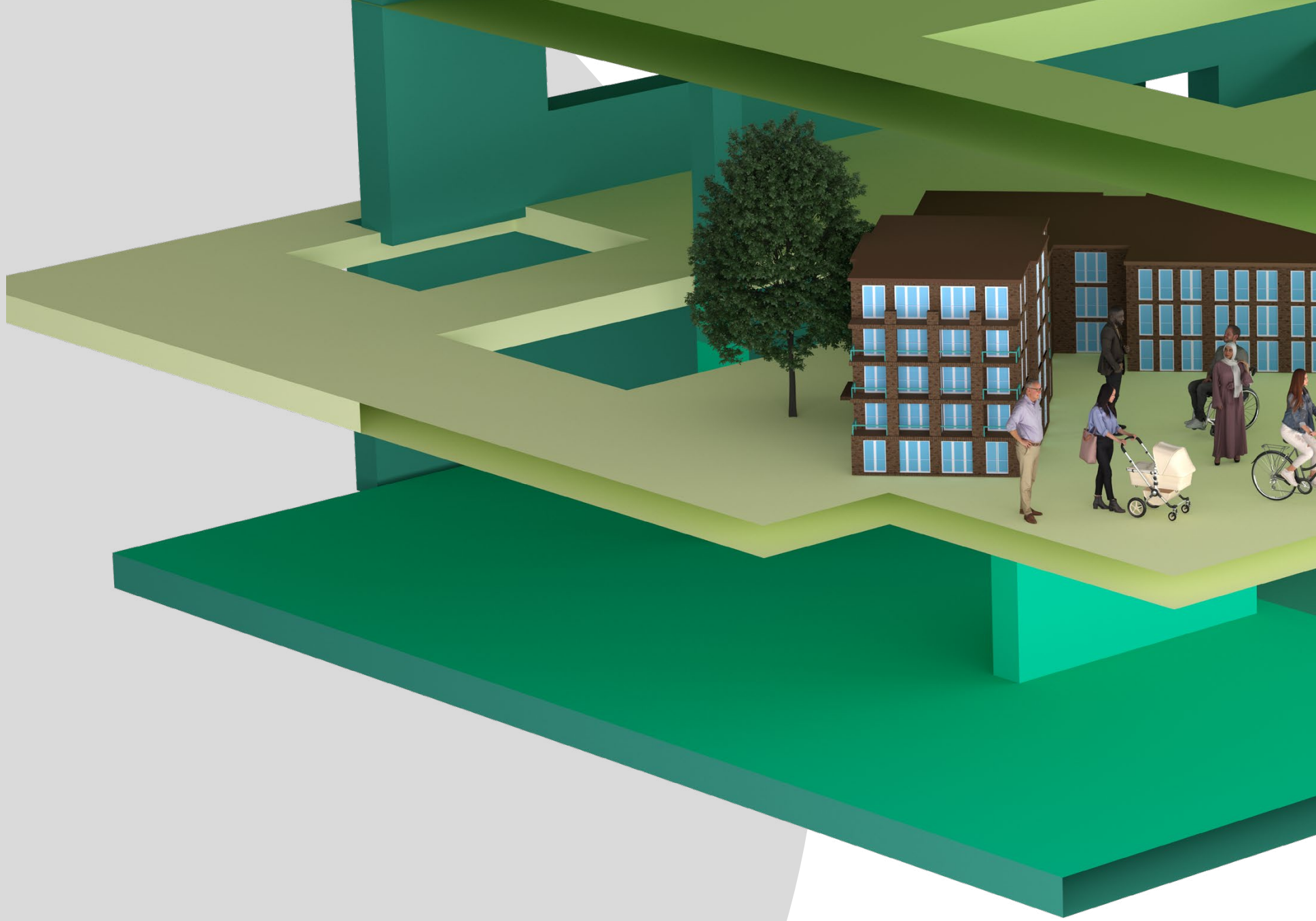




Jaarverslag

2024







Bestuursverslag en Jaarrekening 2024



© Google maps, www.google.nl/maps

Colofon

Organisatie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Concept & ontwerp

Clownfish Creatieve Communicatie

Tekst en redactie

ComPas tekst en redactie

Fotografie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Sven van der Vlugt

Clownfish Creatieve Communicatie

Druk

Romein Grafisch

*Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van Woningbouwvereniging St. Willibrordus
Copyright 2025 Woningbouwvereniging St. Willibrordus*



Inhoudsopgave

Jaaroverzicht 2024	8
Voorwoord van de bestuurder	12

Verslag van de Raad van Commissarissen 16

Bestuursverslag 2024 26

Kwaliteitsbehoud woningbezit	26
Huisvesten van de primaire doelgroep	31
Betrekken van huurders en belanghebbenden bij beleid en beheer	35
Leefbaarheid	36
Wonen en zorg	37
Realisatie voorgenomen doelen en planning	38
Waarborgen van de financiële continuïteit	41
Organisatie van Woningbouwvereniging St. Willibrordus	53
Administratie en jaarverslaggeving	57
Externe betrekkingen	58
Verklaring van het bestuur	59
Kengetallen	61

Jaarrekening 2024 62

Balans per 31 december 2024	64
Winst-en-verliesrekening over 2024	65
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	67
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	69
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	80
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	84
Grondslagen voor afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB	84
Toelichting op de balans	85
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	98
Toelichting op het kasstroomoverzicht	104
Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen	104
Accountantskosten	107
Afzonderlijke primaire overzichten	107
Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2024	108
Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2024	109
Ondertekening van de jaarrekening	111

Overige gegevens 112

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	113
Overzicht woningbestand	116

Jaaroverzicht 2024

Huishoudboekje

Beheerkosten 22%

Rentelasten 24%

Onderhoud 43%

Belastingen en heffingen 9%

Leefbaarheid 2%

Onderhoud

Investerings in kwaliteit	€ 7,1 miljoen
Dagelijks onderhoud en reparatie	€ 1,1 miljoen



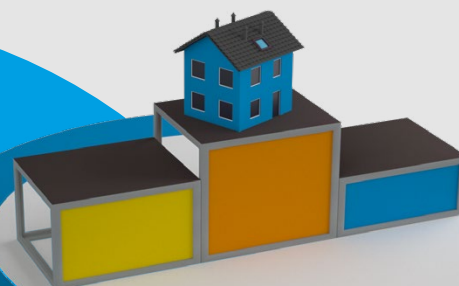
Verhuringen

Nieuwe huurders	57
Mutatatiegraad	4,3 %
Ontruimingen	1



Waardering

Nieuwe huurders	8,1
Vertrokken huurders	8,0
Reparatieverzoeken	8,5





Bestuursverslag 2024



Voorwoord van de bestuurder

Een jaar vol prestaties en vooruitgang

Onze corporatie zet zich maximaal in voor de huurders in Wassenaar en woningzoekenden in de regio. Dat lieten we ook in 2024 weer zien. We bereikten dit jaar een reeks belangrijke mijlpalen, die bijdragen aan fijn wonen voor onze huurders en woningzoekenden.

Het jaar begon meteen met de eerste mijlpaal. Zorginstelling Amarosa en Huurdersvereniging Rozenstein ontvingen de sleutels van hun kantoren in het nieuwbouwcomplex aan de Stompwijkstraat. Dit moderne complex bestaat uit 86 bijna-energie neutrale woningen (BENG), die in de plaats kwamen van 40 verouderde woningen.

Amarosa heeft op deze locatie ontmoetingspunt De Wijck. Hier ontmoeten bewoners elkaar en nemen ze deel aan diverse activiteiten en evenementen. Bewoners met een zorgbehoefte krijgen hier ondersteuning en zorg. Verder kunnen bewoners bij het ontmoetingspunt terecht voor informatie en advies over gezondheid, welzijn en woondiensten.

In maart vierden we de officiële opening van dit complex. Het project is genomineerd voor de allereerste Betaalbaar Wonen-prijs van de provincie Zuid-Holland. Deze nominatie is een mooie erkenning van onze inspanningen om betaalbare en duurzame woningen te realiseren.

Tijdens de belanghoudersbijeenkomst in het voorjaar deelden we de resultaten van de visitatie over de periode 2019 tot en met 2022 met onze partners en belanghebbenden. Deze bijeenkomst bood daarnaast een waardevolle gelegenheid om informatie op te halen voor ons nieuwe koersplan.

In april vierden we het startfeest voor de verduurzaming van complex 3. Dit project is een belangrijke stap in onze duurzaamheidsstrategie. Vol trots ontvingen we in juni dan ook de Atriensis Award 2024. Deze prijs erkent onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid en motiveert ons om ons te blijven inzetten voor duurzame en betaalbare huurwoningen.

Een andere mijlpaal was de ondertekening van de aannemingsovereenkomst voor het herstructureringsproject Rozenstein. Dit project omvat de sloop van 62 verouderde woningen en de bouw van 101 energiezuinige huurwoningen in de wijk Oostdorp. Tegen het einde van het jaar begonnen we met de sloop.

Verder stelden we een nieuw koersplan vast, 'De mens centraal'. Dit plan focust op drie speerpunten: betaalbare woningen toevoegen, leefbaarheid in de wijken verbeteren, en diverse doelgroepen ondersteunen zoals jongeren, starters, ouderen en middeninkomens. Het plan is gebaseerd op input van externe belanghebbenden, Huurdersvereniging Rozenstein en onze medewerkers. Het benadrukt onze missie als lokaal verankerde woningcorporatie die de mens centraal stelt, samenwerking zoekt en zich inzet voor betaalbare woningen en een leefbare woonomgeving.

We kijken terug op een jaar vol prestaties en vooruitgang, en we zijn vastbesloten om deze positieve lijn in de komende jaren voort te zetten. Samen blijven wij bouwen aan een betere toekomst voor onze huurders en woningzoekenden in Wassenaar.

Wassenaar, 23 juni 2025
Was getekend,

M.C. Fischer,
Directeur-bestuurder







Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de raad van commissarissen

Taken en verantwoordelijkheden

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

Doel van het toezicht

De raad van commissarissen houdt intern toezicht op de strategische keuzes, het daarop geënte beleid en de doelen waarvoor de vereniging staat. Daarbij laat de raad zich leiden door de 'Visie op besturen en toezichthouden'. Op de algemene ledenvergadering brengt de raad verslag uit. De raad heeft de bevoegdheid om van het bestuur inzage te verlangen in alle gegevens en documentatie die nodig zijn om zijn taken uit te voeren. Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een maatschappelijk ondernemende organisatie. In dit verslag legt de raad van commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de taken in 2024 zijn uitgevoerd en er invulling is gegeven aan de bevoegdheden. De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) dienen als kader voor het uitoefenen van de taken van de raad van commissarissen. Daarnaast hanteert de raad de Governancecode Woningcorporaties. Deze code vloeit voort uit het lidmaatschap van de bedrijfstakvereniging Aedes en het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Profielschets

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

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

Mede om het rooster van aftreden meer geleidelijk te laten verlopen, besloot de raad in 2024 tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie om in 2025 te bezien of en zo ja hoe de raad tijdelijk kan worden uitgebreid met een vijfde lid.



Samenstelling

Leden van de raad van commissarissen eind 2024:

Naam/ beroep	Onafhankelijk	Geboortejaar	Functie	Nevenfuncties	Lid sinds	Lid tot	Aandachtsgebieden
Dhr. ir. G. Ensing	Ja	1954	Voorzitter	Voorzitter Stichting Wavopark, lid RvT SMOW	2021	2025	Externe relaties, gemeente, strategie en remuneratie
Mevr. mr. M. Groeneveld - van Donge, hoofd Duurzaamheid bij a,s,r verzekeringen NV	Ja	1970	Vicevoorzitter		2019	2027	Juridisch, governance, duurzaamheid, financieel beleid, audit en huurdersvereniging
Mevr. A.S.T.M. Peters, zelfstandig adviseur logistiek vastgoed	Ja	1976	Lid		2019	2026	Vastgoed, verduurzaming, remuneratie en huurdersvereniging
Dhr. M. Souverijn directeur/ eigenaar Rijnaak IV B.V.	Ja	1961	Lid	Penningmeester St. Ekta Anarosh, Penningmeester St. Wijnaendts Francken/ Boekee Steunfonds, lid RvC Woonforte	2020	2028	Strategie, financieel beleid en audit

In 2024 bleef de samenstelling van de raad ongewijzigd. De heer Souverijn is per 1 juli 2024 voor de tweede termijn van 4 jaar herbenoemd op basis van het besluit van de RvC, met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

De raad van commissarissen heeft een evenwichtige verdeling van het aantal mannen en vrouwen. De verhouding man/vrouw is 2/2. Mevrouw M. van Donge en mevrouw A.S.T.M. Peters zitten op voordracht van Huurdersvereniging Rozenstein in de raad. De leden van de raad vormen commissies om de besluitvorming over bepaalde onderwerpen in klein comité voor te bereiden.

In 2024 waren een remuneratiecommissie en een auditcommissie actief. De remuneratiecommissie houdt zich bezig met het functioneren en de arbeidsvoorwaarden van het bestuur. Deze commissie bestond uit mevrouw A.S.T.M. Peters (voorzitter) en de heer G. Ensing. De commissie voerde een voortgangs- en een functioneringsgesprek met de bestuurder. Verder sprak ze individueel met de leden van het managementteam en met de voorzitter Huurdersvereniging Rozenstein over de directeur-bestuurder. De voltallige raad van commissarissen voerde een gesprek met de leden van de Ondernemingsraad. Deze gesprekken vormden samen met de prestatiecriteria de basis voor het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

Mevrouw M. van Donge en de heer M. Souverijn (voorzitter) vormen de auditcommissie. Zij onderhouden de contacten met de controller en de accountant. Verder adviseren zij de raad bij de (interpretatie van) de financiële verslaglegging, risicomanagement en de administratieve organisatie. Ook bij de aanstelling van de externe accountant geven zij hun advies.

Rooster van aftreden

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

Het rooster van aftreden is als volgt:

- 2026: A.S.T.M. Peters (niet herbenoembaar)
- 2027: M. van Donge (niet herbenoembaar)
- 2028: M. Souverijn (niet herbenoembaar)
- 2025: G. Ensing (herbenoembaar)

Honorering

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

Naam	Functie	Bruto vergoeding
Ir. G. Ensing	Voorzitter	€ 9.920,00
Mr. M. van Donge	Vicevoorzitter	€ 9.920,00
A.S.T.M. Peters	Lid	€ 9.920,00
M. Souverijn	Lid	€ 9.920,00

Intern toezicht

Het bestuur informeerde de raad van commissarissen in 2024 schriftelijk en mondeling over de feitelijke gang van zaken en de financiële en praktische resultaten, afgezet tegen de plannen en budgetten. Hierdoor kon de raad zijn toezichthoudende taak goed vervullen.

In 2024 vergaderde de raad in totaal 4 keer regulier met de directeur-bestuurder. Bij deze vergaderingen waren ook de controller en leden van het managementteam aanwezig. In juni vond de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering plaats. De verenigingsstructuur staat onder druk door het teruglopende aantal leden en de zeer beperkte invloed die de leden bij de woningbouwvereniging van rechtswege nog hebben. De rol van Huurdersvereniging Rozenstein is voor de huurders daarentegen, zowel wettelijk als materieel, van een groter belang. Deze rol is bovendien sterk overlappend. De corporatie blijft met de leden in gesprek over een mogelijke omzetting van de verenigingsstructuur naar een stichtingsvorm. In de Algemene Ledenvergadering legden bestuur en raad van commissarissen verantwoording af voor het gevoerde beleid en de resultaten over 2023. De Algemene Ledenvergadering verleende daarover decharge.

De raad sprak in 2024 uitvoerig over de lopende en de voorgenomen nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Dit mede in het licht van de situatie op de kapitaalmarkt en de kostenontwikkeling in de bouwsector, maar ook met het oog op de regionale afspraken binnen Haaglanden en de prestatieafspraken met de gemeente Wassenaar.

In de voorjaarsvergadering van de raad van commissarissen lichtte de accountant de jaarrekening 2023 en het accountantsverslag toe.

Op 7 november hield de raad, deels samen met het managementteam, de jaarlijkse strategiedag. Op de agenda stonden:

- de zelfevaluatie van de raad;
- de Aedes-benchmark;
- de meerjarenbegroting;
- de ontwikkelingen binnen de regio Haaglanden en de beoogde samenwerking en solidariteit.

Mevrouw A.S.T.M. Peters en mevrouw M. van Donge onderhielden als afgevaardigde leden in 2024 contact met het bestuur van Huurdersvereniging Rozenstein. Onderwerpen hierbij waren onder meer de prestatieafspraken, de communicatie met de corporatie en de opnieuw vastgestelde samenwerkingsovereenkomst.

