WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

JAARSTUKKEN 2024

April 2025

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG, VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG EN RVC VERSLAG 3

1. Inleiding 4
2. Samen met bewoners en netwerkpartners 6
3. Leefbare buurten met oog voor elkaar 10
4. Dienstverlening op maat 12
5. Een toekomstbestendige woningvoorraad 14
6. Een wendbare en toekomstgerichte organisatie 16
7. Governance en risicomanagement 18
8. Financiële continuïteit 21
9. Verslag van de Raad van Commissarissen 27
10. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering 33
11. Kengetallen 34

JAARREKENING 35

1. Balans per 31 december 2024 36
2. Winst en verliesrekening over 2024 38
3. Kasstroomoverzicht 2024 39
4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening 40
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 42
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 48
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing 51
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 52
9. Toelichting op de balans per 31 december 2024 53
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024 64
11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024 68
12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB 69
13. Overige toelichtingen 79
14. Ondertekening 81

OVERIGE GEGEVENS 82

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 83
2. Statutaire bepaling van het resultaat 83

BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

In dit jaarverslag staan we stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2024. Daarbij leggen we verbinding met de ambities in ons Koersplan:

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

Wat viel in 2024 vooral op?

De huurdertevredenheid is gestegen

Dat is voor mij het belangrijkste punt uit dit jaarverslag, want we doen het uiteindelijk voor onze huurders. We geven in dit verslag uiteraard ook inzicht in de goede financiële prestaties en dergelijke. Maar op het herstel van de tevredenheid onder huurders ben ik het meest trots. Dat doen we met een relatief klein team. En dat gaat niet vanzelf.

We verbeteren onze dienstverlening

We maakten daarvoor duidelijkere afspraken met onze huisaannemer. Ook werken we inmiddels twee jaar met het nieuwe systeem Tobias365. Dat ondersteunt onze dienstverlening steeds beter, zoals met het klantportaal dat we eind 2023 lanceerden. Daarnaast werken we intensief samen met bewoners en netwerkpartners. En blijven we werken aan een wendbare en toekomstgerichte organisatie. De organisatie blijft in beweging, want ook dit jaar kwamen en vertrokken collega’s. We trekken enthousiaste en deskundige nieuwe collega’s aan. Ik ben positief over de organisatieontwikkeling en de interne beheersing. Interne workshops en aandacht voor elkaar helpen daarbij. De uitkomsten van de soft control scan en het tevredenheidsonderzoek onder medewerkers bevestigen dit beeld. Maar ook van buiten de organisatie krijgen we complimenten, zoals in de management letter van de accountant en de beoordeling van externe toezichthouders. Vanuit deze goede basis gaan we vol vertrouwen het nieuwe jaar in.

We namen het definitieve besluit om te investeren in verduurzaming

In november namen we het definitieve investeringsbesluit voor de aanpak van de 311 woningen in de Oranjepannenbuurt. Dit betreft een grondige aanpak waar veel geld mee is gemoeid. Het is goed om deze stap nu echt te zetten. De komende jaren voeren we de benodigde werkzaamheden uit om de woningen naar label A te krijgen. Op deze manier werken we aan het verlagen van de woonlasten. We gaan hier aansluitend mee door in de Platte daken buurt. Duurzaamheid is ook een van de thema’s bij het actualiseren van onze portefeuillestrategie in 2025. Wij kijken er naar uit om daar mee aan de slag te gaan. Dat doen we samen met onze huurders, met onze partners, met hart voor de Hoek!

We werken aan leefbare buurten

In 2024 zetten we onze gouden huurders op een speciale bijeenkomst in het zonnetje. Ook hadden we extra aandacht voor onze vrijwilligers, die we samen met Welzijn op de hoek een leuke middag bezorgden. En op burendag trokken we samen met bewoners de wijk in voor een ‘groenschouw’. Veel huurders hechten waarde aan een fijne buurt. En een goed onderhouden tuin hoort daarbij. Daarover gingen we met elkaar in gesprek, bijzonder waardevol. Verder deden we mee met de Wijkcollectie, een gezamenlijk initiatief van de gemeente, welzijn en WVH om via straatverhalen de Hoekse identiteit op te halen. In 2025 geven we dit een vervolg met straatterrassen, onder andere in de Prins Hendrikstraat (Korrelbeton) en de Oranjepannenbuurt.

Samenwerking

Op verschillende wijze zochten en vonden we manieren om samen te werken. Zoals het vervolg van de Rotterdamse bouwversnelling, bijeenkomsten samen met Welzijn op de Hoek, een gezamenlijke arbeidsmarktcampagne, inkoop van schoonmaak en onze prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam en Houdt Zicht. Ook de rol van onze huurdersorganisatie Houdt Zicht was belangrijk.

Tot slot

In het voorjaar van 2024 namen wij met verslagenheid kennis van het plotselinge overlijden van Xander van de Scheur, voorzitter van huurdersvereniging Houdt Zicht. Wij herinneren hem als een vriendelijke man met grote betrokkenheid bij onze huurders.

Marcel Korthorst
Directeur-bestuurder

2. Samen met bewoners en netwerkpartners

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

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

Huurdersorganisatie Houdt Zicht

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

Overlijden voorzitter Xander van de Scheur
Dit voorjaar namen wij met verslagenheid kennis van het plotselinge overlijden van Xander van de Scheur, voorzitter van Houdt Zicht. Xander van de Scheur liep al vanaf het begin mee met de huurdersvereniging en maakte veel ontwikkelingen van WVH mee. Altijd stond voor hem voorop dat wonen in Hoek van Holland betaalbaar en bereikbaar moest blijven voor huurders. Hij was ook altijd zeer betrokken bij het proces om tot goede afspraken te komen met WVH en met de gemeente Rotterdam. Wij herinneren hem als een vriendelijke man met grote betrokkenheid en humor. Met twee nieuwe bestuursleden is Houdt Zicht verdergegaan.

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

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

Flatcommissie
Namens de bewoners van de vier hoogbouwflats, is er een nieuwe groep bewoners opgestaan die een bewonerscommissie (flatcommissie) willen gaan vormen. In 2025 gaan we hier de samenwerking mee starten.

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies/klankbordgroepen actief:

- Klankbordgroep de Atlas. Hier is ook een recreatiecommissie actief.
- Klankbordgroep De Compagnie
- Bewonerscommissie de Plancius
- Bewonerscommissie Loef en Lij

Ter voorbereiding op onderhoudsprojecten heeft WVH-overleg met de volgende bewonersvertegenwoordigingen:

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

Contact met individuele huurders

Huurders kunnen naar kantoor van WVH komen, bellen of e-mailen voor contact. WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (één keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2024 8 keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huuraanpassing, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden. Veel informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH en het digitale klantportaal "Mijn WVH".

Klachten

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

- Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH)

WVH is aangesloten bij deze onafhankelijke klachtencommissie. In 2024 heeft deze commissie 1 klacht ontvangen over WVH. Deze is later door de huurder zelf ingetrokken

- Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling

Er zijn in 2024 géén klachten bij De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond binnengekomen over WVH.

- Huurcommissie

In 2024 heeft de huurcommissie één verzoek gehad tot huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken. Dit verzoek is toegekend. De huurder is in het gelijk gesteld. WVH kan zich niet vinden in de uitspraak en is daarom in beroep gegaan. De zitting hiervoor is gepland in 2025.

- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2024 géén meldingen over WVH binnengekomen.

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

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

Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van verzorgingshuis Bertus Bliek en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.
WVH, Humanitas en de gemeente Rotterdam zijn bezig met de planuitwerking voor het 'Lemairehof' en daarmee het verzorgingshuis Bertus Bliek te verplaatsen naar deze locatie in een modern verzorgingshuis.

Integraal wijkteam

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

Coöperatief samenwerkingsverband

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

Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie

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

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

Ontmoetingen met belanghebbenden

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema en geeft een kijkje achter de schermen. In 2024 vond de belanghebbende ontmoeting (BHO) plaats op 23 mei november. Het thema van de ontmoeting was Maak de ander beter.

De spreker van de dag was Loek Peters, acteur (o.a. Barry in Penoza) en spreker. Hij nam de aanwezigen mee in zijn filosofie 'maak de ander beter'. Je hebt elkaar nodig, en alleen samen kom je tot het beste resultaat. Dat is de basis van de filosofie van acteur Loek Peters: 'Maak de ander beter'. En de ander beter maken, dat doe je niet alleen voor de ander, maar ook voor jezelf. "Als je samenwerkt ben je positief wederzijds afhankelijk van elkaar. Als de ander het niet goed doet en jij doet daar niks aan, heb jij een probleem en kun je het zelf ook niet goed doen."

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

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

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

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

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoeringprocessen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH is met zes corporaties onderdeel van de Inkoopsamenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten. Ook werken we samen op het gebied van verzekeringen en het functioneel beheer van ERP-pakket Tobias365.

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

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

3. Leefbare buurten met oog voor elkaar

Burendag Samen zorgen voor een fijne buurt

WVH organiseerde op Burendag verschillende activiteiten in de buurt met de platte daken (010). De gekozen locatie was de “tuin van Klaas”. Het was een gezamenlijk initiatief met de gemeente Rotterdam, Welzijn op de Hoek, de Dorpsraad, Houdt Zicht en de bewonerscommissie van de wijk ‘BC010. Met genoemde deelnemers is er in de ochtend een “gezamenlijke tuinenschouw” uitgevoerd, met name gericht op de voortuinen. Hoe zien de tuinen eruit, en wat is de staat van de achterpaden. We bespraken met elkaar het effect op de leefbaarheid van een buurt en wie is waarvoor verantwoordelijk?

Daarop volgde een gezellig lunch, samen met buurtbewoners. De kinderen zijn verrast met een mozaïek workshop waarbij zij stoeptegels hebben versierd met mozaïek. De kinderen konden zich laten schminken of glitter tattoos laten aanbrengen. Het was een geslaagde dag.

High tea “Gouden” huurders

Op 10 oktober 2024 heeft WVH Wonen alle gouden huurders in het zonnetje gezet. In totaal zijn er 106 huurders die in 2024 al minstens 50 jaar dezelfde woning van WVH huren. Er werd een feestelijke en gezellig samenzijn in wijkcentrum de Hoekstee georganiseerd, waarbij iedereen heeft genoten van een heerlijke high tea.

Vanuit Welzijn op de Hoek was er die dag ook een informatiemarkt. Daar konden de genodigden informatie krijgen over wat Welzijn op de Hoek allemaal biedt om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast kon men kennismaken met de wooncoach van WVH Wonen om toekomstige woonwensen te bespreken.

Dag van de vrijwilliger

Jaarlijks bedanken we in Nederland de mensen die zich inzetten voor anderen of hun omgeving. Vrijwilligers, jong en oud, zijn de stille krachten die met hun inzet een grote positieve impact maken. Als WVH hebben we een gezamenlijk evenement met Welzijn op de Hoek (Stichting Humanitas) georganiseerd Alle vrijwilligers uit Hoek van Holland zijn in het zonnetje gezet met een heerlijke Italiaanse avond muzikaal omlijst door de band Burlesque.

