de regionale doorstroommakelaar. Deze samenwerking is gericht op het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt, met name door huishoudens die passend willen verhuizen te ondersteunen en te begeleiden. Door de inzet van de doorstroommakelaar wordt beter gebruikgemaakt van de bestaande woningvoorraad en ontstaat ruimte voor starters en andere woningzoekenden. De Wassenaarsche Bouwstichting sluit actief aan bij deze regionale inzet.

In 2025 hebben de corporaties binnen SVH gezamenlijk gereageerd op de consultatie over de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (modernisering projectsteun). Projectsteun is een bestaand instrument waarbij woningcorporaties met voldoende financiële middelen bijdragen aan investeringen van corporaties met onvoldoende financiële draagkracht. Op basis van de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken blijkt dat de regio Haaglanden een tekort kent van circa € 1,1 miljard om de regionale opgave te kunnen realiseren. Als regio steunen wij de voorgestelde modernisering van projectsteun, maar signaleren wij ook verbeterpunten in de uitwerking, zoals de beperkte rol van gemeenten in het instrument, het risico op het jaarlijks schuiven met middelen en de gehanteerde gegevens voor besluitvorming.

Naast bovenstaande onderwerpen is binnen SVH in 2025 samengewerkt en kennis gedeeld op thema's als het versnellen van de woningbouw, de positie van woningzoekenden en de regionale verdeling van opgaven. Door deze gezamenlijke inzet blijven corporaties in Haaglanden elkaar versterken en zoeken zij naar oplossingen om, ondanks financiële en ruimtelijke beperkingen, bij te dragen aan de grote regionale opgaven.

Wij beschouwen de samenwerking binnen SVH als van grote waarde en blijven hier actief aan bijdragen, om samen met partners in de regio te werken aan een toekomstbestendige volkshuisvesting in Haaglanden.

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 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	12
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	5	5	25	Grip houden op de kosten. Heldere prijsafspraken maken met de partners.	3	3	9

rond de ontwikkelingen van de macro-economische parameters.				Scenarioanalyses waarmee het risicoprofiel in kaart wordt gebracht.			
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. Alternatieve wegen bewandelen. 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. Participatie faciliteren	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). Resultaat Gericht Samenwerken	4	2	8
Marktrisico: risico dat de verkoopopbrengsten tegenvallen, risico op	2	2	4	Reduceren: In de begroting is de verkoopopbrengst voorzichtig ingeschat om daarmee niet te veel afhankelijk hiervan te zijn.	1	1	1

verhuurleegstand doordat het product niet aansluit op de vraag.				Verder proberen we de verhuurleegstand zoveel mogelijk te beperken door aansluitende verhuur en een goed product.			
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 voor het sociale deel en financierbaar voor de organisatie.	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	Reduceren: 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	Reduceren: 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 o.a.. 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 huidig 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.

Een belangrijke basis voor toekomstige vastgoedkeuzes is de portefeuillestrategie. In 2025 is een start gemaakt met de toepassing en verdere ontwikkeling hiervan. De portefeuillestrategie vormt een belangrijk instrument bij het maken van afgewogen keuzes over investeren in, behouden, uitbreiden of transformeren van ons bezit en krijgt in 2026 een vervolg.

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 E-F-G uitfaseren in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken, woningen isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen.

Ten aanzien van verduurzaming is het zonnepanelenbeleid in 2025 onderwerp van gesprek geweest. Gezien de ontwikkelingen rondom energietarieven en het einde van de salderingsregeling is besloten dit beleid in de eerste helft van 2026 te herijken, zodat het ook op langere termijn betaalbaar en passend blijft voor onze huurders.

In 2025 zijn we gestart met het vernieuwen van vervallen energielabels. Energielabels zijn 10 jaar geldig, daarna vervallen ze. Dat betekent ook dat er minder punten voor de energieprestatie in het WWS-puntensysteem komt. En daarmee een lagere huur mogelijk is. Eind 2025 heeft 70% van ons bezit een energielabel A of B. Daarmee een toename met 7%. Het percentage EFG-labels bedraagt nog 5%. Deze laatste EFG-labels worden de komende jaren uitgefaseerd door sloop-nieuwbouw of verduurzamingsprojecten.

Energie label	31-12-2025	31-12-2024
A+++	0%	0%
A++	0%	0%
A+	2%	2%
A	44%	39%
B	24%	24%
C	18%	19%
D	8%	12%
E	3%	4%
F	1%	1%
G	1%	1%
totaal	100%	100%

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.

Nieuwbouw in de Van Rechterenstraat (Wassenaar):

In 2025 is de ontwikkeling voor de nieuwbouw Van Rechterenstraat verder uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Samen met de gemeente Wassenaar hebben we de expertise van de Versnellingstafel ingezet om het de mogelijkheden voor versnelling te onderzoeken en mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot een versnelling waarbij het middel van parallel plannen van procedures en stappen is ingezet. Begin 2026 zal de intentieovereenkomst met de gemeente ondertekend worden en wordt het project behandeld in de gemeenteraad i.v.m. het verzwaaard adviesrecht van de gemeente. Hierop volgend worden de vergunningsprocedures opgestart. WaBs heeft het streven om rond de zomer 2026 te starten met de uitvoering. In november 2025 heeft WaBs een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden over de plannen te informeren.

In 2025 hebben we in samenspraak met de huidige bewoners van de 9 woningen een nieuwe woning voor hen gevonden. De laatste bewoners is eind 2025 verhuist. In de tijd tot start bouw worden de woningen tijdelijk verhuurd.

Nieuwbouw Johan van Oldebarneveltstraat (Westland):

In september 2025 is de aanneemovereenkomst getekend voor het nieuwbouwplan aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat in Honselersdijk. Hier worden 12 tweekamerappartementen voor starters gebouwd. De bouwwerkzaamheden zijn in december 2025 gestart. De woningen zijn eind 2026 gereed.

Vingerlingwoningen Oostdorp en Kerkehout (Wassenaar):

De bewoners van de 'Vingerlingwoningen' zijn in september geïnformeerd dat er verder onderzoek gedaan wordt naar de toekomst van de woningen. Waarbij nu gekeken wordt naar mogelijkheden voor nieuwbouw op deze locaties. Dit haalbaarheidsonderzoek loopt door tot in 2026. Hierna wordt een definitief besluit genomen over de 'Vingerlingwoningen'.

Nieuwbouw Kerkehout Sportvelden (Wassenaar)

Afgelopen jaar hebben we met de gemeente gesprekken vervolg over woningbouw op de sportvelden in Kerkehout. De gemeente werkt aan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum (buurtclubhuis) en het woningbouwprogramma. Het is de bedoeling hier circa 32 sociale huurwoningen en 10 middenhuurwoningen te realiseren.

Herbestemming en transformatie van bedrijfsonroerendgoed (Wassenaar):

In de wijk Kerkehout stonden drie BOG-panden (bedrijfsonroerendgoed) leeg. Het is gelukt om één ruimte met ingang van begin 2026 te verhuren als bergruimte. Voor de andere twee bedrijfsruimte zijn voorstellen uitgewerkt voor transformatie naar woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De RO-procedures zijn nagenoeg afgerond en interne besluitvorming en toetsing haalbaarheid wordt in het eerste kwartaal van 2026 verwacht.

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 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 30 flexwoningen. Dit doen we in samenwerking met WBV st Willibrordus. De flexwoningen maakten in 2025 nog deel uit van onze investeringsbegroting. Aangezien er op dit dossier geen voortgang is geboekt en er voorlopig geen zicht is op een locatie, hebben beide corporaties aangegeven de begrote investering aan te wenden voor andere projecten.

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	Financiën	Procedu	Uitvoering	Opmerking
Hofcampweg 46-100 Wassenaar					Project is in uitvoering.
Sophieke Hoven, Wassenaar					Het project is opgeknipt in twee delen. Het eerste deel (vervangen CV- en WTW-installatie) is opgedragen. Uitvoering start in 2026.
Druivenstraat, Serrestraat, Colmanstraat e.o. Naaldwijk					Haalbaarheidsonderzoek loopt. Project opgenomen in de begroting
Noorduijnkaade, Honselersdijk					Haalbaarheidsonderzoek en RO-procedure flora & fauna loopt. Project opgenomen in de begroting
Nieuwbouwprojecten					
Van Oldebarneveldt (Daeb) Honselersdijk					Uitvoering is gestart.
Transformatie BOG-ruimten (Kerkehout Wassenaar)					Vergunning voor transformatie van 1 BOG pand is afgegeven. Voor het 2 ^e pand loopt de procedure nog Project nog in haalbaarheidsfase.
Flexwonen Wassenaar					We komen niet tot afspraken met gemeente Wassenaar over een locatie.
Kerkehout Sportvelden Wassenaar, zowel Daeb als Niet-Daeb					Stedebouwkundige kaders nog in ontwikkeling. Project is opgenomen in de begroting.
Vingerling woningen Daeb en Niet-Daeb in Wassenaar					Haalbaarheidsonderzoek opgestart. Project opgenomen in de begroting.

Van Rechterenstraat Daeb				Voorlopig ontwerp afgerond. Intentieovereenkomst met gemeente gereed voor ondertekening. Project opgenomen in de begroting.
Gemeentewerf (Daeb/Niet Daeb)				Stedebouwkundige kaders nog in ontwikkeling. Project voor 50% opgenomen in begroting.

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 2025	Begroting	Realisatie	Verschil +/-
Begroting Planmatig onderhoud totaal	€ 3.521		
- Contractonderhoud verrekend met servicekosten	-€ 251		
- Vervallen contracten	-€ 126		
- Vervallen planmatig onderhoud	-€ 53		
- Planmatig naar 2026	-€ 105		
Totaal Planmatig onderhoud 2025	€ 2.986	€2.335	€ 651
<i>Contractonderhoud</i>			
Werkzaamheden contracten	€ 1.102	€ 622	€ 480
- Contractonderhoud verrekend met servicekosten	-€ 251	€ 251	€ 0
- Vervallen werkzaamheden contracten	-€ 126		
<i>Planmatig onderhoud</i>			
Werkzaamheden Planmatig onderhoud	€ 2.419	€ 1.713	€ 706
- Vervallen werkzaamheden planmatig	-€ 53		-€ 53
–			
<i>Doorschuif 2026</i>			
- Planmatig	-€ 105	€ 0	-€ 105

Voor planmatig onderhoud was voor 2025 in totaal € 3,5 miljoen begroot. In dit bedrag is ook het onderhoud dat via de servicekosten wordt verrekend met de huurders (groen, schoonmaak, glasbewassing). Een aantal werkzaamheden die wel waren voorzien voor 2025 zijn komen te vervallen. Hiermee is ook het bijbehorende budget komen te vervallen. Het uiteindelijke budget voor de werkzaamheden in 2025 is € 2,9 miljoen. De realisatie hiervan is € 2,3 miljoen.

Diverse werkzaamheden zijn in 2025 niet uitgevoerd omdat deze werkzaamheden (nu) niet nodig waren. Indien van toepassing zijn deze werkzaamheden in de MJOB in een later jaar (2027 e.v.) alsnog ingepland. De werkzaamheden die naar 2026 zijn doorgeschoven zijn in 2025 deels gestart of starten in zijn geheel in 2026.

Om een goed beeld te krijgen van de technische staat van ons bezit hebben we in 2025 vrijwel al onze complexen laten inspecteren door een extern adviesbureau. De inspecties zijn uitgevoerd met behulp van de inspectiemethodiek zoals beschreven in NEN 2767, Conditiemeting gebouwde omgeving. Ons bezit staat er goed bij. Bijna alle complexen scoren een conditie van 1 of 2. Er zijn geen hele slechte complexen met score 4 en 4.

Met behulp van de inspectieresultaten hebben we onze meerjarenonderhoudsplanung en –begroting geactualiseerd. Jaarlijks doen we herinspecties van 1/3 van ons bezit. Zo houden we de informatie actueel.

4.5. Contractonderhoud

In het contractonderhoud werken we met vaste prijzen en vaste partners. De realisatie komt ten laste van planmatig onderhoud begroting. Een positief resultaat van het contractonderhoud komt met name doordat er werkzaamheden zijn vervallen of in 2025 niet noodzakelijk waren.

De kosten van contractonderhoud voor schoonmaak, glasbewassing en tuinonderhoud zijn in planmatig onderhoudsbegroting opgenomen. De kosten (circa € 251.000) worden verrekend met de servicekosten die door de huurders worden betaald.

4.6. Reparatieonderhoud

In 2025 zijn 3.879 reparatieverzoeken ingediend, wat heeft geleid tot 4.716 opdrachten. Dit betekent dat er gemiddeld iets meer dan één opdracht per melding wordt aangemaakt. In vergelijking met 2024 (respectievelijk 5.309 meldingen en 6.877 opdrachten) is dit verbeterd en wijst dit op een betere diagnose bij het eerste contact. De introductie van een gespecialiseerde reparatielijndraagt hier zichtbaar aan bij.

De doorlooptijd van melding tot technisch gereed bedraagt 25 dagen, tegenover 45 dagen in 2024. Dit is een verkorting van 20 dagen (ruim 40%) en daarmee een duidelijke verbetering. Het laat zien dat werkzaamheden sneller en effectiever worden uitgevoerd en dat de gespecialiseerde inzet aan de voorkant werkt.

De tijd tussen technisch gereed en administratief gereed is licht verbeterd en bedraagt nu 16 dagen (2024: 18 dagen). Hoewel de administratieve afronding sneller verloopt dan vorig jaar, staat nog een aanzienlijk deel van de opdrachten te lang open. In totaal is 57,6% van de opdrachten administratief afgerond, wat een stijging is ten opzichte van 2024, maar nog niet het gewenste niveau.

De cijfers laten zien dat de uitvoering van reparaties duidelijk is verbeterd, terwijl verdere professionalisering van de administratieve afhandeling nodig blijft. In 2024 zijn al eerste verbeteringen in het reparatieproces doorgevoerd; deze worden in 2026 verder uitgewerkt en geborgd.

4.7. Mutatieonderhoud

In 2025 hebben we in totaal 72 opzeggingen in Wassenaar en 11 opzeggingen in Westland verwerkt. De verdeling van de mutaties per locatie en type mutatie is als volgt:

In Wassenaar hadden we 37 A-mutaties, 28 B-mutaties, 37C-mutaties en 2 R-mutaties. In Westland waren er 10 A-mutaties, 10 B-mutatie, 14 C-mutaties en 1 R-mutaties. Deze mutaties hebben geleid tot € 1.311.762 aan mutatieonderhoud:

2025

Mutaties 2025	A	B	C	R	Totaal
Wassenaar	37	28	7	2	74
Westland	10	5	14	1	30
Totaal	47	33	21	3	104
Totale kosten	€ 109.228	€ 276.726	€ 697.180	€ 228.628	€ 1.311.762
Gemiddeld per mutatie	€ 2.324	€ 8.386	€ 33.199	€ 76.209	

In de begroting voor 2025 was uitgegaan van € 2,05 miljoen aan mutatiekosten voor in totaal 149 mutatiewoningen. In de begroting hebben we het de 149 mutatiewoningen verdeeld over 54 A-mutaties, 25 B-mutaties, 52 C-mutaties en 18 R-mutaties. In 2024 was ruim € 1,8 miljoen aan mutatiekosten uitgegeven. Het gemiddelde bedrag per mutatie is in 2025 ongeveer gelijk aan 2024, ongeveer € 12.500. De realisatie is lager uitgevallen dan begroot. Dit komt doordat er minder is uitgegeven aan C- en R-mutaties dan vooraf was verwacht. Tegelijkertijd waren de gemiddelde kosten van B-mutaties hoger dan begroot, maar deze overschrijding is gecompenseerd door lagere totale uitgaven bij de zwaardere mutatiesoorten.

De totale mutatiekosten blijven daarmee binnen de financiële kaders van de begroting. In 2026 blijven we sturen op scherpe diagnose vooraf, gerichte inzet van middelen en verdere verbetering van het mutatieproces om kosten en doorlooptijden beheersbaar te houden.

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. €4.500,-
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. €15.000,-
R-Mutatie (ingrijpende verbetering)	Max. €60.000,-

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

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. In 2025 is een gesprek geweest. Tijdens deze bijeenkomst stond het zonnepanelenbeleid centraal. Wij waren hierbij betrokken en hebben samen met HVW en huurders input opgehaald voor de herijking van dit beleid.

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 leefomgeving waar iedereen zich gehoord en gewaardeerd voelt. We blijven ons inzetten om deze participatie steeds verder te versterken en te verbeteren. Dat vraagt om continue aandacht en een aanpak die aansluit bij de praktijk en behoeften van onze huurders.

In 2025 hebben bewonerscommissies minder frequent bijeen kunnen komen. De inzet lag dat jaar vooral op bewonersparticipatie rondom concrete projecten. Zo hebben wij meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd in het kader van het nieuwbouwproject aan de Van Rechterenstraat. Voor de zittende huurders zijn twee bijeenkomsten gehouden: één om hen te informeren over de voorgenomen sloop van de woningen en één om het sociale plan toe te lichten. Daarnaast heeft een collega de rol van sociaal projectleider op zich genomen en zijn bij alle negen betrokken huishoudens huisbezoeken afgelegd, met oog voor persoonlijke vragen en maatwerk. In het najaar is bovendien een participatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin wij onze plannen voor de wijk hebben toegelicht en ruimte hebben geboden voor dialoog en aandachtspunten uit de omgeving. Ook bij grotere renovatieprojecten betrekken we huurders. We hebben bijvoorbeeld bewoners van de Hofcampweg in Wassenaar betrokken bij de verduurzaming en verbetering van hun complex. En in 2025 hebben we de feestelijke opening gehad van de trappenhuizen en de oplevering van het renovatieproject bij de Hunselaer. Ook dit project is tot stand gekomen met betrokkenheid van diverse huurders.

Ook in een jaar waarin de vorm en frequentie van participatie verschilt, blijft het uitgangspunt onverminderd hetzelfde: wij vinden het belangrijk om huurders goed te betrekken bij ontwikkelingen die hen raken. Samen met HVW en onze huurders blijven wij ons inzetten voor verdere versterking van bewonersparticipatie, passend bij de opgaven en ambities van de organisatie.

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.