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

Voornaamste aandachtspunten

De raad van commissarissen overlegde in het afgelopen boekjaar met de bestuurder. Tijdens de reguliere RvC-vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken en besluiten genomen:

- Aanneemsom herstructureringsproject Rozenstein;
- Volmacht WSW;
- Jaarstukken 2023;
- Herbenoeming dhr. Souverijn, inclusief profielschets;
- Jaarplan 2025;
- IC & Auditplan 2024;

- Koersplan 'De mens centraal';
- Honorering bestuur en raad van commissarissen 2025;
- Begroting 2025, de meerjarenbegroting 2026-2034 en Treasury jaarplan;
- Kwartaalrapportages;
- Woonbod 2025 van corporaties aan gemeente;
- Vaststellen visie op bestuur en toezichhouden;
- Opdracht aan accountant Qconcepts voor controle boekjaar 2024;
- Opvolging van de adviezen in de Managementletter;
- Governance-agenda 2025;
- Aanpassing in mandaat- en procuratieregeling.

Financiën: de jaarrekening, begroting en meerjarenbegroting
 Samen met het bestuur besprak de raad van commissarissen de (financiële) jaarstukken 2023, en de (meerjaren)begroting 2025-2034.

Governance

De raad besteedde in 2024 aandacht aan het risicomanagement, de managementstructuur en -cultuur en de strategie van de organisatie. Door sturing, beheersing, toezicht, verantwoording en risicomanagement worden de effectiviteit en resultaatgerichtheid van de organisatie structureel gewaarborgd. Door de benoeming van een manager Vastgoed is de rol van de bestuurder bij deze afdeling veranderd. Hij staat nu wat meer op afstand. Het managementteam is door de komst van de manager uitgebreid en versterkt.

Projecten

De raad volgde de herstructureringsprojecten Stompwijkstraat en Rozenstein en het verduurzamingsproject Zonneveldweg e.o. nauwgezet vanuit de kwartaalinformatie en stelde vragen over de voortgang.

Realisatie van volkshuisvestelijke opgaven

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

De raad ging akkoord met het geactualiseerde bod 2024-2025, dat de gezamenlijke corporaties in Wassenaar bij de prestatieafspraken aan de gemeente deden.

Operationele activiteiten

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

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

- Voortgang van het jaarplan;
- Passend toewijzen;
- Huursombenadering en jaarlijkse huuraanpassing;
- Sociaal beheer;
- Liquiditeitspositie;
- Planmatig mutatieonderhoud;

De interne organisatie, inclusief administratie en interne controle, verder digitalisering en de cyberrisico's die gepaard gaan met het toewijzen en uitvoeren van IT-functies, zowel intern als extern.

De raad is goed geïnformeerd over de veranderde wet- en regelgeving en de gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering van de corporatie. In 2024 gaf de raad goedkeuring aan de voorgelegde bestuursbesluiten die voortvloeiden uit de activiteiten en het gevoerde beleid.

Integriteit en Governance

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

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

In 2024 beoordeelde de raad met een zelfevaluatie het eigen functioneren. Deze zelfevaluatie werd extern begeleid. De begeleider gaf in zijn verslag de bevindingen en aanbevelingen weer. Onderwerpen die tijdens deze zelfevaluatie onder meer aan de orde kwamen, waren eerder gemaakte afspraken, de rolverdeling binnen de raad, het aantal leden, het toezicht houden en de werkgeversrol. De verbeterpunten zijn met het bestuur en het managementteam gedeeld. De raad neemt de besluiten en aanbevelingen mee in haar functioneren in 2025.

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

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

De raad waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn volgens de criteria van de Governancecode. Alle leden van de raad opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. In 2024 was geen sprake van tegenstrijdige belangen bij de bestuurder en/of de leden van de raad van commissarissen, zoals bedoeld in de principes van de Governancecode Woningcorporaties.

Permanente educatie (PE-punten)

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

De leden van de raad van commissarissen haalden in 2024 allen 5 PE-punten of meer. Deze punten kunnen alleen behaald worden bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Minimumaantal te behalen PE-punten in 2024
Dhr. M.C. Fischer	58	36

Naam Toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten 2024	Minimumaantal te behalen punten in 2024
Dhr. G. Ensing	5	5
Mw. M. van Donge	6	5
Mw. A.S.T.M. Peters	5	5
Dhr. M. Souverijn	14	5

Invulling van het bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en een jaarlijkse evaluatie.

Het bestuur van de corporatie bestond in 2024 uit de heer Marc Fischer als directeur-bestuurder. De bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn geregeld in een contract dat is gebaseerd op de WNT. In 2024 vervulde de bestuurder geen nevenfuncties.

Verantwoording

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

De raad is op de hoogte van de rapportages aan en van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de Inspectie Leefomgeving en Transport. De raad acht zich verantwoordelijk voor het toezicht. In 2024 kon de raad zich vinden in alle besluiten van het bestuur.

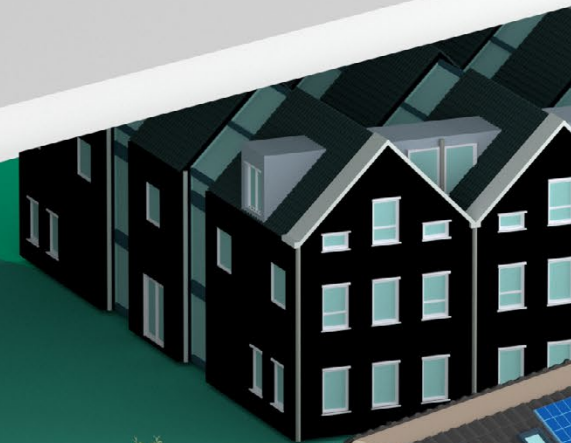
Verklaring

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

Wassenaar, 23 juni 2025,
Was getekend,

De heer ir. G. Ensing, voorzitter
Mevrouw mr. M. van Donge, vicevoorzitter
Mevrouw A.S.T.M. Peters, lid
De heer M. Souverijn, lid.







Bestuursverslag 2024

Bestuursverslag

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

Onderwerpen die in dit volkshuisvestingsverslag aan bod komen zijn:

- Kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Betrekken van huurders en belanghebbenden bij beleid en beheer;
- Leefbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Waarborgen van de financiële continuïteit;
- Governance en risico.

Vervolgens is er aandacht voor de organisatie van Woningbouwvereniging St. Willibrordus, de organisatieonderdelen en externe betrekkingen. Ook vindt u in dit verslag de verklaring van de directeur-bestuurder.

Kwaliteitsbehoud woningbezit

Onderhoud

Woningbouwvereniging St. Willibrordus werkt continu aan de verbetering van de kwaliteit van haar woningbezit. De vereisten van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening vormen hierbij de basis. Daarnaast speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Woningbouwvereniging St. Willibrordus combineert verduurzaming met renovaties en voert daarnaast planmatig (mutatie)onderhoud uit aan verschillende complexen en woningen.

Conditiemetingen

NEN 2767 is de norm voor het beoordelen van de conditie van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Deze norm maakt sturing op prestatie-eisen mogelijk. Woningbouwvereniging St. Willibrordus gebruikt deze norm om inzicht te krijgen in de aanwezige gebreken en in de risico's bij het niet oplossen daarvan. Daarnaast zorgt de norm voor betrouwbare informatie, zodat de corporatie meerjarenprogramma's kan ontwikkelen. Hierdoor krijgt de corporatie input voor het beleid en kunnen er gemakkelijker prioriteiten worden gesteld voor het herstel van gebreken. Dit biedt grip op de technische toestand, de risico's en kosten op zowel korte als lange termijn. Jaarlijks wordt een derde van het woningbezit opnieuw geïnspecteerd.

De gemiddelde conditiescore van het woningbezit is met 1,8 beter dan de doelstelling van 2,5 in het strategisch voorraadbeleid. De goede conditiescore is het resultaat van planmatig onderhoud, verduurzamingsprojecten en sloop- en nieuwbouwprojecten.

De onderhoudswerkzaamheden in 2024 zijn als volgt onderverdeeld:

Dagelijks onderhoud

In 2024 ontving Woningbouwvereniging St. Willibrordus 2.164 reparatieverzoeken voor 1.405 verhuureenheden. Van deze verzoeken vielen 688 onder het onderhoudscontract of de glasverzekering. Per verhuureenheid is gemiddeld € 551 besteed aan dagelijks onderhoud.

Mutatieonderhoud

In het verslagjaar werden mutatiewerkzaamheden uitgevoerd bij 72 woningen. Voor 35 van deze woningen was grootschalig, zogenoemd 'planmatig mutatieonderhoud' noodzakelijk. Daarbij werd de leeggekomen woning aangepast aan de huidige kwaliteitseisen. De totale kosten hiervan bedroegen € 971.739. Gemiddeld was dat € 27.764 per woning. Bij de overige 37 woningen was klein mutatieonderhoud voldoende. De kosten hiervan bedroegen in totaal € 99.230. Gemiddeld was dat € 2.682. Daarnaast werd tijdens het mutatieonderhoud ook asbest verwijderd. De kosten hiervoor bedroegen in 2024 € 59.913.

Planmatig onderhoud

In diverse complexen is in 2024 planmatig onderhoud uitgevoerd. Hier werd in het verslagjaar € 798.388 aan uitgegeven. Het ging bijvoorbeeld om:

- buitenschilderwerkzaamheden en houtrotherstel;
- het vervangen van dakvensters;
- het vernieuwen van een lichtkoepel;
- voeg- en metselwerkherstel;
- renovatie van een trappenhuis.

Vanwege capaciteitsproblemen zijn niet alle geplande werkzaamheden uitgevoerd. De werkzaamheden die niet uitgevoerd konden worden zijn doorgeschoven naar 2025.

Daarnaast is op acht adressen de badkamer, keuken- en of toiletinrichting vernieuwd in de bewoonde situatie. Hier werd in het verslagjaar € 74.760 aan uitgegeven.

Contractonderhoud

Bij gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten wordt jaarlijks contractonderhoud uitgevoerd. Het gaat onder meer om het onderhoud van liften, automatische deuren en cv-installaties. In het verslagjaar is hieraan een bedrag van € 314.153 uitgegeven.

Woningaanpassingen

Woningen worden doorgaans niet vooraf geschikt gemaakt voor huurders met een beperking. Wanneer aanpassingen noodzakelijk blijken, kan een woning op verzoek van een huurder aangepast worden.

De corporatie voert op verzoek van huurders kleine woningaanpassingen uit en neemt de kosten voor materiaal en arbeidsloon voor haar rekening. Het uitvoeren van deze kleine woningaanpassingen is maatwerk.

Voorbeelden van kleine woningaanpassingen die door de corporatie worden uitgevoerd, zijn het plaatsen van een verhoogde toiletpot en beugels in toilet en badkamer, het omwisselen van kranen en het plaatsen van een douchestoeltje. Deze aanpassingen vallen binnen het vastgestelde 'beleid kleine woningaanpassingen'. De kosten van de kleine woningaanpassingen voor mensen met een beperking, bedroegen in 2024 € 4.766.

Duurzaamheid

Sinds 2016 investeert Woningbouwvereniging St. Willibrordus aanzienlijk in duurzaamheid. Dit leidde tot een gemiddeld energielabel A. Slechts 3 procent van de woningen bezit nog een EFG-pre label. Dit is te danken aan grootschalige verduurzamingsprojecten. Door deze projecten zijn de woningen klaar voor de toekomst.

In 2024 won Woningbouwvereniging St. Willibrordus opnieuw de Atrienis Energiemonitor voor de woningvoorraad met het beste gemiddelde energielabel in de regio Noordwest. Dit onderzoek toont de energieprestaties van woningcorporaties per 1 januari 2024.

Meer dan 100 corporaties uit het hele land deden mee, met samen 789.209 woningen. Voor de vierde keer op rij was Woningbouwvereniging St. Willibrordus de winnaar in de regio en behaalde ze landelijk de derde plaats.

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

Woningbouwvereniging St. Willibrordus past de verduurzamingsmaatregelen ook toe op andere gebieden dan het woningbezit. Zo worden er uitsluitend elektrische bedrijfsvoertuigen ingezet. Deze voertuigen worden opgeladen met behulp van meer dan 100 zonnepanelen die op het kantoorpand zijn geïnstalleerd. Bij onderhoudswerkzaamheden aan het kantoorpand wordt zorgvuldig onderzocht of deze kunnen worden gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen. Het uiteindelijke doel is om tegen 2050 energieneutraal te opereren.



Verduurzaming complex 3 Zonneveldweg e.o. (80 eengezinswoningen)

In april 2024 startte Heembouw met de verduurzaming van de eerste woningen tot minimaal energielabel A. De werkzaamheden werden afgetrapt met een feestelijke bijeenkomst, waarbij de bewoners onder meer de gelegenheid kregen om de bewonersruimte te bezichtigen. Op deze plek konden zij tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden werken of tot rust komen. De verduurzamingswerkzaamheden omvatten onder andere het isoleren van het dak en de gevel, het plaatsen van HR++ glas en het installeren van zonnepanelen en mechanische ventilatie. Helaas bleek dat niet alle woningen volledig verduurzaamd konden worden. Bij een blok woningen werd een zeldzame vleermuis aangetroffen. Daardoor mochten er geen werkzaamheden aan het dak worden uitgevoerd. De werkzaamheden die wel toegestaan waren, zijn uitgevoerd. Eind 2024 is het project afgerond met een feestelijke viering samen met de bewoners. Na het afronden van de werkzaamheden ontvingen alle bewoners een vragenlijst. Het eindresultaat; een gemiddelde algemene beoordeling van een 8,8.

Verhuiskostenvergoeding

Huurders kunnen bij renovatie en vernieuwbouw aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding. De spelregels zijn vastgelegd in het 'sloop- en verhuiskostenreglement'. Jaarlijks worden het reglement en de vergoedingen aangepast aan de normen die de rijksoverheid hiervoor opstelt. Samen met bewoners van complex 1 en 6 en Huurdersvereniging Rozenstein is in december 2022 een Sociaal Plan opgesteld vanwege de sloop van hun complexen. In dit Sociaal Plan is onder andere de verhuiskostenvergoeding vastgelegd. In 2024 zijn de laatste huurders vertrokken uit de woningen van complex 1 en 6. Zij maakten nog gebruik van dit sociaal plan.

Verhuurbaarheid

Door de hoge kwaliteit van de corporatiewoningen, kwam het in 2024 weinig voor dat deze niet verhuurd konden worden of dat ze enige tijd leeg stonden. Woningen zijn alleen niet verhuurd:

- gedurende de tijd die nodig was voor het noodzakelijke (mutatie)onderhoud;
- door projectleegstand vanwege een verduurzamingsproject;
- doordat ze vrij zijn gehouden voor herhuisvestingskandidaten uit complex 1 en 6, die per 23 december 2022 urgentie hebben gekregen.

Mutaties in het woningbestand

In 2024 zijn in totaal 56 reguliere woningen verhuurd en nog 1 woning in het project Stompwijkstraat. Hiermee waren alle woningen in het nieuwbouwcomplex verhuurd.

De laatste bewoners van het herstructureringsproject in Oostdorp, vertrokken in de zomer van dit verslagjaar. Na de zomervakantie startte de sloop van deze 62 woningen.

Nieuwbouw en ontwikkeling

Project Stompwijkstraat

Aan de Suykstraat, Hughenzstraat en de voormalige Stompwijkstraat in Wassenaar zijn eind 2023 86 bijna energieneutrale (BENG) sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd. De woningen zijn gasloos gebouwd en voorzien van een warmtepomp (bodemwarmte), zonnepanelen en elektrisch koken. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige natuur en de omliggende bebouwing. De bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de gezamenlijke tuin aan de Zuidwijklaan.



Het complex bevat ook twee maatschappelijke ruimtes voor een zorgsteunpunt van Amarosa en een kantoor van Huurdersvereniging Rozenstein. Deze ruimtes zijn begin 2024 verhuurd.

In 2024 is het project genomineerd voor de eerste Betaalbaar Wonen-prijs. De provincie Zuid-Holland stelde deze prijs in om de bouw van betaalbare woningen te bevorderen. Uit 42 inzendingen selecteerde een jury van onafhankelijke experts drie genomineerden. Projecten met sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen die in de afgelopen twee jaar zijn opgeleverd, kwamen in aanmerking voor de prijs. Bij de beoordeling lette de jury op betaalbaarheid en het woonplezier van bewoners. Er konden bonuspunten worden verdiend voor de hoeveelheid sociale huur, duurzaamheid, leefbaarheid, het ontwerp en de inspanningen van het team. Eind augustus bezocht de jury de Stompwijkstraat. Begin september vond de prijsuitreiking plaats en ontving het project Stompwijkstraat de gedeelde tweede prijs.

Project Rozenstein

In de wijk Oostdorp vindt vanaf medio 2024 een grote herstructurering plaats. In totaal zijn 62 verouderde woningen aan de Rozensteinstraat, St. Willibrordusstraat, Broekweg en Kasstraat gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 101 nieuwe, energiezuinige, gasloze woningen. Er komen 57 appartementen voor 1 of 2 personen en 44 eengezinswoningen voor kleine en grotere gezinnen.