Bijeenkomst energie besparen

In januari organiseerde WVH samen met Welzijn op de Hoek en de Energiebank Rotterdam een groeps-coaching energie besparen. Huurders en cliënten van Welzijn op Hoek konden zich hiervoor opgeven en leerden in drie sessies hoe zij thuis energie kunnen besparen. Ongeveer tien deelnemers deden mee aan deze tweede groepscoaching op drie ochtenden in januari en februari. Onder hen Marry en Nancy. Marry huurt een appartement in de Atlas, Nancy met haar gezin een eengezinswoning aan de Van Spil-bergenstraat.

4. Dienstverlening op maat

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2024 geschetst.

4.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2024 scoorde WVH op klanttevredenheid als volgt

	WVH	Landelijk
Nieuwe huurders	7,9	7,7
Vertrokken huurders	7,3	8,0
Reparaties	7,9	8,3
Onderhoud	7,6	7,4
Algemene waardering	7,0	7,1

4.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2024 exploiteert WVH 1994 woningen, 3 stuks maatschappelijk vastgoed, 2 bedrijfsruimtes, een sociaal pension met acht onzelfstandige eenheden, een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis met 36 kamers en 16 parkeerplaatsen. De tijdelijke verhuur en het beheer van de 37 woningen aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden) wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.

De vraag naar woningen is hoog en de afgelopen jaren fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. De druk op de lokale woningmarkt blijft daardoor groot. Dit is een belangrijk onderwerp in het portefeuilleplan van WVH, die komend jaar wordt herijkt en opnieuw geformuleerd.

Woonruimteverdeling

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

Reacties woningzoekenden

Per woning reageerden in 2024 gemiddeld 240 woningzoekenden. in 2023 gemiddeld 293

Van de sociale huurwoningen hebben 44% geadverteerd met Lokaal voorrang. Uiteindelijk is 50% van onze vrijkomende sociale huurwoningen verhuurd aan een inwoner uit hoek van Holland

Toewijzingen

We verhuurden in 2024 98 woningen. 90 sociaal en 8 vrije sector. Ook verhuurden we 4 parkeerplaatsen. Per ultimo 2024 was de gemiddelde netto huurprijs van een sociale huurwoning € 630 en dit is circa 60% van de maximaal redelijke huurprijs. 100% van de woningen is passend toegewezen.

10 woningen zijn naar statushouders gegaan. Totaal hebben we 22 statushouders gehuisvest. De taakstelling 2024 was 32. De achterstand wordt meegenomen naar 2025. In 2025 wijzigt de taakstelling van aantal personen naar aantal woningen. De achterstand uit 2024 zal met een verdeelsleutel worden omgezet in een aantal woningen.

Tijdelijke huurovereenkomsten (leegstandswet)
Ad Hoc verhuurde voor ons met tijdelijke huurovereenkomsten 11 woningen aan de Rietdijkstraat

Maatschappelijk onroerend goed
In 2024 heeft stichting ontmoeting een mooi nieuw eigen pand betrokken (het voormalige gebiedskantoor in Hoek van Holland). Hierdoor is de Prins Hendrikstraat 211 leeggekomen. Na uitgebreid overleg binnen ons netwerk van maatschappelijke partners met hart voor de Hoek hebben we met de gemeente en Welzijn op de Hoek (Humanitas) hiervoor een nieuwe maatschappelijke bestemming gevonden. In Hoek van Holland is behoefte aan een plek voor jongeren om elkaar te ontmoeten. Vanaf 1 januari 2025 wordt de Prins Hendrikstraat 211 daarom verhuurd aan Humanitas (Welzijn op de Hoek) die hier, in opdracht van de gemeente, een Jongeren hub gaat realiseren.

Ontruimingen
WVH heeft in 2024 géén woning ontruimd

4.3 Huurprijsbeleid

In 2024 is de huur volgens onderstaande uitgangspunten verhoogd
- Sociale huurwoningen algemeen: 5,3%
- Uitzondering aangewezen complexen die in de planvorming zitten voor energetische verbetering en momenteel nog ‘slechtere’ labels hebben. Deze hebben we met 4,3% verhoogd.
- De middeninkomens hebben een reguliere huurverhoging gehad van 5,3%
- We hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor de ‘hoge’ inkomens. Deze zijn met 60 euro verhoogd tot maximaal 100 euro boven de liberalisatiegrens
- De vrije sector woningen zijn met 5,5% verhoogd

Totaal is de stijging van de huursom in 2024 uitgekomen op 5,14%.

4.4 Huurderving en huurachterstanden

Huurderving
Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid. WVH staat aan de vooravond van een groot renovatieproject van de Oranjepannenbuurt. Voor dit project worden er een aantal woningen bewust leeg gehouden. Deze woningen kunnen tijdens het renovatieproject door de bewoners worden gebruikt om te douchen, of als rust c.q. logeer woning wanneer er veel activiteiten binnen hun eigen woning plaatsvinden. Dit leidt tot een stijging van het leegstandspercentage in 2024. Doel van WVH is om woningen zo snel mogelijk en liefst aansluitend te verhuren, zodat het leegstandspercentage zo laag mogelijk blijft. Dit lukt in een aantal gevallen, maar in sommige gevallen zijn er na vertrek van de huurder diverse ingrepen nodig om de woning naar de maatstaven van de huidige tijd te brengen.

	2024	2023
Leegstand	1,03%	0,82%

Huurachterstanden
WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. Totaal bedraagt de achterstand van zittende en vertrokken huurders ultimo 2024 € 195k, ultimo 2023 was dit € 176k.

5. Een toekomstbestendige woningvoorraad

5.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)/ portefeuilleplan

In 2024 maakten we een start met het actualiseren van het portefeuilleplan dat we in 2020 vaststelden. Dat proces ronden we in 2025 af. In dit plan beschrijven we de plannen om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

We hebben een grote opgave, vooral als het gaat om het renoveren en verduurzamen van ruim 500 woningen. Verbeteren en verduurzamen doen we planmatig, we sluiten daarmee zoveel mogelijk aan bij de uitvoering van onderhoud. Investeren in duurzaamheid moet ook bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze huurders. We hanteren een brede duurzaamheidsdefinitie. Dit betekent dat we oog hebben voor circulair bouwen en renoveren, voor het aanpassen van woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en voor een duurzaam gebruik van de woning (bewonersgedrag). Maar we zijn geen voorloper bij innovaties op het vlak van duurzaamheid. We zijn volgend en maken gebruik van bewezen technologie en concepten.

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

5.2 Onderhoud

Algemeen

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

Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud is contractueel uitbesteed aan de firma Vehoec te Wateringen. Vehoec doet voor ons de intake reparatieverzoeken en verzorgt ook de 24/7 storingsdienst. De klanttevredenheid reparatieverzoeken scoort met 7,9 goed. WVH controleert steekproefsgewijs de uitgevoerde werkzaamheden en monitort de prestaties KPI's (klanttevredenheid, % first time fixed en doorlooptijden)

In 2024 bedroeg het aantal reparatieverzoeken 2.882 ten opzichte van 2.700 in 2023. De reparatieverzoeken hadden veelal betrekking op afvoer en riolering, gevel- en dakwerkzaamheden, elektrische installaties en buitendeuren en kozijnen. Een groot aantal van deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de Oranjepannenbuurt. Deze buurt wordt in 2025 projectmatig aangepakt, verwachting is dat dan een deel van de reparatieverzoeken zal afnemen.

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

	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Aantal verhuureenheden	2.038	2.038
Gemiddelde kosten per woning in €	634	524
Aantal reparatieverzoeken	2.882	2.700
Reparaties per woning	1,4	1,3

Mutatieonderhoud

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

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

In 2024 waren er veelal schilderwerkzaamheden gepland, een groot schilderwerk heeft door omstandigheden vertraging opgelopen, waardoor de realisatie in 2024 lager uitvalt dan verwacht en ook in vergelijking met voorgaand jaar. Daarnaast stond er voor 2024 een gezamenlijk project met de gemeente gepland in de Presidentenbuurt, deze is niet doorgegaan en doorgeschoven naar het volgende jaar.

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

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

€	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Planmatig onderhoud	819.000	991.000
Vraag gestuurd onderhoud DKT-renovaties	690.000	1.423.000
Contractonderhoud	481.000	405.000
Totaal	**1.990.000**	**2.819.000**

5.3 Projecten: groot onderhoud en sloop/nieuwbouw

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

WVH is actief betrokken bij twee ontwikkelingen in het Lemairepark:
- *29 zorgwoningen*. Het nieuwe woon-zorgcomplex bestaat uit een zorggebouw met zes woongroepen en 29 zorgwoningen. Met het nieuwe gebouw wordt het aantal verpleeghuisplaatsen in het dorp uitgebreid. Dat past bij de toenemende vraag naar ouderenzorg in Hoek van Holland
- *55 appartementen.* WVH realiseert betaalbare appartementen voor de sociale doelgroep en de middenhuur. De aanbesteding loopt via De Rotterdamse Bouwversnelling, een initiatief van enkele corporaties om gezamenlijk conceptueel in te kopen.

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

Aanpak verduurzaming complexen Oranjepannenbuurt en Platte dakenbuurt
WVH nam in 2024 het definitieve investeringsbesluit voor verduurzaming van de woningen in de Oranjepannenbuurt. We starten in 2025 met de uitvoering daarvan. Ook bereiden we de plannen voor de aanpak van de Plattedakenbuurt voor.

6. Een wendbare en toekomstgerichte organisatie

6.1 Organisatie in beweging

WVH blijft een organisatie in beweging. En we merken natuurlijk dat ook onze omgeving in beweging is. We hebben bijvoorbeeld te maken met krapte op de arbeidsmarkt en veel personele wisselingen. We zetten via onze strategische personeelsplanning in op een toekomstbestendig en wendbaar WVH. Dat richt zich op het verminderen van de kwetsbaarheid van WVH als kleine organisatie en behoud van medewerkers. Onderdelen zijn een toolkit voor een persoonlijk koersplan van onze medewerkers en een alternatief voor de huidige gesprekscyclus. In 2024 vervolgde we de acties uit onze strategische personeelsplanning,

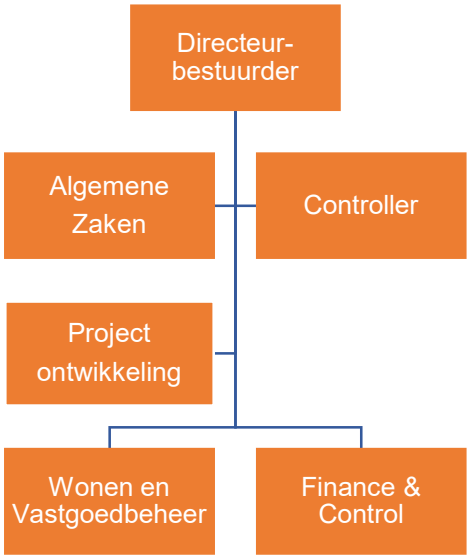
Via regie en samenwerking blijven we doen waar we zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden taken uit, die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen was in 2024 uitbesteed aan Vehoec aannemers uit Wateringen. Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie.
Ook in 2024 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is gezamenlijke inkoop.

Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2024 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook zijn we aangesloten bij de arbeidsmarktcampagne ‘werken bij de woco’s vanuit corporaties in beweging.

Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2024 ziet er als volgt uit:

Functies	Formatie	Bezetting (in dienst)	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1
Controller *	0,22	0,00	0
Vastgoedontwikkeling	0,00	0,00	0
Algemene zaken	2,39	1,94	2
Wonen	8,67	7,56	10
Vastgoedbeheer	4,00	3,78	4
Finance & Control	4,56	2,89	4
Totaal	**20,83**	**17,17**	**21**

De formatie is vastgesteld in de RvC vergadering van 4 juni 2024.

* WVH huurt een controller voor gemiddeld 8 uur per week in. De functie is wel opgenomen in de formatie, maar wordt extern ingevuld. Daarom staan bezetting en aantal medewerkers op 0.

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

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:
2018 - heden Bestuurslid Maaskoepel
2022 - heden Bestuurslid Feyenoord Basketball
2023 - heden Lid Raad van Toezicht Stichting hotspot hutspot

Personele wisselingen
WVH had in 2024 te maken met veel personele wisselingen, maar wel met een positieve balans. 7 medewerkers gingen uit dienst en we verwelkomden acht nieuwe medewerkers.

Ziekteverzuim
Het (gemiddeld) ziekteverzuim lag in 2024 met 8,7% (2023: 9,7%) ruim boven onze eigen norm van 6%. Het verzuimpercentage was het hele jaar hoog (T1 6,6%; T2 8,2% en T3 8,7%). Het heeft met name betrekking op drie langdurige ziektegevallen, waarvan één arbeid gerelateerd.

6.2 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

WVH heeft geen OR en maakt voor het formele overleg met personeel gebruik van de *personeelsvergadering.* In 2024 zijn twee personeelsvergaderingen georganiseerd. Er is een werkgroep voor de personeelsvergaderingen die bestaat uit collega's van alle afdelingen. Deze had in 2024 zes keer overleg met de directeur bestuurder.
Daarnaast waren er zeven personeelsbijeenkomsten waarvan twee over Integriteit. De directeur-bestuurder nodigde in kleinere groepjes collega's uit om bij te praten.
Regelmatig komt er een *MT-flits* uit die op intranet wordt geplaatst waarin de besluiten en de belangrijkste onderwerpen uit het MT kort toegelicht worden.

7. Governance en risicomanagement

7.1 Governance

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

Juridische structuur

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

Statuten

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

Integriteit

WVH heeft in 2021 haar integriteitscode aangepast. De code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2023 een nieuwe vertrouwenspersoon integriteit. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2023 deden we ons jaarlijkse personeelsoverleg over integriteit. Dit keer lag de focus op de uitkomsten van de softcontrol scan die eerder is uitgevoerd. In groepjes is gesproken over sociale veiligheid, voorbeeldgedrag en aanspreken. Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2023 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.
De vertrouwenspersoon heeft in 2024 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen. Wel is zij ter advisering en ondersteuning ingeschakeld door drie medewerkers en het bestuur.

Datalekken

In 2024 heeft WVH niet te maken gehad met datalekken. Er zijn geen meldingen gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap).

Verbindingen

WVH is 100% aandeelhouder in WVH-deelnemingen BV. In 2024 is deze onderneming geliquideerd en daarmee volledig uitgeschreven bij de KvK.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2024 € 772k (2023 € 686k). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 332k (2023 € 295k). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

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

Opzet en werking interne beheersingssystemen

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

Ondanks dat het vanwege de omvang van WVH niet verplicht is om een onafhankelijk controller (bestuurscontroller) te hebben, vinden we in het kader van de interne beheersing, het van belang om deze wel te hebben. In 2024 heeft een wisseling van de bestuurscontroller plaatsgevonden.

7.2 Risicomanagement

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

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

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

1. Strategische risico's

WVH heeft een top 11 van de strategisch risico's benoemd, deze staan in de tabel hieronder. In 2024 zijn deze strategische risico's door het MT in bijzijn van de concerncontroller geëvalueerd en geconcludeerd is dat deze top 11 nog steeds relevant is voor WVH. De bijbehorende beheersmaatregelen zijn daarbij ook geactualiseerd. Beheersmaatregelen die inmiddels zijn ingebed in het proces zijn komen te vervallen en mogelijke nieuwe zijn geformuleerd.

Top 11 strategische risico's

1.	We zijn onvoldoende in staat om competente medewerkers te werven en te behouden
2.	Onze data zijn en blijven onvoldoende op orde
3.	De kwaliteit van de woonomgeving (leefbaarheid) vermindert als gevolg van demografische, conjuncturele en/of maatschappelijke ontwikkelingen
4.	Gezien onze beperkte omvang, zijn we niet in staat om de maatschappelijke opgaven te realiseren
5.	In toenemende mate zijn onvoldoende geschikte (betaalbare) woningen beschikbaar voor de doelgroep
6.	Er doen zich fysieke calamiteiten of sociale veiligheidsincidenten voor
7.	Het huidige participatiemodel zorgt voor onvoldoende aanhaken van huurders uit alle geledingen (onvoldoende mobilisatie), waardoor een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat

8.	We voldoen niet aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie
9.	Projecten kunnen niet doorgaan door wijzigende marktomstandigheden
10.	We worden slachtoffer van cybercriminaliteit
11.	Huurders kunnen de huur niet meer betalen door de energie- en economische crisis

2. Projectrisico's

Bij projecten wordt voor elk project het risicoprofiel in kaart gebracht. De risico's zijn benoemd in het investeringsstatuut van WVH. In de voorlopige investeringsbesluiten van de projecten 010 en 310 is uitgebreid gerapporteerd over de te lopen projectrisico's en bijbehorende beheersmaatregelen.

3. Frauderisico's

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

De risico's en de processen die met deze risico's samenhangen zijn met de betrokken managers en medewerkers geactualiseerd. Voor 2024 is besloten om de controles niet allemaal uit te voeren en ons met name te richten op de onderdelen waar we de grootste risico's lopen. Extra aandacht gaat ook uit naar de signalen die zijn gegeven door de autoriteit wonen. Zij geven aan dat woningcorporaties steeds vaker slachtoffer zijn van bouwfraude. En dan met name door samenwerkingspartijen van woningcorporaties. Het gaat dan om het zogenoemde opplussen van facturen. De signalen worden meegenomen in de bestuurlijke overleggen met de samenwerkingspartners, maar ook in interne controle en bij de verwerking van facturen is hier extra aandacht op.

4. Informatierisico's

Het informatierisicomanagement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die WVH loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's.
Als onderdeel van het informatierisicomanagement heeft Altronic een ICT-scan uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de huidige staat van de security van de ICT-omgeving en de ICT-omgeving verder te verbeteren. Op een aantal belangrijke punten zijn hiaten geconstateerd in de beveiliging en de inrichting, zoals de antivirus bescherming op de serveromgeving en de werkplekken.
Inmiddels zijn alle in het rapport genoemde hiaten opgelost.
Begin 2025 starten we met awareness trainingen voor alle medewerkers, met als nulmeting een phising mail, om vast te kunnen stellen op welk niveau we de awareness training moeten starten.

8. Financiële continuïteit

8.1 Financieel beleid

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

8.2 Financieel resultaat

Het totale resultaat na belastingen bedraagt in 2024 € 21,3 miljoen positief (2023, € 11,5 miljoen negatief). In onderstaand overzicht wordt het resultaat op functioneel niveau uitgesplitst.

Jaarrekeningpost x€ 1.000	Realisatie 2024	Realisatie 2023	Verschil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.894	5.358	536
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.145	-14.382	32.527
Overige bedrijfsopbrengsten	40	37	3
Overige organisatiekosten	-381	-618	237
Leefbaarheid	-366	-271	-95
Financiële baten en lasten	-662	-711	49
Belastingen	-1.386	-951	-777
Totaal	21.285	-11.538	32.481

Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat € 32 miljoen hoger. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de waardeverandering van het vastgoed. Op basis van het handboek marktwaardering 2024 bedraagt de waardeverandering van het vastgoed € 32 miljoen positief, in 2023 was dit een waardedaling van € 12,5 miljoen. Daarnaast is het definitief investeringsbesluit genomen van het renovatieproject in de Oranjepannenbuurt. Het projectresultaat wordt direct in het resultaat verantwoord op moment van onomkeerbaar besluit en bedraagt € 14 miljoen negatief. Dit leidt tot een totale waardeverandering van € 18 miljoen zoals hierboven vermeld.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille bestaat uit de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten verminderd met de lasten verhuur & beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, lasten servicecontracten en overige operationele lasten exploitatie bezit.
In 2024 hebben we te maken gehad met stijgende kosten onder meer door inflatie en stijging van de CAO lonen. Deze stijging heeft een negatief effect op het resultaat exploitatie vastgoedportefeuille. De onderhoudsuitgaven zijn echter lager dan vorig jaar, dit komt onder andere door een vertraging in uit te voeren schilderwerkzaamheden, wat nu wordt gedaan in 2025. Totaal resulteert dit in een hoger netto resultaat van de exploitatie vastgoedportefeuille dan vorig jaar van € 536 duizend euro

De leefbaarheidsuitgaven zijn ten opzichte van voorgaand jaar € 95 duizend hoger, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de personeelskosten.

De overige organisatiekosten bestaat uit onder andere de accountantskosten en kosten toezicht. Deze zijn lager dan voorgaand jaar door aanpassingen in de functionele verdeling van de kosten. Deze zijn in lijn gebracht met de voorschriften van de Aw. Hierdoor vindt er een verschuiving plaats binnen alle categorieën van het functioneel model, maar wordt op deze post het meest zichtbaar.

De belastingen betreft de vennootschapsbelasting (VPB). Voor 2024 bedraagt de verschuldigde VPB € 1,3 miljoen, het restant van € 90 duizend is de verschuldigde VPB over boekjaar 2023 en vrijval van de actieve latentie. Er zijn geen verrekenbare verliezen.

8.3 Marktwaarde en beleidswaarde

Ontwikkeling van de marktwaarde

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

De totale marktwaarde is ten opzichte van 2023 gestegen met € 32 miljoen. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is gestegen met € 27 miljoen en het niet DAEB vastgoed met € 5 miljoen. Het grootste effect van deze stijging komt door de leegwaarde stijging. Deze stijgt ten opzichte van voorgaand jaar met € 41 miljoen. Deze stijging wordt enigszins gedempt door een stijging van de disconteringsvoet. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 12 miljoen. De stijging van de marktwaarde wordt enerzijds veroorzaakt door wijzigingen in onze vastgoedgegevens, zoals de stijging van de gemiddelde huur, onder andere vanwege de doorgevoerde huurverhoging en huurmutaties. Anderzijds wordt de stijging veroorzaakt door de marktomstandigheden onder andere de stijging van de markthuur.

In onderstaand overzicht staat in hoofdlijnen de ontwikkeling van de marktwaarde ten opzichte van voorgaand jaar. De vastgoedgegevens betreft de wijzigingen in onze eigen vastgoedgegevens, zoals de huurprijs van de eenheden, de WOZ-waardes van de eenheden en de mutatiegraad.
De methodische wijzigingen worden veroorzaakt door wijzigingen in rekenregels en wetgeving rondom het middenhuursegement.
De wijzigingen die vallen onder de validatie hebben te maken met wijzigingen die hebben plaatsgevonden na validatie van het handboek.
De wijzigingen door marktontwikkelingen omvat de wijzigingen in leegwaarde, markthuur en de disconteringsvoet.