5.3. Communicatie

Goede en bereikbare communicatie vinden wij essentieel in het contact met onze huurders. In 2025 hebben wij onze dienstverlening verder versterkt door de introductie van een aparte reparatielijn, waarin één collega is gespecialiseerd. Een vakvrouw uit de buitendienst vervult inmiddels de functie van medewerker reparatie binnen het KCC/frontoffice. Hierdoor worden reparatieverzoeken sneller,

gericht en vaker in één keer goed opgepakt, wat bijdraagt aan een betere dienstverlening en meer duidelijkheid voor huurders.

De telefonische bereikbaarheid blijft goed op orde. We hebben afgesproken dat de telefoon binnen 30 seconden wordt opgenomen en blijven dit uitgangspunt hanteren. Gemiddeld nemen wij de telefoon binnen 11 seconden op. We zijn hier heel trots op en we blijven dit hanteren. We vinden het belangrijk dat bellers snel geholpen worden. Wat voor ons leidend blijft, is dat huurders snel en zorgvuldig geholpen worden wanneer zij contact met ons opnemen.

We hebben in 2025 het communicatieplan voor bewoners herzien en een start gemaakt met het herschrijven van brieven in begrijpelijke taal, op B1-niveau.

In 2026 krijgt dit traject een vervolg met aanvullende opfriscursussen voor collega's gericht op communiceren op B1-niveau. Wij blijven ons ontwikkelen op het gebied van communicatie, zodat wij huurders helder, toegankelijk en professioneel informeren en ondersteunen.

Daarnaast zijn we trots op de klanttevredenheidsscores van 2025. Nieuwe huurders beoordelen WaBS in 2025 met een 8,4, een duidelijke stijging ten opzichte van de 8,2 in 2024. Ook vertrokken huurders zijn positiever geworden en geven een 8,0, waar dit in 2024 nog 7,8 was. De afhandeling van reparatieverzoeken blijft stabiel goed gewaardeerd met een 8,3, gelijk aan het niveau van vorig jaar.

Deze resultaten liggen boven de norm van het KWH Huurlabel (2025) voor nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties. Dit onderstreept dat onze dienstverlening op alle drie de onderdelen structureel goed is.

Tot slot hebben we in 2025, als het gaat om bewonerscommunicatie, onze eerste digitale nieuwsbrief verstuurd. Deze is goed gelezen en vormt een nieuwe manier om bewoners laagdrempelig en tijdig te informeren.

Met deze stappen blijven wij investeren in duidelijke, toegankelijke en betrouwbare communicatie met onze huurders.

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 2025 hebben we zeven van de acht vrijgekomen 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

Onze wijkbeheerders en technische dienstmedewerkers zijn ook in 2025 een vertrouwd en zichtbaar onderdeel van onze wijken. Twee van onze collega's vervullen al langere tijd beide rollen: zij zijn zowel wijkbeheerder als medewerker technische dienst. Deze combinatie werkt goed in de praktijk en draagt bij aan korte lijnen in de wijk.

Door hun dagelijkse aanwezigheid zien zij snel wat er speelt, signaleren zij technische of sociale aandachtspunten en zijn zij direct aanspreekbaar voor bewoners. Zij komen regelmatig achter de voordeur, houden zicht op de leefomgeving en delen signalen met onze woonconsulenten wanneer dat nodig is. Zo kunnen we samen tijdig ondersteuning bieden en werken aan schone, veilige en goed onderhouden wijken.

De inzet en betrokkenheid van onze wijk- en technisch beheercollega's maken een zichtbaar verschil. Zij zijn de ogen en oren van de wijk en dragen bij aan een woonomgeving waarin bewoners zich veilig, welkom en gehoord voelen.

6.3. Woonfraude en –overlast

Woonfraude

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.

In 2025 zijn elf meldingen van woonfraude onderzocht. In twee gevallen is sprake geweest van onderverhuur. Eén dossier loopt door in 2026, waarbij op basis van de huurachterstand een ontruimingsvonnis is aangevraagd. In twee andere gevallen is samen met de gemeente onderzoek gedaan naar vermoedelijke woonfraude; deze onderzoeken worden in 2026 vervolgd. We blijven komend jaar inzetten op het voorkomen en aanpakken van onderhuur en illegale bewoning.

Overlastmeldingen

In totaal zijn in 2025 273 overlastmeldingen behandeld. De meeste meldingen kwamen uit Wasseenaar (209), gevolgd door Westland (57) en een klein aantal uit Voorburg (7).

De grootste categorieën waren:

- Tuinoverlast (74)
- Geluidsoverlast (60)
- Burenruzies (35)
- Wanbewoning (26)
- Ongedierte (22)
- Onbegrepen gedrag (14)

Het totaal aantal meldingen is licht gedaald ten opzichte van (312 in) 2024. In enkele situaties is bemiddeling ingezet, waaronder buurt- en gemeentelijke bemiddeling. Een deel van de meldingen vraagt om langere begeleiding en nauwe samenwerking met partners in zorg en veiligheid.

Gedragsaanwijzingen

Voor twee huurders zijn contracten met een gedragsaanwijzing opgesteld. Dit betrof situaties waarin aanvullende afspraken nodig waren om goed woongedrag te borgen. Deze afspraken worden periodiek gemonitord.

Vooruitblik

In 2026 zetten wij verder in op een stevige en zorgvuldige aanpak van woonfraude en -overlast, op het verbeteren van leefbaarheid in de wijken en op duidelijke verwachtingen rondom tuinonderhoud en woonomgeving. Daarbij blijven we nauw samenwerken met gemeenten en maatschappelijke partners om overlast te beperken en bewoners tijdig te ondersteunen.

6.4. WMO-aanpassingen

Ook in 2025 hebben wij ons ingezet om woningen geschikt te maken voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Dit doen wij in nauwe samenwerking met de gemeenten Wassenaar en Westland. Het doel blijft hetzelfde: mensen zo lang en veilig mogelijk zelfstandig laten wonen, in een woning die past bij hun gezondheidssituatie.

In Wassenaar is in 2025 samen met de gemeente verder gewerkt aan het opstellen van een nieuw Wmo-convenant. Dit convenant moet zorgen voor duidelijke afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en de uitvoering van woningaanpassingen. Het traject loopt door in 2026.

In Westland is het bestaande convenant geëvalueerd en op onderdelen aangescherpt, zodat de samenwerking en afstemming nog beter aansluiten bij de praktijk.

In beide gemeenten zijn in 2025 verschillende woningaanpassingen gedaan. De meeste verzoeken bestonden uit relatief kleine, maar belangrijke veiligheidsmaatregelen, zoals het plaatsen van trapleuningen of het aanpassen van toegangssituaties. Deze ingrepen hebben een grote impact op het dagelijks leven van bewoners, omdat zij bijdragen aan veiligheid, mobiliteit en zelfstandigheid in de woning.

Een bijzonder geval was een woning die oorspronkelijk bestemd was voor koopgarant, maar al een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond had. Omdat deze woning zeer geschikt bleek als MIVA-woning (mindervalidenwoning), is deze uit de koopgarantregeling gehaald. Met de bewoners is afgesproken dat zij tijdelijk gebruik kunnen maken van de aangepaste voorzieningen. Wanneer deze niet meer nodig zijn, zal in overleg een andere passende woning worden gezocht en komt de aangepaste woning weer beschikbaar voor een volgende MIVA-woningzoekende. Dit is een mooi voorbeeld van hoe we flexibel inspelen op woonbehoeften en optimaal gebruikmaken van onze woningvoorraad.

Met deze inzet dragen we bij aan wijken waarin bewoners, ongeacht hun fysieke beperkingen, veilig kunnen wonen en zich thuis kunnen blijven voelen. Ook in 2026 blijven we samen met onze partners werken aan passende, veilige en toekomstbestendige woningen.

6.5. Betalingsproblematiek

De ontwikkeling van de huurachterstanden in 2025 laat een ongunstig beeld zien en vraagt om gerichte actie. Daarom scherpen wij het proces rondom huurachterstanden aan en sturen wij strakker op procesbeheersing en eigen regie. Onderdeel hiervan is de invoering van een vier-ogen-principe, waarmee wij de kwaliteit en zorgvuldigheid van de aanpak versterken. In 2026 werken wij deze aangescherpte werkwijze verder uit, met als doel huurders tijdig en passend te ondersteunen en achterstanden structureel te beperken.

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		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
1 maand	81	68	65	29.661	28.524	29.359
2 maanden	22	19	22	23.759	22.692	26.162
3 maanden	8	9	12	13.348	14.145	23.378
>3 maanden	27	27	29	146.094	115.511	152.911
Totaal	138	123	128	212.862	180.872	231.810

In 2025 bedroeg de huurachterstand 128 dossiers met een totaalbedrag van € 231.810. Ten opzichte van 2024 (123 dossiers en € 180.872) is het aantal dossiers licht gestegen, maar is vooral het totaalbedrag en daarmee de gemiddelde achterstand per dossier toegenomen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door een toename in de categorieën "3 maanden" en "meer dan 3 maanden". De dossiers met een achterstand van meer dan drie maanden vormen circa 23% van het totaal aantal dossiers, maar vertegenwoordigen ongeveer 66% van het totale achterstandsbedrag. Dit beeld laat zien dat een beperkt aantal langdurige dossiers een groot financieel risico vormt. De toename hangt samen met hogere bedragen in dossiers met een betalingsregeling en enkele zwaardere trajecten. Hoewel het aantal dossiers bij de deurwaarder in 2025 is afgenomen, was dit onvoldoende om de totale huurachterstand te beperken. In de tweede helft van 2025 is daarom ingezet op het versterken van de sturing en controle op huurachterstanden. De cijfers ondersteunen het belang van tijdige signalering, strakke opvolging en consequente regie in het incassoproces. In 2026 wordt deze lijn voortgezet en verder aangescherpt door eerder en persoonlijker contact, meer maatwerk en een verbeterde sturing op doorlooptijd en resultaat, met als doel het ontstaan en voortduren van langdurige huurachterstanden te voorkomen.

Maatregelen in het kader van huurachterstanden

Maatregelen	Aantal huurders	Huurachterstanden €
Debiteurenbeheer	51	50.009
Betalingsregeling	41	44.647
Budgetbeheer/bewindvoering	7	11.392
WSNP	3	21.406
Deurwaarder	26	104.356
Totaal	128	231.810

6.6. Ontruimingen

Er zijn in 2025 geen ontruimingen geweest.

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 2025 toch wel fors lager dan vorig jaar. In Wassenaar en Leidschendam-Voorburg gaat het in 2025 om 79 verhuringen (110 in 2024) en in het Westland om 31 (54 in 2024) verhuringen. Totaal 110 verhuringen.

Het merendeel van de verhuringen, 96 in totaal, betrof woningen met een sociale huurprijs (< € 900,07), 14 verhuringen betrof 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 totaal zijn 34 personen in Wassenaar gehuisvest binnen de bijzondere doelgroepen. Het ging om negen woningen voor 17 statushouders (inclusief nareizigers), twee ADL-bemiddelingen via de Bonte Oslaan, een Oekraïens gezin via de gemeente, zeven stadsvernieuwingsurgente vanuit het sloopproject Van Rechterenstraat/Heemstraweg, en één woning via de Seniorenmakelaar van SVH.

In Westland zijn vijf woningen toegewezen. Dit betreft de huisvesting van 16 statushouders en een gezin van drie personen waarvoor een directiebesluit is genomen vanwege ongeschikte woonomstandigheden en de noodzaak tot tijdelijke herhuisvesting. De nieuwe woning biedt de mogelijkheid tot Wmo-aanpassingen, waardoor het gezin veilig en toekomstbestendig kan wonen.

Hiermee hebben we voor uiteenlopende situaties een passende oplossing kunnen bieden en met deze toewijzingen dragen wij bij aan toegankelijke en inclusieve wijken, waar ook ruimte is voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. In 2026 zetten wij deze inzet voort, samen met onze partners in wonen, zorg en welzijn.

Er zijn 59 woningen verhuurd aan starters, 51 aan doorstromers. In 2025 zijn meer woningen verhuurd aan starters, in 2024 waren dit 78 starters om 86 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.

Wassenaar

Plaats	Totaal	
Wassenaar e.o.	45	57%
Den Haag	10	13%
Haaglanden	12	15%
Overig Nederland	13	15%
Totaal	79	100%

Westland

Plaats	Totaal	
Westland	19	61%
Den Haag	5	16%
Haaglanden	3	10%
Overig Nederland	4	7%
Totaal	31	100%

In 2025 werd 57% van alle vrijkomende woningen in Wassenaar verhuurd aan Wassenaarse woningzoekenden. In 2024 was dit 56%. Voor het Westland geldt dat 61% werd verhuurd aan Westlandse woningzoekenden (2024: 39%)

Totaal verhuringen naar doelgroep gemeente Wassenaar en gemeente Westland

Nieuwe verhuringen	Totaal	%
totaal aantal verhuringen		
- huurprijs ≤ € 900,07	96	87%
- huurprijs > € 900,07	14	13%
Verhuurd aan primaire doelgroep (≤ € 731,93)	65	70%*
Verhuurd cf. Europaregeling (< € 900,07)	96	100%

* % uitgedrukt passend toegewezen ten opzichte van totale toewijzingen met huurprijs < € 900,07.

Verhuringen primaire doelgroep, Europaregeling en passend toewijzen totale bezit

Volgens de regionale afspraken moet 70% van alle vrijkomende woningen tot de vrije sector huurprijsgrens (€ 900,07) aan de primaire doelgroep worden verhuurd. Dit is een oude afspraak die regionaal gemonitord wordt. Over heel 2025 is in Wassenaar 59% van de verhuringen aan de primaire doelgroep toegewezen en in het Westland 55%. 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 € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 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 2025 is 92,5% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot deze inkomensnormen.

Verhuringen aan primaire doelgroep

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Totaal
Eenpersoons	< AOW	< € 28.375	22
Eenpersoons	< AOW	> € 28.375	7
Meerpersoons	< AOW	< € 38.500	24
Meerpersoons	< AOW	> € 38.500	14
Eenpersoons	> AOW	< € 27.775	13
Eenpersoons	> AOW	> € 27.775	8
Meerpersoons	> AOW	< € 37.350	5
Meerpersoons	> AOW	> € 37.350	2
Totaal			95

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
 Gewaarmerkt voor verificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 26 juni 2026

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 2025:

Huurder tot 23 jaar	€ 477,20 (2024: € 454,47)
Ouder dan 23 jaar, 1 en 2 persoonshuishouden	€ 682,96 (2024: € 650,43)
Ouder dan 23 jaar, 3 en meer persoonshuishouden	€ 731,93,07 (2024: € 697,07)
Daeb huurgrens 23 jaar en ouder	€ 900,07 (2024: € 879,66)
Liberalisatiegrens	€ 1.184,82

Over heel 2025 hebben 60 huishoudens van de 63 huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een woning toegewezen gekregen onder de aftoppingsgrens. Dat betekent dat 95% (2024: 98%) passend is toegewezen.

7.2. Lokaal maatwerk

Met zowel de gemeente Wassenaar als de gemeente Westland is afgesproken dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs < € 900,07,66) in de betreffende gemeente met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden uit Wassenaar/Westland.

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 2025 zijn door ons in Wassenaar 15 woningen (19% van de toegewezen sociale huurwoningen) verhuurd via het lokaal maatwerk: 8 woningen aan starters en 7 woningen aan een woningzoekende binnen de eigen wijk.

In het Westland hebben wij 13 woningen toegewezen, waarvan 9 aan starters en 4 aan voorrang eigen inwoners, door middel van lokaal maatwerk. Dit is 42%.

7.3. Statushouders

De Wassenaarsche Bouwstichting heeft in Wassenaar 9 woningen toegewezen aan statushouders, voor 17 statushouders.

In het Westland hebben wij ruimschoots bijgedragen aan de taakstelling huisvesting statushouders door 4 woningen toe te wijzen aan statushouders. Daarmee zijn 16 statushouders geplaatst.

7.4. Huurverhoging

In 2025 hebben we opnieuw gezocht naar een goede balans tussen betaalbaarheid voor huurders en de financiële ruimte die nodig is om te blijven investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De huurverhoging is vastgesteld op maximaal 4,5%, gebaseerd op de landelijke afspraak om te rekenen met de gemiddelde cao-ontwikkeling over drie jaar, minus 0,5%. Dat zorgt voor meer stabiliteit en voorspelbaarheid voor huurders.

Daarnaast hebben we inkomensafhankelijke huurverhogingen toegepast voor midden- en hogere inkomens. De extra opbrengsten hiervan worden volledig ingezet voor verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw, zodat we woningen betaalbaar kunnen houden voor de mensen die dit het meest nodig hebben. Met deze keuzes blijven we samen werken aan betaalbare, toekomstbestendige en passende woningen voor al onze huurders.

Voor middenhuurwoningen is de huurverhoging in 2025 gelijkgesteld aan de sociale huurverhoging van 4,5%. Met deze keuze dragen huurders met vergelijkbare inkomens op een evenwichtige manier bij. Voor de geliberaliseerde huurwoningen is in 2025 de wettelijk toegestane maximale huurverhoging van 4,1% toegepast.

7.5. Huurcommissie

In 2025 zijn in totaal vier zaken behandeld bij de Huurcommissie. Twee van deze zaken hadden betrekking op servicekosten. Eén van deze procedures is geseponeerd na het overlijden van de huurder. De andere zaak loopt nog; hierin is hoger beroep ingesteld en de uitkomst wordt in het komende jaar verwacht.

De overige twee zaken hadden betrekking op een ingebrekestelling. In één van deze procedures is de Wassaenaarsche Bouwstichting in het gelijk gesteld. De andere zaak is nog in behandeling; de zitting staat gepland voor februari 2026.

Het beperkte aantal zaken en de uitkomsten tot nu toe geven geen aanleiding tot structurele aanpassingen, maar worden wel benut om waar nodig processen en communicatie verder te verbeteren.

7.6. Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2025 zijn zes klachten ingediend bij de klachtencommissie (2024: geen). Vier klachten hadden betrekking op Westland en twee op Wassenaar. Dat huurders de klachtencommissie weten te vinden, zien wij als een teken dat de toegang laagdrempelig is.