Na de zomervakantie begon de aannemer met de sloopwerkzaamheden. Op 24 september verrichtte Wethouder Bloemendaal de eerste sloophandeling. Daarmee ging het herstructureringsproject officieel van start.

Omwonenden worden via een nieuwsbrief regelmatig geïnformeerd over de planning en de werkzaamheden.

Aan het einde van 2024 startten de bouwwerkzaamheden. Begin 2025 worden alle omwonenden en betrokkenen uitgenodigd voor de feestelijke start van de nieuwbouw. Naar verwachting worden de eerste eengezinswoningen eind 2025 opgeleverd.



Samenwerking nieuwbouwlocaties Wassenaar en regionale woningmarktafspraken

In 2024 hebben de woningcorporaties en gemeenten binnen de regio Haaglanden, de provincie Zuid-Holland en het Rijk verdere stappen gezet om de woningnood aan te pakken. De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden, ondertekend in 2023, blijft een belangrijke leidraad. De ambitie om tot en met 2030 ongeveer 75.000 nieuwe woningen in de regio te bouwen, blijft onverminderd groot. Ook Woningbouwvereniging St. Willibrordus blijft een actieve partner in deze woondeal.



In heel Zuid-Holland moeten tot en met 2030 ongeveer 250.000 woningen worden bijgebouwd. Haaglanden, met een groot woningtekort en sterk gestegen prijzen, heeft de grootste opgave binnen de Randstad. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen zal betaalbaar zijn. Daarvan wordt de helft door corporaties gerealiseerd.

De Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden is verdeeld in twee fases. Tot 2025 ligt de focus op het uitvoeren en versnellen van bestaande projecten. Daarna wordt het bouwtempo structureel verhoogd. In 2024 zijn concrete afspraken gemaakt over de locaties en wie waar gaat bouwen. In heel Nederland zijn inmiddels 35 woondeals gesloten.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus blijft inspelen op de woningnood in de regio. Met de nieuwbouwprojecten aan de Stompwijkstraat (in 2023 opgeleverd) en in Oostdorp (in uitvoering) voegt de corporatie netto 125 nieuwe betaalbare woningen toe aan haar voorraad. Zonder een goede samenwerking met de gemeente was dit niet mogelijk geweest. Beide partijen hebben elkaar nodig om de woningnood op te lossen.

De wachttijden blijven oplopen en de doorstroming stagneert. Naast reguliere woningzoekenden zijn er steeds meer bijzondere doelgroepen, zoals statushouders, uitstromers uit instellingen, mensen met een urgentieverklaring, spoedzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne. Er moet meer gebouwd worden voor al deze doelgroepen.

Daarom blijft Woningbouwvereniging St. Willibrordus in gesprek met de gemeente, collegacorporaties in de regio en belanghouders. Alle mogelijkheden worden overwogen, waaronder herstructurering zoals bij de projecten Stompwijkstraat en Rozenstein. Dit biedt nieuwe perspectieven voor woningzoekenden in Wassenaar en de regio Haaglanden.

Huisvesten van de primaire doelgroep

Algemene uitgangspunten

Woningbouwvereniging St. Willibrordus stelt zich tot doel woningen te bouwen voor mensen die minder- draagkrachtig zijn. De corporatie houdt zich aan de landelijke afspraken over de huurverhoging. Vanwege de grote volkshuisvestelijke opgave is het noodzakelijk om hiervan gebruik te maken. Het passend toewijzen van woningen is een randvoorwaarde voor het huisvesten van de primaire doelgroep. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) is het betaalbaar huisvesten van de primaire doelgroep verankerd. 95 procent van de doelgroep met recht op huurtoeslag dient te worden gehuisvest in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Ongeveer 26 procent van de totale woningvoorraad in Wassenaar bestaat uit sociale woningbouw (woonvisie 2021-2025 gemeente Wassenaar). Het streven is minimaal 30 procent. Het beleid van de gemeente Wassenaar ging echter enkele jaren uit van het toevoegen van 25 procent sociale woningbouw. Daardoor nam het percentage sociale woningbouw de afgelopen jaren af. Landelijk ligt dit percentage net onder de 30 procent, regionaal ligt het zelfs op 35 procent.

De corporatie wil haar woningbezit - dat 11 procent van alle woningen in Wassenaar beslaat - beschikbaar houden voor de doelgroepen van beleid. Daarom zijn er geen plannen om woningen te verkopen.

Samenstelling van het woningbezit

De volgende tabel geeft globaal inzicht in de samenstelling van het woningbezit. Per soort woning toont de tabel het gemiddeld aantal punten volgens het woningwaarderingsstelsel (het 'puntensysteem'), de gemiddelde netto huurprijs en de verhouding tussen de werkelijke en de maximale huurprijs in procenten.

	Aantal		Gemiddelde WWS punten		Gemiddelde huurprijs		% van maximale huur	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Eengezinswoningen	682	744	194	193	655	616	55,6	53,0
Meergezinswoningen	633	631	159	157	598	563	64,1	61,0
Gemiddeld			177	176	627	591	56,7	56,2

Naast de genoemde eengezinswoningen en appartementen, bezit de corporatie ook een woonvoorziening voor 18 mensen met een beperking, een bijbehorend inpandig trefpunt en een voorziening voor 24 intramurale zorgenheden. Begin 2024 werden twee nieuwe ruimtes voor dagbesteding verhuurd aan Amarosa.

Huisvestingsverordening

In 2023 is de nieuwe regionale huisvestingsverordening opnieuw vastgesteld. De regionale huisvestingsverordening dient als basis voor de lokale huisvestingsverordeningen. Iedere gemeente heeft op hoofdlijnen dezelfde verordening, met accentverschillen voor de lokale woningmarkt. In het belang van de voortgang in de woningtoewijzingen, verleent Woningbouwvereniging St. Willibrordus sinds 2003 zelf zo nodig de huisvestingsvergunningen. Dit met mandaat van de gemeente Wassenaar.

Asielzoekers met een verblijfsstatus

De gemeente Wassenaar is verantwoordelijk voor de huisvesting van asielzoekers met een verblijfsstatus. Hiervoor worden woningen onttrokken aan het reguliere aanbod van de corporaties in de gemeente. In 2024 lukte het de Wassenaarse corporaties helaas niet om aan de taakstelling te voldoen. Oorzaak hiervoor is dat de groep statushouders voornamelijk bestaat uit grote gezinnen (> 7 personen) en eenpersoonshuishoudens. In beide categorieën hebben de corporaties onvoldoende aanbod. De taakstelling voor 2024 was 52 personen. Samen met de Wassenaarsche Bouwstichting zijn 23 statushouders gehuisvest. Omdat duidelijk was dat de corporaties niet konden voldoen aan de taakstelling, zochten ze actief contact met de gemeente. Ze adviseerden om ook te onderzoeken welke mogelijkheden de gemeente zelf heeft om woonruimte beschikbaar te stellen.

Voorrangsverklaringen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wassenaar heeft de verantwoordelijkheid voor het toekennen van voorrangsverklaringen overgedragen aan de woningcorporaties. Dit is opnieuw geborgd in de meerjarenprestatieafspraken 2022-2025. Het college gaf hiervoor een mandaat af dat de corporaties toestemming geeft te beslissen op een aanvraag en het voeren van de benodigde feitelijke correspondentie.

Hiermee is voor de urgente woningzoekenden duidelijkheid en snelheid bewerkstelligd. Deze werkwijze levert een bijdrage aan de benoemde prioriteit volkshuisvesting: huisvesten van urgente doelgroepen.

Prestatieafspraken met de gemeente

Samen met de gemeente Wassenaar, de Wassenaarsche Bouwstichting, Huurdersvereniging Rozenstein en Huurdersvereniging De Wassenaarsche ondertekende Woningbouwvereniging St. Willibrordus eind 2021 de prestatieafspraken voor 2022-2025. Destijds is afgesproken dat de partijen gezamenlijk en ieder afzonderlijk invulling zouden geven aan 'goed wonen voor de inwoners van Wassenaar'. Samen met de betrokken partijen is in het najaar van 2024 de jaarschijf voor 2025 opgesteld. Deze is op 12 december 2024 door alle partijen ondertekend. De jaarschijf is een concretisering van de prestatieafspraken voor het betreffende jaar, met daarbij aanvullende afspraken op de prestatieafspraken voor 2022-2025.

Bod op de prestatieafspraken

Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de Wassenaarsche Bouwstichting brachten in 2024 gezamenlijk een bod uit aan de gemeente Wassenaar. In het bod is aangegeven hoe de corporaties willen bijdragen aan de woonvisie en hoe zij de prestatieafspraken 2022-2025 gaan waarmaken.

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

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



Woningtoewijzingen in 2024

In 2024 kwamen 57 bestaande woningen beschikbaar voor de verhuur. Daarnaast werden 46 sloopwoningen tijdelijk verhuurd door Adhoc. In januari werden de laatste woningen in het complex verhuurd. In mei waren alle tijdelijke bewoners vertrokken.

Van de 57 bestaande woningen zijn er 39 aangeboden op de website www.woonnet-haaglanden.nl. Van de overige 18 woningen zijn er 6 woningen aangeboden aan de gemeente Wassenaar. Die verzorgt samen met het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) de woningbemiddeling voor asielzoekers met een verblijfsstatus. Daarnaast zijn 11 woningen via directe bemiddeling aangeboden aan herstructureringskandidaten en is 1 woning niet verhuurd vanwege technische problematiek.

Van de vrijgekomen woningen is in 2024 72 procent verhuurd aan doorstromers en 28 procent aan starters, inclusief asielzoekers met een verblijfsstatus. Het ging in totaal om respectievelijk 41 woningen voor doorstromers en 16 voor starters. Van de starters kwam 100 procent uit Wassenaar (in 2023: 40 procent) en van de doorstromers 39 procent (in 2023: 65 procent).

Bij 57 woningtoewijzingen was in 2024 sprake van 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB). De corporatie hanteerde de inkomenstoets voor DAEB-toewijzing. Daarnaast is gebruikgemaakt van de inkomenstoets voor passend toewijzen. In totaal is er voor 97,4 procent passend toegewezen. Er is 1 woning niet passend toegewezen.

De uitkomst van de inkomenstoets voor de DAEB-woningen bepaalt tot welk segment de toewijzing wordt gerekend:

- 85 procent voor de doelgroep - toetsingsinkomen € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens;
- 7,5 procent mag volgens landelijke afspraken verhuurd worden in de zogenoemde vrije toewijzingsruimte. Het is toegestaan om lokaal afspraken te maken om dit percentage uit te breiden naar 15 procent. In de prestatieafspraken met de gemeente Wassenaar en de huurdersorganisaties is dit percentage van 15 procent vastgesteld.

In 2024 zijn 13 woningen toegewezen in het segment voor middeninkomens binnen het passend toewijzen. Er zijn 5 woningen toegewezen in de vrije toewijzingsruimte. Dit betrof uitsluitend herhuisvesters.

Verhuringen 2024 huurprijscategorieën:

		huurprijs tot € 682,96	huurprijs tot € 731,93	huurprijs tot € 879,66	totaal
aantal		26	13	18	57
percentage	%	46	23	31	100

Jaarlijkse huuraanpassing

Begin 2024 werd bekendgemaakt dat de jaarlijkse huuraanpassing maximaal 5,8 procent mag zijn. De huuraanpassing is, in tegenstelling tot voorgaande jaren, vastgesteld op basis van de gemiddelde loonstijging. Voorheen werd de huurverhoging bepaald op basis van de inflatie.

Naast de reguliere huurverhoging mocht een extra huurverhoging doorberekend worden aan mensen met een middelhoog of hoog inkomen.

Dit jaar konden huurders met een inkomen van maximaal 120 procent van het sociaal minimuminkomen, huurverlaging aanvragen wanneer hun huur hoger was dan € 577,91. In totaal vroegen 4 huurders deze huurverlaging aan. Voor alle aanvragen is de huurverlaging toegekend.

De totaal toegestane huurverhoging voor de gehele DAEB-portefeuille is vastgesteld op 5,3 procent. In 2024 is besloten om een gedifferentieerde huurverhoging toe te passen op basis van het energielabel van de woning en het inkomen van de huurders. Voor woningen met een energielabel A en hoger werd een huurverhoging van 5,6 procent in rekening gebracht. Voor woningen met een label B 4,6 procent, een label C 3,6 procent, een label D 2,6 procent en een label E, F of G 1,6 procent. Daarnaast kregen huurders met een inkomen boven de € 62.191 (1-persoonshuishouden) of € 82.921 (meerpersoonshuishouden) een huurverhoging van € 60 per maand.

Vanwege de jaarlijkse huurverhoging had Woningbouwvereniging St. Willibrordus in totaal 16 keer contact met bewoners. Zij stelden vragen of maakten bezwaar tegen de verhoging. Dit resulteerde in 6 officiële bezwaarschriften. Van deze bezwaren hadden er 4 betrekking op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Op basis van inkomen en/of gezinssamenstelling is in 1 geval een lagere huurverhoging toegekend. De overige 3 bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn afgewezen. Daarnaast zijn er 2 bezwaren ingediend tegen de algemene huurverhoging. Na beoordeling bleken deze ongegrond. Eén van de ingediende bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is door de Huurcommissie beoordeeld. In dit geval is Woningbouwvereniging St. Willibrordus in het gelijk gesteld.

Betrekken van huurders en belanghebbenden bij beleid en beheer

Raad van commissarissen

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

Klachtenadviescommissie

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is statutair verplicht een klachtenadviescommissie te hebben. Huurders, woningzoekenden en organisaties van huurders kunnen bij deze commissie klachten indienen over zaken waar zij direct belang bij hebben. Wij zijn daarom aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH). Deze klachtencommissie kent zo'n 35 leden, waaronder zowel grote als kleine corporaties. In 2024 zijn er geen klachten ingediend bij de KCWZH.

Daarnaast is Woningbouwvereniging St. Willibrordus aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH). Deze commissie beoordeelt klachten die gaan over het toewijzen van woningen. De RKWH stelt jaarlijks een jaarverslag op. Dit jaarverslag wordt ter kennisgeving verstrekt aan de raad van commissarissen. In 2024 zijn er geen klachten ingediend.

Huurdersoverleg

Tijdens de reguliere bijeenkomsten met Huurdersvereniging Rozenstein kwamen in 2024 de volgende onderwerpen aan de orde:

- jaarlijkse huuraanpassing;
- meerjarenprestatieafspraken 2022-2025;
- het bod corporaties 2024-2025;
- (meerjaren)begroting 2025;
- oplevering project Stompwijkstraat en inrichting nieuwe kantoor Huurdersvereniging Rozenstein;
- herstructureringsproject Rozenstein;
- diverse andere huurdersaangelegenheden.

Daarnaast vonden extra bijeenkomsten plaats om input te vragen voor het nieuwe Koersplan en de invulling van de meerjarenprestatieafspraken.

Leefbaarheid

Kwaliteit van de woonomgeving

Woningbouwvereniging St. Willibrordus levert een bijdrage aan de leefbaarheid en veiligheid van de woonomgeving rond de eigen complexen. Zo zorgt de corporatie in samenspraak met de gemeente Wassenaar voor de aanleg en het onderhoud van openbare verlichting op de paden achter de complexen. Daarbij neemt ze de kosten voor onderhoud en stroomverbruik voor haar rekening.

Verder draagt Woningbouwvereniging St. Willibrordus financieel bij aan bewonersinitiatieven voor een schone woonomgeving en ter bevordering van de veiligheid. Zo waren er in 2024 schoonmaakacties in de trappenhuisen van de Hoogheemraadstraat en Wiegmanweg en zijn de achterpaden van de wijk Ter Weer onder handen genomen. Daarnaast deden de complexen aan de Van Duivenvoordelaan mee aan Burendag. Onder het genot van een kopje koffie van de koffiekar maakten de burens kennis met elkaar.

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

Complexbeheer

De complexbeheerder zorgt samen met de huurders voor een wijk die schoon, heel en veilig is. Hij richt zich op het hele bezit van de corporatie. Hij organiseert bijvoorbeeld schoonmaakacties rondom de flats aan de Van Duivenvoordelaan en inspecteert samen met huurders hun leefomgeving. Ook spreekt hij bewoners aan op overlast, troep op de galerijen en slecht tuinonderhoud. Tijdens en na de oplevering van de nieuwbouw van het project Stompwijkstraat, besteedde hij extra aandacht aan dit complex. Dit met het doel om de bewoners met elkaar in contact te brengen en samen met hen weer een goed leefklimaat op te bouwen. Tijdens de leegstand en sloop van de woningen in Oostdorp zorgde de complexbeheerder voor extra toezicht en voerde hij de regie op het toezicht in de wijk.