Waarde ontwikkeling vastgoed	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
€ *1.000	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	TI
Waarde 2023	**348.365**	**-**	**4.372**	**352.737**	**35.738**	**72**	**232**	**36.042**	**388.780**
Vastgoedgegevens	13.047	-	-6	13.042	1.620	4	-1	1.623	14.665
Methodische wijzigingen	-8.784	-	-	-8.784	1.433	-	-	1.433	-7.351
Validatie	8.407	-	-210	8.197	1.019	-2	-12	1.005	9.202
Marktontwikkelingen	13.117	-	1.847	14.965	508	-3	111	617	15.581
Waarde 2024	**374.153**	**-**	**6.004**	**380.157**	**40.318**	**71**	**331**	**40.720**	**420.877**
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale waardeontwikkeling	**25.788**	**-**	**1.632**	**27.420**	**4.580**	**-1**	**99**	**4.678**	**32.098**

Ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed wordt bepaald op basis van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In boekjaar 2024 zijn de uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde sterk veranderd ten opzichte van de hierop voorafgaande jaren. Deze wijziging geeft, rekening houdend met het beleid van de corporatie, een reëlere waarde van het vastgoed.

De totale beleidswaarde is ten opzichte van 2023 gedaald met € 7 miljoen. De beleidswaarde van het DAEB vastgoed is gedaald met € 11 miljoen en de beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed is gestegen met € 4 miljoen. Het grootste effect van deze daling komt door wijzigingen in de beleidsparameters (negatief) en de gewijzigde rekenmethode (positief).
De beleidsparameters zijn in 2024 sterk gestegen. De onderhoudsnorm is van gemiddeld € 2.724 naar € 3.661 gestegen, dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 77 miljoen, deze stijging wordt veroorzaakt door een stijging van de onderhoudsbegroting en het inrekenen van het instandhoudingsonderhoud van renovatieprojecten 010, 310 en 320. De beheernorm is van gemiddeld € 1.052 naar € 1.244 gestegen, dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde van € 14 miljoen, deze stijging wordt veroorzaakt door een stijging van de begrootte kosten onder andere door stijging personeelskosten, vanwege cao stijging en indexaties van kosten en een mutatie in de verdeelsleutels van de functionele indeling. De beleidshuur is van gemiddeld € 659 naar € 699 gestegen, dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 19 miljoen, deze stijging is het gevolg van een update van de streefhuren per december 2024.
Het effect van de gewijzigde rekenmethode zit vooral in de gewijzigde disconteringsvoet, omdat woningcorporaties relatief goedkoop kunnen lenen wordt er vanaf 2024 voor de beleidswaarde gerekend met een sociale disconteringsvoet welke een stuk lager is dan de voor de publieke sector geldende

disconteringsvoet. De wijziging van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 51 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

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

Waarde ontwikkeling vastgoed	DAEB				Niet-DAEB				Totaal
€ *1.000	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ ZOG	Totaal	TI
Waarde 2023	**€ 150.601**	**€ 0**	**€ 4.372**	**€ 154.974**	**€ 20.596**	**€ 72**	**€ 232**	**€ 20.900**	**€ 175.874**
Vastgoedgegevens	€ 10.224	€ 0	-€ 6	€ 10.219	€ 1.378	€ 4	-€ 1	€ 1.381	€ 11.600
Methodische wijzigingen	€ 38.136	€ 0	€ 0	€ 38.136	€ 2.743	€ 0	€ 0	€ 2.743	€ 40.880
Validatie	€ 0	€ 0	-€ 210	-€ 210	€ 0	-€ 2	-€ 12	-€ 13	-€ 223
Marktontwikkelingen	€ 3.369	€ 0	€ 1.847	€ 5.216	€ 66	-€ 3	€ 111	€ 174	€ 5.390
Parameters beleidswaarde	-€ 64.212	€ 0	€ 0	-€ 64.212	-€ 283	€ 0	€ 0	-€ 283	-€ 64.496
Waarde 2024	**€ 138.118**	**€ 0**	**€ 6.004**	**€ 144.122**	**€ 24.500**	**€ 71**	**€ 331**	**€ 24.902**	**€ 169.024**
Totale waardeontwikkeling	**-€ 12.483**	**€ 0**	**€ 1.632**	**-€ 10.851**	**€ 3.904**	**-€ 1**	**€ 99**	**€ 4.002**	**-€ 6.850**

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde naar beleidswaarde

Verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde worden in het algemeen veroorzaakt door beleidsmatige afwegingen die wel van invloed zijn op de beleidswaarde maar niet op de marktwaarde. Onderstaande tabel biedt inzicht in de hoogte van de marktwaarde en de beleidswaarde en maakt inzichtelijk welke beleidsmatige afwegingen het verschil tussen beide bepalen.

* € 1.000	2024
Marktwaarde	**420.877**
Beschikbaarheid	-50.887
Betaalbaarheid	-116.816
Kwaliteit	-111.991
Beheer	-18.699
Disconteringsvoet	46.539
Beleidswaarde	**169.024**

Het vergelijk van de waarden in bovenstaande afbeelding toont de maatschappelijke prestatie van WVH uitgedrukt in geld. De toekomstige kasstromen gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat geeft voor de portefeuille van WVH een marktwaarde van € 421 miljoen.
De beleidswaarde bedraagt € 169 miljoen en is 40,2% van de marktwaarde. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt € 252 miljoen en is op termijn ons ‘economisch offer’.

Beschikbaarheid

De rol van een toegelaten instelling volkshuisvesting is zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is structureel verkopen, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van door exploiteren gewaardeerd. Daarnaast wordt de exploitatieperiode van 15 jaar naar een ‘eeuwigdurende benadering’ omgezet. In de praktijk betekent dit dat er voor de beleidswaarde gerekend wordt met een DCF tot 60 jaar zonder eindwaarde. De ‘eeuwigdurende benadering’ van de exploitatieperiode betekent ook dat de overdrachtskosten naar nul worden bijgesteld.

Betaalbaarheid

Naast dat een toegelaten instelling volkshuisvesting als doel heeft voor voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen te zorgen heeft zij ook als doel ervoor te zorgen dat deze woningen betaalbaar zijn. Het betaalbaar houden van de woningen betekent dat bij mutatie in de meeste gevallen niet de markthuur kan worden gehanteerd. In de beleidswaarde wordt daarom bij mutatie uitgegaan van een huur die muteert naar de door de toegelaten instelling gehanteerde beleidshuur. Voor WVH geldt dat de beleidshuur voor de Daeb tak ongeveer 68% en voor de niet Daeb tak ongeveer 74% van max redelijk is.

Kwaliteit

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

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

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

8.4 Beoordelingskader

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

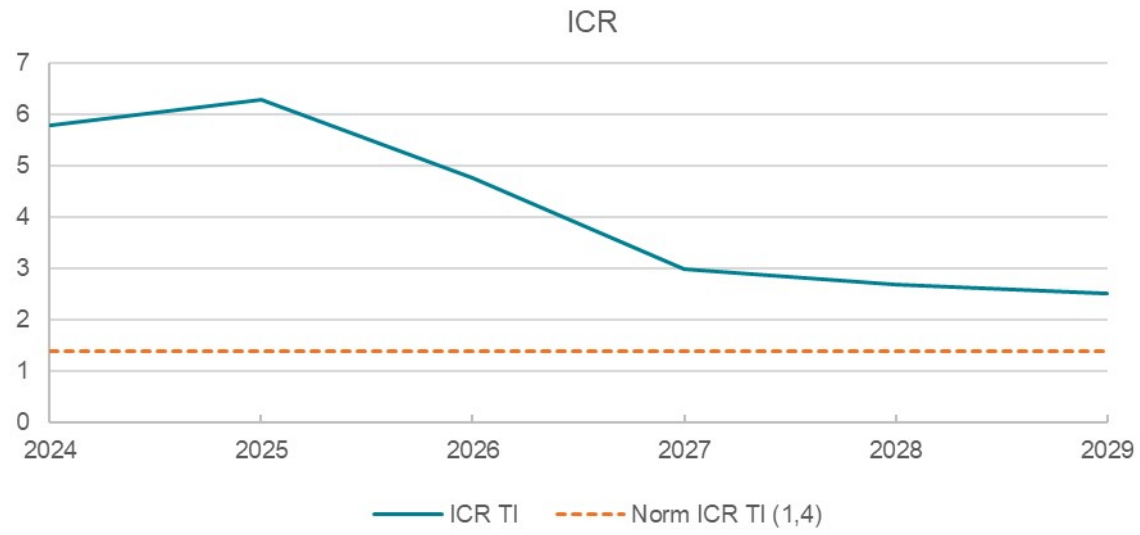
- **ICR (liquiditeit)**: maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- **LTV (vermogen)**: maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte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

Onderstaande afbeelding geeft de 5 financiële ratio's weer met de realisatie van 2024 en 2023 en de bijbehorende normen.

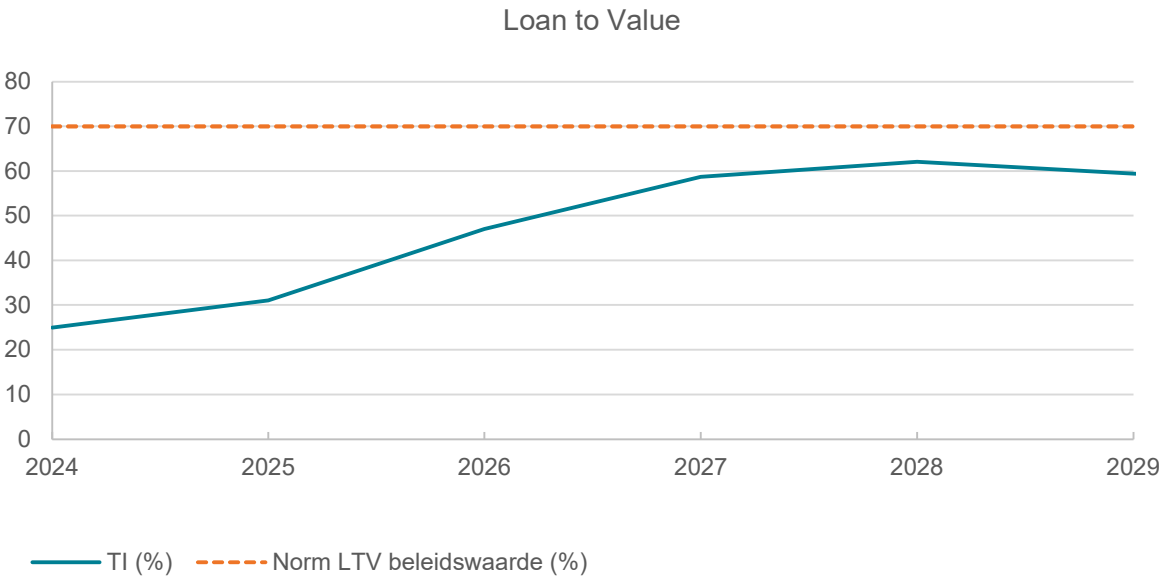
Ratio	2024	2023	Norm
Rentedekkingsgraad (ICR)	6,0	5,8	≥ 1,4
Solvabiliteit (EV/TV obv beleidswaarde)	66%	74%	≥ 30%
Loan to Value (LTV) (leningen nominaal/beleidswaarde vastgoed)	25%	25%	≤ 70%
Dekkingsratio (marktwaarde leningen/marktwaarde vastgoed)	10%	12%	≤ 70%
Onderpandsratio (marktwaarde leningen/onderpand WSW)	11%	13%	≤ 70%

De AW en WSW hebben in 2024 de normen van de Loan to Value en Solvabiliteit van zowel de DAEB als de niet DAEB tak aangepast. Dit naar aanleiding van de wijziging in de berekening van de beleidswaarde waarbij er gerekend wordt met een genormeerde disconteringsvoet wat een positief effect heeft op de beleidswaarde.