Van de vier klachten in Westland is één klacht nog in behandeling; de uitspraak wordt verwacht in februari 2026 en heeft betrekking op het zich niet gehoord voelen in een burencnflict. Eén klacht is niet-ontvankelijk verklaard omdat deze zag op een schadevergoeding. Twee klachten zijn gegrond verklaard, beide gerelateerd aan communicatie en handelen: één vanwege onvoldoende snelheid bij het verhelpen van een lekkage en één omdat een huurder onvoldoende is meegenomen in de keuze voor een vlioztrap, ondanks dat deze technisch voldeed aan de geldende normen.

In Wassenaar is één klacht gegrond verklaard, waarbij achteraf is vastgesteld dat eerder onderzoek en adequater handelen nodig was bij problemen met de warmtelevering. De andere klacht is ongegrond verklaard; hierbij is vastgesteld dat tijdig en correct is gecommuniceerd over het vervallen van een puntensysteem.

Uit de klachten blijkt dat met name communicatie, verwachtingsmanagement en tijdigheid van handelen bepalend zijn voor de ervaren kwaliteit van dienstverlening. Deze signalen benutten wij om onze werkwijze verder te verbeteren, onder meer door huurders eerder en beter te betrekken bij keuzes die hen direct raken en door signalen sneller op te volgen.

7.7. Kantonrechter Rechtbank Den Haag

In 2025 zijn drie deurwaarderszaken aan de rechtbank voorgelegd. In één zaak heeft dit geleid tot een ontbindings- en ontruimingsvonnis. De huurder heeft echter nog voor de daadwerkelijke ontruiming vrijwillig de sleutels ingeleverd, waardoor een gedwongen ontruiming kon worden voorkomen. In de overige twee zaken heeft de rechtbank betaalvonnissen afgegeven.

Daarnaast is in 2025 één rechtszaak over gebreken aan een woning behandeld. De klacht van de huurder is door de rechtbank ongegrond verklaard.

8. Beheer voor derden

De Wassenaarsche Bouwstichting verrichtte sinds een aantal jaar het vastgoedbeheer van (sociale) huurwoningen voor derden.

In 2025 zijn deze activiteiten afgebouwd omdat ze niet meer binnen onze core-business passen en maar in geringe mate bijdragen aan het resultaat. Er zijn geen woningen meer in beheer voor derden.

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 meerdere 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 2025 telt de organisatie 26 medewerkers, allen in dienst. 61% van de medewerkers is vrouw en eenzelfde percentage werkt in deeltijd, zowel mannen als vrouwen. Het Managementteam van 4 leden telt 2 mannen.

Fte per functiegebied per ultimo	2021	2022	2023	2024	2025
Directie en ondersteuning	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Financiën en administratie	3,1	4,0	3,7	3,9	3,9
Projecten en planmatig onderhoud	3,4	3,8	2,8	4,8	4,8
Woonbedrijf	15,4	16,7	16,7	16,8	16,8
Totaal	23,7	26,3	25,0	27,3	27,3

9.1. Opleidingen en ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen. Daarom nemen we in de begroting een budget op voor opleidingen. In 2025 is daar € 72.500 voor begroot maar € 57.000 uitgegeven.

In 2025 is er door collega's van de afdeling Bedrijfsvoering trainingen gegeven in het werken met Excel. Ook is er door collega's een training gegeven in het gebruik van Teams en van NCCW.

Samen met de collega's van Willibrordus hebben medewerkers van Bedrijfsvoering en Vastgoed een training 'Rekenen aan vastgoed' gevolgd. Deze training is gegeven door Finance Ideas.

Eind 2025 is gestart met nieuwe trainingen Cyber Security Awareness. Door middel van korte trainingsfilmpjes en bijbehorende vragen blijven de medewerkers op de hoogte van de mogelijke cyber dreigingen en hoe daarmee om te gaan.

Verder is er een training reanimatie en gebruik van de AED gegeven aan alle medewerkers en alle medewerkers voor wie dat relevant is hebben een opleiding gedaan omtrent de wijzigingen in WWS-punten.

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 onze duurzame inzetbaarheid.

9.2. Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage op 31 december 2025 was 8,31%, een stijging van ongeveer 3,6% ten opzichte van 2024. Dit verzuimpercentage ligt boven het landelijke percentage van 5%. De meldingsfrequentie van 0,83 is iets hoger dan in 2024 (0,58), en lager dan het landelijk gemiddelde. In een kleine organisatie kunnen enkele bijzonderheden het percentage sterk beïnvloeden. Van het totaal aantal medewerkers heeft 42% geen verzuim gehad in 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
Gemiddeld ziekteverzuim (in %)	0,7	4,5	6,08	4,70	8,31
Kort verzuim (in %)	0,4	1,1	0,56	2,35	0,98
Middel verzuim (in %)	0,3	1,5	0,19	1,31	0,86
Lang verzuim (in%)	0,0	1,9	5,32	1,04	6,47

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

Kort verzuim: 1-7 dagen

Middellang verzuim: 8-42 dagen

Lang verzuim: > 42 dagen

9.3. Personeelsvertegenwoordiging

De Wassenaarsche Bouwstichting kent sinds de fusiebesprekingen een formele Ondernemingsraad (OR). Enkele onderwerpen die zijn besproken met de OR: het fusieonderzoek en het crisis- en calamiteitenplan. In 2025 zijn er ook 3 bijeenkomsten geweest om de medewerkers te informeren. Tijdens deze bijeenkomsten is naast integriteit met name gesproken over de voortgang van het fusieonderzoek.

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 Amsterdam, in het najaar een BBQ workshop 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 2025 2,15. Dit is ruim boven de norm (1,4) die het WSW hanteert.

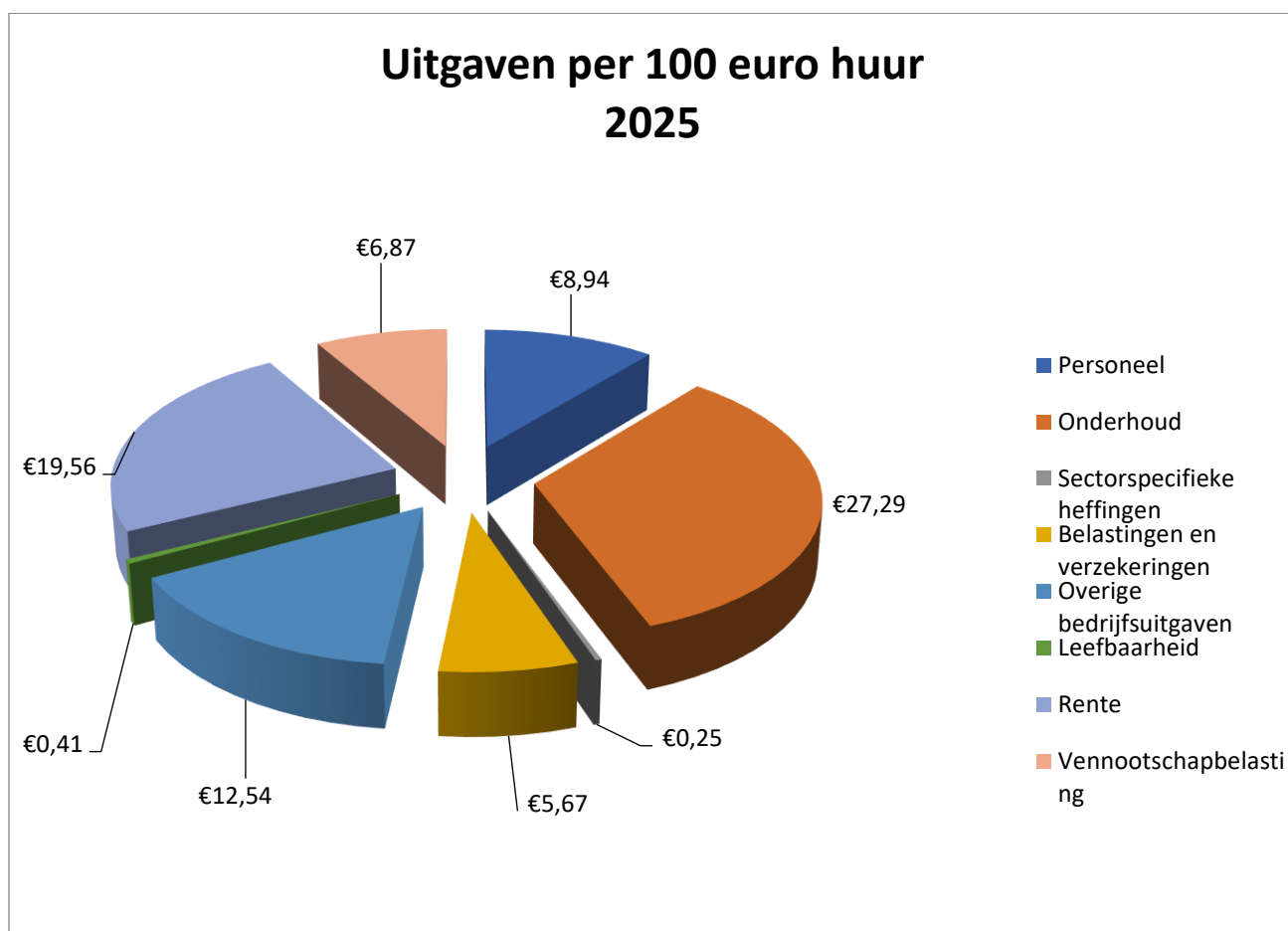
Onderstaande tabel toont de prognose van de kasstroom in overeenstemming met de meerjarenbegroting 2026.

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Netto operationele kasstroom (excl. rente)	8.375	10.038	9.843	11.481	11.947
Rente uitgaven leningenportefeuille	4.501	5.319	5.698	6.354	6.957
ICR*	1,85	1,88	1,72	1,80	1,72

* 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 13%).

Van iedere euro huur wordt 49% aan direct beïnvloedbare lasten (personeel, onderhoud en overige bedrijfslasten) uitgegeven.

10.2. Financieel resultaat 2025

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 € 11,9 miljoen. (2024: 7,8 mln.).

Financiële baten en lasten

De netto rentelasten zijn ongeveer gelijk gebleven: € 4,5 miljoen (2024: € 4,5 mln.).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2025 zijn 6 woningen verkocht, waarvan 4 Verkocht onder Voorwaarden. Er zijn 3 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 2025 weerspiegelt de gestegen (markt)waarde van het bezit.

Vennootschapsbelasting

Het belastingresultaat is het gevolg van de mutatie in de latente belastingvoorziening (€ 64.000), correctie van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren (€ 46.000) en de acute vennootschapsbelasting 2025 (€ 2,3 miljoen). Er zijn geen verrekenbare verliezen van voorgaande jaren waardoor er sprake is van een betalende positie. De voorlopige aanslag VPB 2025 die ook in 2025 is betaald, bedraagt € 1,7 miljoen. Resterend nog te betalen € 640.000 Vennootschapsbelasting.

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 € 657 miljoen waarvan overeenkomstig de aard van ons bedrijf 97% als vastgoed kan worden gekwalificeerd. De marktwaarde van het vastgoed bedraagt € 637 miljoen (2024: € 604 mln.). De rest betreft bedrijfsvoering. Tegenover dit bezit staat € 193 miljoen aan langlopende leningen. Aan verplichtingen uit hoofde van onder voorwaarden verkochte woningen staat € 49 miljoen. Het eigen vermogen bedraagt ultimo 2025 € 393 miljoen ofwel 60% van het balanstotaal. Dit is € 31,8 miljoen hoger dan eind 2024. 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 2025 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 doorgeëxploiteerd. 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 markthuur.
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 2025 – 2030

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 2025 en de prognoses uit de begroting 2026. Hierbij geldt dat waardeveranderingen van het vastgoed een grote invloed hebben op deze prognoses.

(in mln.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eigen Vermogen	393.697	493.951	513.304	523.422	552.233	563.020
Leningen o/g nominaal	140.355	159.355	165.550	183.283	199.600	208.947
Agio op leningen	61.521	58.622	55.723	52.823	50.053	47.288
Totaal vermogen	656.641	728.848	745.418	782.838	792.938	818.968
Solvabiliteit *	60%	68%	69%	67%	69%	69%

* 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 60% eind 2025 op basis van waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Rekening houdend met de hiervoor genoemde afslagen bedraagt de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde 48% (2024: 42%). Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 244 miljoen (2024: € 185 miljoen) en het balanstotaal € 506 miljoen (2024: € 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 2025 is de Wassenaarsche Bouwstichting beoordeeld door WSW en Aw op de business risico's en ook de financiële ratio's gebaseerd op de begroting 2025. 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 2025 en 2026 – 2030 en het beschikbare beoordelingskader is onderstaand overzicht opgesteld, waaruit blijkt dat de corporatie volledig binnen de toezichtkaders blijft. De ICR over 2025 is met 2,15 hoger dan de norm van 1,4.

Financiële ratio's	WSW norm	2024	2025	2026-2030
ICR*	Minimaal 1,4	1,52	2,15	1,8
Loan to Value**	Maximaal 85%	37,3	32,4	43,8
Solvabiliteit***	Minimaal 15%	42,0	48,1	38,6
Dekkingsratio****	Maximaal 70%	30,6	25,4	27,5
Onderpandratio *****	Maximaal 70%	30,3	30,3	27,5

* 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 Wassaarsche 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 2025 € 140,3 miljoen (2024: € 140,8 mln.).

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille (gebaseerd op in 2025 betaalde en transitorische rente) bedraagt 3,17% (2024:3,17%).

Verloop nominale leningenportefeuille 2025	x € mln.
Beginstand 1-1-2025	140.809
Aflossingen 2025	- 3.455
Tussenstand	137.354
Nieuwe leningen	3.000
Eindstand 31-12-2023	140.354

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 2025 was deze vrijval € 2,9 miljoen. waarmee de stand van het gevormde agio ultimo 2025 € 61,5 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 2025. In totaal zijn in de periode 2005-2008 acht swaps afgesloten. Vanaf 2010 zijn geen nieuwe derivatencontracten aangegaan. De Wassaarsche Bouwstichting is ook niet voornemens dit te gaan doen gezien de huidige financiële markt, regelgeving en contractuele voorwaarden.

Eind 2025 reesteren nog 2 renteswapcontracten van elk € 5,0 miljoen. De marktwaarde van deze derivaten bedraagt per 31 december 2025 - € 0,9 miljoen (2024 - € 1,9 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. Marktwaaarde in verhuurde staat

Het Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft november 2025 het handboek marktwaardering 2025 gepubliceerd en eind januari 2026 nog geactualiseerd. Zoals voorgaande jaren heeft de Wassenaarsche Bouwstichting haar data over 2024 wederom beschikbaar gesteld om het handboek 2025 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 voor een periode van 60 jaar
- mutatiegraad gebaseerd op huidige mutatiegraad en verwachte mutatiegraad op langere termijn
- maximale planningshorizon van 60 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 2025 is het gehele vastgoed getaxeerd en is de marktwaarde per 31 december 2025 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)**Marktwaaarde 2024**

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

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	0,0
Gerealiseerd verkoop	-2,5
Gerealiseerd nieuwbouw	0,0
Classificatiewijzigingen	0,4
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>-2,1</i>

Methodische wijziging handboek en software

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

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	0,6
WOZ waarden	-0,8
Contractuur en leegstand	12,4
Complexdefinitie en verkooprestrictie	3,6
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>20,1</i>

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	-0,2
Liberalisatiegrens	-0,0
Mutatie- en verkoopkans	0,0
Reguliere huurstijging	-4,5
Markthuurstijging	2,0
Leegwaarde	12,7
Leegwaarde stijging	5,3
Exit Yield	4,8
Onderhoud	-2,2
Beheer	-0,6
Disconteringsvoet	-10,4
Overige kosten	4,8
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	<i>11,7</i>

Totaal marktwaaarde 2025

DAEB vastgoed	450,0
Niet-DAEB vastgoed	133,5
	583,5

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

Type vastgoed (x € 1.000)	2024	2025	%
Woningen	524.423	553.349	94,9
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.791	7.710	1,3
Parkeervoorzieningen	2.730	3.008	0,5
Zorgvastgoed	18.879	19.466	3,3
Totaal	553.823	583.534	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 2025 wordt gerekend met een vast disconteringsvoet van 4,22% voor DAEB bezit en 4,76% 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 2025 bedraagt € 433,6 miljoen (2024 € 377,3 mln.).

Beleidswaarde bestaande bezit

De beleidswaarde van de woningen is toegenomen met € 56 miljoen. Dit heeft diverse oorzaken:

- Beperkte voorraadmutatie.
- Verbetering energielabels met als gevolg hogere huur.

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 € 150 miljoen, de maatschappelijke bestemming van het vermogen.

Dit impliceert dat ongeveer 34% 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)

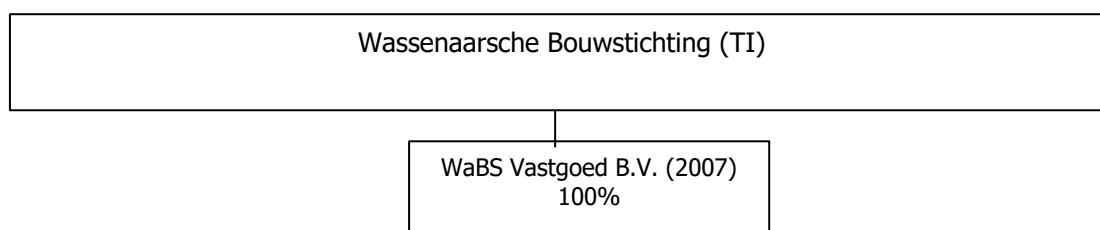
	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.399	49.883

De toename betreft 4 woningen die in 2025 zijn verkocht en getransporteerd. Daarmee komt de totale voorraad Verkocht onder Voorwaarden uit op 135 woningen per ultimo 2025 (2024: 131). 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.

Eind 2025 zijn alle B.V.'s, met uitzondering van WaBS Vastgoed B.V. in liquidatie. Na de definitieve liquidatie blijft onderstaande structuur over.



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 2025 zijn 2 woningen uit dit bezit verkocht. Eind 2025 exploiteert WaBS Vastgoed B.V. 28 woningen en 3 bedrijfspanden.

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% €
Statutair vermogen	90.000
Gestort kapitaal	18.000
Agio	3.500.000
Balanstotaal	11.696.151
Resultaat voor belasting	897.895
Reserves	11.682
Jaaromzet excl. verkopen	397.580
Rekening-courant	-7.002
Doorberekende kosten ¹	1.530

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

WaBS Vastgoed B.V. heeft een oorspronkelijke lening van € 6,2 mln. van de Wassenaarsche Bouwstichting. De stand 2024 was nog € 2.400.000. In 2025 is € 2.400.000 afgelost op deze lening waarmee de lening ultimo 31 december 2025 € 0 (2024: € 2.400.000) bedraagt.