Bestrijding van woonfraude

Woonfraude is in strijd met de wet, de huurovereenkomst en de sociale doelstellingen die de corporatie nastreeft. Onrechtmatige doorverhuur, illegaal gebruik van woningen en te veel mensen in een woning, kunnen bovendien negatief uitwerken op de kwaliteit van de leefomgeving van de andere huurders. Woningbouwvereniging St. Willibrordus hecht veel waarde aan een juiste en passende bewoning van haar bezit. Daarom is de corporatie actief in het signaleren van woonfraude. Het valt echter niet altijd mee om hier goed tegen op te treden. In 2024 waren er geen voorvallen met woonfraude.

Samenwerking hennep regio Haaglanden

De hennepcultuur in woonwijken is strafbaar en levert vaak overlast en gevaarlijke situaties op. Om hennepkwekerijen in sociale huurwoningen te bestrijden, is binnen de regio Haaglanden een samenwerkingsovereenkomst tussen alle gemeenten, corporaties en politie van kracht. In 2024 zijn geen hennepkwekerijen geconstateerd in het bezit van Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

Wonen en zorg

De minister van Binnenlandse Zaken benoemt als een van de prioriteiten voor de volkshuisvesting het realiseren van een combinatie van wonen met zorg en ouderenhuisvesting. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bij de prestatieafspraken met de gemeente, de Wassenaarse corporaties en de huurdersorganisaties is rekening gehouden met het belang van ouderen. In 2024 is gestart met het opstellen van een regionale woonzorgvisie. Daaruit vloeit een lokale woonzorgvisie voort.

Woonvoorziening Haven

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

De cliënten van de Haven hebben allen een verstandelijke beperking. De groep cliënten varieert van jongvolwassenen tot ouderen. Ze hebben allemaal een eigen appartement van 50 m2 met een woon- en slaapkamer, eigen sanitair, keuken en berging.

Bellesteijn

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

Het zorggebouw bestaat uit 24 verpleeghuisplaatsen, verdeeld over 4 etages. Elke etage bestaat uit 6 appartementen. Elk appartement heeft een eigen sanitaire ruimte. De meerwaarde van deze bouw is dat per etage een woonkamer met keuken aanwezig is. Daar kunnen de cliënten gedurende de dag gebruik van maken. De zorg en dienstverlening zijn erop gericht om mensen met dementie een huiselijke woonomgeving te bieden.

Stompwijkstraat & De Wijck

In 2024 heeft zorginstelling Amarosa twee woningen gehuurd in het nieuwbouwcomplex Stompwijkstraat. Hierin heeft zij een dagbestedingsruimte ingericht voor dementerende ouderen. Daarnaast organiseert zij activiteiten in het ontmoetingspunt de Wijck aan de Zuidwijklaan.

Hulp aan andere zorgaanbieders

Regelmatig overlegt de corporatie met de diverse zorgaanbieders in de gemeente Wassenaar. Samen kijken zij hoe ze elkaar kunnen helpen om de zorg in Wassenaar te verbeteren. Dit in de breedste zin van het woord. Concreet betekent dit dat de corporatie ondersteunt bij onder meer het realiseren van steunpunten, dagbesteding en zorg in de wijk.

Realisatie voorgenomen doelen en planning

Voorgenomen prestaties in 2024 en de realisatie daarvan

Organisatie en bedrijfsvoering

Onderwerpen	Doelstellingen	Resultaat
Personeel	Geactualiseerd personeel ontwikkelbeleid	Doorlopend in uitvoering
Actualisatie Governance-documenten	Geactualiseerde governance	Doorlopend in uitvoering
Omzetting naar stichting	Onderzoek verenigingsvorm omzetten naar stichting	De corporatie is en blijft hierover in gesprek met de leden van de vereniging.
Visitatie 2019-2022	Visitatie publiceren en actief mee aan de slag gaan	Succesvolle publicatie, belanghoudersbijeenkomst en adviezen verwerkt in het nieuwe koersplan
ICT-beleidsplan	Integrale visie en beleid op ICT	Vooruitlopend op het ICT-beleidsplan zijn voorbereidingen getroffen om begin 2025 over te gaan naar de Microsoft 365-cloudomgeving. Daarna zal in 2025 de integrale visie op ICT-beleid worden opgesteld.
Belanghoudersbijeenkomst	Visitatierapport presenteren aan belanghouders	In april is een inspiratieve belanghoudersbijeenkomst gehouden.
Beleidsplan 2025-2028	Herijkt beleidsplan	Eind 2024 is het nieuwe koersplan 'De mens centraal' vastgesteld. Begin 2025 verdere communicatie en implementatie.
Medewerkers-tevredenheidsonderzoek	Afgerond onderzoek	Onderzoek is afgerond en geeft waardevolle informatie om het personeelsbeleid verder te ontwikkelen.
Communicatieplan	Vaststellen communicatieplan	Er is een start gemaakt met het opstellen van een communicatieplan. De verwachting is dat het plan in 2025 kan worden vastgesteld.
Nieuwe website	Bouwen nieuwe website	Eind 2024 zijn offertes opgevraagd voor het bouwen van een nieuwe website. In 2025 wordt de website vernieuwd.

Wonen

Onderwerpen	Doelstellingen	Resultaat
Verhuurstrategie nieuwbouw Rozenstein	Nieuwbouw verhuren volgens plan	De verhuurstrategie is vastgesteld.
Plan en kaders leefbaarheid opstellen	Duidelijk kader leefbaarheid	Door het vertrek van de senior woonconsulent en de tijdelijke vervanging van deze functie, is het kader nog niet vastgesteld. Met de komst van de nieuwe medewerker leefbaarheid en sociaal beheer, kan dit kader in 2025 worden vastgesteld.
Professionaliseren afdeling Wonen	Inrichten afdeling wonen in functies en verantwoordelijkheden, en kennis opbouwen	Er zijn nieuwe functieprofielen vastgesteld. De medewerkers zijn inmiddels in de functies geplaatst. Er is voor de functies een opleidingsplan opgesteld en de werving van een nieuwe medewerker leefbaarheid en sociaal beheer, is succesvol afgerond.
Herhuisvesting bewoners complex 1 en 6	Herhuisvesting van alle bewoners	Met veel inspanning is het gelukt om alle bewoners van complex 1 en 6 een nieuwe woning aan te bieden.

Vastgoed

Onderwerpen	Doelstellingen	Resultaat
Conditiecores	Herijking 3/3 deel woningbezit	Afgerond
Kwaliteit mutatiewoningen	Beleid standaard kwaliteit mutatiewoningen	Vanwege het vertrek van de opzichter en de tijdelijke vervanging is dit niet afgerond. Het is daarom uitgesteld tot 2025.
Stappenplan asbest	Herzien asbest stappenplan	Afgerond

Financiën

Onderwerpen	Doelstellingen	Resultaat
SBR (Standard Business Reporting)	Het huidige grootboekschema converteren naar SBR-reportingregels.	De basisadministratie is ingericht zodat op SBR-niveau gerapporteerd kan worden.
Verder ontwikkelen informatievoorziening.	Verbeteren van de rapportages door KPI's te definiëren. Ondersteuning door een applicatie die data van XBis kan ontsluiten.	In 2024 is de applicatie XBis Analytics aangeschaft. In samenspraak met gebruikers wordt deze verder ontwikkeld. De ontwikkeling en definities van KPI's zullen begin 2025 worden vastgesteld.
Afdeling verder ontwikkelen.	Ontwikkelen van additionele kennis van de (financiële) processen (jaarrekening, begroting en fiscaliteiten).	In 2024 is een begin gemaakt met het delen van kennis en het ontwikkelen van de medewerkers in planning en control. Hierdoor is ook een nieuwe functie van senior medewerker ontstaan die intern is ingevuld.

Projecten

Onderwerpen	Doelstellingen	Resultaat
Herijkte duurzaamheidsstrategie en duurzaamheidsbeleid	Duurzaamheidsstrategie en beleid actualiseren	Concept duurzaamheidsbeleid afgerond. Definitief beleid vaststellen in 2025.
Beleid elektrisch koken	Beleid voor elektrisch koken	Het beleid voor elektrisch koken is opgenomen in het duurzaamheidsbeleid.
Herstructurering complex 1 en 6	Sloop en voorbereiding bouw	De sloop is afgerond. De voorbereiding voor de bouw is begonnen.
CO2-reductie	Start uitvoeringsfase verduurzaming 80 woningen in complex 3	De verduurzaming van 73 van de 80 woningen is afgerond. Voor de 7 overige woningen zal in 2025 een ontheffing worden aangevraagd in verband met de Wet natuurbescherming.

Waarborgen van de financiële continuïteit

Risico's beheersen

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

Een belangrijk beleidsinstrument om de financiële continuïteit te bewaken is de meerjarenprognose. Deze maakt deel uit van de begroting voor het nieuwe jaar. In het verslagjaar is de meerjarenprognose 2025-2034 opgesteld.

Jaarresultaat

Woningbouwvereniging St. Willibrordus sloot 2024 af met een jaarresultaat voor belasting van € 53.074.402. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt over 2024 € 50.729.154.

Deze bestaat uit een herwaardering van € 46.426.130 als gevolg van de marktwaardestijging en € 4.303.024 als gevolg van overige waardeveranderingen o.a. als gevolg van terugneming onrendabele top complex Rozenstein. Een hogere hertaxatie en een aangepaste lagere prognose van de stichtingskosten van dit nieuwbouwproject is de onrendabele top afgenomen met € 4,5 miljoen.

De winst voor belasting zonder de waardeveranderingen bedraagt € 2.345.248. Dit is € 266.917 hoger dan in 2023. De inkomsten zijn met € 577.355 gestegen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging (gemiddeld 5,2%) en het over 2024 volledig in exploitatie zijnde complex Stompwijkstraat. De lasten van de organisatie zijn gestegen met € 310.438 door hogere rentelasten en tijdelijk inhuur als gevolg van niet direct op te vullen vacatures.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is in 2024 als gevolg van het resultaat van het afgelopen boekjaar met € 54 miljoen toegenomen tot € 261 miljoen (2023: € 207 miljoen). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

Informatie over de risico's en onzekerheden

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

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

In de volgende passages staat hoe de corporatie omgaat met de verschillende risico's en onzekerheden. Overigens zet de corporatie geen derivaten in. Alle relevante regelingen, zoals de Integriteitscode en de 'regeling omgaan met melden vermoeden misstand', zijn te vinden op de website www.wbv-willibrordus.nl.

Solvabiliteit

De solvabiliteit van de vereniging is een verhoudingscijfer dat wordt verkregen door het eigen vermogen te delen door het balanstotaal, vermenigvuldigd met 100 procent. De uitkomst is een maatstaf voor het vermogen van de corporatie om op lange termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Eind 2024 bedroeg de solvabiliteit 76,9 procent. In 2023 was dit 69,1 procent. De genoemde solvabiliteit is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Nieuwe Beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 hanteerde Woningbouwvereniging St. Willibrordus de nieuwe methodiek voor de beleidswaarde, zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De belangrijkste wijzigingen:

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

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Willibrordus 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 Wbv Willibrordus. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft ingeschat welk gedeelte van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Deze schatting bedraagt ongeveer € 162 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	326.198.836	4.496.311	330.695.747
Afslag voor:			
Beschikbaarheid	-27.205.874	-370.153	-27.576.027
Betaalbaarheid	-125.329.874	-527.766	-125.857.640
Kwaliteit	-43.12.109	-190.207	-43.310.316
Beheer	1.659.336	-6.499	1.652.837
Disconteringsvoet	26.130.710	90.519	26.221.229
Totaal afslagen	-167.865.811	-1.004.106	-168.869.917
Beleidswaarde	158.333.025	3.492.805	161.825.830

Dit impliceert dat ongeveer 65 procent van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit percentage aan fluctuaties onderhevig.

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde komt op 54,0 procent. Dit is ruim boven de norm (30 procent) die de toezichthouders hiervoor stellen.

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

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

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

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

Liquiditeit

De liquiditeit is een verhoudingscijfer dat wordt verkregen door de vlottende activa van een organisatie te delen door de vlottende passiva. Vlottende activa zijn middelen die op korte termijn kunnen worden omgezet in contant geld. Vlottende passiva zijn de kortlopende verplichtingen van een organisatie. De liquiditeit is daarmee een maatstaf voor het vermogen van de corporatie om op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen.

De liquiditeit van de corporatie bedroeg aan het eind van het verslagjaar 0,60 (2023: 0,31). Het netto werkkapitaal - het verschil tussen vlottende activa en passiva - bedroeg eind 2024 € 2.131.235 negatief (2023: € 3.792.623 negatief).

Weerstandsvermogen en kredietwaardigheid

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

Waardering van het vastgoed

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

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

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

Beleggingsactiviteiten

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

Governance en risico

Een goede inrichting van de governance is essentieel voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taken van een woningcorporatie. De in 2024 aangepaste Governancecode 2020 is eind 2024 vastgesteld door de branchevereniging Aedes en de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW).

Om goed bestuur en toezicht te kunnen borgen, legde Woningbouwvereniging St. Willibrordus normen en waarden in verschillende reglementen vast. Deze reglementen worden jaarlijks herijkt en indien nodig aangepast. In 2024 zijn het reglement 'visie op besturen en toezichthouden' en de 'mandaat- en procuratieregeling' aangepast

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

Voor zover dit niet expliciet geregeld is in de wet of in de statuten, zijn de besluitvorming over gewichtige onderwerpen door het bestuur en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, in het bestuursreglement vastgelegd. In het 'reglement raad van commissarissen' worden de onderwerpen waarop toezicht wordt gehouden en de werkwijze van de raad vastgelegd. Daarnaast wordt vastgelegd hoe de raad handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen tussen het bestuur en/of de leden van de RvC en de externe accountant.

Risico- en beheersmodel

Woningbouwvereniging St. Willibrordus heeft een risico- en beheersmodel ingericht. In dit model zijn risico's op strategisch en operationeel niveau én op financieel gebied en compliance in kaart gebracht. De risico's van de organisatie worden hierin afgezet tegen de concrete doelstellingen. Met de geformuleerde beheersmaatregelen wil de corporatie de kans verkleinen dat deze risico's optreden. In onderstaand risico- en beheersmodel is per risico het huidige risicoprofiel en het gewenste risicoprofiel aangegeven. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het risicoprofiel van de benoemde risico's ongewijzigd. Er is veel aandacht besteed aan het borgen van de beheersmaatregelen. Daarmee is de kans op het voorkomen van risico's verminderd. In 2025 zal een herijking met kans- en impactanalyse van de strategische risico's worden uitgevoerd, zodat deze aansluit bij het nieuwe koersplan van de organisatie.

	Risico's	Beheersmaatregel(en)	Huidig risicoprofiel	Gewenst risicoprofiel
Strategisch	Kwaliteit van het bezit	1. Kwaliteitsbeleid formuleren 2. Ontwikkelingen monitoren	Laag	Laag
	Demografie	1. Volgen trends 2. Sturen op portefeuillebeleid	Laag	Laag
	Vraag naar woningen door de doelgroepen	1. Monitoren vraag en aanbod 2. Flexibiliteit van de portefeuille bewaken 3. Betaalbaarheid herstructurering en verduurzaming	Midden	Laag
	Wetgeving, nationaal en regionaal	1. Ontwikkelingen volgen 2. Effecten van wijzigingen tijdig in kaart brengen 3. Beheersingskader versterken	Midden	Laag
Operationeel	Onderhoud van de woningen	1. Onderhoudsbeleid formuleren 2. Jaarlijkse inspecties uitvoeren 3. Periodieke conditiemeting	Laag	Laag
	Leegstand van woningen	1. Proactief verhuurbeleid 2. Aanpassing voorraad aan wensen	Laag	Laag
	Huurachterstanden, afboeking van vorderingen	1. Formulering beleid en communicatie erover 2. Kredietwaardigheid potentiële huurders beoordelen 3. Consequent hanteren van een duidelijke procedure 4. Tijdig signaleren van problemen en in persoonlijk contact met huurder komen	Laag	Laag
	Gebruik en betrouwbaarheid IT	1. IT is sleutel voor effectieve en efficiënte bedrijfsvoering 2. Prioritering wensen ten opzichte van capaciteit 3. Risico's voor continuïteit en datalekken	Midden	Laag
	Kwetsbaarheid van de organisatie	1. Verbreding inzet van medewerkers 2. Werving en behoud gewenste kwaliteit medewerkers 3. Vaste kern met flexibele schil 4. IT is sleutel voor bedrijfsvoering	Midden	Laag
	(Groot) onderhoud, milieumaatregelen	1. Vastgoedsturing 2. Bepalen maatschappelijke en financiële rendementseisen 3. Projectmanagement en fasering	Laag	Laag

	Risico's	Beheersmaatregel(en)	Huidig risicoprofiel	Gewenst risicoprofiel
Financieel	Financierbaarheid DAEB- en niet-DAEB-portefeuille	1. Treasuryplanning 2. Marktwaaardeontwikkeling volgen en verbeteren 3. Liquiditeitsplanning 4. Scenario- en impactanalyses	Laag	Laag
	Renteontwikkeling op termijn bij (her-) financiering	1. Treasuryplanning 2. Scenario-analyses 3. Renterisico per jaar is stabiel	Laag	Laag
Compliance	Wet- en regelgeving	1. Toepassen procedures en controle hierop 2. Tijdig reageren op wetwijzigingen	Laag	Laag
	Governancecode	1. Procedures zijn gericht op naleving 2. Governancekalender bewaakt toepassing	Laag	Laag

Risicomanagement

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

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

De belangrijkste risico's die Woningbouwvereniging St. Willibrordus onderkent met de bijbehorende beheersmaatregelen zijn:

- Macro-economisch risico van stijging van kosten door externe factoren: afdekking van dit risico vindt plaats door bij het opstellen van de begroting rekening te houden met de meest recente macro-economische parameters, zoals deze gepubliceerd worden door het Centraal Planbureau en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast worden offertes opgevraagd voor specifieke onderhoudsprojecten, zodat in de begroting rekening gehouden wordt met de meest actuele inschattingen en marktconforme prijzen. De ruimte om onvoorziene politieke besluitvorming op te vangen wordt steeds kleiner. De ratio's uit de meerjarenbegroting moeten voldoen aan de vereisten van de toezichthouders.
- Een hogere rente op aan te trekken leningen dan begroot. Met het aantrekken van nieuwe leningen wordt de looptijd zodanig gekozen dat Woningbouwvereniging St. Willibrordus onder de norm van 15 procent renterisico blijft. Bij het aantrekken van financiering wordt gebruikgemaakt van een extern treasury adviseur met specifieke kennis van de woningcorporatiesector.
- Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel: Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een kleine organisatie. Te klein om alle disciplines in huis te hebben. Wanneer incidenteel kennis noodzakelijk is die niet bij de interne organisatie aanwezig is, wordt deze ingehuurd.
- Energetische investeringen die een lagere levensduurverlenging of lagere huurinkomsten generen dan ingerekend. Met het doorrekenen van de energetische maatregelen wordt inzicht verkregen in de bijbehorende levensduurverlenging van de woning en huurinkomsten. Dit geeft de mogelijkheid om tijdig bij te sturen.