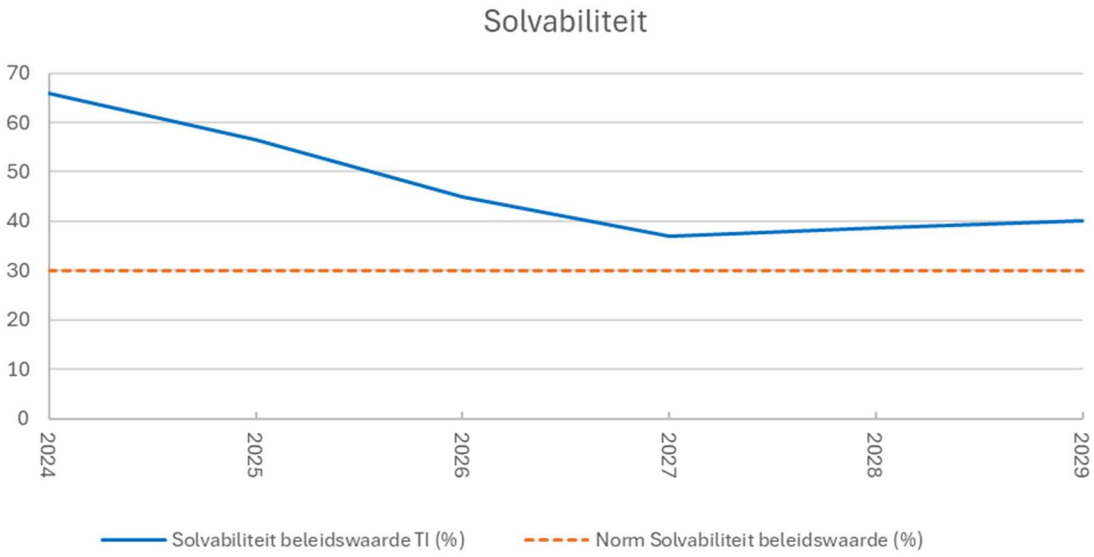
De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2024 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2024 tot en met 2029 het volgende beeld zien:



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



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



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

8.5 Treasury

In juni 2024 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2024 t/m 2026 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2023 en de daarin verwerkte investeringsplannen. Het borgingsplafond biedt voldoende ruimte voor de financiering van de begrote projecten voor renovatie en nieuwbouw.
Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling ‘financiële continuïteit’ nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

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

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd. Jaarlijks actualiseren we op basis van de (meerjaren)begroting het treasury jaarplan.
De lening portefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en in 2024 heeft WVH ook beschikking over een roll-over lening van € 4 miljoen. Eind 2024 is € 1,3 miljoen van de roll-over opgenomen, dit is gelijk aan 2023. Dit geeft wat flexibiliteit aan de lening portefeuille zodat bij vertraging van een project een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) afgelost kan worden. In 2024 is 1 fixe lening afgelost (€ 2,0 miljoen) en geen nieuwe leningen aangetrokken. Het gemiddelde rentepercentage van de vaste rente bedraagt ultimo 2024 1,54% in 2023 bedroeg het gemiddelde rentepercentage 1,50%.
WVH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000 bij de Rabobank. Eind 2024 bedroeg het saldo liquide middelen € 1,9 miljoen. Daarnaast was er nog ruimte op de roll-over lening van € 2,7 miljoen voor de financiering van investeringen.

Treasurycommissie
In 2024 is de treasurycommissie tweemaal bijeengeweest. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het invullen van de liquiditeitsbehoefte voor 2024/2025. In november zijn het treasuryjaarplan 2025 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2024 en 2025 besproken.

9. Verslag van de Raad van Commissarissen

9.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WVH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WVH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2024 invulling is gegeven.

9.2 Governance

Governancecode
Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WVH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WVH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode.

Voorkómen belangenverstrengeling
In 2024 was geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Integriteit
Er waren in 2024 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. We hebben sinds november 2023 een nieuw vertrouwenspersoon. Naast haar rol als vertrouwenspersoon ondersteunt zij WVH om het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd in een personeelsbijeenkomst. In 2024 wat dit op 20 mei en 19 november. Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek in het MT en de RvC. Dit was ook in 2024 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Haar jaarverslag over 2024 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 5 februari, het jaarverslag over 2023 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 7 februari 2024. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

Zelfevaluatie
De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2024 heeft plaatsgevonden op 13 december zonder externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Samenstelling RvC
Sinds mei 2022 bestaat de raad in principe uit vier commissarissen. Per 1 oktober 2024 is 1 RvC lid afgetreden en is naar tijdelijke invulling gezocht. De raad is zodanig samengesteld dat hij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen. Daarnaast is het aantal van vier passend bij de schaal van WVH.

9.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

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

Overleggen
Op 23 mei organiseerde WVH een ontmoeting met haar belanghebbenden en samenwerkingspartners. De RvC nam deel aan deze ontmoeting.
Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Deze afspraak heeft in 2024 plaatsgevonden op 26 november.
Huurderscommissarissen zijn Hans Koster en Peter Zwart. Er is regelmatig contact tussen de voorzitter en/of het bestuur van Houdt Zicht en de huurderscommissarissen.
Jaarlijks spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een vertegenwoordiging van de medewerkers van WVH. In 2024 was dit met de werkgroep van de personeelsvergadering. Dit overleg vond plaats op 26 november. Het was een open gesprek over de organisatie zonder specifieke onderwerpen. De RvC-leden sloten op 28 mei aan bij de medewerkers, directeur-bestuurder en MT-leden voor een informeel etentje. Hans Koster en Peter Zwart woonden namens de RvC de ALV van WVH op 23 juni bij. Ook werd op 16 april voor de eerste keer het volkshuisvestelijk uitje georganiseerd met MT, RvC en Houdt Zicht.

Aandachtsgebieden
Eén of meer leden van de raad brachten in 2024 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

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

9.4 Besluiten en behandelde onderwerpen

In 2024 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld volgens wat daarover is vastgelegd in de statuten. Alle besluiten staan op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Treasury jaarplan 2024
- Indexering vergoedingen van de RvC en salaris van de directeur-bestuurder per 1 januari 2024
- Jaarverslag en jaarrekening 2023
- Goedkeuring IC-plan 2024
- Jaarplan 2025 en (meerjaren)begroting 2025-2034
- Akkoord met top 11 van strategische risico's
- Definitief investeringsbesluit Korrelbeton fase 2
- Definitief investeringsbesluit complex 010
- Definitief investeringsbesluit complex 310
- Herbenoemen Hans Koster als voorzitter RvC
- Voorgenomen besluit tijdelijk nieuw RvC lid Hans Touw
- Het ontbinden van liquidatie WVH-deelnemingen

In 2024 zijn daarnaast onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen waaronder, de toekomst van het Bertus Bliekhuis, de aanpak van de complexen 010 (met de platte daken) en 310 (oranjepannenbuurt) en de planontwikkeling in het Lemairepark, flexwoningen en het Prins Hendrikhof
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Managementletter 2023
- Jaarverslag 2023 Vertrouwenspersoon
- Aw toezichtbrief 2024
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Accountantsverslag 2023
- Voortgang ERP-systeem
- Tertiaalrapportages
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Verslag zelfevaluatie 2023 en planning en voorbereiding zelfevaluatie 2024
- Agenda en agendastukken ALV van WVH op 23 juni
- Organisatieplan

9.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vervult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Hij is per 1 augustus 2022 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar. Hieronder het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2024:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	146.000

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2024 heeft plaatsgevonden op 7 februari 2025.

9.6 Invulling klankbordfunctie

In 2024 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de leden van de RvC. Voor 2025 is weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.

9.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

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

De RvC bestond in 2024 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Hans Koster Per 15 mei 2022 voorzitter Deskundigheid: juridisch Per 15 mei 2022: Op voordracht van de huurders	Secretaris Bestuurlijke tafel Wonen Haaglanden	▪ Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Lansingerland
Ir. Peter Zwart Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Eigenaar/ vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	▪ Bestuurder beheer Voorburgse rugbyclub (vanaf oktober 2023)
Drs. Helga van der Kolk RC CPC Deskundigheid: Financiën	Directeur bedrijfsvoering Dianet	
Drs. Joost Manusama MA **Tot 30 september 2024** Deskundigheid: maatschappelijk	Commissaris van Politie Districtschef Zeeland	▪ Lid RvC Fien Wonen ▪ Lid Curatorium Comenius College ▪ Voorzitter Moluks Culturele vereniging Abubu ▪ Extern lid Commissie Ongewenste Omgangsvormen bij het Ministerie van Buitenlandse Zaken ▪ Bestuurslid VTW (vanaf november 2023)

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Hans Koster	1 juli 2028	Nee
Peter Zwart	15 februari 2026	Nee
Helga van der Kolk	1 juli 2025	Ja
Joost Manusama	30 september 2024	

9.8 Commissies

In 2024 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:
- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

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

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Helga van der Kolk	Peter Zwart
Selectie- en remuneratie	Joost Manusama tot 30 september 2024 daarna Peter Zwart	Hans Koster

Selectie- en Remuneratie

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

Audit

De auditcommissie is in 2024 vijfmaal bijeengeweest. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:
- Afronding en opvolging Managementletter 2023
- Terugkoppeling vanuit treasurycommissie; Treasuryjaarplan 2023 en treasuryrapportage
- Tertiaalrapportages
- IC-plan 2024
- Risicomanagement
- Financieel overzicht/ voortgang projecten afdeling vastgoed
- Jaarstukken 2023 en accountantsverslag
- Jaarplan 2025 en (meerjaren)begroting 2025-2034
- Definitief investeringsbesluit Korrelbeton fase 2
- Definitief investeringsbesluit complex 010
- Definitief investeringsbesluit complex 310

9.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.
In 2024 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen. In 2024 haalde de directeur-bestuurder 53 PE-punten. Over de periode 2022 tot en met 2024 heeft hij 114 PE-punten gehaald. Daarmee voldoet hij aan de norm van minimaal 108 PE-punten in 3 jaar.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Aantal behaalde PE-punten in 2023	Aantal behaalde PE-punten in 2022
Leden van de RvC			
Peter Zwart	5	5	6
Hans Koster	2	7	10
Helga van der Kolk	7	5	2
Joost Manusama	16	6	6 (vanaf 15 mei 2022)
Directeur-bestuurder			
Marcel Korthorst	53	36	24

9.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringscode van de VTW.
Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2024 € 146.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn en voor de overige leden maximaal 10%. In het jaar 2024 bedroeg de feitelijke bezoldiging van zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel. De vergoedingen waren:

Functie	Bezoldiging 2024
Voorzitter	€ 14.520 (voorzitter) *Per 1 januari 2023* *Afslag van € 3000,- op eigen initiatief*
Lid	€ 11.680

9.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk, maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect voor en gebruikmaking van elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2024. WVH verleende ook in 2024 aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen.