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 renteaftrekbepanking
 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 2025 weer.

	€
Acute belastingdruk 2025	2.320.007
Aanpassingen i.v.m. vorige boekjaren	-45.582
Mutatie belastinglatentie	-64.063
Totaal vennootschapsbelasting	2.210.362

De belastingdruk kan afwijken van de feitelijk te betalen vennootschapsbelasting. De voorlopige aanslag 2025 bedroeg € 1.679.869.

14. Governanceverslag

Dit verslag is in januari 2026 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, commissarissen en stakeholders zich tot elkaar verhouden. We volgen de Governancecode Woningcorporaties en voldoen aan de normen met inachtneming van 'pas toe of leg uit'.

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 het bestuur c.q. het besturen van de organisatie, adviseert de bestuurder en is de werkgever van de bestuurder. 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 in 2025.

Besturen en toezichthouden (governance)

De Raad bestaat bij het schrijven van dit verslag uit vijf leden: Marie-Leontine de Graaf (voorzitter), Desirée Curfs (vicevoorzitter), Tarik Uçar, Sigrid Pikker en Paul Rotering.

De samenstelling van de Raad per 31 december 2025 is als volgt, met vermelding van de hoofd- en nevenfuncties van de leden in 2025:

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*
 - *DGA en algemeen directeur International Speakers Management Group*
 -
2. D.J.N.M. Curfs (1970) (v), vicevoorzitter
1e benoeming 17 maart 2022, aftredend 2026, herbenoembaar
 - *directeur/bestuurder Avalex*
 - *voorzitter RvT Rataplan (tot 31-12-2025)*
 - *voorzitter RvT WilgaerdenLeekerweide groep*
 - *lid RvT FNV (tot 01-05-2025)*
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*
4. S.L. Pikker (1968) (v), commissaris op voordracht van de huurdersvereniging
1e benoeming 3 maart 2025, aftredend 2029, herbenoembaar
 - *Directeur Bureau Interim&Transitie*
 - *Lid RvC Woonzorg Nederland*
 - *Lid RvT Junis*
5. P.A. Rotering (1968) (m), lid
1e benoeming 3 maart 2025, aftredend 2029, herbenoembaar

- Lid raad van bestuur Zorggroep Almere (sinds 08-09-2025)
- Eigenaar van P. Rotering Beheer B.V.

Zoals van de commissarissen gevraagd wordt in artikel 30 lid 6 Woningwet, bekleden zij geen (neven)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. De Raad heeft gekozen voor een profieloverzicht met een evenwichtige en diverse samenstelling van de Raad in personen, competenties, deskundigheid en ervaring. Dat geeft een optimaal resultaat van het werk binnen de diverse rollen van de Raad.

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 Uçar voorzitter van de auditcommissie. Aangezien de Raad tot 3 maart 2025 uit drie leden bestond, is ervoor gekozen tot die datum de onderwerpen van de auditcommissie integraal te behandelen in de RvC vergadering. Vanaf maart 2025 is de heer Rotering lid van de auditcommissie. Per 1 juni 2025 heeft de heer Rotering het voorzitterschap van de auditcommissie op zich genomen. De heer Uçar blijft lid van de auditcommissie.

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 samen met de bestuurder en managementteam van de Wassenaarsche Bouwstichting goed contact met beide externe toezichthouders Aw en WSW.

Governancecode

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

De Wassenaarsche Bouwstichting werkt volgens deze 5 principes:

1. De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.
5. De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan de activiteiten.

De Raad kiest ervoor om verslag te doen aan de hand van de brede toezichthoudende rol en enkele specifieke thema's.

Permanente educatie

De leden van de RvC hebben voldaan aan de nascholingsverplichting van vijf permanente educatiepunten in 2025, naar rato van de benoemingsperiode. 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	
	2025	2025	2024	Voldaan
M.A.A de Graaf	5	6	1	Ja
D.J.N.M. Curfs	5	32	2	Ja
A.T. Uçar	5	26	2	Ja
S.L. Pikker	5	22	n.v.t.	Ja
P.A. Rotering	5	12	n.v.t.	Ja

De bestuurders van de corporatie zijn ook verplicht tot Permanente Educatie. Zij moeten 36 punten per jaar behalen (of 108 per 3 jaar). Bestuurder I. Desumma heeft 57 punten in 2024 behaald en 78 punten in 2025. Zij voldoet hiermee aan de norm.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Governance

Eind 2024 bestond de Raad uit drie leden na het vertrek van een lid van de Raad in 2024. Toen is besloten de Raad uit te breiden naar vijf leden en is de werving opgestart voor twee nieuwe leden.

Werving en selectie RvC leden

De werving en selectie van de twee nieuwe leden van de Raad is begeleid door een extern bureau. Eén lid is geworven op voordacht van de huurdersvereniging. De secretaris van huurdersvereniging De Wassenaarsche was betrokken bij de selectieprocedure. In het vierde kwartaal van 2024 zijn de gesprekken gevoerd. Hieruit zijn twee geschikte kandidaten naar voren gekomen. Voor hen is een zienswijze aangevraagd bij de Autoriteit woningcorporaties. Op 22 januari 2025 is een positieve zienswijze afgegeven voor mevrouw Pikker en op 12 februari 2025 voor de heer Rotering. Beide commissarissen zijn benoemd per 3 maart 2025.

Going concern en fusieverkenning

Na de herijking van een groot deel van de beleidsdocumenten in 2024, zijn in 2025 de laatste beleidsdocumenten herijkt zodat deze allemaal actueel zijn.

Na een positieve eerste verkenning naar samenwerkingsmogelijkheden met collega-corporatie WoonInvest in 2024, is in 2025 een fusieverkenning gestart. In het eerste halfjaar is onderzocht of een mogelijke fusie meerwaarde heeft voor huurders, medewerkers en de volkshuisvesting. Eind juni 2025 is gezamenlijk besloten een verdere route naar een definitieve fusie stop te zetten. De beoogde volkshuisvestelijke meerwaarde, was op dat moment onvoldoende realiseerbaar door verschillen tussen de organisaties en verschil van inzicht in het te doorlopen vervolg.

De Raad heeft waardering voor de bestuurder en organisatie dat tijdens het intensieve proces van de fusieverkenning, het reguliere werk is doorgegaan.

Huurdersvereniging

In 2025 hebben de twee huurderscommissarissen twee keer overleg gehad met de leden van de huurdersvereniging. Deze overleggen waren prettig en open. Daarnaast is er contact geweest over de fusieverkenning. De Raad bedankt de huurdersvereniging voor hun inzet en constructieve houding in het proces van de fusieverkenning.

Integriteit

Integriteit is belangrijk thema binnen de governance. 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. Het melden van (neven)functies waaruit de (schijn) van belangenverstrengeling kan ontstaan, staat als vast agendapunt op de agenda van de Raad.

Zelfevaluatie

De Raad doet eens per jaar een zelfevaluatie. De zelfevaluatie over het jaar 2025 heeft plaatsgevonden op 5 november 2025. Gezien de nieuwe samenstelling van de Raad, heeft de Raad ervoor gekozen om de zelfevaluatie, voor het tweede jaar op rij, te laten begeleiden door een externe adviseur. Er is gereflecteerd op de samenwerking in de nieuwe samenstelling en er is ook stilgestaan bij de rol van de Raad in de fusieverkenning. Naast de jaarlijkse zelfevaluatie is er voor elke RvC-vergadering een korte voorbespreking en na afloop een nabespreking. Deze besprekingen zijn zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De Raad heeft geconcludeerd dat iedereen onafhankelijk denkt en zijn/haar mening geeft en vragen stelt. Niemand voelt zich geremd om zaken bespreekbaar te maken.

Vergaderingen

De Raad is in 2025 vijf keer formeel bij elkaar gekomen samen met de bestuurder. Daarnaast waren er drie gezamenlijke bijeenkomsten met de Raad van Commissarissen van WoonInvest.

De auditcommissie is in 2025 vier 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.

De remuneratiecommissie heeft in 2025 drie 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:

Maart 2025:

- Benoeming twee nieuwe leden RvC en invulling commissies RvC
- Concept jaarverslag en jaarrekening 2024
- Samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging
- Bewonerscommunicatieplan 2025
- Besluit uitstellen visitatie in kader fusieverkenning
- Financieel onderzoek in kader fusieverkenning

Juni 2025:

- Jaarrekening en jaarverslag 2024 Wassenaarsche Bouwstichting en accountantsverslag
- Jaarrekening 2024 WaBS Vastgoed B.V.
- Jaarrekening 2024 WaBS Projecten B.V.
- Jaarrekening 2024 WaBS Beheer B.V.
- Jaarrekening 2024 WaBS Services B.V.
- Jaarrekening 2024 WaBS Duurzame Energie B.V.
- Concept kaderbrief begroting 2026
- Terugkoppeling diverse bijeenkomsten in kader fusieverkenning

Juli 2025:

- Opdrachtbevestiging 2025 Baker Tilly
- Bod gemeente Wassenaar en Westland in kader prestatieafspraken
- Tertiaalrapportage T1 2025
- Projectenportfolio
- Investeringsbesluit Johan van Oldenbarneveldstraat
- Sloopbesluit Van Rechterenstraat
- Voortgangsbesluit go/no-go fusieverkenning

Oktober 2024:

- Geactualiseerde kaderbrief
- Tertiaalrapportage T2 2025
- Visitatie eind 2025/begin 2026
- Referentieprojecten als bijlage investeringsstatuut
- Opheffen BV's
- Reglement financieel beheer en beleid
- Rooster van aftreden
- Planning RvC bijeenkomsten 2026

December 2024:

- Begroting 2026
- Vaststelling bezoldiging bestuurder en RvC 2026
- Managementletter accountant
- Investeringsbesluit Van Rechterenstraat
- Verbindingenstatuut
- Procuratiereglement
- Aedes benchmark
- Proces herbenoeming twee commissarissen
- Nevenfuncties RvC leden
- Strategiedag in 2026

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	2025
M.A.A. de Graaf-Krüger (voorzitter)	€ 21.600
D.J.M.N. Curfs (vicevoorzitter)	€ 14.400
A.T. Uçar	€ 14.400
P. Rotering	€ 11.993
S. Pikker	€ 11.993

De vergoedingen zijn gelijk aan de maximale bedragen van de VTW-adviesregeling, 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, 26 juni 2026

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 2025. 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, 26 juni 2026

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

Bijlage 1 Overzicht leningen

Bank	Type	Rente	Hoofdsom	31 december 2025	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	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	2.927.383	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	2.084.805	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
BNG	Fixe	3,194	3.000.000	3.000.000	Sep-35
			142.402.406	140.354.759	

Bijlage 2 PMC's

Product-markt-combinaties	Complex 1	Complex 2	Complex 3	Complex 4	Complex 5	Complex 6	Complex 7	Complex 8	Totaal
	tuindorpen	betaalbare eengezins- woningen	bereikbare eengezins- woningen	jonge eengezins- woningen	appartementen	Senioren woningen (incl. zorg)	bijzondere woon- voorzieningen	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	Beschermd Wonen 1	overige	
	Burgm.buurt	Burgm.buurt	Burman	Kerkehorst	Duivenvoorde	Kloosterland	Beschermd Wonen 2		
	Druivenstr	Kuyperweg	Houtenweg	Amalia v. Solmsstraat	Kerkehout	Ernst Casimir	AMA woning		
	Noordduynk	Luzacstr	Kievitstraat	Hofstraat	Nw Rijksdorp	Oosthof	Kerkstraat		
	Noordduynstr	Noordduynk	Merelstraat	Valkehorst	Weteringpark	Duivenvoorde	Rijksstrweg 358		
	Serrestraat	Stompersdijk	Curtiusstr.	Tjalk	Gybelanthof	Sophieke Hoven	Goes 105		
	Goesstraat	Thorbeckstr	Laterastr	Rodenburgln	Voorburg	Bonte Os			
		Troelstraweg	Troelstraweg		Hofcampweg	Havenaer			
		Heemstraweg	V Belleln		Polanenpark	Hunselaar			
		Houtenweg	Kuyperweg		Molenlaan	Dreessplein			
		W. van Potstr			Ridderhof	Hooge Naald			
						Strigastraat			
Totaal vastgoed in exploitatie									
Eenheden/woningen DAEB	835	261	15	105	426	501	10	0	2153
Eenheden/woningen niet DAEB	32	0	95	92	0	169	0	219	607
VoV woningen	12	0	106	17	0	0	0	0	135
Marktwaaarde (*1.000)	174.368	52.582	31.251	51.296	81.620	155.496	20.255	16.664	583.535
Beleidswaarde (*1.000)	120.044	41.050	23.778	40.127	59.447	112.472	19.795	16.851	433.564

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	571	205	1	55	398	308	10	0	1.548
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	32	0	95	67	0	70	0	60	324
Aantal woningen VoV	12	0	106	17	0	0	0	0	135
Marktwaaarde (*1.000)	131.832	42.000	28.616	34.398	77.182	88.486	20.257	5.747	428.518
Beleidswaarde (*1.000)	92.700	32.678	21.368	25.868	55.478	63.682	19.795	5.747	317.316
Bezit Westland									
Aantal eenheden/woningen DAEB	264	56	14	50	28	193	0	0	605
Aantal eenheden/woningen niet DAEB	0	0	0	25	0	99	0	160	283
Marktwaaarde (*1.000)	42.536	10.582	2.635	16.898	4.437	67.010	0	10.917	155.015
Beleidswaarde DAEB (*1.000)	27.344	8.371	2.411	14.258	3.969	48.789	0	11.104	116.246

Bijlage 3 Kengetallen

Boekjaar		2025	2024	2023	2022
1	Totale vermogen	656.641	617.626	583.673	623.381
2	Eigen vermogen	393.697	361.912	330.221	366.697
3	Langlopende schulden	242.919	245.269	237.471	232.179
1	Huuropbrengsten	22.745	21.320	20.590	20.507
2	Bedrijfsresultaat	11.956	7.884	6.484	8.295
3	Rente e.d.	-1.522	-1.575	- 1.424	- 1.392
4	Jaarresultaat na belastingen	31.785	31.692	- 36.477	- 38.979
5	Jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering	33.996	33.450	- 34.593	- 38.778
1	Aantal verhuureenheden, inclusief studentenhuysvesting en verzorgingsplaatsen	2.883	2.889	2.867	2.876
2	Beheerpanden	0	30	30	30
1	Beleidswaarde	434	377	260	326
2	Marktwaarde in verhuurde staat	584	554	523	562
1	Rentabiliteit eigen vermogen	8,64	9,24	- 10,48	- 11,03
2	Rentabiliteit lang vreemd vermogen	0,63	0,64	0,60	0,60
3	Rentabiliteit totaal vermogen	5,18	5,42	- 5,93	- 6,47
4	Solvabiliteit	59,9	58,6	56,6	58,6

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.

Jaarrekening 2025 van de Wassenaarsche Bouwstichting

Inhoudsopgave

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025	60
GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025	62
GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025	63
GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	65
GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ..	67
GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING ..	78
GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	82
TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	83
FINANCIËLE INSTRUMENTEN	103
NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN	108
TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	110
FISCAAL RESULTAAT 2025	117
TOELICHTING OP HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	118
ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2025	119
ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025	119
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025	121
GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING	122
TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	124
TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	131
ENKELVOUDIGE BALANS DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2025	137
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING DAEB TAK OVER 2025	139
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT DAEB TAK 2025	140
ENKELVOUDIGE BALANS NIET-DAEB TAK PER 31 DECEMBER 2025	142
ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB TAK OVER 2025	144
ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB TAK 2025	145
GRONDSLAGEN VAN WAARDERINGEN EN RESULTAATBEPALING DAEB EN NIET-DAEB TAK	147
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	150
OVERIGE GEGEVENS	151

Geconsolideerde balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming)

Activa

(in euro's)

A. Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	450.043.129	423.708.337
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.491.581	130.115.120
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.399.253	49.882.512
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	267.773	592.780
	<u>637.201.736</u>	<u>604.298.749</u>

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.896.499	3.028.387
	<u>2.896.499</u>	<u>3.028.387</u>

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvordering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Som van de vaste activa	640.098.235	607.327.136

B. Vlottende activa

Voorraden

7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.201.798	1.139.071
8. Overige voorraden	38.808	57.603
	<u>2.240.606</u>	<u>1.196.674</u>

Vorderingen

09. Huurdebiteuren	118.242	97.014
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	76.678
11. Overige vorderingen	51.267	77.010
12. Overlopende activa	237.258	351.452
	<u>406.767</u>	<u>602.154</u>

13. Liquide middelen	13.895.695	8.500.000
Som van de vlottende activa	<u>16.543.068</u>	<u>10.298.828</u>
Totaal activa	<u>656.641.303</u>	<u>617.625.964</u>

Passiva

(in euro's)

	2025	2024
C. Groepsvermogen		
14. Eigen vermogen	393.697.385	361.912.180
Eigen vermogen	393.697.385	361.912.180
D. Voorzieningen		
15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.169.951	0
16. Voorziening belastinglatentie	1.040.266	1.104.329
17. Overige voorzieningen	107.254	0
Totaal voorzieningen	8.317.471	1.104.329
E. Langlopende schulden		
18. Schulden leningen kredietinstellingen	193.496.936	198.876.268
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	49.421.622	46.392.633
Totaal langlopende schulden	242.918.558	245.268.901
F. Kortlopende schulden		
20. Schulden aan kredietinstellingen	8.379.332	6.354.184
21. Schulden aan leveranciers	85.539	74.954
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.026.010	434.024
23. Overlopende passiva	2.217.008	2.477.392
Totaal kortlopende schulden	11.707.889	9.340.554
Totaal Passiva	656.641.303	617.625.964

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(in euro's)

	2025	2024
24. Huuropbrengsten	22.744.670	21.320.155
25. Opbrengsten servicecontracten	937.274	802.758
26. Lasten servicecontracten	(956.122)	(838.134)
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.785.774)	(1.875.853)
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.906.431)	(9.367.163)
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.356.880)	(1.278.087)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.676.737	8.763.676
30. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	1.005.000	510.000
31. Toegerekende organisatiekosten	(102.943)	(138.884)
32. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(722.412)	(277.755)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	179.645	93.361
33. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
34. Uitgaven verkocht in ontwikkeling	-	(356.252)
35. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	(356.252)
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.237.400)	-
37. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.052.750	26.434.961
38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	678.767	706.570
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.494.117	27.141.531
39. Opbrengst overige activiteiten	170.016	213.541
40. Kosten overige activiteiten	(25.768)	(30.373)
Nettoresultaat overige activiteiten	144.248	183.168
41. Overige organisatiekosten	(796.566)	(677.500)
42. Leefbaarheid	(180.216)	(122.608)
Bedrijfsresultaat	35.517.965	35.025.376
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.953.889	2.919.511
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.476.287)	(4.494.733)
Saldo financiële baten en lasten	(1.522.398)	(1.575.222)
Resultaat voor belastingen	33.995.567	33.450.154
45. Belastingen	(2.210.362)	(1.758.495)
Resultaat na belastingen	31.785.205	31.691.659
Groepsresultaat na belastingen	31.785.205	31.691.659

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025

(in euro's)

	2025	2024
Ontvangsten		
Huren	22.936.734	21.393.473
Vergoedingen	806.380	802.758
Overige bedrijfsontvangsten	112.221	59.256
Ontvangen interest	49.518	19.253
Saldo ingaande kasstromen	23.904.853	22.274.740
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	(2.050.634)	(2.039.840)
Onderhoudsuitgaven	(6.258.366)	(8.498.159)
Overige bedrijfsuitgaven	(4.176.654)	(3.744.062)
Betaalde interest	(4.487.685)	(4.545.510)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(57.091)	(58.874)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(93.048)	(152.315)
Vennootschapsbelasting	(1.575.202)	(846.575)
Saldo uitgaande kasstromen	(18.698.680)	(19.885.335)
Kasstromen uit operationele activiteiten	5.206.173	2.389.405
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	988.743	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.664.588	4.057.132
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.653.331	4.057.132

(in euro's)

	2025	2024
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	(143.590)	(2.938.943)
Verbeteruitgaven	(740.505)	(3.458.762)
Aankoop VOV voor doorverkoop	(1.106.125)	0
Externe kosten bij aankoop	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	(18.830)	(138.401)
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(2.009.050)	(6.536.105)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	644.279	(2.478.974)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	3.000.000	5.500.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	(3.454.757)	(6.250.927)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(454.757)	(750.927)
Mutatie geldmiddelen	5.395.695	(840.496)
Liquide middelen per 1-1	8.500.000	9.340.496
Liquide middelen per 31-12	13.895.695	8.500.000
Mutatie geldmiddelen	5.395.695	(840.496)

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.