Frauderisico's

Vanaf boekjaar 2022 hebben de beroepsorganisatie voor accountants, AFM, en de sector van woningcorporaties verhoogde aandacht voor de invulling die organisaties geven aan (het voorkomen van) fraude. Het MT voerde een fraude assessment zelfanalyse uit over 2024 met een door de accountant aangeboden tool (FAST tool: Fraud Assessment Selfanalysis Tool). De tool geeft in een matrix het frauderisico weer. Uit de frauderisicoanalyse bleek dat er geen significante frauderisico's aanwezig zijn. Ondanks deze uitkomst, stelde Woningbouwvereniging St. Willibrordus een top 3 van frauderisico's vast. Deze top 3 is hetzelfde gebleven als voorgaand jaar. Bij 2 van de 3 risico's is een verbeterde risicoscore vastgesteld. Dit geeft aan dat de geformuleerde beheersmaatregelen hebben gewerkt. Bij deze top 3 zijn de volgende beheersmaatregelen geformuleerd en geïmplementeerd;

1. Risico van gunning van opdrachten aan aannemers/overige leveranciers

Beheersmaatregelen:

Gunning verloopt altijd via meerdere medewerkers (conform de mandaat- en procuratieregeling).

Grotere opdrachten worden door extern kostendeskundige op prijs getoetst en er wordt gebruikgemaakt van een prijzenboek, waarin overeenstemming is bereikt over prijsvorming.

Grotere opdrachten gaan in meervoudige aanbesteding.

2. Risico van verhuur van woningen buiten de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

Beheersmaatregelen:

Directe toewijzing is alleen mogelijk via een directiebesluit buiten SVH. Dit verloopt over minimaal drie schijven (medewerker, manager, directeur), wordt getoetst door de externe controller en wordt opgenomen in de besluitenlijst van het bestuur.

3. Risico van greep uit de kas/oneigenlijke banktransacties

Beheersmaatregelen:

Omvang van de kas wordt geminimaliseerd door regelmatige afstorting. Kastelling wordt door twee functionarissen uitgevoerd. Kas wordt beheerd door de afdeling Financiën en uitgaven dienen vooraf van toestemming te worden voorzien.

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

Nationale prestatieafspraken

De Nationale prestatieafspraken uit 2022 zijn in 2024 herijkt. Op 11 december 2024 zijn hiermee bindende afspraken gemaakt tussen woningcorporaties, gemeenten en het Rijk. Daarbij ligt de focus op voldoende betaalbare woningen, kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Op regionaal en lokaal niveau worden de ambities verder uitgewerkt. De belangrijkste afspraken op hoofdlijnen zijn:

Versnellen van de bouwproductie sociale huurwoningen

Het doel is dat woningcorporaties jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2025 tot en met 2035.

Realisatie van middenhuurwoningen

Vanaf 2027 is de ambitie om jaarlijks 5.000 middenhuurwoningen te realiseren.

Verantwoorde huurstijgingen

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

Versnelde verduurzaming van woningen

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

Onderhoud van woningen

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

Verbetering van de leefbaarheid

Er wordt meer geld uitgetrokken voor de verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Dit omvat onder andere investeringen in de bouw van nieuwe woningen, verduurzaming van bestaande woningen en het bieden van baangaranties voor jongeren.

Het Duurzaam prestatie­model

Het Duurzaam prestatie­model vormt het nieuwe financiële kader waarbinnen de Nationale prestatieafspraken tot stand zijn gekomen. Het Duurzaam prestatie­model geeft individuele woningcorporaties en de sector meer zekerheid over hun financiële positie. Ook voor de periode nadat afspraken gerealiseerd zouden moeten zijn. De extra zekerheid die het Duurzaam prestatie­model biedt moet woningcorporaties het comfort geven om hun investeringscapaciteit de komende periode maximaal in te zetten voor de landelijke opgave. Daar waar woningcorporaties slechts een beperkte eigen investeringsruimte hebben, zal solidariteit van collega­corporaties in de regio moeten worden gevraagd om de opgave samen te realiseren.

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

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

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

Het toezichtkader van de organisatie steunt verder onder andere op:

- het Beleidsplan 2020-2024;
- de administratieve organisatie;
- beschreven werkprocessen;
- reglement financieel beleid en beheer;
- investeringsbegrotingen;
- investeringsstatuut;
- het treasury- en beleggingsstatuut;
- vastgelegde financieringsstrategie;
- overleg met de externe accountant;
- de beoordeling door de externe toezichthouders.

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

De streefindicatoren zijn:

1. Sturen op eigen vermogen:

- a. op basis van solvabiliteit beleidswaarde
- b. op basis van solvabiliteit marktwaa­de in verhuurde staat

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

2. Sturen op financierbaarheid

De volgende ratio's worden hiervoor gebruikt:

- Loan-to-Value op basis van beleidswaarde
- Loan-to-Value op basis van marktwaarde in verhuurde staat
- Loan-to-Value op basis van WOZ-waarde
- Interest Coverage Ratio (ICR).

De beleidswaarde in de jaarrekening 2024 is gebaseerd op de nieuwe methodiek conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben als gevolg daarvan ook de normen aangepast. De norm voor de solvabiliteit was eerst nog 15 procent, nu is deze minimaal 30 procent. De LTV-norm is gewijzigd van maximaal 85 procent naar maximaal 70 procent. Punt a tot en met c zijn verhoudingscijfers van de opgenomen geldleningen ten opzichte van de diverse waardenbegrippen. Punt d is een verhoudingscijfer dat laat zien in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald vanuit de operationele kasstroom.

	2024		2023	
	Ratio	Norm	Ratio	Norm
Solvabiliteit Beleidswaarde	54%	> 30%	43%	> 15%
Solvabiliteit Marktwaarde	77%		69%	
LTV BW	46%	< 70%	42%	< 85%
LTV MW	23%	< 70 %	23%	< 70%
LTV WOZ	16%	< 50%	14%	< 50%
ICR	2,16%	> 1,40	2,64%	> 1,40



AVG – privacy

Vanaf 25 mei 2018 voldoet Woningbouwvereniging St. Willibrordus aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die de Wet Bescherming Persoonsgegevens vervangt.

Oplossen betaalachterstand

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

Toekomstverwachtingen

Ook in 2024 blijven de mondiale onrust en de gevolgen hiervan merkbaar. Hoge inflatie en rente, leveringsproblemen van materialen en inzetbaarheid van personeel blijven uitdagingen. De energiecrisis zorgt voor nog grotere financiële druk op de meest kwetsbare doelgroepen, die steeds groter worden door uitstromers uit instellingen, statushouders, urgenten, spoedzoekers en vluchtelingen uit Oekraïne. Voor corporaties blijft dit een enorme uitdaging. In Wassenaar wordt in 2024 eindelijk gestart met het opstellen van de noodzakelijke woonzorgvisie, die moet bijdragen aan een integrale aanpak voor al deze doelgroepen.

De thema's uit de herijkte nationale prestatieafspraken blijven ambitieus. Enerzijds moet er versneld worden geïnvesteerd in verduurzaming en nieuwbouw. Anderzijds wordt van de corporaties verwacht dat ze huurmatiging toepassen. Dit brengt, ondanks de opheffen verhuurderheffing, financiële uitdagingen met zich mee voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De komende jaren kan de corporatie deze opgave financieel aan, maar de investeringscapaciteit op de langere termijn komt onder druk te staan. Aansluitend op het nieuwe koersplan zullen er keuzes moeten worden gemaakt, waarbij er een goede balans komt tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Daarnaast stellen deze uitdagingen hogere eisen aan de organisatie. In 2024 is daarom kritisch naar de organisatie en de afdelingen gekeken. Hierdoor zijn diverse functieprofielen herzien, bestaande vacatures ingevuld en nieuwe vacatures ontstaan.

Organisatie van Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Toelating en inschrijving

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

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

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

Organisatieonderdelen

Onder Woningbouwvereniging St. Willibrordus fungeren een algemene ledenvergadering, raad van commissarissen, bestuur, klachtenadviescommissie en een werkorganisatie. De directeur-bestuurder vormt het bestuur. Deze paragraaf gaat in vogelvlucht in op de activiteiten van deze organisatieonderdelen in 2024.

De algemene ledenvergadering

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

Eind 2024 had de vereniging 71 leden (in 2023: 80 leden), waarvan 64 huurders en 7 niet-huurders.

Op 24 juni 2024 vond een algemene ledenvergadering plaats, waarin de volgende besluiten werden genomen:

- Goedkeuring van de notulen van de algemene ledenvergadering van 20 juni 2023;
- Vaststelling jaarstukken 2023 en decharge raad van commissarissen en bestuur;

Door aanpassingen vanuit wet- en regelgeving zijn de rechten en mogelijkheden van de leden van de vereniging steeds beperkter geworden. Daarentegen zijn de rechten en mogelijkheden voor Huurdersvereniging Rozenstein steeds groter geworden. Verder constateert Woningbouwvereniging St. Willibrordus een terugloop in het ledenbestand. Gezien al deze ontwikkelingen, ging de corporatie ook in 2024 met de leden in gesprek over de toekomst van de verenigingsvorm. Er is uiteraard aandacht voor de kanttekeningen die de aanwezige leden hierbij plaatsten. De komende periode zullen deze gesprekken zorgvuldig worden voortgezet.

De raad van commissarissen

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

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

Het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus nam in 2024 de volgende belangrijke besluiten:

- Diverse besluiten op het gebied van formatie, aanstelling, arbeidsvoorwaarden en beëindiging;
- Besluit jaarlijkse huuraanpassing 2024;
- Besluit tot wijziging van de procuratie- en mandateringsregeling;
- Besluit tot invoering Vitaliteitsbeleid;
- Vastgesteld koersplan 'De mens centraal' en jaarplan 2025;
- Besluit gezamenlijk bod aan gemeente Wassenaar 2024-2025;
- Begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2026-2034.

Werkorganisatie

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

In het boekjaar was er een stijging van het ziekteverzuim van 5,49 procent in 2023 naar 6,0 procent in 2024. Dit had te maken met vooral kortstondig ziekteverzuim en 1 medewerker die langdurig afwezig was. Mkbasics.nl, een dochtermaatschappij van Arbo Unie, begeleidt de zieke medewerkers in opdracht van de corporatie.

In 2024 had de corporatie gemiddeld 14,95 medewerkers in dienst (2023: 15,47). Het aantal fulltime medewerkers bedroeg in 2024 gemiddeld 12,49 (2023: 13,11). In 2024 zijn totaal 5 medewerkers in dienst getreden en hebben 3 medewerkers de organisatie verlaten. De personeelsbezetting bestond per 31 december 2024 uit 17 medewerkers (14,31 fte), inclusief bestuurder en was als volgt:

Directeur-bestuurder

- Managementassistent

Afdeling Wonen

- Manager wonen
- Woonconsulent
- Medewerker verhuur
- Complexbeheerder
- Medewerker Leefbaarheid & Sociaal beheer
- Algemeen medewerker

Afdeling Financiën

- Manager financiën
- Senior medewerker financiën
- Administratief medewerker financiën

Afdeling Vastgoed

- Manager Vastgoed
- Technisch administratief medewerker
- Opzichter vastgoed
- Medewerker vastgoed
- Voorman/allround vakman
- Allround vakman

De corporatie verwacht in de nabije toekomst een kleine toename van de formatie. Zie hiervoor ook de paragraaf 'toekomstverwachtingen'. Daarnaast zullen vacante arbeidsplaatsen die ontstaan door natuurlijk verloop, worden ingevuld.

Ondernemingsraad (OR)

Sinds 20 april 2022 heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus een ondernemingsraad (OR), die een afspiegeling vormt van de verschillende afdelingen binnen de organisatie. In 2024 kwam de OR drie keer bijeen met de directeur-bestuurder en vond er één overleg plaats met de leden van de raad van commissarissen (RvC).

Tijdens de overleggen met de directeur-bestuurder stonden vaste thema's centraal, zoals personeelszaken en lopende instemmings- en adviesaanvragen. De OR brengt geen afzonderlijk jaarverslag uit, maar in 2024 legde de directeur de volgende onderwerpen voor instemming of advies aan de OR voor:

- **Uitkomst medewerkerstevredenheidsonderzoek**
- **Nieuwe functieprofielen per afdeling**
- **Lunchruimte voor medewerkers**
- **Koersplan 'De mens centraal'**

De samenstelling en rolverdeling binnen de OR was in 2024 als volgt:

- **Linda van Rossum** – voorzitter
- **Stephanie Remmerswaal** – plaatsvervangend voorzitter
- **Bianca Vogelzang-Bierhuis** – lid (toegetreten per 1 juli)

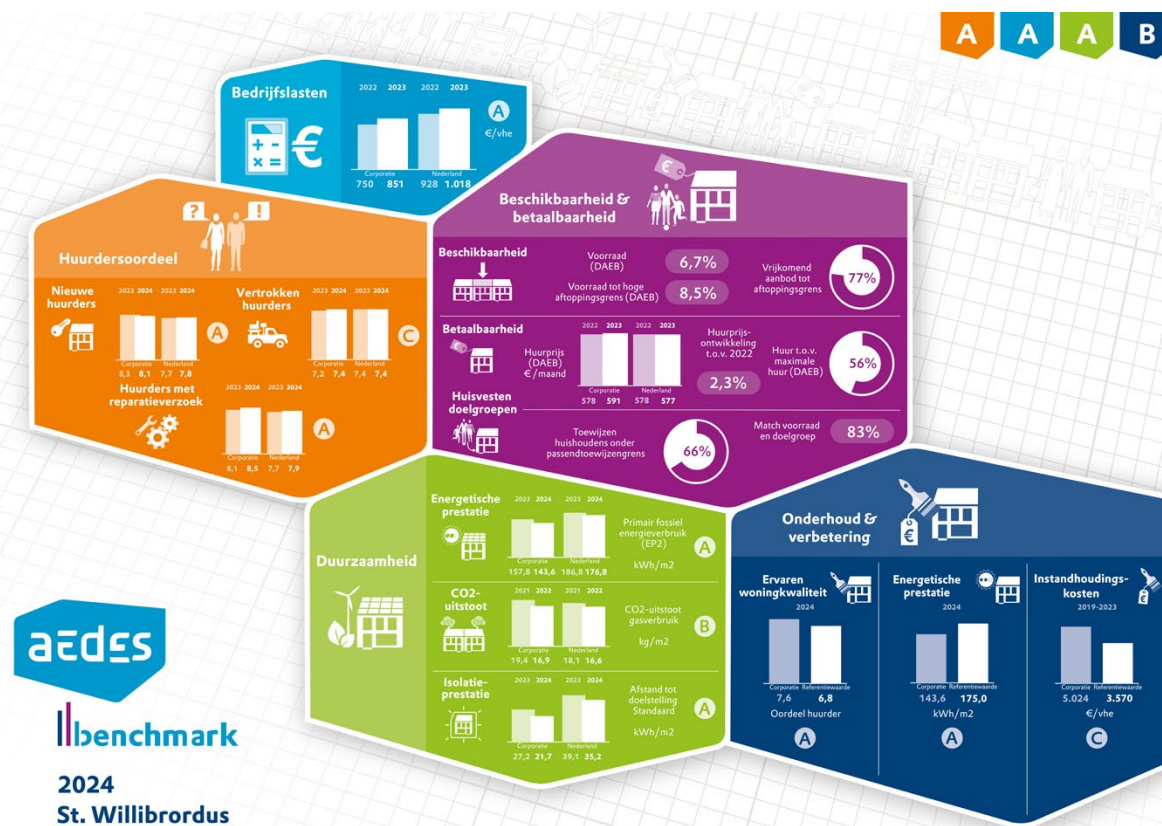
Met deze samenstelling zette de OR zich in voor de belangen van de medewerkers en voerde zij een constructieve dialoog met de directie over belangrijke ontwikkelingen binnen de organisatie.