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

9.12 Externe accountant

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

10. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.
De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten.
In 2024 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

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

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

Per 31 december 2024 telde de vereniging 712 leden.

11. Kengetallen

	2024	2023
Kengetallen bezit		
Verhuur van het bezit		
Nieuwe verhuringen Sociaal	90	83
% toegewezen aan de doelgroep	100%	98%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,7%	1,1%
Leegstand in % van de jaarhuur	1,0%	0,8%
Waardering dienstverlening (KWH huurlabel)	7,0	7,0
Omvang van het bezit		
DAEB woongelegenheden	1.852	1.852
Niet-DAEB woongelegenheden	141	141
Parkeergelegenheden	16	16
BOG/MOG/ZOG	8	8
Totaal VHE's	2.017	2.017
Financiële kengetallen		
Marktwaarde		
Marktwaarde in verhuurde staat (x€ 1.000)	420.877	388.779
Marktwaarde per VHE in verhuurder staat (x€ 1.000)	209	193
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	86%	88%
Loan-to-value (o.b.v. marktwaarde)	10%	11%
Beleidswaarde		
Beleidswaarde in verhuurde staat (x€ 1.000)	169.024	175.854
Beleidswaarde per VHE in verhuurde staat (x€ 1.000)	84	87
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	66%	73%
Loan-to-value (o.b.v. beleidswaarde)	25%	25%
Overige financiële kengetallen		
Rentedekkingsratio (ICR)	6,0	5,8
Onderhoudslasten per eenheid (€)	3.018	3.529
Uitgaven aan leefbaarheid (x€ 1.000)	366	271
Gemiddelde huurprijs DAEB woongelegenheden (€)	643	613
Kengetallen organisatie		
Gemiddeld aantal FTE	18,3	14,7
Gemiddeld aantal werknemers	20,7	16,5
Ziekteverzuim %	8,7%	9,7%

JAARREKENING
2024

1. Balans per 31 december 2024

(na resultaat bestemming, bedragen x€ 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	**(1)**	**369**	**431**
Vastgoedbeleggingen	**(2)**		
DAEB vastgoed in exploitatie		380.157	352.737
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		40.720	36.042
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		**420.877**	**388.780**
Materiële vaste activa	**(3)**		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.061	1.005
Totaal van materiële vaste activa		**1.061**	**1.005**
Financiële vaste activa	**(4)**		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen		-	12
Latente belastingvorderingen		-	72
Leningen u/g		-	-
Totaal van financiële vaste activa		**-**	**84**
Totaal van vaste activa		**422.308**	**390.300**
Vlottende activa			
Vorderingen	**(5)**		
Huurdebiteuren		71	132
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-	-
Overige vorderingen		99	37
Overlopende activa		256	186
Totaal van vorderingen		**427**	**355**
Liquide middelen	**(6)**	**1.883**	**1.326**
Totaal van vlottende activa		**2.310**	**1.681**
Totaal van activa		**424.618**	**391.981**

		31-12-2024	31-12-2023
Passiva			
Eigen vermogen	**(7)**		
Herwaarderingsreserve		323.885	292.487
Overige reserves		20.404	63.340
Resultaat na belastingen van het boekjaar		21.285	-11.538
Totaal van eigen vermogen		**365.574**	**344.289**
Voorzieningen	**(8)**		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		14.827	1.362
Overige voorzieningen		44	60
Totaal van voorzieningen		**14.871**	**1.422**
Langlopende schulden	**(9)**		
Schulden aan banken		38.161	42.541
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-
Totaalvan langlopende schulden		**38.161**	**42.541**
Kortlopende schulden	**(10)**		
Schulden aan banken		4.083	2.101
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		513	737
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	12
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		836	199
Overige schulden		4	18
Overlopende passiva		577	662
Totaal van kortlopende schulden		**6.012**	**3.729**
Totaal van passiva		**424.618**	**391.981**

2. Winst en verliesrekening over 2024

(bedragen x€ 1.000)

		2024	2023
Huuropbrengsten	(11)	15.200	14.879
Opbrengsten servicecontracten	(12)	459	325
Lasten servicecontracten	(13)	-544	-327
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	(14)	-1.877	-1.294
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-6.087	-7.119
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.257	-1.106
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**5.894**	**5.358**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille		**-**	**-**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-13.466	-1.890
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	31.610	-12.492
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**18.145**	**-14.382**
Opbrengsten overige activiteiten	(19)	40	37
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		**40**	**37**
Overige organisatiekosten	(20)	**-381**	**-618**
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	**-366**	**-271**
Bedrijfsresultaat		**23.333**	**-9.876**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(22)	40	27
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-702	-738
Totaal van financiële baten en lasten		**-662**	**-711**
Totaal van resultaat voor belastingen		**22.671**	**-10.587**
Belastingen	(24)	-1.386	-951
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Totaal van resultaat na belastingen		**21.285**	**-11.538**

3. Kasstroomoverzicht 2024

Bedragen (x€ 1.000)

	2024	2023
Huurontvangsten	15.324	14.916
Vergoedingen	442	349
Overheidsontvangsten	87	-
Overige bedrijfsontvangsten	8	10
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	**15.861**	**15.274**
Erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-1.692	-1.302
Onderhoudsuitgaven	-5.016	-6.814
Overige bedrijfsuitgaven	-4.011	-3.323
Betaalde interest	-734	-762
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-35	-87
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17	-8
Vennootschapsbelasting	-720	704
Saldo uitgaande kasstromen	**-12.227**	**-11.594**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.634**	**3.681**
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**-**	**-**
Nieuwbouw huur	-7	-24
Verbeteruitgaven	-579	-462
Aankoop	-	-
Investeringen overig	-85	-434
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**-671**	**-920**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-671**	**-920**
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-25	-
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	**-25**	**-**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-696**	**-920**
Nieuwe te borgen leningen	-	6.000
Aflossing geborgde leningen	-2.380	-7.980
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-2.380**	**-1.980**
Toename (afname) van geldmiddelen	**558**	**781**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.326	545
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.883**	**1.326**

4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

4.1 Algemene toelichting

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

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

4.2 Activiteiten

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

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

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

4.3 Verbonden partijen

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

4.4 Continuïteit

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

4.5 Schattingen

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

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

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

4.6 Validatie basiswaardering

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

4.7 Financiële instrumenten

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

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1 Activa

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

5.1.1 Immateriële vaste activa

Algemeen

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

Overige immateriële vaste activa

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

5.1.2 Vastgoedbeleggingen

5.1.2.1 Marktwaarde

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraag deze grens € 879,66 (ultimo 2023 € 808,06). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en is tevens vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.
Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

Complexindeling

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Waardering

Het vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.
Na de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die opgenomen is in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’).
WVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken.
Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ mitigeert dit risico middels validatie op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie (waardering met betrokkenheid taxateur) toepassen. Deze validatie vormt input om de basisversie eventueel aan te passen, de validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of – 10%. Het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ stelt derhalve dat waar de full versie betrouwbaar is op complex niveau, de basis versie betrouwbaar is op portefeuilleniveau.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.
Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Doordat er bij de basisversie sprake is van een portefeuillewaardering in plaats van een complexwaardering, kan er een onnauwkeurigheid bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Afschrijvingen

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024’). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
    - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WVH vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting. zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
    - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de

directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

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

5.1.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

5.1.4 Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen

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

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Overige vorderingen FVA

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

5.1.5 Vlottende activa

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

5.2 Passiva

5.2.1 Eigen vermogen

Algemeen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Overige reserve

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

5.2.2 Voorzieningen

Algemeen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.
Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of wanneer de voorziening afwikkelt binnen 1 jaar, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

5.2.3 Langlopende schulden
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten, bijvoorbeeld personeelslasten, pensioenlasten, afschrijvingen, aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2024 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

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

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

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

6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage huursomstijging 5,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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

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

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

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

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

6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Voor de onrendabele top van een nieuwbouwproject, of een project met levensduurverlenging voor een bestaand complex, wordt een 'Voorziening onrendabele top projecten' gevormd ten laste van de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, zodra het project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is.

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

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

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

6.6 Leefbaarheid

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

6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.8 Belastingen

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de geldende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen AEDES Vereniging van Woningcorporaties en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WVH Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Eind 2022 heeft de Belastingdienst de VSO 2 opgezegd.

WVH heeft op basis van de huidige uitgangspunten van de wet- en regelgeving de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar 2024 bepaald.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

7.1 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

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

7.2 Algemeen

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

7.3 Renterisico

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

7.4 Kredietrisico

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

7.5 Herfinancieringsrisico

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

7.6 Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.
In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

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

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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

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

9. Toelichting op de balans per 31 december 2024

1. Immateriële vaste activa

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	431
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	**431**
Mutatie	
Investeringen	-
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-62
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Afwaardering	-
Totaal mutaties	**-62**
Boekwaarde per 31 december	
Aanschafwaarde	431
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-62
Boekwaarde per 31 december	**369**

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

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

x€ 1.000	Totaal	DAEB	niet DAEB
Stand per 1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	96.682	84.375	12.308
Cumulatieve herwaardering	292.487	268.751	23.736
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-390	-388	-2
Boekwaarde per 1 januari	**388.780**	**352.737**	**36.042**
Mutaties			
Investeringen - opleveringen nieuwbouw	-	-	-
Investeringen - initiële verkrijgingen	-	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	487	481	6
Desinvesteringen	-	-	-
Overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	-	-	-
Aanpassing Marktwaarde	31.610	26.939	4.672
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties	**32.098**	**27.420**	**4.678**
Stand per 31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	97.170	84.856	12.314
Cumulatieve herwaardering	324.234	295.826	28.409
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-527	-524	-3
Boekwaarde per 31 december	**420.877**	**380.157**	**40.720**

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 324,2 miljoen (2023: € 292,5 miljoen).

Marktwaarde

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

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed.
Op basis van bovenstaande criteria heeft WVH in totaal 55 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is voor de woongelegenheden gebruik gemaakt van de parameters uit het waarderingshandboek. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet ligt tussen de 5,4% en 9,39%.

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.
Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Al het vastgoed is verzekerd tegen herbouwwaarde.
In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 1.858 (2023: 1.858) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 159 (2023: 159) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2024 van deze verhuureenheden bedraagt € 599.775.000 (2023 € 577.924.000). De WOZ-waarde 2024 heeft voor € 543.616.000 (2023: € 523.883.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 56.159.000 (2023: 54.041.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Scenario x€ 1.000	Effect marktwaarde TI	Effect marktwaarde Daeb	Effect marktwaarde niet-Daeb
Disconteringsvoet +0,5%	-20.675	-18.648	-2.027
Disconteringsvoet -0,5%	26.949	24.372	2.577
Markthuur +10%	4.214	3.894	320
Markthuur -10%	-1.582	-1.471	-111
Leegwaarde +10%	29.013	26.340	2.673
Leegwaarde -10%	-27.236	-24.692	-2.544

2.2 Beleidswaarde

x€ 1.000	TI	DAEB	Niet-DAEB
Beleidswaarde 2024	169.024	144.122	24.902
Beleidswaarde 2023	175.854	154.974	20.880

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

x€ 1	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	702	1.057
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.244	1.244
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.661	4.152
Aantal verhuureenheden met EFG label	124	0

Streefhuur

Het afgelopen jaar lag de gemiddelde streefhuur bij verhuring op 99,97% van de gemiddelde in het beleid opgenomen streefhuur. Gezien dit nagenoeg een volledige realisatie van de streefhuur is, is er op de in de beleidswaarde ingerekende streefhuur geen afslag genomen ten opzichte van het door WVH gehanteerde streefhuurbeleid.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van WVH. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

WVH beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 50 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WVH-conditiemetingen. Hiertoe hanteert WVH een periodieke actualisatie.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WVH rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

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

In de MJOB houdt WVH rekening met de volgende cycli:

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

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te

worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

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

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 50 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is, heeft WVH normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 50 tot 60 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli verlengd met 10 jaar, aan de hand van het gemiddelde van de begrootte 50 jaar.