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 marktwaaarde (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 exploit

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 Vastgoed B.V. te Wassenaar: 100% deelneming (2024: 100%)
- WaBS Beheer B.V. te Wassenaar: in liquidatie per 1-10-2025 (2024:100%)
- WaBS Services B.V. te Wassenaar: in liquidatie per 1-10-2025 (2024:100%)
- WaBS Duurzame Energie B.V. te Wassenaar: in liquidatie per 1-10-2025 (2024:100%)
- WaBS Projecten B.V. te Wassenaar: in liquidatie per 1-10-2025 (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. De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestigjaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
3. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
4. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie scenario), der-halve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
5. De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
6. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door WaBS vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
7. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

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

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

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
streefhuur van ca. 85 % van de maximaal redelijke huur.	Variabel per complex	Variabel per complex
Onderhoudsnorm	Gemiddeld € 3.437 EGZ Gemiddeld € 3.548 MGZ	Gemiddeld € 3.232 EGZ Gemiddeld € 3.155 MGZ
Beheerlasten	Gemiddeld € 896 MGZ Gemiddeld € 829 EGZ	Gemiddeld € 902 EGZ Gemiddeld € 876 MGZ
Discontovoet	DAEB 4,22% NIET DAEB 4,76%	DAEB 4,17%, Niet DAEB 4,70%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten 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.

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 terugkoopprijs 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 gerede 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 waardevermindervingsverliezen. 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

Voorraden

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. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

9./12. 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.

13. 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.

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren

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 herstructureren. 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.

16. Voorziening latente belastingen

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

17. Overige Voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen de verwachte kosten, rekening houdend met maximale vergoeding dan wel leeftijd. De voorzieningen betreffen het persoonlijk loopbaanbudget (LOB) en de voorziening Generatiepact.

E. 18./19. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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./23. Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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.

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.

24. 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.

25./26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30./32. 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.

33./35 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.

36./38. 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.

39./40. 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.

41. 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.

42. 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.

43./44. 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.

45. 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

	2025	2024
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	450.043.130	423.708.337
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	133.491.581	130.115.120
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.399.252	49.882.512
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	267.773	592.780
Totaal	637.201.736	604.298.749

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
Boekwaarde 1 januari:	423.708.337	397.774.659	130.115.120	124.999.707
Mutaties:				
Aankopen in Vastgoed	0	0	0	0
Investerings (uitgaven na 1 ^e waardering)	573.104	2.501.378	122.298	90.548
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (opleveringen)	0	4.491.400	0	0
Overboeking van vastgoed in expl. naar Vastgoed in ontwikkeling	0	(23.860)		
Buitengebruik stelling en afstotingen (desinvesteringen)	0	0	(295.841)	(277.755)
Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(817.592)	(236.128)	(315.196)	(1.653.498)
Overboeking naar voorraad	0	0	(284.485)	(256.273)
Overboeking naar voorraad bestemd voor VOV	(195.017)	(418.460)	(558.869)	(282.827)
Overboeken van voorraad naar in exploitatie	0	399.910	441.250	444.345
Herclassificatie Daeb Niet Daeb	(419.902)	(399.910)	577.500	399.910
Overige waardeverandering (onrendabele top)	0	0	0	0
Waardeveranderingen (aanpassing marktwaarde)	27.194.200	19.613.701	3.689.804	6.650.961
Overige mutaties	(1)	5.647		2
Totaal van de mutaties	26.334.792	25.933.678	3.376.461	5.115.413
Boekwaarde 31 december	450.043.129	423.708.337	133.491.581	130.115.120
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december	226.886.792	205.904.330	62.086.512	59.165.867

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

	2025	2024	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	316.233.714	300.941.815	full
Meergezinswoningen	237.116.087	223.480.910	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.710.239	7.791.821	full
Parkeervoorzieningen	3.008.495	2.729.598	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.466.177	18.879.313	full
Subtotaal marktwaarde	583.534.712	553.823.457	
Projecten bestaand bezit		0	
Totaal	583.534.712	553.823.457	

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	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	6,50%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie	4,50%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%

Exploitatiekosten

Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW/MGW

2025

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

2025

Mutatieleegstand (gereguleerd) in mnd.
Mutatieleegst.(geliberaliseerd) in mnd.
Beheerkosten per vhe - EGW
Beheerkosten per vhe - MGW
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)
Huurderiving (% van de huursom)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)

Zijn conform handboek opgenomen in
Nvt instandhoudingsonderhoud
0 Conform handboek 2025
3 Conform handboek 2025
€ 569 Conform handboek 2025
€ 558 Conform handboek 2025
0,07% Conform handboek 2025
1,0% Conform handboek 2025
1,0% Conform handboek 2025

Mutatiekans bij doorexpluiten EGW	5,77%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Mutatiekans bij doorexpluiten MGW	7,528%	Gemiddelde mutatiekans (5 jaars gemiddelde en per complex bepaald)
Overdrachtskosten	11,4%	Conform handboek 2025
Disconteringsvoet (bestaande uit:)		
- Risico vrije rentevoet	2,77%	Conform handboek 2025
- Gemiddelde disconteringsvoet	5,25 - 7,83%	Object specifiek bepaald
- Disconteringsvoet doorexpluitatie	5,25 - 6,85%	Object specifiek bepaald
- Disconteringsvoet uitponden	5,65 - 7,83%	Object specifiek bepaald
Exit Yield uitponden	3,70 - 5,80%	Object specifiek bepaald
Exit Yield doorexpluiten	3,90 - 7,55%	Object specifiek bepaald

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 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	2025			
Instandhoudingsonderhoud – per m² bvo	€ 7,69 - € 12,42	Conform handboek 2025		
Mutatieonderhoud – per m² bvo	€ 12,90 - € 15,62	Conform handboek 2025		
Marketingkosten - % van markthuur	14%	Conform handboek 2025		
Mutatieleegstand (in maanden)	6	Conform handboek 2025		
Beheerkosten % van markthuur BOG	3,00%	Conform handboek 2025		
Beheerkosten % van markthuur ZOG	2,50%	Conform handboek 2025		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG- MOG	0,13%	Conform handboek 2025		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG	0,35%	Conform handboek 2025		
Overdrachtskosten	11,4%	Conform handboek 2025		
Disconteringsvoet bestaande uit:				
- Risicovrije rentevoet	2,77%	Conform handboek 2025		
- gemiddelde disconteringsvoet	4,87%	Vastgoed, huurcontract en locatie bepaald		
Exit yield	6,0 - 9,0%	Object specifiek bepaald		
Parameters Parkeerplaatsen	2025	2026 2027 2028		
Leegwaarde stijging		2,6		
	3,2%	%	2,2%	2,2%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 71	Conform handboek 2025		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 239	Conform handboek 2025		
Verkoopkosten	€ 676	Conform handboek 2025		
Beheerkosten parkeerplaats/garagebox	€ 35	Conform handboek 2025		
Beheerkosten garagebox	€ 49	Conform handboek 2025		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	Conform handboek 2025		
Mutatieleegstand (in mnd.)	6	Conform handboek 2025		
Overdrachtskosten	11,40%	Conform handboek 2025		
Disconteringsvoet bestaande uit:				
- Risicovrije rentevoet	2,77%	Conform handboek 2025		
- Gemiddelde disconteringsvoet	6,25 - 9,25%	Object specifiek bepaald		
- Disconteringsvoet doorexpluitatie	6,25 - 7,00%	Object specifiek bepaald		
- Disconteringsvoet uitponden	7,25 - 9,25%	Object specifiek bepaald		
Exit Yield uitponden	5,35 - 5,80%	Object specifiek bepaald		
Exit Yield doorexpluiten	5,25 - 5,95%	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 2024 kort weergegeven:

- Verwachte huurstijging 2024 van 6,6%, in 2025 3,2%, in 2026 2,7%, in 2027 2,0% en de jaren vanaf 2028 2,0% per jaar.
- Risicovrije rentevoet gebaseerd op het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar Euribor per waarde peildatum 2,45%
- De gemiddelde disconteringsvoet voor vastgoed type voor de bestaande voorraad woningen was tussen 5,25% en 7,5% en voor BOG was dit 4,87%.
- Gehanteerde exit yield lag tussen 3,8 % en 8,0%.
- Beheernorm per vhe € 542 voor EGW en € 532 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 2025. 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 marktwaaarde", 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 2025 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 marktwaaarde, 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 2024

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

Voorraadmutaties

Gerealiseerd aankoop	0,0
Gerealiseerd verkoop/sloop	(2,5)
Gerealiseerd nieuwbouw	0,0
Classificatiewijzigingen	0,4
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>(2,1)</i>

Methodische wijziging handboek en software

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

Mutatie objectgegevens

Max. redelijke huur	4,9
WOZ waarden	(0,8)
Contractuur en leegstand	12,4
Complexdefinitie en verkooprestrictie	3,6
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens</i>	<i>20,1</i>

Mutatie waarderingsparameters

Macro economische parameters	(0,2)
Liberalisatiegrens	(0,0)
Mutatie- en verkoopkans	0,0
Reguliere huurstijging	(4,5)
Markthuur	2,0
Leegwaarde	12,7
Leegwaarde stijging	5,3
Exit Yield	4,8
Onderhoud	(2,2)
Beheer	(0,6)
Disconteringsvoet	(10,4)
Overige kosten	4,8
<i>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</i>	<i>11,7</i>

Totaal marktwaarde 2025

	583,5
DAEB vastgoed	450,0
Niet-DAEB vastgoed	

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
 Gewaarmerkt voor R.B. Certificatiedoeleinden
 Den Haag
 Datum: 26 juni 2026

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	4,2%	+ 0,5%	10.224	1,75
		- 0,5%	(9.991)	(1,71)
Huurniveau	Huidige huur	+ 5%	11.820	2,03
		- 5%	(12.092)	(2,07)
Markthuur	€ 1.168	+ 5%	2.223	0,38
		- 5%	(2.712)	(0,46)
Leegwaarde	Gemiddeld € 385.297	+ 5%	14.348	2,46
		- 5%	(14.348)	(2,46)
Mutatiegraad	Gemiddeld 6,82%	+ 0,5%	9.922	1,70
		- 0,5%	(10.466)	(1,79)
Disconteringsvoet	5,91	+ 0,5%	(23.296)	(3,99)
		- 0,5%	24.738	4,24
Exit Yield	4,37	+ 0,5%	(15.368)	(2,63)
		- 0,5%	19.572	3,35

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

Beleidswaarde

(x € 1.000)	2025	2024
Eengezinswoningen (EGW)	231.461	194.339
Meergezinswoningen (MGW)	171.918	153.554
Bedrijfsmatig onroerend goed 1	7.710	7.792
Zorgvastgoed (intramuraal) 1	19.466	18.879
Parkeergelegenheden) 1	3.009	2.730
Totaal	433.564	377.294
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB-en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(583.535)	(553.823)
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	(149.971)	(176.529)

1) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde is € 56,3 mln. gestegen ten opzichte van 2024.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. 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 doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploiteren. 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.

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

Stap	x € 1.000	2025 % ten opzichte van reële waarde	x € 1.000	2024 % ten opzichte van reële waarde
Stap 0: Marktwaaarde verhuurde staat	583.535	100	553.823	100
Stap 1: Beschikbaarheid	(97.705)	(16,7)	(84.640)	(15,3)
Stap 2: Betaalbaarheid	(76.220)	(13,1)	(96.770)	(17,5)
Stap 3: Kwaliteit	(95.761)	(16,4)	(98.387)	(17,8)
Stap 4: Beheer	14.355	2,5	7.129	1,3
Stap 5: Disconteringsvoet	105.360	18,1	96.139	17,4
Subtotaal	(149.971)	(25,7)	(176.529)	(31,9)
Beleidswaarde	433.564	74,3	377.294	68,1

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) scenario: in deze stap wordt het uitpandscenario omgezet in het doorexploiteerscenario. Omdat bij de Wassenaarsche Bouwstichting voor het merendeel van de complexen het doorexploiteerscenario geldt, is de afslag als gevolg van omzetting van uitpandscenario naar doorexploiteren gering.

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) eindwaarde en stap 1 (beschikbaarheid) 60 jaar:

In de nieuwe beleidswaarde verandert de rekenhorizon van vijftien jaar met eindwaarde naar zestig 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 zestig jaar is doorlopend en moet niet worden verward met de levensduur van de woning.

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) overdrachtskosten: De overdrachtskosten worden op 0% gezet.

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

- Eengezinswoningen: € 912 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2024 € 797 per maand, zijnde 78% van maximaal redelijke huur)
- Meergezinswoningen: € 872 per maand, zijnde 88% van de maximaal redelijke huur (2024 € 781 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: € 3.437 per verhuureenheid per jaar (2024 € 3.232)
- Meergezinswoningen: € 3.548 per verhuureenheid per jaar (2024 € 3.155)

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) EFG labels: in de nieuwe methodiek wordt een waardedaling ingerekend voor EPC-labels E, F en G. Deze waardedalingen (Kosten) zijn als volgt E label € 5.056, F label € 9.399, G label € 15.955

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

- Eengezinswoningen € 896 per verhuureenheid per jaar (2024: € 902)
- Meergezinswoningen € 829 per verhuureenheid per jaar (2024: € 876)

Ten aanzien van stap 5 (Disconteringsvoet): De disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt volledig losgetrokken van de marktwaarde. Er geldt één (sociale) disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om alle kasstromen van elke DAEB-woning van iedere corporatie contant te maken. De volgende twee disconteringsvoeten zijn voorgeschreven: DAEB 4,22% en NIET DAEB 4,76%. In de MW is dit respectievelijk 6,69% voor de DAEB-portefeuille en 7,04% voor de niet-DAEB-portefeuille

In stap 2 wordt de markthuur vervangen door de streefhuur die de corporatie hanteert bij nieuwe verhuring van de woning. Bij toewijzing van de woningen moeten we rekening houden met passend toewijzen als de toekomstige huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag. Wij weten niet op voorhand welke woning dit betreft, dus ook niet welke huur eventueel wordt afgetopt. Doorrekening o.b.v. het verleden laat zien dat de beleidswaarde door dit effect 6 tot 10% lager kan uitvallen. Uiteraard heeft dit ook effect op de Loan to Value maar die blijft nog steeds ruim onder 70%.

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%	(42.295)	(9,8)
	- 0,5%	50.139	11,6
Streefhuur	+ € 25	10.581	2,4
	- € 25	(16.186)	(3,7)
Onderhoud	€ 100	(9.921)	(2,3)
	- € 100	9.921	2,3
Beheer	€ 100	(9.921)	(2,3)
	- € 100	9.921	2,3

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 € 903.161.000, 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 214 bestaande huurwoningen bestemd voor Verkoop onder Voorwaarden.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2025	2024
Stand per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	9.234.396	8.643.365
Cumulatieve herwaarderingen	40.648.116	31.369.886
Boekwaarde 1 januari:	49.882.512	40.013.251
Mutaties:		
Investerings	0	0
Overboeking van Vastgoed in exploitatie (herclassificatie)	817.594	1.889.626
Overboeking naar Voorraad	(1.030.910)	0
Overboeken van Voorraad	626.696	1.845.098
Waardeveranderingen (Aanpassing marktwaarde)	3.103.361	6.656.261
Overige mutaties	0	(521.724)
Totaal van de mutaties	3.516.741	9.869.261
Boekwaarde 31 december	53.399.253	49.882.512
Aanschaffingswaarde	9.270.859	9.234.396
Cumulatieve herwaarderingen	44.128.394	40.648.116
Boekwaarde per 31 december	53.399.253	49.882.512

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 2025 zijn 4 woningen (2024: 11 woningen) onder een VoV-regeling aan derden overgedragen. Er zijn in 2025 3 woningen (2024:0 woningen) teruggekocht onder de VoV-regeling. Van

de teruggekochte woningen is 1 woning geherclassificeerd naar in exploitatie voor verhuur. In 2025 zijn 2 woningen (2024: 1) toegevoegd aan de voorraad te verkopen woningen onder voorwaarden. In 2025 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 2025 135 (2024: 134). De woningen zijn verkocht met een kortingspercentage van 30% (bij zittende huurders en reeds gedane aanbieding).