Sinds 2022 stijgt de pensioenopbouw bij SPW pas per 1 januari na een ingevoerde loonsverhoging. De OR steunde samen met 125 corporaties een handtekeningactie. De handtekeningen zijn aangeboden aan de vakbonden en Aedes voor de cao-onderhandelingen.

Benchmark en kwaliteit van dienstverlening

Huurders van Woningbouwvereniging St. Willibrordus zijn zeer tevreden over de corporatie. Zo blijkt wederom uit de Aedes-benchmark 2024. Bij de Aedes-benchmark worden de prestaties van de Nederlandse corporaties met elkaar vergeleken. Ruim 450.000 huurders gaven dit jaar hun mening over de woningkwaliteit en de dienstverlening van hun corporatie. Het huurdersoordeel was net als in 2023 een bovengemiddelde A-score. Nieuwe huurders gaven Woningbouwvereniging St. Willibrordus een 8,1, huurders met een reparatieverzoek gaven een 8,5 en vertrokken huurders een 7,4.

Voor het onderdeel bedrijfslasten behaalde Woningbouwvereniging St. Willibrordus een A-score. Ook duurzaamheid en onderhoud & verbetering scoorden een gemiddelde A. Dit was in 2023 nog een B-score. De 125 woningen in de wijk Jeruzalem die verduurzaamd zijn en die voorzien zijn van een hybride warmtepomp, zijn in deze benchmark meegenomen en droegen bij aan de verbeterde beoordeling. Een B voor onderhoud & verbetering neemt de corporatie voor lief. Woningbouwvereniging St. Willibrordus investeert veel in de kwaliteit van de woningen. Dat is terug te zien in de resultaten voor duurzaamheid. De uitdaging is om deze resultaten te handhaven in een tijd met nóg grotere opgaven.



Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum
www.aedesdatacentrum.nl

Keurmerk KWH-Huurlabel 2024

Nieuwe huurders **boven** de norm

Vertrokken huurders **boven** de norm

Reparaties **boven** de norm

Onderhoud **boven** de norm

Norm keurmerk: 7,0 en 85 procent tevreden huurders

Het huurdersonderzoek van KWH meet hoe de huurders de kwaliteit van de dienstverlening van de corporatie waarderen. Deze meting wordt maandelijks uitgevoerd op de onderdelen nieuwe huurders, vertrokken huurders, reparaties en onderhoud, en tweemaal per jaar op het onderdeel algemene waardering. In onderstaande tabel zijn de resultaten van Woningbouwvereniging St. Willibrordus over het jaar 2024 weergegeven.

Huurdersonderzoek 2024	Onderdeelscore Woningbouwvereniging St. Willibrordus	Tevreden huurders	Respondenten	Onderdeelscore landelijk
Nieuwe huurders	8,1	98%	62	7,8
Vertrokken huurders	8,0	97%	34	7,9
Reparaties	8,5	98%	198	8,1
Onderhoud	8,0	94%	48	7,4
Algemene waardering	7,7	-	114	7,3

Administratie en jaarverslaggeving

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



Externe betrekkingen

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

Branchevereniging Aedes

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

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

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Woningbouwvereniging St. Willibrordus is lid van Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).

Binnen SVH werken 18 corporaties beleidsmatig samen. Daarvan zijn er 15 in de regio Haaglanden en 3 landelijk gevestigd en werkzaam. De corporaties richten zich in het bijzonder op het huisvesten van huishoudens die behoren tot de minima, BBSH-doelgroep (Besluit Beheer Sociale Huursector), de doelgroep uit de Europaregeling en bijzondere aandachtsgroepen.

De corporaties beheerden in 2024 gezamenlijk ruim 149.000 woningen. Ook waren er enkele geassocieerde leden die hun woningen in 2024 adverteerden op de website van Woonnet Haaglanden.

De kerntaken van SVH zijn:

- Het opstellen, evalueren en bewaken van de regionale afspraken met de samenwerkende gemeenten in de regio Haaglanden.
- Het verzorgen en doorontwikkelen van de regionale woonruimteverdeling voor de corporaties in Haaglanden, waaronder het beheren van de regionale website www.woonnet-haaglanden.nl, het automatiseringsstelsel en het managementinformatiesysteem ten behoeve van de woonruimteverdeling.
- Het coördineren en bewaken van de managementinformatie en het uitvoeren van onderzoek.
- Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden en het uitwisselen van kennis en ervaring over de werkterreinen van SVH.

Gemeente Wassenaar

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

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

Overige contacten

Directies van meerdere corporaties in de regio overleggen informeel over nieuwbouwplannen en standpunten van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Daarnaast werken de corporaties onderling samen in projecten en op het gebied van de woonruimteverdeling.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus overlegt regelmatig met diverse buurtorganisaties, ouderen- bonden, zorgaanbieders, maatschappelijke instellingen, fracties van de lokale politieke partijen en collega-corporaties binnen de regio Haaglanden.

De corporatie is vertegenwoordigd in diverse gemeentelijke en regionale netwerken over verduurzaming, maatschappelijke opvang en ontwikkellocaties. Ook onderhoudt de corporatie goede contacten met de politie Haaglanden, met name met de wijkagenten. Hierbij gaat het vooral om de leefbaarheid van de woonomgeving.

Verklaring van het bestuur

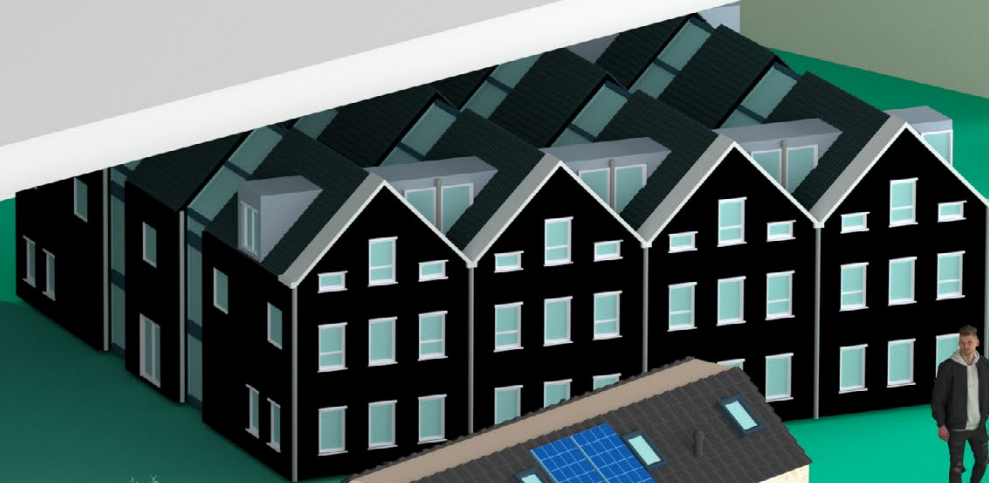
De jaarstukken, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de raad van commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 zijn, na kennisneming van de controleverklaring van de registeraccountant, opgesteld door het bestuur van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. Het bestuur verklaart hierbij dat het de beschikbare middelen uitsluitend heeft besteed op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting in Wassenaar.

Wassenaar, 23 juni 2025

Was getekend,

M.C. Fischer,
Directeur-bestuurder





Kengetallen

Boekjaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal verhuureenheden						
1. Woningen en woongebouwen						
Eengezinswoningen	744	744	744	744	744	682
Meergezinswoningen	585	545	545	545	631	631
Zorgeenheden	44	44	44	44	46	46
2. Garages	24	24	24	24	24	24
3. Overige objecten	2	2	2	2	2	2
Totaal	1.399	1.359	1.359	1.359	1.447	1.385
Huurniveau						
1. Gemiddelde huur	€ 533,27	€ 554,56	€ 560,96	€ 568,94	€ 591,20	€ 627,20
2. Huur ten opzichte van maximale huur	67%	60%	59%	60%	56%	57%
Bedrijfsopbrengsten per VHE						
1. Huren per VHE	€ 6.379	€ 6.681	€ 6.732	€ 6.827	€ 6.765	€ 7.305
2. Vergoedingen per VHE	€ 413	€ 426	€ 419	€ 417	€ 412	€ 441
Bedrijfslasten per VHE						
1. Rente vreemd vermogen	€ 969	€ 1.015	€ 999	€ 1.060	€ 1.263	€ 1.421
2. Planmatig onderhoud	€ 361	€ 467	€ 834	€ 704	€ 832	€ 786
3. Klachten en mutatieonderhoud	€ 1.080	€ 1.524	€ 1.468	€ 1.473	€ 1.408	€ 1.359
4. Lonen, salarissen en sociale lasten	€ 594	€ 670	€ 715	€ 655	€ 628	€ 729
5. Belastingen en verzekeringen	€ 334	€ 357	€ 372	€ 401	€ 412	€ 463
6. Verhuurderheffing	€ 1.009	€ 1.039	€ 783	€ 611	€ -	€ -
Verhuur en incasso						
1. Mutaties	37	64	47	53	131	57
2. Goedkope woningen (≤kwaliteitskortingsgrens)	227	205	203	142	113	52
Betaalbare woningen (≤hoge aftoppingsgrens)	900	910	960	900	1.006	937
Dure woningen (≤liberalisatiegrens)	198	169	121	242	251	319
Vrijesectorwoningen (> liberalisatiegrens)	4	5	5	5	5	5
3. Huurachterstand in %	0,49	0,43	0,44	0,39	0,49	0,45
4. Huurderving in %	1,07	1,29	0,88	0,99	0,83	0,90
Continuïteit (basis Balans en V&W)						
1. Liquiditeit (current ratio)	0,43	0,54	0,16	0,30	0,31	0,63
Ratio's toezichthouders						
1. ICR (Interest Coverage Ratio)	3,07	1,80	1,96	2,47	2,64	2,16
2. LTV in % (Loan to Value) marktwaarde	21	20	17	21	21	23
3. LTV in % (Loan to Value) beleidswaarde	45	48	38	36	42	46
4. Solvabiliteit in % (Op basis marktwaarde)	78	78	80	79	69	77
5. Solvabiliteit in % (Op basis beleidswaarde)	54	47	56	64	43	54
6. Dekkingsratio in % (Leningen versus WOZ)	13	15	13	16	20	16

Jaarrekening 2024





Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

Activa		2024		2023		Passiva		2024		2023	
Vaste activa						Eigen vermogen					
Vastgoedbeleggingen											
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	326.198.836		292.199.481		13.	Herwaarderingsreserve	225.740.132		199.664.882	
2.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.496.911		4.165.162		14.	Overige reserves	35.430.340		7.420.862	
3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.772.946		0				261.170.472		207.085.744	
		333.468.693		296.364.643							
Materiële vaste activa						Voorzieningen					
4.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		545.601		659.327	15.	Voorziening onrend. invest. en herstructureringen	75.494		21.408.073	
						16.	Overige voorzieningen	3.323		5.103	
								78.817		21.413.176	
Financiële vaste activa						Langlopende schulden					
5.	Latente belastingvordering(en)	2.479.140		1.063.872		17.	Schulden/leningen kredietinstellingen	73.112.911		65.796.300	
6.	Overige vorderingen	0		0				73.112.911		65.796.300	
		2.479.140		1.063.872							
Som der vaste activa		336.493.434		298.087.842							
Vlottende activa						Kortlopende schulden					
Voorraden											
7.	Voorraad materialen	93.074		93.587		18.	Schulden aan kredietinstellingen	1.668.954		1.642.882	
		93.074		93.587		19.	Schulden aan leveranciers	2.103.037		1.490.107	
						20.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	253.683		25.349	
						21.	Overige schulden	0		0	
						22.	Overlopende passiva	1.364.733		2.301.098	
								5.390.407		5.459.436	
Vorderingen											
8.	Huurdebiteuren	58.418		55.418							
9.	Overheid	0		50							
10.	Overige kortlopende vorderingen	0		0							
11.	Overlopende activa	147.298		58.203							
		205.716		113.671							
12.	Liquide middelen		2.960.383		1.459.555						
Som der vlottende activa		3.259.172		1.666.813							
Totaal activa		339.752.607		299.754.656		Totaal passiva		339.752.607		299.754.656	

Winst-en verliesrekening over 2024

	2024		2023	
23. Huuropbrengsten	10.344.564		9.620.201	
24. Opbrengsten servicecontracten	624.969		586.321	
25. Lasten servicecontracten	-501.149		-480.746	
26. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-784.941		-641.030	
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.573.738		-3.638.366	
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-701.693		-613.222	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.408.011		4.833.158
32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.303.024		-21.856.882	
33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.426.130		5.891.786	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		50.729.154		-15.965.096
34. Opbrengst overige activiteiten	39.240		36.739	
Netto resultaat overige activiteiten		39.240		36.739
35. Overige organisatiekosten		-1.008.096		-884.620
36. Leefbaarheid		-113.092		-110.433
Bedrijfsresultaat		55.055.217		-12.090.252
37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.848		23.795	
38. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.011.664		-1.820.308	
Saldo financiële baten en lasten		-1.980.816		-1.796.513
Resultaat voor belastingen		53.074.402		-13.886.764
39. Belastingen		1.010.326		-341.733
Resultaat na belastingen		54.084.727		-14.228.497

Kasstroomoverzicht 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	10.225.188	9.611.356
Vergoedingen	624.969	584.503
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.381	10.826
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.851.538	10.206.684
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	1.065.326	1.025.227
Onderhoudsuitgaven	2.971.916	2.785.157
Overige bedrijfsuitgaven	2.741.078	2.042.993
Renteuitgaven	1.766.605	1.635.617
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	9.292	8.336
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39.839	28.391
Vennootschapsbelasting	201.830	0
Saldo uitgaande kasstromen	8.795.886	7.525.720
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.055.652	2.680.964

	2024	2023
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.236.285	12.600.270
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.623.133	260.210
Investerings overig	52.524	76.631
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	7.911.942	12.937.111
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.911.942	-12.937.111
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.911.942	-12.937.111
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000.000	16.000.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	2.642.882	5.420.638
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.357.118	5.420.638
Mutatie liquide middelen	1.500.828	323.216

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 23 juni 2025.

Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2024'. Naar aanleiding hiervan zijn de vergelijkende cijfers van 2023 aangepast om een betere aansluiting te krijgen bij de werkelijke functie verdeling van de medewerkers, en zijn vergelijkbare verdeelsleutels voor loonkosten en indirecte overige kosten. De herrubricering heeft geen consequenties voor het resultaat over 2023.

Oordelen en schattingen

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

In het boekjaar 2024 is de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De schattingswijziging heeft geen effect op het resultaat. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de organisatie de bindende overeenkomst aangaat.

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

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld conform het going-concern principe.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Consolidatie

Er is geen sprake van consolidatie



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en niet-DAEB-vastgoed

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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 waarderen marktwaarde").

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

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

Marktwaardering

Woningbouwvereniging St. Willibrordus hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Woningbouwvereniging St. Willibrordus verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening voor het grootste deel van haar bezit wordt bepaald zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op

portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus bedraagt het validatie effect conform de verloopstaat uit de marktwaarde applicatie die is gebaseerd op het handboek modelmatig waarden d.d. 14 maart 2025 € 27,5 miljoen.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderings. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het

einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Verwerking ingrijpende verbouwing vastgoed exploitatie

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het onroerend goed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Uitgangspunten

Het handboek modelmatig waarden 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 door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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.