EFG labels

WVH heeft nog 124 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de beleidswaarde, conform het handboek marktwaardering 2024.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 60.500 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is verwerkt in de MJOB van WVH. Voor de beleidswaarde is het bedrag aan achterstallig onderhoud derhalve op 0 gezet.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2029.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Scenario x€ 1000	Effect beleidswaarde TI	Effect beleidswaarde DAEB	Effect beleidswaarde Niet-DAEB
Markthuur +10%	779	729	50
Markthuur -10%	-779	-729	-50
Onderhoud +€100	-8.002	-7.498	-504
Onderhoud -€100	8.002	7.498	504
Beheer +€100	-8.002	-7.498	-504
Beheer -€100	8.002	7.498	504

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x€ 1.000	Kantoorgebouw	Inventaris	Vervoermiddelen	Totaal
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.734	476	15	**3.225**
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.793	-411	-15	**-2.219**
Boekwaarde per 1 januari	**940**	**65**	**1**	**1.005**
Mutaties				
Investeringen	86	66	-	**153**
Aanschafwaarde desinvesteringen	-	-235	-2	**-238**
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	-	234	2	**236**
Afschrijvingen	-74	-21	-0	**-95**
Totaal mutaties	**12**	**44**	**-0**	**56**
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.820	307	13	**3.140**
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.868	-198	-13	**-2.078**
Boekwaarde per 31 december	**952**	**109**	**0**	**1.061**

Waarderingsmethodiek

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

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

4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	x€ 1.000
Stand per 1 januari	**12**
Mutaties	-12
Stand per 31 december	**0**

Eind 2024 is de deelneming WVH Deelnemingen B.V. opgeheven en uitgeschreven uit het handelsregister.

5 Vorderingen

Huurdebiteuren

x€ 1.000	2024	2023
Huurdebiteuren	263	173
Voorziening dubieuze debiteuren	-192	-41
Totaal	**71**	**132**

Overige vorderingen

x€ 1.000	2024	2023
Overige debiteuren	89	104
Voorziening overige debiteuren	-	-67
Overige kortlopende vorderingen	10	-
Totaal	**99**	**37**

Overlopende activa

x€ 1.000	2024	2023
Overlopende activa	256	186
Totaal	**256**	**186**

6 Liquide middelen

x€ 1.000	2024	2023
Rekening-courant	194	321
Spaarrekening	1.689	1.005
Totaal	**1.893**	**1.326**

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

x€ 1.000	TI	DAEB	niet DAEB
Stand per 1 januari	**292.487**	**268.751**	**23.736**
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-	-
Realisatie uithoofde van sloop	-	-	-
Realisatie uithoofde van nieuwbouw	-	-	-
Overboeking overige reserves	31.398	26.726	4.671
Stand per 31 december	**323.885**	**295.478**	**28.408**

De mutatie van de herwaarderingsreserve wordt in 2023 volledig veroorzaakt door mutaties in de marktwaarde en historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Overige reserves

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**51.802**
Resultaat boekjaar	21.285
Overboeking herwaarderingsreserve	-31.398
Stand per 31 december	**41.689**

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

8 Voorzieningen

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**1.362**
Dotatie	14.827
Vrijval	-1.362
Onttrekking	-
Stand per 31 december	**14.827**

010 Platte daken

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**630**
Dotatie	-
Vrijval	-630
Onttrekking	-
Stand per 31 december	**-**

De voorziening ORT voor project 010 Platte daken is in 2023 onterecht genomen gezien het IFEC-moment van het project pas in 2026 verwacht wordt. In 2024 is deze voorziening derhalve teruggenomen.

310 Oranje pannenbuurt

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**693**
Dotatie	13.890
Vrijval	-693
Onttrekking	-
Stand per 31 december	**13.890**

De voorziening ORT voor het project 310 Oranje pannenbuurt is in 2023 onterecht genomen gezien het IFEC-moment van het project pas eind 2024 heeft plaatsgevonden. Begin 2024 is deze voorziening derhalve teruggedraaid en eind 2024 is deze opnieuw gevormd.

320 Korrelbeton

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**38**
Dotatie	937
Vrijval	-38
Onttrekking	-
Stand per 31 december	**937**

De voorziening ORT voor het project 320 Korrelbeton is in 2023 onterecht genomen gezien het IFEC-moment van het project pas eind 2024 heeft plaatsgevonden. Begin 2024 is deze voorziening derhalve teruggedraaid en eind 2024 is deze opnieuw gevormd.

8.2 Overige voorzieningen

x€ 1.000	2024	2023
Voorziening jubilea	15	30
Voorziening loopbaanontwikkelbudget	28	30
Totaal	**43**	**60**

9 Langlopende schulden

x€ 1.000	
Stand per 1 januari	**42.541**
Opgenomen gelden	-
Afgelost in boekjaar	-300
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.080
Stand per 31 december	**38.161**

Alle leningen die WVH heeft aangetrokken bij kredietinstelling zijn voor 100% geborgd door het WSW. De gemiddelde gewogen rentevoet van de langlopende schulden is in 2024 1,63% (2023: 1,58%). De lening portefeuille per ultimo 2024 met een resterende looptijd langer dan 1 jaar bedraagt € 38,2 miljoen, hiervan dient € 7,8 miljoen binnen de komende 5 jaar afgelost te worden.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen is door het WSW berekend en bedraagt per 31 december 2024 € 41,9 miljoen (2023: € 45,7 miljoen).

10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Schulden aan banken

x €1.000	2024	2023
Schulden aan banken	4.083	2.101

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

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

x €1.000	2024	2023
Crediteuren	513	737

Schulden aan groepsmaatschappijen

x €1.000	2024	2023
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	12

Eind 2024 is de deelneming WVH Deelnemingen B.V. opgeheven en uitgeschreven uit het handelsregister.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

x €1.000	2024	2023
Vennootschapsbelasting	656	61
Omzetbelasting	97	71
Loonheffing en sociale lasten	65	49
Pensioenen	19	18
Totaal	**836**	**199**

Bij het bepalen van de fiscale positie 2024 is ingeschat dat er nog aanvullend € 997.389 vennootschapsbelasting voor aangiftejaar 2024 verschuldigd is. Daarnaast is er sprake van een

verekenbaar verlies VPB over 2021 van € 244.870. De overige posten hebben betrekking op de aangiften/ afdrachten over de maand december 2024.

Overige schulden

x €1.000	2024	2023
Te verrekenen leveringen en diensten	4	18

Overlopende passiva

x €1.000	2024	2023
Niet vervallen rente langlopende schulden	246	275
Vooruitontvangen huren	183	180
Overige overlopende passiva	148	207
Totaal	**577**	**662**

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease overeenkomsten bedragen in totaal € 50.000 (2023 € 62.000) in de periode 2025 t/m 2031. Het betreft leaseovereenkomsten voor een auto en printers.

Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten

Eind 2024 heeft WVH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van € 0,64 miljoen voor planmatig onderhoud.

Erfpacht

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

Fiscale eenheid

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

Pensioenverplichtingen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag.

Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2024 is geen heffing in rekening gebracht.

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

Wet ketenaansprakelijkheid

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

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

- Jaarlijks obligo: dit betreft een mogelijke jaarlijkse heffing van maximaal 0,25% van het netto geborgde schuldrestant per 31 december van het voorgaande jaar. WSW gebruikt deze bijdrage ter aanvulling van het risicovermogen of voor de aflossing van renteloze leningen. Voor 2024 was de jaarlijkse obligo voor WVH 0,0297%, voor begrotingsdoeleinden adviseert WSW om structureel een percentage van 0,167% in te rekenen.
- Gecommitteerd obligo: dit betreft een aanvullende verplichting tot maximaal 2,6% van het netto schuldrestant, waarvoor WVH een obligolening aangaat. Indien het jaarlijks obligo ontoereikend is, kan WSW op dit gecommitteerde obligo een beroep doen. De verplichting kan worden voldaan via een trekking op de obligolening of door storting van liquide middelen.

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

10. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

11 Huuropbrengsten

x€ 1.000	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	13.937	13.566
Onroerende zaken niet zijnde woningen	20	20
Huurderving wegens leegstand	-125	-105
Huurderving wegens oninbaarheid	-102	-26
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	**13.730**	**13.455**
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.473	1.433
Onroerende zaken niet zijnde woningen	35	34
Huurderving wegens leegstand	-28	-17
Huurderving wegens oninbaarheid	-9	-26
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	**1.471**	**1.424**
Totaal huuropbrengsten	**15.200**	**14.879**

De huuropbrengsten zijn in totaal met 2% (€ 0,32mln.) gestegen t.o.v. 2023. Deze stijging is voornamelijk gelegen in de jaarlijkse huurverhoging. De huursomstijging over 2024 is 5,1% waar 5,3% is toegestaan. Daarnaast is er een flinke dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren gedaan.

12 Opbrengsten servicecontracten

x€ 1.000	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	448	348
Derving leegstand	-4	-3
Af te rekenen met huurders	15	-20
Totaal	**459**	**325**

13 Lasten servicecontracten

x€ 1.000	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	544	327
Totaal	**544**	**327**

14 Lasten verhuur & beheeractiviteiten

x€ 1.000	2024	2023
Direct toewijsbare kosten	115	-
Toerekening personeelskosten	740	454
Toerekening overige bedrijfskosten	1.022	840
Totaal	**1.877**	**1.294**

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

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x€ 1.000	2024	2023
Planmatig onderhoud	2.501	2.858
Mutatie onderhoud	993	1.957
Reparatie onderhoud	1.290	1.111
Toerekening personeelskosten	555	420
Toerekening overige bedrijfskosten	747	773
Totaal	**6.087**	**7.119**

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x€ 1.000	2024	2023
Belastingen en verzekeringen	1.197	1.103
Overige directe lasten exploitatie bezit	61	3
Totaal	**1.257**	**1.106**

17 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x€ 1.000	2024	2023
Mutatie voorziening onrendabele top	-13.466	-1.533
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	-	-357
Totaal	**-13.466**	**-1.890**

In 2024 is voor twee projecten het IFEC-moment gepasseerd. Voor deze projecten, 310 Oranje daken en 320 Korrelbeton, is een voorziening getroffen voor het onrendabele deel van de investeringen. Daarnaast is voor één project, 010 Platte daken, de voorziening vrijgevallen. Voor dit project is tot op heden het IFEC-moment nog niet gepasseerd.