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

	4. DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
Aanschaffingswaarde	592.780	3.954.192
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde 1 januari:	592.780	3.954.192
Mutaties:		
Investerings	429.239	1.176.753
Herclassificatie van in exploitatie	0	23.860
Afboeking	0	(70.655)
Overboeking naar DAEB vastgoed in Exploitatie (oplevering)	0	(4.491.400)
Afname onrendabele top	(754.246)	0
Totaal van de mutaties	(325.007)	(3.361.442)
Boekwaarde 31 december	267.773	592.780
Aanschaffingswaarde	267.773	592.780
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	267.773	592.780

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.

	2025	2024
van Oldenbarneveldstraat	0	421.577
Rechterenstraat	0	35.588
Vingerling woningen	81.388	57.517
BOG naar woning Wassenaar	121.891	46.967
Flex Wonen Wassenaar	40.131	31.131
Sportvelden Wassenaar	13.671	0
Gemeentewerf Wassenaar	10.692	0
	267.773	592.780

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.896.499	3.028.387
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.128.383	5.989.775
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(3.099.995)	(2.878.642)
Boekwaarde	3.028.388	3.111.133
Mutaties:		
Investerings	10.840	138.608
Desinvesteringen	0	0
Terugname Afschrijving desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(142.729)	(221.354)
Totaal van de mutaties	(131.889)	(82.746)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.139.223	6.128.383
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(3.242.724)	(3.099.996)
Boekwaarde	2.896.499	3.028.387

	Gebouwen	Inventaris 1	ICT 1	Vervoer middelen 1	Totaal 2025
Stand 1 januari:					
Aanschafwaarde	5.352.242	180.386	380.214	252.541	6.165.383
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.492.586)	(109.825)	(293.783)	(240.801)	(3.136.995)
Boekwaarde	2.859.656	70.561	86.431	11.740	3.028.388
Mutaties:					
Investeringen	0	0	10.840	0	10.840
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Terugname Afschrijving desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	(110.540)	(8.261)	(12.188)	(11.740)	(142.729)
Totaal van de mutaties	(110.540)	(8.261)	(1.348)	(11.740)	(131.889)
Stand 31 december:					
Aanschafwaarde	5.352.242	180.386	391.054	252.541	6.176.223
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(2.603.126)	(118.086)	(305.971)	(252.541)	(3.279.724)
Boekwaarde	2.749.116	62.300	85.083	0	2.896.499

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

€ 1,9 mln. (2024 € 2,0 mln.). De boekwaarde van het gehele kantoorgebouw bedraagt € 2,7 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

	2025	2024
6. Latente belastingvordering	0	0
Totaal	0	0

Voorraden

	2025	2024
7. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.201.798	1.139.071
8. Overige voorraden	38.808	57.603
Totaal	2.240.606	1.196.674

Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 5 woningen verkoop onder voorwaarden € 1.748.566) en een woning die worden verkocht in de vrije verkoop € 452.221

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 26 juni 2026

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

Vlottende vorderingen

	2025	2024
9. Huurdebiteuren	231.780	180.872
Voorziening dubieuze debiteuren	(113.538)	(83.858)
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	76.678
11. Overige vorderingen	51.073	77.010
12. Overlopende activa	237.258	351.452
Totaal	406.573	602.154

9. Huurdebiteuren

De post Huurdebiteuren bestaat uit de bruto huurdebiteuren van € 231.780 verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 113.538. Dit resulteert in een balanspost van € 118.242. Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	83.858	78.468
Dotaties	29.680	5.390
Totaal	113.538	83.858

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post betreft de acute vordering aan vennootschapsbelasting.

11. Overige vorderingen

De overige vorderingen bevat de overige debiteuren.

12. Overlopende activa

Nieuwbouw Poortlaan	0	147.620
Automatisering	208.616	201.606
Verzuimpakket	25.302	0
Overige	3.340	2.226
Totaal	237.258	351.452

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

13. Liquide middelen

Kas	145	882
Rabobank	3.078.379	77.532
ING Bank	7.558.832	3.703.836
Banken dochtermaatschappijen (ING & Rabo)	3.258.339	4.717.750
Kruisposten	0	0
Totaal	13.895.695	8.500.000

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%.

14. Groepsvermogen

Het aansprakelijk vermogen (groepsvermogen) bedraagt per balansdatum € 363.697.385 (2024 € 361.912.180).

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
14a. Herwaarderingsreserve	333.101.697	305.718.314
14b. Overige reserves (na verwerking resultaat)	60.595.688	56.193.866
Totaal	393.697.385	361.912.180

Per 31 december 2025 is in totaal € 333 mln. aan ongerealiseerde waardeveranderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 306 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 € 434 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.

14a. 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 2025	205.904.330	59.165.866	40.648.118	305.718.314
Desinvesteringen	0	0	0	0
Mutatie herwaardering	20.982.463	2.920.644	3.480.276	27.383.383
Stand per 31 december 2025	226.886.793	62.086.510	44.128.394	333.101.697
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2024	226.886.793	62.086.510	44.128.394	333.101.697

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.

14b. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	59.193.866	54.925.810
Resultaat boekjaar, te verdelen naar:	31.785.205	31.691.659
- Mutatie overige reserves	4.401.822	1.268.056
- Mutatie herwaarderingsreserve	27.383.383	30.423.603
Stand 1 januari	56.193.866	54.925.810
Mutatie overige reserves	4.401.822	1.268.056
Stand 31 december	60.595.688	56.193.866

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 2025 ad. € 31.785.205 als volgt te bestemmen:

- De gerealiseerde winst over het boekjaar 2025 ad € 4.401.822 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad 27.383.383 (bestaande uit € 23.903.107 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 3.480.276 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

	2025	2024
15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.169.951	0
16. Voorziening latente belastingverplichtingen	1.040.266	1.104.329
17. Overige Voorzieningen	107.254	0
Totaal	8.317.471	1.104.329

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 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.

	2025	2024
Stand per 1 januari	0	0
Toevoegen onrendabele investering	8.395.000	0
Afname onrendabele investering	(1.225.049)	0
Stand per 31 december	7.169.951	0

16. 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 marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 583.5 mln. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 464.3 mln.

Ultimo 2024 was dit € 553.8 mln., respectievelijk € 467,8 mln

- Voor het bezit van de Wassaarsche 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 2025 wordt uitgegaan van de WOZ-waarde 2024 (waarde peildatum 1 januari 2023). 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.

b 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.

c 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 2025 is geen sprake van fiscaal compensabel verlies en is derhalve niet gewaardeerd (2024: € 0).

d Herinvesteringsreserve

Bij de terug- en verkoop van woningen is in 2025 een herinvesteringsreserve gevormd. In 2025 wordt onvoldoende geïnvesteerd om de volledige herinvesteringsreserve te kunnen. Om de volledige herinvesteringsreserve te kunnen aanwenden, moet WABS in de komende drie jaren bijna € 2 miljoen investeren.

e Onderhoudsvoorziening

Vanaf 2019 is fiscaal een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2025 bedraagt de onderhoudsvoorziening een bedrag van € 4,9 mln. (2024 € 6,1) 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.

f 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 2,37%.

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

	2025	2024
Belastbare tijdelijke waarderingsverschillen	(126.020)	(327.735)
Fiscale onderhoudsvoorziening	1.166.285	1.432.063
Boekwaarde 31 december	1.040.265	1.104.328

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Stand (nominaal)	Contante waarde
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingspotentieel	-	(595.937)	(595.937)	(129.364)	(126.020)
Gestalde rente (ATAD renteaftrekbepanking)	-	0	0	0	0
Fiscale onderhoudsvoorziening	-	4.932.447	4.932.447	1.272.571	1.166.285
				<u>1.143.207</u>	<u>1.040.265</u>

Verloop voorziening belastinglatentie/(latente belastingvordering)

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

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	1.104.328	894.755
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening	(265.777)	145.229
Mutatie waarderingsverschillen	86.820	51.143
Mutatie ATAD nog te verrekenen rente	114.894	13.201
Saldo mutaties	(64.063)	209.573
Boekwaarde 31 december	1.040.265	1.104.328

17. Overige voorzieningen

	2025	2024
Voorziening Generatiepact	66.046	0
Voorziening PLB Loonbaan	41.208	0
Stand per 31 december	107.254	0

Verloop overige voorzieningen

Het verloop van de in de balans opgenomen overige voorzieningen:

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	0	0
Dotatie Generatiepact	66.046	0
Boekwaarde 31 december	66.046	0

	2025	2024
Boekwaarde 1 januari	0	0
Dotatie PLB Loopbaan	41.208	0
Boekwaarde 31 december	41.208	0

E Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen:

- schulden aan kredietinstellingen voor € 134.874.854 (2024: € 137.354.760) en € 58.622.082 als agio op de leningen overgenomen van Vestia,
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 46.392.633 (2024: € 49.421.622).

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

2025				
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,20%	116.269.954	18.604.900	134.874.854
Agio op overgenomen leningen Vestia		44.124.947	14.497.135	58.622.082
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		49.421.622	-	49.421.622
		209.816.523	33.102.035	242.918.558

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

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

	31-12-2025	31-12-2024
Leningen		
Stand per 1 januari	140.809.516	141.560.443
Nieuwe leningen	3.000.000	5.500.000
Aflossingen 2025/2024	(3.454.757)	(6.250.927)
Stand per 31 december	140.354.759	140.809.516
Aflossingsverplichting leningen 2025/2024 opgenomen onder kortlopende schulden	(5.479.905)	(3.454.757)
Stand langlopend deel per 31 december 2025	134.874.854	137.354.759
Agio		
Stand per 1 januari	64.420.936	67.320.363
Agio op overgenomen leningen Vestia		
Aflossingen 2025/2024	(2.899.427)	(2.899.427)
	61.521.509	64.420.936
Aflossingsverplichting agio 2025/2024 opgenomen onder kortlopende schulden	(2.899.427)	(2.899.427)
Stand per 31 december 2025	58.622.082	61.521.509
Totaal langlopende schulden kredietinstellingen	193.496.936	198.876.268

Zekerheden

Alle leningen van de kredietinstellingen € 140,3 mln. (2024 € 140,1 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 01-01-2024 bedraagt € 859 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:

	2025	2024
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij Verkoop onder Voorwaarden	30.905.597	27.692.597
Waardeverminderingen/vermeerderingen	15.487.036	10.047.855
Boekwaarde	46.392.633	37.740.452
 <u>Mutaties</u>		
Verkochte woningen	1.305.500	3.213.000
Terug gekochte woningen	(964.290)	0
Waardemutatie	2.687.779	5.439.181
Totaal mutaties	3.028.989	8.652.181
 Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij Verkoop onder Voorwaarden	31.246.807	30.905.597
Waardeverminderingen/vermeerderingen	18.174.815	15.487.036
Totaal	49.421.622	46.392.633

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) heeft betrekking op 135 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 134). 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 geassocieerd als langer dan 5 jaar.

F Kortlopende schulden

20. Schulden aan kredietinstellingen	8.379.332	6.354.184
21. Schulden aan leveranciers	85.539	74.954
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.026.010	434.024
23. Overlopende passiva	2.217.008	2.477.392
Totaal	11.707.889	9.340.554

20. Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	5.479.905	3.454.757
Vrijval agio leningen komend boekjaar	2.899.427	2.899.427
Totaal	8.379.332	6.354.184

21. Schulden aan leveranciers

Stand ultimo boekjaar	85.539	74.954
-----------------------	--------	--------

22. Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	265.746	296.376
Loonbelasting	137.720	137.648
Vennootschapsbelasting	622.544	0
Te betalen PAWW	0	0
Totaal	<u>1.026.010</u>	<u>434.024</u>

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

De post loonbelasting betreft de te betalen loonheffing van december van het boekjaar. De

Vennootschapsbelasting is de nog te betalen VpB 2025.

23. Overlopende passiva

	2025	2024
Transitorische rente	1.554.826	1.566.532
Onderhoud en verduurzaming	222.988	517.262
Vooruit ontvangen huren	190.050	219.293
Af te rekenen servicekosten	68.000	70.000
Waarborgsommen	44.250	44.470
Opbrengst Zendmasten	80.465	0
Overige	56.429	59.835
Totaal	<u>2.217.008</u>	<u>2.477.392</u>

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 kostprijshedge-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):

2025	(x € 1.000)	Renteklasse					
Restant looptijd	6 mnd. Euribor	Tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5%-6%	Totaal
< 1 jaar		5.000				480	5.480
1 – 5 jaar		17.000				1.605	18.605
6 – 10 jaar		5.000	5.500	8.000			18.500
11 – 15 jaar	10.000				14.813	13.000	37.813
16 – 20 jaar	0					2.927	2.927
> 20 jaar		11.200	10.000	10.829	25.000	0	57.029
Totaal	10.000	38.200	15.500	18.829	39.813	18.012	140.354

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				2.085	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	2.927	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

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,17 (2024 3,17%). In 2025 is 1 lening aangetrokken waarbij de rente net boven het gemiddelde van 2024 lag.

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
2026	480	5.000	0
2027	506	6.000	0
2028	534	0	0
2029	565	6.085	0
2030	0	7.000	5.829
2031	0	5.000	0
2033	0	5.000	0
2034	0	5.500	0
2035	0	3.000	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	2.085	140.354	20.829

De looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 19,9 jaar (2024: 20,4 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 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 0,13 en 0,15 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 2025 was de rentelast inzake de renteswaps € 0,4 mln. (2024 € 0,4 mln.). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad. € 4,4 mln. (2024 € 4,1 mln.) bedraagt de effectieve rentevoet 3,17% (2024: 2,99%).

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. (2025: € 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 marktrente (i.c. reële waarde risico). Voor deze vastrentende schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

	Nominale waarde		Reële waarde	
	2025	2024	2025	2024
In de balans opgenomen:				
Financiële passiva:				
Langlopende leningen (excl. derivaten)	124.874.854	127.809.516	-142.100.174	-164.703.437
Langlopende leningen (kortlop.deel)	5.479.905	3.000.000	-4.964.073	-2.989.614
Langlopende leningen (Totaal)	130.354.759	130.809.516	-147.064.247	-167.693.051
Swaps (Derivaten)	10.000.000	10.000.000	-990.819	-1.956.248

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 2025 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 2025. De totale reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2025 - € 1,0 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 onderliggende 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 31-12-2025	Reële waarde 31-12-2024
Nr. 1	5.000.000	01-09-2010	01-09-2039	3,88%	6m Euribor	(470.526)	(898.940)
Nr. 2	5.000.000	01-06-2010	03-06-2041	3,83%	6m Euribor	(520.293)	(1.057.309)
	10.000.000	Reële waarde				(990.819)	(1.956.248)

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	+ 0,13	Nr. 1
BNG	5.000.000	01-03-2011	01-06-2041	6m Euribor	+ 0,15	Nr. 2
Totaal	<u>10.000.000</u>					

Bij een rentedaling met 2% daalt de reële waarde van de swaps naar - € 3,920 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 alle DAEB-registergoederen in het 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 11 november 2025 is een amenderingsovereenkomst gesloten waarbij de hoofdsom is aangepast naar € 3,662 mln. (2024: € 3.681 mln.). De overige modaliteiten zijn ongewijzigd.

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.

Per 1-10-2025 zijn WaBS Services B.V., WaBS Projecten B.V., WaBS Duurzame Energie B.V. en WaBS Beheer B.V. in liquidatie.

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 is afgelopen per 31-12-2025.

Nieuwbouw van Oldenbarneveldstraat Honselersdijk

In Honselersdijk bouwt Verbakel Bouwbedrijf B.V. in opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting 12 appartementen. Voor dit project hebben partijen een overeenkomst afgesloten met een totaalbedrag van € 2.549.000 exclusief BTW. Op 31-12-2025 resteert nog een verplichting van € 2.549.000 excl. BTW.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

	2025	2024
24. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	17.753.609	16.498.382
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.573.308	4.380.460
* Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	685.747	607.168
	<u>23.012.664</u>	<u>21.486.010</u>
Huurderving wegens leegstand	(270.843)	(159.566)
Huurderving wegens oninbaar	2.849	(6.289)
Totaal	<u>22.744.670</u>	<u>21.320.155</u>

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige DAEB woningen bedroeg per 1 juli 2025 4,8% en van de zelfstandige niet-DAEB-woningen 4,3%.

25. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	945.406	814.560
Derving wegens oninbaarheid en leegstand	(8.132)	(11.802)
	<u>937.274</u>	<u>802.758</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 en complex de Bonte Os.

26. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	956.122	838.134
Totaal servicecontracten	<u>956.122</u>	<u>838.134</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.

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Directe verhuur lasten	50.330	82.038
Toegerekende lonen en salarissen	1.156.735	1.175.828
Toegerekende organisatiekosten	578.709	617.987
Totaal	<u>1.785.774</u>	<u>1.875.853</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.

	2025	2024
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	1.620.085	1.567.593
Sociale lasten	264.672	253.653
Pensioenen	191.866	180.410
Overige personeelskosten	541.020	469.009
Totaal	2.617.643	2.470.665

Bij de Wassenaarsche Bouwstichting waren in 2024 gemiddeld 27,17 werknemers in dienst (2024: 26) / het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 23,7 (2024: 23,2). De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt (fte):

	2025	2024
Bestuur en ondersteuning	1.5	1.7
Financiën en administratie	4	3.4
Woonbedrijf incl. servicedienst	15.6	14.1
Projecten en planmatig onderhoud	2.6	4

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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt 143,1% ultimo 2025 (2024: 128,8 %). De beleidsdekkingsgraad bedraagt 134,9% ultimo 2025 (130,3% ultimo 2024). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Per 1-1-2026 is het SPW overgegaan naar het nieuwe pensioenstelsel. Daarbij zijn de pensioenen van iedereen die bij het SPW pensioen opbouwt, opbouwde en pensioen krijgt, verhoogd met 14,75%.