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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33-8,91					
Mutatiekosten per m2 bvo	€ 12,29-€14,89					
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3384					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13					
Disconteringsvoet:	7,55%-9,14%	7,55%-9,14%	7,55%-9,14%	7,55%-9,14%	7,55%-9,14%	7,55%-9,14%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84					
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89					
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3384					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35					
Disconteringsvoet:	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%	8,07%

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028	2029	2030e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68					
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 228					
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 34					
Beheerkosten – garagebox	€ 46					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3384					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23					
Verkoopkosten	€ 644					
Disconteringsvoet:	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

- De door de taxateur gehanteerde exit yield bedraagt 10,9%-13,39.
- Markthuurstijging conform handboek o.b.v. prijsinflatie
- Leegwaardestijging conform handboek o.b.v. prijsinflatie
- De beheerlasten zijn ingeschat op 1,5% van de markthuur. Het handboek gaat uit van 3,0% van de markthuur.
- De gehanteerde disconteringsvoet op 7,55%-8,75% Op basis van het handboek zou de disconteringsvoet op 9,32% liggen.
- Het onderhoud is ingerekend op € 2,33 per m2 BVO, waar het handboek uit gaat van € 7,33 per m2 BVO.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Willibrordus hanteert in haar beleid een streefhuur van tussen de 85% en 100% van de maximale huur, daarnaast wordt rekening gehouden met aftopping op de huurgrenzen. Gemiddeld is de streefhuur 61%.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningbouwvereniging St. Willibrordus hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Indien 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 en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Verwerking groot onderhoud:

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

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als discontovoet wordt aangesloten bij de netto gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille. Voor 2024 bedraagt dit 2,85%.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde

kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de organisatie op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

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

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

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de organisatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Derivaten en financiële instrumenten

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

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

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De loonkosten worden verdeeld op basis van de verdeling van de werkzaamheden en loonkosten van de medewerkers voor de betreffende activiteiten. De algemene overige kosten worden verdeeld op basis van de fte's.

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Personeel

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

Pensioenlasten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande jaren, fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Grondslagen voor het 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.

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

Grondslagen voor afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB

De grondslagen voor de afzonderlijke overzichten zijn opgenomen op pagina 92.



Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<i>1 januari</i>						
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	103.036.763	79.146.080	3.825.634	3.825.634	1.063.803	10.017.888
Cumulatieve herwaarderingen	198.040.748	192.436.194	1.624.134	1.336.901	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.878.030	-3.286.377	-1.284.606	-1.189.910	-1.063.802	-5.510.636
Boekwaarde 1 januari	292.199.481	268.295.897	4.165.162	3.972.625	0	4.507.252
<i>Mutaties:</i>						
Opleveringen	5.212.197	23.348.893	0	0	-5.212.197	-23.348.893
Afwaarderingen opleveringen	0	0	0	0	0	0
Investeringsen 1)	84.136	497.087	0	0	7.537.042	14.394.808
Verwervingen via fusie/ overname	0	0	0	0	0	0
Ontvangen projectbijdragen	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen	-1.983.907	44.703	0	0	1.946.076	0
Herclassificatie stichtingskosten	0	0	0	0	0	0
Herclassificatie herwaarderingen	-11.098.634	0	0	0	11.098.634	0
Aanpassingen marktwaarde	41.141.664	5.604.553	341.039	287.233	0	0
Terugname eerdere waardeverminderingen	4.952.717	1.006.891	-9.290	-94.696	0	6.211.191
Waardeverminderingen	-4.308.819	-6.598.544	0	0	-12.596.609	-1.764.357
Totaal van de mutaties	33.999.356	23.903.583	331.749	192.537	2.772.946	-4.507.251
Cum. verkrijgings- of vervaardigingsprijs	106.349.190	103.036.763	3.825.634	3.825.634	4.060.468	1.063.803
Cumulatieve herwaarderingen	223.774.959	198.040.748	1.965.173	1.624.134	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.925.313	-8.878.030	-1.293.896	-1.284.606	-1.287.522	-1.063.802
Boekwaarde 31 december	326.198.836	292.199.481	4.496.911	4.165.162	2.772.946	0

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

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

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

Schattingen

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

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

Effect op reële waarde [1]

Parameters	Stel mogelijke afwijking	x € 1.000	In % van de reële waarde
Mutatiegraad	+/- 1,0%	15.404	4,7%
Huurverhoging	+/- 1,0%	1.313	0,4%

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

WOZ-waarde

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

Beleidswaarde-informatie

De beleidswaarde bedraagt:

	31 december 2024	31 december 2023
Niet-DAEB vastgoed	3.492.805	3.541.172
DAEB vastgoed	158.333.025	156.795.939
Totaal	161.825.830	160.337.111

Ten opzichte van 2023 is de beheernorm anders berekend. Voor 2024 is gebruik gemaakt van de tool Beleidswaarde van Qonsio en is ten opzichte van 2023 de kostenverdeelstaat op onderdelen aangepast. Het effect hiervan is dat de verdeling van de lasten tussen onderhoud en beheer verschilt met die van 2023.

Gemiddelde	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Leegwaarde	404.951	680.201	405.999
Marktwaarde	246.252	419.254	246.911
Beleidswaarde	117.914	218.434	118.297
Disconteringsvoet	4,17%	4,70%	4,23%
Maandhuur per vhe	626	1.058	628
Beleidsuur per vhe	722	1.109	723
Beleidsnorm onderhoud per vhe	3.128	3.602	3.130
Beheerkosten per vhe	1.015	1.435	1.016

Beleidswaarde

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Woningbouwvereniging Willibrordus. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 161.825.830.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde	326.198.836	4.496.911	330.695.747
<i>Afslag voor:</i>			
Beschikbaarheid	-27.205.874	-370.153	-27.576.027
Betaalbaarheid	-125.329.874	-527.766	-125.857.640
Kwaliteit	-43.120.109	-190.207	-43.310.316
Beheer	1.659.336	-6.499	1.652.837
Disconteringsvoet	26.130.710	90.519	26.221.229
Totaal afslagen	-167.865.811	-1.004.106	-168.869.917
Beleidswaarde	158.333.025	3.492.805	161.825.830

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 5,3 miljoen lager
	€ 100 lager	€ 5,3 miljoen hoger
Beheernorm	€ 50 hoger	€ 2,7 miljoen lager
	€ 50 lager	€ 2,7 miljoen hoger

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. In 2021 heeft het WSW haar strategisch programma geïmplementeerd waarbij onder andere is gekeken naar de volmacht. De volmacht bedraagt 200% van de geborgde leningportefeuille van het voorafgaande jaar. In 2024 is de volmacht herijkt en bedraagt nu € 200 miljoen.

In 2021 heeft het WSW aan de deelnemers gevraagd om een obligolening aan te gaan. De hoogte van de obligolening is 2,6% van het schuldrestant ultimo verstreken kalenderjaar. Voor 2021 is de hoogte van de lening vastgesteld op € 1.181.000. Zowel in 2023 als 2024 is het schuldrestant van Willibrordus toegenomen door het aantrekken van financiering ten behoeve van investeringen in verduurzaming en nieuwbouw. Hierdoor is

door het WSW de obligolening eind 2024 verhoogd naar € 1.894.000. Deze lening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Over het niet opgenomen deel betaald de corporatie een bereidstellingsvergoeding. De bereidstellingsprovisie bedraagt 0,17% op jaarbasis. Er wordt alleen een beroep gedaan door het WSW op de obligolening als het WSW liquide middelen beschikbaar wil hebben als dat noodzakelijk mocht zijn. Als de omvang wijzigt van de geborgde lening portefeuille wijzigt ook de hoogte van de hoofdsom van de obligolening. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie *Nieuwbouwprojecten*

De investeringen en onttrekkingen ORT hebben betrekking op project Rozenstein en verduurzaming complex Zonneveldweg.

Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	2.127.807	2.039.955
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.468.480	-1.364.512
Boekwaarde	659.327	675.443
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	17.628	87.852
Desinvesteringen		
Afwaarderingen		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-131.354	-103.968
Totaal van de mutaties	-113.726	-16.116
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.922.509	2.127.807
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.376.908	-1.468.480
Boekwaarde	545.601	659.327

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen en overige investeringen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

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

Investerings in 2024 hebben betrekking op aanpassingen in ons kantoor, meubilair en in onze ICT-omgeving.

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvordering(en)

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

a. Leningen o/g en u/g

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

b. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,11 %.

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2024	2023	2024	2023
<i>Latente belastingvorderingen:</i>				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen				
-(Dis)agio op leningen	29.431	34.120	-4.690	-4.690
-Onroerend goed	0	0	0	0
-Verrekenbare verliezen	2.449.709	1.029.751	1.419.958	-337.043
-Agio op volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	0	0	0	0
Totaal latente belastingvordering	2.479.140	1.063.871	1.415.268	-341.733

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2024:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Tegen VPB- tarief
Waarde van vastgoed in exploitatie	333.468.693	263.157.955		
Waarde van leningen o/g en u/g	5.647.685	5.533.612	114.072	29.431
Overige tijdelijke verschillen		-10.177.932	10.177.932	2.625.906

De stijging van de actieve belastinglatentie wordt veroorzaakt door de afwaardering voorafgaand aan sloop van complex 1 en 6 (Rozenstein) op basis van het besloten sloopbesluit.

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

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	1.063.871	1.405.604
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	0
Herrekende boekwaarde	1.063.871	1.405.604
Dotaties ten gunste van het resultaat	1.415.268	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval ten laste van het resultaat	0	-341.733
Rentetoevoeging	0	0
Boekwaarde 31 december	2.479.140	1.063.871

7. Voorraad materialen

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en servicewagens.

Vorderingen

	2024	2023
8. Huurdebiteuren	58.418	55.418
9. Overheid	0	50
10. Overige vorderingen	0	0
11. Overlopende activa	147.298	58.203
Totaal	205.716	113.671

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

8. Huurdebiteuren

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

11. Overlopende activa

Onder de post Overlopende activa is een bedrag van € 147.298 (2023: € 58.203) aan vooruitbetaalde kosten, verzekeringen, voorschotten Dunea en de deurwaarder inzake lopende dossiers opgenomen.

12. Liquide middelen

	2024	2023
Kas	6.661	3.005
ING-Bank N.V.	2.444.295	948.113
Spaarrekeningen	509.427	508.437
Gelden onderweg	0	0
Totaal	2.960.383	1.459.555

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de corporatie.

Eigen vermogen

13. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2023	192.436.194	1.336.901	193.773.095
Desinvesteringen	0	0	0
Mutatie herwaardering	0	0	0
einde boekjaar	5.604.554	287.233	5.891.787
Stand per 31 december 2023	198.040.748	1.624.134	199.664.882
Stand per 1 januari 2024	198.040.748	1.624.134	199.664.882
Desinvesteringen	-11.098.634	0	-11.098.634
Mutatie herwaardering	36.832.845	341.039	37.173.884
Stand per 31 december 2024	223.774.959	1.965.173	225.740.132

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. (Des-)investeringen vanaf 1 januari 2015 worden toegevoegd/onttrokken aan de verkrijggingsprijs.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024		2023	
	Verenigings- reserve	Overige reserves	Verenigings- reserve	Overige reserves
Stand 1 januari	6.629	7.414.233	9.209	27.531.937
Resultaat boekjaar	-2.381	54.087.108	-2.580	-14.225.917
Realisatie uit herwaarderingsreserve	0	-26.075.250	0	-5.891.787
Stand 31 december	4.248	35.426.091	6.629	7.414.233

De resultaatbestemming van het resultaat van € 54,087 mln. is reeds in de jaarrekening verwerkt. De niet-gerealiseerde waardeinstijgingen vastgoed ten gunste van de herwaarderingsreserve bedragen € 26,075 mln. Het resultaat exclusief niet gerealiseerde waardeinstijging vastgoed in exploitatie ten laste van de overige reserves bedraagt € 54,085 mln. waarvan € -2.381 ten laste komt van de Verenigingsreserve.

Per 31 december 2024 is in totaal € 225,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 199,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 168,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging St. Willibrordus. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

	2024	2023
15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	75.494	21.408.073
16. Overige voorzieningen	3.323	5.103
Totaal	78.817	21.413.176

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2023	0	0	0
Toevoegingen	22.029.479	683.083	22.712.562
Onttrekking	-1.304.489	0	-1.304.489
Vrijval	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0
Stand 31 december 2023	20.724.990	683.083	21.408.073

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2024	20.724.990	683.083	21.408.073
Toevoegingen ten laste van resultatenrekening	73.121	0	73.121
Onttrekking	-16.905.427	0	-16.905.427
Vrijval	-3.817.189	-683.083	-4.500.272
Herclassificatie	0	0	0
Stand 31 december 2024	75.494	0	75.494
looptijd < 1 jaar	75.494		
looptijd > 5 jaar	0		

De voorziening is ultimo 2024 gevormd voor de onrendabele investeringen van de nieuwbouw Rozenstein. De onttrekking heeft betrekking op de onrendabele toppen van de sloop van complex 1 en 6 en verduurzaming van complex 3.

Van de voorziening heeft € 75.494 een looptijd korter dan 1 jaar.

16. Overige voorzieningen

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

	Jubileum- uitkeringen	Totaal
Stand 1 januari	5.103	5.103
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	-1.780	-1.780
Stand 31 december	3.323	3.323

Langlopende schulden

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2024	2023
	Krediet- instellingen	Krediet- instellingen
Stand leningenportefeuille 1 januari	66.832.721	56.251.212
Nieuwe leningen	10.000.000	14.000.000
Aflossingen	-2.642.882	-3.418.491
Stand leningenportefeuille 31 december	74.189.839	66.832.721
Aflossingen komend boekjaar	-1.668.954	-1.642.882
Saldo langlopend deel leningen kredietinstellingen	72.520.885	65.189.839
Agio leningruil Vestia	592.026	606.461
Schuld/leningen kredietinstellingen	73.112.911	65.796.300
Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	6.960.518	6.844.910
Resterende looptijd > 5 jaar	65.560.367	58.344.929
Gemiddelde rentevoet	2,85%	2,91%
Resterende looptijd agio (jaar)	37	38

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

Het renterisico van de langlopende schulden laat zich als volgt weergeven:

periode	< 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
>1-5 jaar	3.581.958	1.064.128	1.849.128	465.304	-	-	6.960.518
6-10 jaar	9.477.477	4.059.265	1.479.297	731.813	-	-	15.747.822
11-15 jaar	6.977.447	1.053.349	1.434.492	943.364	-	-	10.408.652
16-20 jaar	4.477.447	1.156.193	1.720.726	0	-	-	7.354.367
>20 jaar	17.696.808	7.421.686	7.658.032	-	-	-	32.049.526
Totaal	42.484.108	14.754.621	13.141.676	2.140.481	-	-	72.520.886

De marktwaarde van de geborgde leningen per 31-12-2024 zoals bepaald door het WSW bedraagt: EUR € 82,2 miljoen (2023: € 72,0 miljoen).

Zekerheden

Alle leningen overheid en kredietinstellingen zijn geborgd door het WSW. Tevens is door gemeente Wassenaar door middel van generieke gemeentelijke achtervang garantie verstrekt op de leningenportefeuille. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningbouwvereniging St. Willibrordus zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 150 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

Kortlopende schulden

	2024	2023
18. Schulden aan kredietinstellingen	1.668.954	1.642.882
19. Schulden aan leveranciers	2.103.037	1.490.107
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	50.570	25.349
21. Overige schulden	0	0
22. Overlopende passiva	1.364.733	2.301.098
Totaal	5.187.294	5.459.436

18. Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	1.668.954	1.642.882
Kasgeldlening (Bank)	0	0
Rekening-courantkrediet (Bank)	0	0
Totaal	1.668.954	1.642.882

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

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	203.113	0
Loonbelasting en sociale lasten	37.552	25.349
Omzetbelasting	0	0
Pensioenen	13.018	0
Totaal	253.683	25.349

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

22. Overlopende passiva

	2024		2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Nog niet vervallen rente leningen	1.012.662		788.537	
Vooruitontvangen huren	80.004		103.144	
Nog te besteden projectbijdragen	189.233		1.284.999	
Nog te ontvangen onderhoudsfacturen	0		973	
Nog niet vervallen servicekosten	65.358		107.621	
Verplichtingen inzake vakantiedagen	17.476		15.824	
Overige personele verplichtingen	0		0	
Overige	0		0	
Totaal	1.364.733	0	2.301.098	0

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de corporatie zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico prijs- en kasstroomrisico en marktrisico.

Het beleid van de corporatie om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat de corporatie aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 500.000 (2023: € 500.000).

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De corporatie loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (NB: aangeven welke op de corporatie concreet van toepassing zijn) loopt de corporatie het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente

(i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Marktrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden bedraagt € 82,2 miljoen (2023: € 72,0 miljoen) zoals bepaald door het WSW.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtinge

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht in de jaarrekening van Willibrordus. De daadwerkelijke obligoheffing over 2024 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Willibrordus een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit een jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Willibrordus opgenomen en door het WSW geborgde leningen.

Juridische claims

Er zijn geen claims tegen de corporatie ingediend per 31 december 2024. Willibrordus beschikt over een aansprakelijkheidsverzekering.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er is per balansdatum voor € 18,4 miljoen aan investeringsverplichtingen aangegaan ten behoeve van de nieuwbouw Rozenstein.

Subsidietoekenningen en vergelijkbare regelingen

Prestatieafspraken

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



Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (9)

23. Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	10.150.500	9.412.558
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	61.832	59.272
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	240.310	228.063
	10.452.642	9.699.893
Huurderving wegens leegstand	-91.708	-80.305
Huurderving wegens oninbaarheid	-16.370	613
Totaal	10.344.564	9.620.201

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,2% (1 juli 2023: 0,2%). Alle huuropbrengsten hebben betrekking op verhuureenheden in Wassenaar. De reguliere huurverhoging per 1 juli bedroeg 5,3%.

24. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	629.137	595.277
Derving wegens oninbaarheid	-4.168	-8.956
Totaal	624.969	586.321

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

25. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	501.149	480.746
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	501.149	480.746

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

26. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	653.920	480.034
Toegerekende organisatiekosten	131.021	160.996
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Totaal	784.941	641.030

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

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

Lonen en salarissen

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

	2024	2023
Salarissen	802.989	774.904
Sociale lasten	134.392	130.055
Pensioenen	94.520	98.551
Kosten inhuur	665.471	291.703
Overige personeelskosten	125.942	97.026
Totaal	1.823.314	1.392.239

Het aantal fulltime equivalenten (FTE's) bedroeg in 2024 gemiddeld 12,5 (2023: 13,36). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem).

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.

- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	653.920	480.034
Lasten onderhoudsactiviteiten	441.619	378.052
Overige waardeveranderingen	82.758	61.602
Leefbaarheid	55.237	55.320
Overige organisatie kosten	589.780	417.230
Totaal	1.823.314	1.392.239

Overige organisatiekosten:

	2024	2023
Huisvestingskosten	84.223	62.756
Kantoorkosten	114.030	107.259
Automatiseringskosten	190.037	183.206
Afschrijvingen	131.354	114.468
Advieskosten	131.001	141.152
Kosten externe controle	65.298	60.218
Overige kosten toezicht	81.662	93.587
Overige kosten	23.106	21.265
	822.735	785.934

Allocatie overige organisatiekosten:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	131.021	160.996
Lasten onderhoudsactiviteiten	246.607	196.200
Overige waardeveranderingen	41.368	36.444
Leefbaarheid	14.321	18.694
Overige organisatie kosten	387.393	371.577
Totaal	822.735	785.935

27. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	798.388	951.430
Mutatieonderhoud	1.070.969	1.252.867
Reparatie-/klachtenonderhoud	853.747	775.753
Contractonderhoud	314.153	246.725
	3.037.257	3.226.775
Toegerekende personeelskosten	441.619	378.052
Toegerekende organisatiekosten	246.607	196.200
Doorberekening eigen dienst	-151.745	-162.661
Totaal	3.573.738	3.638.366

28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerende zaak belasting	473.452	426.487
Waterschapsbelasting	100.728	85.941
Saneringsheffing	0	0
Verzekeringen	80.962	81.813
Huurdersvertegenwoordiging	17.560	201
Overige directe kosten	28.991	18.780
Totaal	701.693	613.222

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

29.,30. en 31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Er zijn in 2024 geen woningen verkocht (2023: 0)

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

32. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-73.121	-22.712.562
Afwaardering voorbereidingskosten		-3.172
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in de exploitatie	0	0
		44.703
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed en roerende zaken in de exploitatie	4.500.272	912.195
Toegerekende personeelskosten	-82.758	-61.602
Toegerekende organisatiekosten	-41.368	-36.444
Totaal	4.303.024	-21.856.882

33. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	331.749	287.233
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	46.094.381	5.604.553
Totaal	46.426.130	5.891.786

De stijging van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen is met name het gevolg van de stijgende WOZ-waarde en de gewijzigde parameters in het Handboek marktwaarde 2024.

Nettoresultaat overige activiteiten

34. Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	39.240	36.739
Totaal	39.240	36.739

35. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	589.780	417.230
Toegerekende organisatiekosten	387.393	371.577
Obligo heffing	21.631	87.476
Heffing autoriteit	9.292	8.336
Totaal	1.008.096	884.620

36. Leefbaarheid

	2024	2023
Overige leefbaarheidsbijdragen	43.535	36.418
Toegerekende personeelskosten	55.237	55.320
Toegerekende organisatiekosten	14.321	18.694
Totaal	113.092	110.433

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

Saldo financiële baten en lasten

37. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Vrijval Agio Vestialening	14.435	14.358
Overige renteopbrengsten	16.413	9.437
Totaal	30.848	23.795

De overige renteopbrengsten in 2024 betreft de vrijval van de agio en ontvangen rente op de lopende betaalrekening.

38. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente op leningen kredietinstellingen	1.992.995	1.799.172
Borgstellingsvergoeding	15.229	18.544
Overige rentekosten	3.440	2.592
Totaal	2.011.664	1.820.308

39. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen betreffen onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	-203.113	0
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-201.830	0
Mutatie latente belastingen	1.415.268	-341.733
Totaal belastinglast/-bate	1.010.325	-341.733

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt in 2024 19,0% (2023: 19,0%) voor het belastbare bedrag t/m € 200.000. Daarboven bedraagt het tarief 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,90% (2023: 2,46%). Het verschil tussen het toepasselijk tarief en het effectieve tarief wordt verklaard door onttrekking aan de belastinglatenties.

Verloop van commercieel naar fiscaal resultaat

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

	2024
Bepaling fiscaal resultaat	53.074.402
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	
Tijdelijke verschillen:	
Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-91.690
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-4.303.024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.426.130
Fiscaal hogere onderhoud	-570.447
Vrijval (dis)agio leningen o/g	-18.177
Toerekenbare financieringskosten	15.352
Fiscale verwerking RVV	-
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage lening Vestia	-
Fiscale winst	1.680.287
<i>Permanente verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten	5.600
Investeringsaftrek	-4.936
Niet aftrekbare rente (ATAD 1)	998.993
Fiscale winst	2.679.944
Te verrekenen verliezen	-1.839.972
Belastbaar bedrag	839.972

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van het opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Bezoldiging van (ex-) bestuurders en (ex-) commissarissen

Bestuurders

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

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 123.998 (2023: € 111.861).

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 39.680 (2023: € 38.080).

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

Wet Normering Topinkomens

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

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningbouwvereniging St. Willibrordus is € 124.000.

Bezoldiging topfunctionarissen

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



Gegevens 2024 bedragen x € 1	M.C. Fischer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	108.334
Beloningen betaalbaar op termijn	15.664
Subtotaal	123.998
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	123.998
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	M.C. Fischer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.066
Beloningen betaalbaar op termijn	13.795
Subtotaal	111.861
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	119.000
Bezoldiging	111.861

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1	G. Ensing	M. Groeneveld van Donge	A.S.T.M. Peters	M. Souverijn
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 9.920	€ 9.920	€ 9.920	€ 9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.600	€ 12.400	€ 12.400	€ 12.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 9.920	€ 9.920	€ 9.920	€ 9.920
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	G. Ensing	M. Groeneveld van Donge	A.S.T.M. Peters	M. Souverijn
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 9.520	€ 9.520	€ 9.520	€ 9.520
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.850	€ 11.900	€ 11.900	€ 11.900

De maximale vergoeding in 2024 voor de leden van de raad van commissarissen is € 12.400 (10%) voor leden en € 18.600 (15%) voor de voorzitter, volgend de WNT over maximaal € 124.000. De leden van de raad van commissarissen zijn in het boekjaar 12 maanden werkzaam geweest.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Accountantskosten

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

2024			
	Accountant	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	63.374		63.374
Andere controleopdrachten	1.924		1.924
Adviesdiensten op fiscaal terrein		23.987	23.987
Andere niet-controlediensten		3.562	3.562
Totaal	65.298	27.548	92.846

2023			
	Accountant	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	57.653		57.653
Andere controleopdrachten	2.565		2.565
Adviesdiensten op fiscaal terrein		14.158	14.158
Andere niet-controlediensten		20.351	20.351
Totaal	60.218	34.509	94.727

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

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB-activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2024

DAEB	2024	2023
Huuropbrengsten	10.042.514	9.333.182
Opbrengsten servicecontracten	623.150	584.503
Lasten servicecontracten	-499.807	-479.363
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-762.022	-635.733
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.536.369	-3.612.230
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-688.730	-600.615
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.178.736	4.589.744
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.303.024	-21.762.186
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	46.094.381	5.604.553
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.397.405	-16.157.633
Opbrengst overige activiteiten	38.804	36.430
Netto resultaat overige activiteiten	38.804	36.430
Overige organisatiekosten	-979.517	-878.052
Leefbaarheid	-113.092	-110.433
Bedrijfsresultaat	54.522.336	-12.519.944
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.848	23.795
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.011.664	-1.820.308
Saldo financiële baten en lasten	-1.980.816	-1.796.513
Resultaat voor belastingen	52.541.522	-14.316.457
Belastingen	1.010.325	-341.733
Resultaat na belastingen	53.551.846	-14.658.189

niet-DAEB	2024	2023
Huuropbrengsten	302.049	287.020
Opbrengsten servicecontracten	1.819	1.819
Lasten servicecontracten	-1.342	-1.383
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-22.919	-5.298
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.369	-26.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.963	-12.608
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	229.275	243.414
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-94.696
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	331.749	287.233
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	331.749	192.537
Opbrengst overige activiteiten	436	309
Netto resultaat overige activiteiten	436	309
Overige organisatiekosten	-28.579	-6.567
Leefbaarheid	0	0
Bedrijfsresultaat	532.880	429.693
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	532.880	429.693
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	532.880	429.693

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

DAEB	2024	2023
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	9.923.139	9.324.336
Vergoedingen	623.150	582.684
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.209	10.826
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.547.498	9.917.846
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	1.065.326	1.025.227
Onderhoudsuitgaven	2.934.547	2.766.735
Overige bedrijfsuitgaven	2.733.160	2.030.007
Renteuitgaven	1.766.605	1.635.617
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	9.245	8.293
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39.839	28.391
Vennootschapsbelasting	201.830	0
Saldo uitgaande kasstromen	8.750.551	7.494.269
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.796.947	2.423.577

DAEB	2024	2023
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.537.539	12.600.270
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.623.133	260.210
Investeringsontvangsten overig	52.524	76.631
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	7.213.196	12.937.111
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.213.196	-12.937.111
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.213.196	-12.937.111
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.000.000	16.000.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	2.642.882	5.420.638
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringsactiviteiten	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringsactiviteiten	0	0
	2.642.882	5.420.638
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.357.118	10.579.362
Mutatie liquide middelen	1.940.869	65.828

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

niet DAEB	2024	2023
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	302.049	287.020
Vergoedingen	1.819	1.819
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	172	0
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	304.040	288.839
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	0	0
Onderhoudsuitgaven	37.369	18.421
Overige bedrijfsuitgaven	7.919	12.986
Renteuitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47	43
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	45.334	31.451
Kasstroom uit operationele activiteiten	258.705	257.387

niet DAEB	2024	2023
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0	0
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	698.746	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	698.746	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-698.746	0
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-698.746	0
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	-440.041	257.387

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging St. Willibrordus is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2025.

Dhr. M.C. Fischer
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft de jaarstukken, waaronder de jaarrekening laten onderzoeken door Qconcepts uit 's-Hertogenbosch. De jaarrekening is besproken door de raad van commissarissen op 23 juni 2025. De controleverklaring is toegevoegd aan deze jaarrekening.

De heer ir. G. Ensing
Voorzitter

Mevrouw mr. M. Groeneveld van Donge
Vicevoorzitter

Mevrouw A.S.T.M. Peters
Lid

De heer M. Souverijn
Lid



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus"

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" te Wassenaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging "St. Willibrordus" op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

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

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat een deel van deze risico's overeenkomen met de frauderisico's in onze controleaanpak en dat de overige bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

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

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

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

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico

van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

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

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

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

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2026-2034.

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen door de periode van 2026 tot en met 2034, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche

zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;

- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

's-Hertogenbosch, 23 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA

Overzicht woningbestand

Complex	Aantal Woningen	Bouw jaar	Adressen
1*	54	1922	Rozensteinstraat 10 t/m 66 St. Willibrordusstraat 2, 3, 4, 5 Broekweg 2,4 en 1 t/m 11 Kasstraat 3 t/m 13, 2 t/m 14
2	44	2012	St. Willibrordusstraat 6 t/m 16 Pieter Maritzstraat 2 t/m 36, 1 t/m 35 Hallekensstraat 53, 55
3	80	1948	Kasstraat 15 t/m 29, 16 t/m 28 Broekweg 13 t/m 27
		1956	Zonneveldweg 5 t/m 85 Dr. Mansveldkade 50 t/m 80
4	125	1951	Van Limburg Stirumstraat 1 t/m 51 Van Limburg Stirumstraat 59 t/m 69 Van Limburg Stirumstraat 2 t/m 38 Van der Duyn van Maasdamstraat 1 t/m 51 Van der Duyn van Maasdamstraat 2 t/m 76 Van Hogendorpstraat 18 t/m 36
5	138	1960	Suykstraat 1 t/m 11 Suykstraat 2 t/m 46 Ter Weerlaan 3 t/m 43 Sandelandstraat 1 t/m 23 Sandelandstraat 34 t/m 42
		1964	Van der Wervestraat 1 t/m 17 Van der Wervestraat 2 t/m 28
		1963	Fagelstraat 2 t/m 28 Goudtstraat 2 t/m 32 De Lignestraat 2 t/m 36
6*	8	1961	St. Willibrordusstraat 7 t/m 13 Broekweg 6 t/m 12
7	128	1968	De Lignestraat 38 t/m 76 Hughenzstraat 1 t/m 19 Zuidwijklaan 59 t/m 73 Van Cranenburchlaan 165 t/m 179 's-Heerenbergstraat 1 t/m 147 Donker Curtiusstraat 14 t/m 28
8	213	1970	Van Duivenvoordelaan 132 t/m 556
9	100	1979	Baljuwstraat 14, 16, 18 Schepenstraat 1 t/m 23, 31 t/m 39, 16 Weyermanstraat 1, 2, 6, 8, 10 Hoogheemraadstraat 1 t/m 51, 57 t/m 75, 2 t/m 10, 32 t/m 36, 42, 44, 46, 50, 52, 54 Dijkgraafstraat 1 t/m 23, 29 t/m 51
10	16	1983	Wiegmanweg 40, 46, 52, 54, 62, 64, 70 t/m 88
11	28	1984	Achterweg 2 t/m 12a, 36, 38, 57 t/m 69 Schoolstraat 26 t/m 38

Complex	Aantal Woningen	Bouw jaar	Adressen
12	24	div.	24 opslagboxen in complex 4, 5 en 7
13	59	1983	Wiegmanweg 3 t/m 61, 36, 38, 42, 44, 48, 50, 56, 58, 60, 66, 68, 90 t/m 112 Havenkade 1 t/m 11
15	39	1987	Havenkade 109 t/m 117 Cornelis de Wittstraat 1 t/m 7b Johan de Wittstraat 46 t/m 86 Haven 13 t/m 19
16	35	1988	Maalsteenkreek 2 t/m 18 Pijlspitskreek 1 t/m 7, 2 t/m 26 Speerpuntkreek 1 t/m 17
17	40	1989	Speerpuntkreek 19 t/m 25 Klokbekerkreek 2 t/m 30, 13 t/m 17 Strandwal 46 t/m 80
18	32	1989	Speerpuntkreek 2 t/m 8 Klokbekerkreek 1 t/m 11 Strandwal 2 t/m 44
19	34	1990	Twickelstraat 2 t/m 18 Hyacinthstraat 54 t/m 74, 29 t/m 41 Anemonenweg 72 t/m 84
20	2	1991	Strandwal 33 en 37
21	11	1993	Van Zuylen van Nijeveltstraat 202a t/m 206c
22	26	1994	Maalsteenkreek 20 t/m 30, 68 t/m 78 Pijlspitskreek 28 t/m 40 Speerpuntkreek 27 t/m 39
23	14	2002	Havenstraat 46, 48, 50, 52 Van Cranenburchlaan 193 t/m 211
24	10	2007	Luifelbaan 13, 15, 17 en 19 Achterweg 40, 42, 44, 46, 48, 50
25	1	2009	Woonvoorziening Haven 31
26	35	2010	Vorenbroekstraat 1 t/m 31, 2 t/m 38
27	1	2013	Kinderdagverblijf Dr. Mansveldkade 7a
28	1	2013	Sportkantine Dr. Mansveldkade 7
29	18	2018	Professor Molenaarlaan 75 t/m 109
30	1	2018	Zorgcomplex Professor Molenaarlaan 111
31	86	2023	Hughenzstraat 2 t/m 10 Sandelandstraat 2 t/m 32 Suykstraat 13 t/m 27 Zuidwijklaan 75 t/m 119; 123, 125, 129 t/m 191
32	1	2023	Algemene zorgruimte Zuidwijklaan 127
33	1	2023	Algemene zorgruimte Zuidwijklaan 121

*gesloopt medio 2024 ten bate van herstructureringsproject Rozenstein



Woningbouwvereniging
St. Willibrordus
Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

www.wbv-willibrordus.nl
info@wbv-willibrordus.nl