	2025	2024
<i>Toerekening Organisatiekosten</i>		
Lonen en salarissen	2.617.643	2.470.665
- Lasten service contracten	55.410	48.592
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.156.735	1.175.828
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.008.581	773.431
- Projecten	129.125	309.960
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	30.224	28.321
- Overige organisatiekosten	23.580	99.570
- Overige activiteiten	121.848	19.920
- Overige leefbaarheid	92.140	15.043
Toe te rekenen organisatiekosten vanuit lonen en salarissen	2.617.643	2.470.665
- Afschrijvingskosten	142.728	221.354
- Huisvestingskosten	192.773	179.868
- Advieskosten	150.975	121.283
- Automatiseringskosten	453.860	467.516
- Overige algemene kosten	102.779	85.211
- Overige organisatiekosten	568.202	508.861
Toe te rekenen organisatiekosten	1.611.317	1.584.093
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	82.086	78.095
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.735.444	1.793.815
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.275.033	1.102.293
- Projecten	129.125	309.960
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	44.774	45.517
- Overige activiteiten	34.932	32.014
- Overige organisatie kosten	791.065	668.886
- Leefbaarheid	136.501	24.177
Totaal toegerekende organisatiekosten	4.228.960	4.054.757

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een gespecificeerde kostenverdeelstaat conform de geldende wet en regelgeving. Deze toerekening is op basis van het 22,6 fte (2024: 23,7). In 2025 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	47%	43%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	38%	48%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	3%
- Overige activiteiten	1%	2%
- Leefbaarheid	4%	1%
- Overige organisatie kosten	6%	0%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

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

	2025	2024
<i>Afschrijvingskosten op immateriële en materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	142.728	221.354
Totaal	142.728	221.354

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:

	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening (opdracht) Baker Tilly	115.941	112.424
Andere controleopdrachten (dVi)	9.500	9.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	125.441	121.424

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.

28. Lasten Onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	3.307.580	5.335.629
Mutatieonderhoud	1.110.285	1.400.654
Reparatie-/klachtenonderhoud	1.213.533	1.528.587
Toegerekende lonen en salarissen	1.008.581	773.431
Toegerekende organisatiekosten	266.452	328.862
Totaal lasten onderhoud	6.906.431	9.367.163

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie	1.164.651	1.027.903
Verzekeringen	135.137	120.373
Afboeking	0	70.655
Obligheffing	37.878	43.043
Heffing ILT-Aw	19.214	15.843
Totaal	1.356.880	1.277.817

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**30./32 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 :

	2025	2024
Verkoop		
30: Verkoopopbrengst	1.005.000	510.000
31: Af: Verkoopkosten	(58.169)	(93.367)
Toegerekende organisatiekosten	(44.774)	(45.517)
32: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	(722.412)	(277.755)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	179.645	93.361

In 2025 zijn er 2 woningen in de vrije verkoop verkocht (2024: 2 woningen). In 2025 zijn er 4 woningen van koopgarant verkocht (2024:12) en 3 woningen koopgarant teruggekocht (2024: 0).

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling**33./35 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht in ontwikkeling	-	(356.252)
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	(356.252)

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Desinvesteringen	157.600	-
Niet gerealiseerde onrendabele waardeverandering	(8.395.000)	-
Totaal	(8.237.400)	-

37. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	27.194.200	19.613.701
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.689.803	6.650.963
Waardeverandering vastgoed bestemd voor voorraad	168.747	170.297
Totaal	31.052.750	26.434.961

38. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.242.151	6.656.262
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(2.687.779)	(5.439.181)
Overige	124.395	(510.511)
Totaal	678.767	706.570

Netto resultaat overige activiteiten**39. Opbrengsten overige activiteiten**

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	5.051	76.410
Opbrengsten in de verhuur opgenomen zonnepanelen	164.965	137.131
Totaal	170.016	213.541

40. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten derden	25.768	30.373
Totaal	25.768	30.373

De kosten betreffen alleen nog het beheer voor derden.

41. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van treasury	24.714	20.373
Kosten uit hoofde verzuimpakket	0	44.392
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	126.799	124.538
Kosten ten aanzien van de fiscaliteiten	23.246	27.464
Kosten ten aanzien van de marktwaardering	79.812	95.623
Kosten ten aanzien van het bestuur	99.927	103.894
Kosten werving en selectie	40.808	48.654
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	39.943	33.100
Kosten Jaarverslag	0	12.782
Kosten Visitatie Woningbouwcorporatie	11.119	0
Kosten fusie	169.689	6.655
Toegerekende lonen en salarissen	121.848	60.455
Toegerekende organisatiekosten	58.661	99.570
Totaal	796.566	677.500

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.

42. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	180.216	122.608
Totaal	180.216	122.608

Saldo financiële baten en lasten**43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente baten	54.462	20.084
Vrijval agio leningen	2.899.427	2.899.427
	2.953.889	2.919.511

44. Rentelasten en soortgelijke kosten:

Rente op leningen kredietinstellingen	4.444.768	4.462.328
Rente banken	1.104	997
Rente belastingdienst	0	831
Borgstellingsvergoeding	30.415	30.577
Overige bankkosten	0	0
	4.476.287	4.494.733

45. 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, bij het indienen van de definitieve aangifte, nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2025	2024
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	2.320.007	1.621.067
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	(45.582)	(91.545)
Mutatie latente belastingenverplichtingen	(64.063)	228.973
Belastingrente en betalingskorting	0	0
Totaal belastingen last/bate	2.210.362	1.758.495

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Dit percentage houdt rekening met het tariefopstapje van € 200.000 belastbare bedrag. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast over 2025 in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen over 2025, bedraagt -6.5 % (2024 -5.6%).

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

	2025 %
Toepasselijk belasting tarief	25,8
Correctie fiscale winst	-18.9
Fiscaal niet aftrekbare kosten en investeringsaftrek	0.1
Correctie tijdelijke waarderingsverschillen	0.2
Correctie voorgaande jaren	0.1
Effectief belastingtarief	-6,5

Fiscaal resultaat 2025

Onderstaande tabel geeft het overzicht tussen het commerciële resultaat en het te verwachten fiscale resultaat 2025 weer. Door de verschillen tussen de commerciële en fiscale behandelingswijze van waarderingen en resultaatbepaling ontstaat het verschil in resultaat.

Commercieel resultaat voor belastingen		33.995.566
<i>Permanente verschillen</i>		
Niet-aftrekbare bedragen	6.072	
Investeringsaftrek	-3.161	
Resultaat voor Tijdelijke verschillen		33.998.477
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Verkoopresultaat	1.163.611	
Herinvesteringsreserve	-1.329.334	
Afschrijvingen: activa ten dienste van exploitatie	9.017	
Afschrijving: correctie afschrijving zonnepanelen verleden	0	
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-102.189	
Overige waardeveranderingen	8.482.194	
Onderhoudslasten	-64.036	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-138.886	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-31.931.841	
Mutatie voorziening groot onderhoud	-325.421	
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-716.604	
Belastbare Winst (+) / Verlies (-)		9.044.988
Verliesverrekening	0	
Belastbaar bedrag 2025		9.044.988
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2025		2.320.007
Betaalde vennootschapsbelasting 2025 (voorlopige aanslag)		(1.679.869)
Verwachte nog te betalen vennootschapsbelasting 2025		640.138

Fiscaal resultaat 2025

Het verrekenbare fiscaal verlies bedraagt ultimo 2025 € 0.

Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2024	8.500.000	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		8.500.000
Balansmutatie geldmiddelen in 2025	5.395.695	
Liquide middelen per 31 december 2025	13.895.695	
Geldmiddelen per 31 december 2025 volgens het kasstroomoverzicht		13.895.695

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 2025 met € 2,9 mln. toegenomen t.o.v. 2024.

Enkelvoudige Jaarrekening 2025

Enkelvoudige balans per 31 december 2025

Activa

(in euro's)

A. Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	450.043.129	423.708.337
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.504.685	121.853.134
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.399.253	49.882.512
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	267.773	592.780
	<u>629.214.840</u>	<u>596.036.763</u>

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.896.499	3.028.387
	<u>2.896.499</u>	<u>3.028.387</u>

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.682.510	10.865.036
7. Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.400.000
8. Latente belastingvordering	0	0
	<u>11.682.510</u>	<u>13.265.036</u>
Som der vaste activa	<u>643.793.849</u>	<u>612.330.186</u>

B. Vlottende activa

Voorraden

9. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.748.566	712.500
10. Overige voorraden	38.808	57.603
	<u>1.787.374</u>	<u>770.103</u>

Vorderingen

11. Huurdebiteuren	118.242	96.244
12. Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.002	53.880
13. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	76.678
14. Overige vorderingen	51.267	77.010
15. Overlopende activa	237.258	351.452
	<u>413.769</u>	<u>655.264</u>

16. Liquide middelen

Som der vlottende activa	<u>12.840.815</u>	<u>5.207.617</u>
Totaal activa	<u>656.634.664</u>	<u>617.537.803</u>

Passiva

(in euro's)

	2025	2024
C. Eigen vermogen		
17. Herwaarderingsreserve	333.101.697	305.718.314
18. Overige reserves	60.595.688	56.193.866
Totaal eigen vermogen	393.697.385	361.912.180
Voorzieningen		
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.169.951	0
20. Voorziening belasting latentie	1.040.266	1.104.329
21. Overige Voorzieningen	107.254	0
Totaal voorzieningen	8.317.471	1.104.329
Langlopende schulden		
22. Schulden/leningen kredietinstellingen	193.496.936	198.876.268
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	49.421.622	46.392.633
Totaal langlopende schulden	242.918.558	245.268.901
Kortlopende schulden		
24. Schulden aan kredietinstellingen	8.379.332	6.354.184
25. Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
26. Schulden aan leveranciers	82.514	72.209
27. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.026.010	434.024
28. Overlopende passiva	2.213.394	2.391.976
Totaal kortlopende schulden	11.701.250	9.252.393
Totaal passiva	656.634.664	617.537.803

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025

(in euro's)

	2025	2024
29. Huuropbrengsten	22.429.457	20.995.159
30. Opbrengsten servicecontracten	934.772	802.160
31. Lasten servicecontracten	(945.943)	(830.783)
32. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.777.383)	(1.866.812)
33. Lasten onderhoudsactiviteiten	(6.822.865)	(9.316.586)
34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.335.529)	(1.257.887)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.482.509	8.252.251
35. Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	0
36. Toegerekende organisatiekosten	(44.774)	(45.517)
37. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(41.912)	(77.539)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(86.686)	(123.056)
38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(8.237.400)	-
39. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.578.767	25.734.271
40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen onrendabel	0	0
41. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	678.767	706.570
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.020.134	26.440.841
42. Opbrengst overige activiteiten	170.016	188.425
43. Kosten overige activiteiten	(34.932)	(32.014)
Netto resultaat overige activiteiten	135.084	156.411
44. Overige organisatiekosten	(791.066)	(668.886)
45. Leefbaarheid	(180.216)	(122.608)
Bedrijfsresultaat	34.579.759	34.207.953
46. Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	2.994.199	2.971.032
47. Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.476.286)	(4.493.735)
Saldo financiële baten en lasten	(1.482.087)	(1.522.703)
Resultaat voor belastingen		
48. Resultaat deelnemingen	897.895	764.904
49. Belastingen	(2.210.362)	(1.758.495)
Resultaat na belastingen	31.785.205	31.691.659

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 Wassenaarsche 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 Wassenaarsche Bouwstichting in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover de Wassenaarsche 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 herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeinstijging 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.

A. Vaste Activa

	2025	2024
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	450.043.129	423.708.337
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.504.685	121.853.134
3. Vastgoed verkocht onder voorwaarden	53.399.253	49.882.512
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	267.773	592.780
Totaal	629.214.840	596.036.763

Materiële vaste activa

v. Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.896.449	3.028.387
--	-----------	-----------

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Boekwaarde 1 januari:	423.708.337	397.774.659	121.853.134	116.734.086	49.882.512	40.013.250
Mutaties:						
Opleveringen	0	0	0	0	0	0
Investerings	573.104	2.501.378	122.299	90.548	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (oplevering)	0	4.491.400	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	(23.860)			0	0
Herclassificatie VoV	(817.592)	(236.128)	(315.196)	(1.653.498)	817.594	1.889.626
Overboeken van Voorraad	0	399.910	441.250	444.345	(1.030.910)	0
Herclassificatie	(419.902)	(399.910)	577.500	399.910		
Overboeken naar Voorraad bestemd voor VOV	(195.017)	(418.460)	(558.869)	(282.827)	626.696	1.845.098
Overige waardeverandering ORT	(0)	(0)	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	27.194.200	19.613.701	3.384.567	6.120.570	3.103.361	6.656.261
Overige mutaties	0	5.647	0	0	0	(521.724)
Totaal van de mutaties	26.334.793	25.933.678	3.651.551	5.119.048	3.516.741	9.869.261
Marktwaarde 31 december	450.043.130	423.708.337	125.504.685	121.853.134	53.399.253	49.882.512

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

	4. DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
Aanschaffingswaarde	592.780	3.954.192
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde 1 januari:	592.780	3.954.192
Mutaties:		
Investeringsen	429.239	1.176.753
Herclassificatie van in exploitatie	0	23.860
Afboeking	0)	(70.655)
Overboeking naar DAEB vastgoed in Exploitatie (oplevering)	0)	(4.491.400)
Afname onrendabele voorziening	(754.246)	
Totaal van de mutaties	(325.007)	(3.361.442)
Boekwaarde 31 december	267.773	592.780
Aanschaffingswaarde	267.773	592.780
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	267.773	592.780

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.128.383	5.989.775
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(3.099.995)	(2.878.642)
Boekwaarde	3.028.388	3.111.133
Mutaties:		
Investeringsen		138.608
Desinvesteringen	10.840	0
Afschrijving desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	(142.729)	(221.354)
Totaal van de mutaties	(131.889)	(82.746)
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde		6.128.383
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	6.139.223	(3.099.996)
Boekwaarde	(3.242.724)	3.028.387
	2.896.499	

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 1-1-2025	Aan-/ verkoopen	Resultaat/ dividend deelneming	Andere mutaties in het boekjaar	Boekwaarde 31-12-2025
WaBS Projecten B.V.	11.914	0	0	(11.914)	0
WaBS Vastgoed B.V.	10.784.614	0	897.895	0	11.682.509
WaBS Beheer B.V.	68.508	0	0	(68.508)	0
Totaal	10.865.036	0	897.895	(80.422)	11.682.509

7. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Lening verstrekt aan WaBS Vastgoed B.V. 01-01	2.400.000	2.830.000
Ontvangen aflossingen 2024/2023	(2.400.000)	(430.000)
(Achtergestelde) lening ultimo boekjaar	-	2.400.000

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

	2025	2024
Voorziening latente belastingvordering	0	0
	0	0

Vlottende activa

9. /10. Voorraden

	2025	2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.748.566	712.500
Overige voorraden	38.808	57.603
	1.787.374	770.103

In 2025 staat er 2 woningen geherclassificeerd van Vastgoed bestemd voor verkoop naar voorraad, 5 woningen wordt verkocht onder voorwaarden en 1 woning wordt verkocht in de vrije verkoop.

11. Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	118.242	96.244
	118.242	96.244

12. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2025	2024
WaBS Vastgoed B.V.		
Stand rekening-courant 01-01-25	62.080	90.163
mutatie rekening-courant	(55.078)	(28.083)
Saldo rekening-courant 31-12-25	7.002	62.080
WaBS Beheer B.V.	0	3.667
WaBS Projecten B.V.	0	(11.867)
Totaal	7.002	53.880

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	0	76.678
Totaal	0	76.678

14. Overige vorderingen

Overige debiteuren	51.267	77.010
Voorziening dubieuze debiteuren	0	0
Totaal	51.267	77.010

15. Overlopende activa

Overlopende activa	237.258	351.452
Totaal	237.258	351.452

16. Liquide middelen

Liquide middelen	10.639.672	3.782.250
Totaal	10.639.672	3.782.250

PASSIVA

C. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
17. Herwaarderingsreserve	333.101.697	305.718.314
18. Overige reserves (na verwerking resultaat)	60.595.688	56.193.866
Totaal	393.697.385	361.912.180

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	205.904.330	59.165.867	40.648.117	305.718.314
Desinvesteringen	0	0	0	0
Mutatie herwaardering	20.982.463	3.141.565	3.480.277	27.604.305
Stand per 31 december 2024	226.886.793	62.307.432	44.128.394	333.322.619
Herwaardering bij deelnemingen	0	(220.922)	0	(220.922)
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december	226.886.793	62.086.510	44.128.394	333.101.697

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:

	2025	2024
Stand 1 januari	56.193.866	54.925.810
	56.193.866	54.925.810
Resultaat boekjaar, te verdelen naar	31.785.205	31.691.659
Mutatie overige reserves	4.401.822	1.268.056
Mutatie herwaarderingsreserve	27.383.383	30.423.603
Stand 1 januari	56.193.866	54.925.810
Toevoeging/onttrekking overige reserve	4.401.822	1.268.056
Stand 31 december	60.595.688	56.193.866

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het verlies over het boekjaar 2025 ad € 31.785.205 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 4.401.822 ten gunste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 27.383.383 (bestaande uit € 23.903.107 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 3.480.276 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

	2025	2024
19. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.169.951	0
20. Voorziening belasting latentie	1.040.266	1.104.329
21. Overige voorzieningen	107.254	
Totaal	8.317.471	1.104.329

Voor een specificatie van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

	2025	2024
Langlopende schulden		
<i>22. Schulden/leningen kredietinstellingen</i>	193.496.936	198.876.268
<i>23. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV</i>	49.421.622	46.392.633
Totaal	242.918.558	245.268.901

Kortlopende schulden

24. Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	8.379.332	6.354.184
	8.379.332	6.354.184

25. Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>Schulden aan groepsmaatschappijen</i>	0	0
	0	0

26. Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	82.514	72.209
	82.514	72.209

27. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	265.746	296.376
Loonheffing	137.720	137.648
Te betalen PAWW	0	0
Vennootschapsbelasting	622.544	0
Totaal	1.026.010	434.024

28. Overlopende passiva

	2025	2024
Transitorische rente	1.554.826	1.566.532
VUO bijdrage Vestia Hunselaar	0	0
Onderhoud en verduurzaming	222.988	445.036
Vooruit ontvangen huur	190.050	211.164
Nieuwbouw	0	0
Af te rekenen servicekosten	68.000	70.000
Waarborgsommen	44.250	44.470
Vooruit ontvangen zendmasten	80.465	0
Overlopende passiva	52.815	54.774
Totaal	2.213.394	2.391.976

Enkelvoudige niet uit de balans blijvende verplichtingen

Zie voor het overzicht van de niet uit de balans blijvende 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

29. Huuropbrengsten

	2025	2024
Te ontvangen netto huur	22.659.801	21.324.502
Af: Huurderving	(230.343)	(329.343)
Totaal	22.429.458	20.995.159

De gemiddelde huurverhoging van de zelfstandige woningen bedroeg per 1 juli 2025 4,7%.

30. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen	942.827	813.929
Af: Vergoedingsderving	(8.055)	(11.769)
Totaal	934.772	802.160

31. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	945.943	830.783
Totaal servicecontracten	945.943	830.783

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.

32. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe verhuur en beheerlasten	41.939	72.998
Toegerekende lonen	1.156.735	1.175.828
Toegerekende organisatiekosten	578.709	617.986
Totaal	1.777.383	1.866.812

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.

33. Lasten Onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	3.249.964	5.309.625
Mutatieonderhoud	1.099.350	1.399.552
Reparatie-/klachtenonderhoud	1.198.518	1.505.116
Toegerekende lonen	1.008.581	773.431
Toegerekende organisatiekosten	266.452	328.862
Totaal	6.822.865	9.316.586

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	1.146.392	1.012.138
Verzekeringen	132.253	116.422
Afboeken project	0	70.655
Obligohoeffing	37.878	43.043
Heffing ILT-Aw		15.629

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Gewaarmerkt voor R.B. identificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 26 juni 2026

Totaal	1.335.529	1.257.887
---------------	------------------	------------------

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

35. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2025 zijn 4 woningen onder de voorwaarden van Koopgarant verkocht (2024: 12), er zijn 3 woningen woning onder voorwaarden teruggekocht. Voor een specificatie hiervan wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarcijfers.

	2025	2024
36. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	44.774	45.517
Totaal	44.774	45.517

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

38. Overige waardeveranderingen (onrendabele top)

Overige waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	8.395.000	-
Overige waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(157.600)	-
Totaal	8.237.400	-

39./40. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	27.194.200	19.613.701
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.384.567	6.120.570
Waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop		
Totaal	30.578.767	25.734.271

41. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.242.151	6.656.262
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(2.687.779)	(5.439.181)
Overige	124.395	(510.511)
	678.767	706.570

Netto resultaat overige activiteiten

42. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden	5.051	51.294
Opbrengsten in de verhuur opgenomen zonnepanelen	164.965	137.131
Totaal	170.016	188.425

43. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor derden	34.932	32.014
Totaal	34.932	32.014

	2025	2024
44. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde treasury	24.714	20.373
Kosten ziekteverzuim	0	44.392
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	121.299	115.924
Kosten ten aanzien van fiscaliteiten	23.246	27.462
Kosten ten aanzien van de marktwaardering	79.812	95.623
Kosten ten aanzien van het bestuur	99.927	103.894
Kosten werving en selectie	40.808	48.654
Kosten uit hoofde van de contributie landelijke federatie	39.943	33.100
Kosten visitatie wooncorporatie	11.119	0
Kosten fusie	169.689	6.655
Kosten jaarverslag	0	12.782
Toegerekende kosten lonen en salarissen	121.848	99.570
Toegerekende kosten	58.661	60.455
Totaal	791.066	668.886

45. Leefbaarheid

Leefbaarheid	180.216	122.608
Totaal	180.216	122.608

Saldo financiële baten en lasten

46. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente lening deelneming Vastgoed	40.310	51.521
Vrijval agio	2.899.427	2.899.427
Overige rentebaten	54.462	20.084
Totaal	2.994.199	2.971.032

47. Rentelasten en soortgelijke kosten

- Rente op leningen kredietinstellingen	4.444.768	4.462.328
- Rente belastingdienst	0	831
- Rente bank	1.104	0
- Borgstellingsvergoeding	30.415	30.577
Totaal	4.476.287	4.493.735

48. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Resultaat WaBS Beheer B.V.	0	11.352
Resultaat WaBS Vastgoed B.V.	897.895	753.878
Resultaat WaBS Projecten B.V.	0	(326)
Totaal	897.895	764.904

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.

Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking (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 € 179.953 (2023: € 170.000). Hieronder is een specificatie opgenomen:

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	I. Desumma
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.555
Beloningen betaalbaar op termijn	22.398
<i>Subtotaal</i>	<i>179.953</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.953
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-11 t/m 31-12

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Gewaarmerkt voor R.B. Certificatiedoeleinden
Den Haag
Datum: 26 juni 2026

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
Bezoldiging	170.000

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 2025 ingedeeld in klasse E (2023: klasse E). Hierbij hoort een bezoldigingsmaximum van € 180.000 (2024: € 170.000).

De bezoldiging van de leidinggevende die is aangemerkt als topfunctionaris ligt op het in 2025 geldende maximum. De Wassenaarsche Bouwstichting heeft alleen de directeur-bestuurder aangemerkt als topfunctionaris. De directeur-bestuurder is als enige eindverantwoordelijk voor de gehele organisatie.

Toezichthoudende topfunctionarissen (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 € 74.386 (2024: € 52.096) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

Gegevens 2025			
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 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400
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 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	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	20.400	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	Dhr. P. Rotering	Mevr. S. Pikker
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	03/03 t/m 31/12	03/03 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.993	11.993
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.992	14.992
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.993	11.993
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024		
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	N.v.t.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Wassenaarsche Bouwstichting aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2025

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	450.043.129	423.708.337
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.402.043	23.888.072
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	267.773	592.780
	<u>475.712.945</u>	<u>448.189.189</u>

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.896.499	3.028.387
---	-----------	-----------

Financiële vaste activa

Interne leningen u/g DAEB-scheiding	35.471.842	36.907.453
Netto vermogenswaarde niet-DEAB	110.588.472	103.513.946
Latente belastingvordering	0	0
	<u>146.060.314</u>	<u>140.421.399</u>
Som der vaste activa	<u>624.669.758</u>	<u>591.638.975</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd VOV	945.000	0
Overige voorraden	38.808	57.603
	<u>983.808</u>	<u>57.603</u>

Vorderingen

Liquiditeit vordering N-DAEB tak	0	0
Kortlopend deel agio interne lening	908.368	908.368
Huurdebiteuren	101.677	91.085
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	37.874
Overige vorderingen	51.267	77.010
Overlopende activa	195.810	316.243
	<u>1.257.122</u>	<u>1.430.580</u>

Liquide middelen	10.639.672	3.782.250
Som der vlottende activa	<u>12.880.602</u>	<u>5.270.433</u>

Totaal activa	<u>637.550.360</u>	<u>596.909.408</u>
----------------------	---------------------------	---------------------------

PASSIVA

(in euro's)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	333.101.697	305.718.314
Overige reserves	60.595.688	56.193.866
Totaal eigen vermogen	393.697.385	361.912.180
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	7.169.951	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.146.286	1.282.289
Overige voorzieningen	89.124	0
Totaal voorzieningen	8.405.361	1.282.289
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	193.496.936	198.876.268
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	23.326.159	22.007.680
Totaal langlopende schulden	216.823.095	220.883.948
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	8.379.332	6.354.181
Liquiditeit schuld N-DAEB tak	7.349.290	3.714.581
Schulden aan leveranciers	66.082	59.919
Belastingen en premies sociale verzekeringen	750.039	383.934
Overlopende passiva	2.079.776	2.318.103
Totaal kortlopende schulden	18.624.519	12.830.991
Totaal Passiva	637.550.360	596.909.408

Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB tak over 2025

(in euro's)	2025	2024
Huuropbrengsten	17.578.088	16.498.382
Opbrengsten servicecontracten	782.465	662.064
Lasten servicecontracten	(826.208)	(705.210)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(1.384.991)	(1.462.883)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(5.568.015)	(7.936.391)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.065.794)	(996.612)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.515.545	6.059.350
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(16.221)	(13.019)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16.221)	(13.019)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.395.000	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(27.194.200)	19.613.701
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(96.506)	296.763
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onrendabel	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.895.706	19.910.464
Opbrengst overige activiteiten	140.710	119.935
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	140.710	119.935
Overige organisatiekosten	(624.511)	(532.493)
Leefbaarheid	(151.477)	(117.229)
Bedrijfsresultaat	27.759.752	25.427.008
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.849.732	2.838.107
Rentelasten en soortgelijke kosten	(5.280.497)	(5.320.699)
Rentebaten interne lening	804.211	826.964
Saldo financiële baten en lasten	(1.626.554)	(1.655.628)
Resultaat voor belastingen	26.133.198	23.771.380
Resultaat deelnemingen		
Resultaat niet-DAEB tak	7.074.526	9.043.267
Belastingen	(1.422.519)	(1.122.988)
Resultaat na belastingen	31.785.205	31.691.659

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2025

(in euro's)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	17.822.522	16.634.352
Vergoedingen	668.079	662.064
Overige bedrijfsontvangsten	105.253	40.000
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	49.518	19.253
Renteontvangsten interne lening	804.211	826.964
Saldo ingaande kasstromen	19.449.583	18.182.633
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	(1.705.594)	(1.692.617)
Onderhoudsuitgaven	(5.149.575)	(7.046.039)
Overige bedrijfsuitgaven	(3.468.377)	(3.092.026)
Betaalde interest	(4.486.888)	(4.544.513)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(53.597)	(55.730)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(93.049)	(149.349)
Vennootschapsbelasting	(1.128.021)	(1.003.826)
Saldo uitgaande kasstromen	(16.085.101)	(17.584.100)
Kasstromen uit operationele activiteiten	3.364.482	598.532
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	577.500	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, en woongelegenheden (VOV)	617.279	725.481
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.194.779	725.481
MVA uitgaande kasstroom		
A. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	(104.352)	(1.595.880)
A. Woningverbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(620.706)	(3.423.718)
A. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	(664.875)	0
A. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	399.910
A. Aankoop grond	0	0
A. Investerings overig	(18.832)	(138.401)
A. Externe kosten bij aan/verkoop	0	0
Totaal van verwervingen materiële vaste activa	(1.408.765)	(4.758.089)
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	(213.986)	(4.032.608)

(in euro's)

	2025	2024
Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA	(213.986)	(4.032.608)
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	527.244	1.757.890
Uitgaven verbindingen		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	527.244	1.757.890
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	313.258	(2.274.718)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.000.000	5.500.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	(3.454.757)	(6.250.927)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(454.757)	(750.927)
Mutatie geldmiddelen	3.222.983	(2.427.112)
Wijziging kortgeld	3.634.439	2.274.744
Geldmiddelen einde periode	6.857.422	152.369
Liquide middelen per 1-1	3.782.250	3.934.619
Liquide middelen per 31-12	10.639.672	3.782.250
Mutatie geldmiddelen	6.857.422	152.369

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2025

ACTIVA

(in euro's)

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	125.504.685	121.853.134
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.997.210	25.994.440
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>153.501.895</u>	<u>147.847.574</u>

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.682.510	10.865.036
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.400.000
Latente belastingvordering	106.020	177.960
	<u>11.788.530</u>	<u>13.442.996</u>
Som der vaste activa	<u>165.290.425</u>	<u>161.290.570</u>

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd VoV	803.566	712.500
Overige voorraden	0	0
	<u>803.566</u>	<u>712.500</u>

Vorderingen

Liquiditeit vordering van DAEB tak	7.349.290	3.714.851
Huurdebiteuren	16.565	5.159
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.002	53.880
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	38.804
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	41.448	35.209
	<u>7.414.305</u>	<u>3.847.903</u>

Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	<u>8.217.871</u>	<u>4.560.403</u>

Totaal activa

173.508.296 **165.850.973**

PASSIVA

(in euro's)

	2025	2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	85.619.117	80.722.394
Overige reserves	24.969.355	22.791.552
Totaal eigen vermogen	110.588.472	103.513.946
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	18.130	
Totaal voorzieningen	18.130	0
Langlopende schulden		
Interne lening u/g DAEB-scheiding	35.471.842	36.907.452
Verplichtingen inzake onroerende zaken VoV	26.095.463	24.384.953
Totaal langlopende schulden	61.567.305	61.292.405
Kortlopende schulden		
Liquiditeit schuld aan DAEB tak	0	0
Kortlopende deel agio interne lening	908.368	908.368
Schulden aan leveranciers	16.432	12.290
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	275.971	50.090
Overlopende passiva	133.618	73.874
Totaal kortlopende schulden	1.334.389	1.044.622
Totaal Passiva	173.508.296	165.850.973

Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2025

(in euro's)

	2025	2024
Huuropbrengsten	4.851.369	4.496.777
Opbrengsten servicecontracten	152.307	140.096
Lasten servicecontracten	(119.735)	(125.573)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(392.391)	(403.929)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.254.850)	(1.380.195)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(269.736)	(261.275)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.966.964	2.465.901
Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille		
Toegerekende organisatiekosten	(44.774)	(45.517)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(25.691)	(64.520)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(70.465)	(110.037)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	157.600	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.384.567	6.120.570
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	582.261	409.807
Niet gerealiseerde waardeverandering onrendabel	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.124.428	6.530.377
Opbrengst overige activiteiten	29.306	68.490
Kosten overige activiteiten	(34.932)	(32.014)
Netto resultaat overige activiteiten	(5.626)	36.476
Overige organisatiekosten	(166.555)	(136.393)
Leefbaarheid	(28.739)	(5.379)
Bedrijfsresultaat	6.820.007	8.780.945
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	948.678	959.889
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten interne lening	(804.211)	(826.964)
Saldo financiële baten en lasten	144.467	132.925
Resultaat voor belastingen		
Resultaat deelnemingen	897.895	764.904
Belastingen	(787.843)	(635.507)
Resultaat na belastingen	7.074.526	9.043.267

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2025

(in euro's)

Operationele activiteiten

Ontvangsten

	2025	2024
Huren	4.886.204	4.426.194
Vergoedingen	135.798	140.096
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	40.310	51.521
Renteontvangsten interne lening	0	0
Saldo ingaande kasstromen	5.062.313	4.617.811

Uitgaven

Betalingen aan werknemers	(345.040)	(347.223)
Onderhoudsuitgaven	(1.056.446)	(1.412.277)
Overige bedrijfsuitgaven	(553.226)	(555.082)
Rente uitgaven interne lening	(804.211)	(826.964)
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(3.286)	(2.942)
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe kosten niet investering gebonden	0	(2.965)
Vennootschapsbelasting	(447.181)	157.251
Saldo uitgaande kasstromen	(3.209.390)	(2.990.203)

Kasstromen uit operationele activiteiten	1.852.923	1.627.609
---	------------------	------------------

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

B. Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden

B. Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.047.308	2.409.979
--	-----------	-----------

Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.047.308	2.409.979
--	------------------	------------------

MVA uitgaande kasstroom

B. Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden

B. Verbeteringen, woon- en niet woongelegenheden	(119.798)	(35.044)
--	-----------	----------

B. Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	(441.250)	0
--	-----------	---

B. Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	(577.500)	(399.910)
--	-----------	-----------

B. Aankoop grond

B. Investerings overig

B. Externe kosten aankoop	0	0
---------------------------	---	---

B. Externe kosten bij verkoop	0	0
-------------------------------	---	---

Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	(1.138.548)	(434.954)
---	--------------------	------------------

Tussentelling in-en uitgaande kasstroom MVA	(91.240)	1.975.026
--	-----------------	------------------

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Gewaarmerkt voor R.B. Certificatiedoeleinden

Den Haag

Datum: 26 juni 2026

(in euro's)

2025

2024

Tussentelling in- en uitgaande kasstroom MVA

(91.240)

1.975.026

FVA

Ontvangsten verbindingen
Ontvangsten aflossing interne
lening
Uitgaven verbindingen

2.400.000
0
0

430.000
0
0

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA

2.400.000

430.000

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

2.308.760

2.405.026

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe ongeborgde leningen niet-
DAEB investeringen

0

0

Uitgaand

Aflossing interne lening

(527.244)

(1.757.890)

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

(527.244)

(1.757.890)

Mutatie geldmiddelen

3.634.439

2.274.744

Wijziging kortgeld

(3.634.439)

(2.274.744)

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 31-12-2025.

Er zijn na balansdatum geen fusies en overnames gerealiseerd.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningcorporatie de Wassenaarsche Bouwstichting is opgesteld door de bestuurder op 26 juni 2026

mevr. I. Desumma
Directeur – bestuurder .

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 juni 2026

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.

Aan de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen
van de Wassenaarsche Bouwstichting

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Churchillplein 5D, 6e etage
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

denhaag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van de Wassenaarsche Bouwstichting te Wassenaar gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van de Wassenaarsche Bouwstichting die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management zoals de vrijheidsgraden bij de waardering van de vaste activa, die tegen full versie gewaardeerd worden en de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Full versie: Met betrekking tot de vrijheidsgraden, die toegepast zijn bij de waardering van de vaste activa hebben wij de plausibiliteit van de gehanteerde uitgangspunten gecontroleerd.
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd mede aan de hand de onderbouwingen vanuit de meerjaren(onderhouds)begroting.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Onterechte handmatige betalingen waardoor de lasten ten onrechte zijn verantwoord

Er bestaat een inherent risico dat handmatige betalingen worden uitgevoerd zonder dat daar een directe tegenprestatie tegenover staat, waardoor lasten ten onrechte in de jaarrekening worden verantwoord. Binnen de organisatie zijn verschillende beheersingsmaatregelen ingericht om dit risico te mitigeren. We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het betalingsproces in kaart gebracht, het bestaan van de beheersingsmaatregelen getoetst en de effectieve werking ervan vastgesteld;
- Op basis van een uitdraai van alle bankmutaties gedurende het boekjaar hebben wij een analyse uitgevoerd op handmatige betalingen en deze getoetst op rechtmatigheid en onderbouwing.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij de Wassenaarsche Bouwstichting. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte verhuureenheden beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de stichting. Zoals toegelicht in hoofdstuk 10 "Financiële positie en resultaten" van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2025 tot en met 2030 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling.

Wij hebben de verwachte kasstromen van de Wassenaarsche Bouwstichting geëvalueerd, door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of de Wassenaarsche Bouwstichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standard van SBR incl XBRL-markering, niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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

Den Haag, 26 juni 2026


drs. R. Buitenhuis RA