18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

x€ 1.000	2024	2023
Af-/ toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	26.939	-13.675
Af-/ toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.672	1.183
Totaal	**31.610**	**-12.492**

19 Opbrengsten overige activiteiten

x€ 1.000	2024	2023
Opbrengst overige activiteiten	40	37
Totaal	**40**	**37**

De overige opbrengsten bestaan uit de verhuur van antennes en de exploitatie van een warmte koude opslag.

20 Overige organisatiekosten

x€ 1.000	2024	2023
Direct toewijsbare kosten	145	82
Toerekening personeelskosten	235	303
Toerekening overige bedrijfskosten	-	233
Totaal	**381**	**618**

Honoraria accountants

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

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	66.310	63.000
Andere controleopdrachten	-	-
Andere niet-controle opdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	32.732	-
Totaal	**99.042**	**63.000**

21 Kosten omtrent leefbaarheid

x€ 1.000	2024	2023
Direct toewijsbare kosten	18	8
Toerekening personeelskosten	151	102
Toerekening overige bedrijfskosten	197	162
Totaal	**366**	**271**

22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x€ 1.000	2024	2023
Rente liquide middelen en belastingrente	18	6
Agio Vestialening	21	21
Totaal	**40**	**27**

23 Rentelasten en soortgelijke kosten

x€ 1.000	2024	2023
Rente langlopende leningen banken	-702	-738
Totaal	**-702**	**-738**

24 Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

x€ 1.000	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-1.298	-1.086
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-16	76
Mutatie actieve belastinglatentie	-72	59
Totaal	**-1.386**	**-951**

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

x€ 1.000	2024	2023
Commercieel resultaat	**22.671**	**-10.588**
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.145	14.262
Afschrijvingen onroerend goed	11	70
Verkoopresultaat	-	-74
Onderhoudskosten	559	585
Gemengde kostenaftrek	6	5
Investeringsaftrek	-18	-4
Fiscaal resultaat	**5.084**	**4.256**
Verschuldigde acute winstbelasting	**1.298**	**1.086**

Het toepasselijke tarief vennootschapsbelasting voor de acute belastingplicht bedraag over de eerste € 200.000 19%, het resultaat daarboven is belast met 25,8%. De effectieve belastingdruk is voor WVH lager, dit komt voornamelijk doordat fiscaal de waarderingsverschillen niet belast worden. De effectieve belastingdruk over 2024 bedraag 5,7% (2023: -10,3%).

De belastingaangiftes zijn ingediend t/m boekjaar 2023 en tot boekjaar 2020 zijn door de belastingdienst definitieve aanslagen VPB opgelegd.

25 Toegerekende personeels- en overige bedrijfskosten

Personeelskosten

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

x€ 1.000	2024	2023
Lonen en salarissen	1.324	995
Sociale lasten	199	134
Pensioenlasten	158	149
Totaal	**1.681**	**1.278**

In 2024 bestond het gemiddelde personeelsbestand uit 18,3 fte (2023: 14,7) ingevuld door 20,7 medewerkers (2023: 16,5). Dit aantal was als volgt over de organisatie verdeeld:

Afdelingen	Bezetting in fte		Aantal medewerkers	
	2024	2023	2024	2023
Directeur bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,7	2,0	1,8
Afdeling Finance & Control	3,6	3,6	3,9	4,0
Afdeling Vastgoed	4,2	2,2	4,4	2,3
Afdeling Wonen	7,6	6,2	9,3	7,5
Totaal	**18,3**	**14,7**	**20,7**	**16,5**

Er waren geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

Overige bedrijfskosten

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

x€ 1.000	2024	2023
Afschrijvingen	158	169
Overige personeelskosten	190	162
Ingehuurd personeel	796	760
Kosten RvC	90	51
Algemene kosten	733	867
Totaal	**1.966**	**2.009**

11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

12.1 Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. De verdeelsleutels zijn opgesteld op complex en totaal niveau. De bij de aard van de post meest passende verdeelmethode is toegepast.

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

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden kredietinstellingen Winst-en-verliesrekening: - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten Kasstroomoverzicht: - Ontvangen en betaalde interest - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WVH op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 92,1%/7,9%.	Balans: - Huurdebiteuren - Overige vorderingen en overlopende activa - Overige voorzieningen - Schulden aan leveranciers - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

12.2 Gescheiden balans per 31 december 2024

Balans DAEB per 31 december 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	**369**	**431**
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	380.157	352.737
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	**380.157**	**352.737**
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.061	1.005
Totaal van materiële vaste activa	**1.061**	**1.005**
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	36.930	31.660
Latente belastingvorderingen	-	68
Leningen u/g	3.879	4.526
Totaal van financiële vaste activa	**40.809**	**36.254**
Totaal van vaste activa	**422.397**	**390.427**
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	38	123
Vorderingen op groepsmaatschappijen	647	647
Overige vorderingen	87	27
Overlopende activa	241	172
Totaal van vorderingen	**1.013**	**969**
Liquide middelen	**1.080**	**466**
Totaal van vlottende activa	**2.093**	**1.435**
Totaal van activa	**424.490**	**391.862**

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	323.885	292.487
Overige reserves	20.404	63.340
Resultaat na belastingen van het boekjaar	21.285	-11.538
Totaal van eigen vermogen	**365.574**	**344.289**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	14.827	1.362
Overige voorzieningen	40	55
Totaal van voorzieningen	**14.868**	**1.417**
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	38.161	42.541
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Totaalvan langlopende schulden	**38.161**	**42.541**
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	4.083	2.101
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	483	672
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	772	186
Overige schulden	1	15
Overlopende passiva	550	641
Totaal van kortlopende schulden	**5.887**	**3.615**
Totaal van passiva	**424.490**	**391.862**

Balans niet-DAEB per 31 december 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	31-12-2024	31-12-2023
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	-	-
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	40.720	36.042
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	**40.720**	**36.042**
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal van materiële vaste activa	**-**	**-**
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	-	12
Latente belastingvorderingen	-	4
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	**-**	**16**
Totaal van vaste activa	**40.720**	**36.058**
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	33	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	13	10
Overlopende activa	15	12
Totaal van vorderingen	**60**	**32**
Liquide middelen	**804**	**860**
Totaal van vlottende activa	**864**	**892**
Totaal van activa	**41.584**	**36.950**

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	28.408	23.736
Overige reserves	3.258	6.022
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.265	1.902
Totaal van eigen vermogen	**36.930**	**31.660**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Overige voorzieningen	3	4
Totaal van voorzieningen	**3**	**4**
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.879	4.526
Totaalvan langlopende schulden	**3.879**	**4.526**
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	30	65
Schulden aan groepsmaatschappijen	647	658
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	64	13
Overige schulden	3	3
Overlopende passiva	28	21
Totaal van kortlopende schulden	**772**	**760**
Totaal van passiva	**41.584**	**36.950**

12.3 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	13.730	13.455
Opbrengsten servicecontracten	425	304
Lasten servicecontracten	-507	-305
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	-1.734	-1.206
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.659	-6.736
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.152	-1.011
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**5.104**	**4.501**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	**-**	**-**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.466	-1.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.939	-13.675
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**13.473**	**-15.624**
Opbrengsten overige activiteiten	5	2
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**5**	**2**
Overige organisatiekosten	**-351**	**-579**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-366**	**-253**
Bedrijfsresultaat	**17.865**	**-11.953**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	133
Rentelasten en soortgelijke kosten	-701	-738
Totaal van financiële baten en lasten	**-569**	**-605**
Totaal van resultaat voor belastingen	**17.297**	**-12.558**
Belastingen	-1.277	-882
Resultaat uit deelnemingen	5.265	1.901
Totaal van resultaat na belastingen	**21.285**	**-11.539**

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	1.471	1.424
Opbrengsten servicecontracten	34	21
Lasten servicecontracten	-38	-23
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	-143	-88
Lasten onderhoudsactiviteiten	-428	-384
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-106	-95
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**790**	**855**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	325
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-251
Totaal van netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	**-**	**74**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-14
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.672	1.183
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**4.672**	**1.169**
Opbrengsten overige activiteiten	35	35
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**35**	**35**
Overige organisatiekosten	**-30**	**-39**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-**	**-18**
Bedrijfsresultaat	**5.467**	**2.002**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-95	-106
Totaal van financiële baten en lasten	**-93**	**-106**
Totaal van resultaat voor belastingen	**5.374**	**1.970**
Belastingen	-109	-68
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	**5.265**	**1.902**

12.4 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024

Kasstroomoverzicht DAEB 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	2024	2023
Huurontvangsten	13.848	13.488
Vergoedingen	408	326
Overheidsontvangsten	87	-
Overige bedrijfsontvangsten	6	4
Ontvangen interest	95	107
Saldo ingaande kasstromen	**14.443**	**13.925**
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-1.570	-1.208
Onderhoudsuitgaven	-4.683	-6.457
Overige bedrijfsuitgaven	-3.721	-3.071
Betaalde interest	-734	-761
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-33	-81
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-17	-8
Vennootschapsbelasting	-668	653
Saldo uitgaande kasstromen	**-11.426**	**-10.933**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.017**	**2.992**
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**-**	**-**
Nieuwbouw huur	-7	-24
Verbeteruitgaven	-555	-448
Aankoop	-	-325
Investeringen overig	-85	-434
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**-647**	**-1.231**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-647**	**-1.231**
	-	-
Ontvangsten overig	647	647
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-23	-
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	**624**	**647**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-23**	**-584**
Nieuwe te borgen leningen	-	6.000
Aflossing geborgde leningen	-2.380	-7.980
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-2.380**	**-1.980**
Toename (afname) van geldmiddelen	**614**	**428**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	466	38
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.080**	**466**

Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2024

(Bedragen x€ 1.000)

	2024	2023
Huurontvangsten	1.476	1.428
Vergoedingen	34	22
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	3	6
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	**1.512**	**1.456**
Erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-122	-94
Onderhoudsuitgaven	-334	-356
Overige bedrijfsuitgaven	-289	-254
Betaalde interest	-95	-106
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-52	51
Saldo uitgaande kasstromen	**-896**	**-767**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**617**	**689**
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	325
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**-**	**325**
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-24	-14
Aankoop	-	-
Investeringen overig	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**-24**	**-14**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-24**	**311**
	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2	-
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA	**-2**	**-**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-26**	**311**
	-	-
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-647	-647
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-647**	**-647**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-56**	**353**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	860	507
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**804**	**860**

13. Overige toelichtingen

13.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Aanneemovereenkomst verduurzaming Oranje pannenbuurt

In Februari 2025 is door WVH een aannemingsovereenkomst getekend met Smits Vastgoedzorg voor de verduurzaming van 311 woningen (intern bekend als complex 310 / de oranje pannenbuurt). De omvang van deze aannemingsovereenkomst is €22,2 miljoen.

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

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Hoek van Holland. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum op basis van klasse D is € 146.000.

13.2.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2024

bedragen x€ 1	M.A.H. Korthorst
Functiegegevens	
Functietitel	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.736
Beloningen betaalbaar op termijn	19.164
Subtotaal	145.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	**145.900**
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.A.H. Korthorst
Functiegegevens	
Functietitel	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	121.527
Beloningen betaalbaar op termijn	18.373
Subtotaal	139.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.000
Bezoldiging	**139.900**

13.2.2 Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.C. Koster	H.M. van der Kolk	J.J. Manusama	P.C. Zwart
Functiegegevens				
Functietitel	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/09	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.520	11.680	8.760	11.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.900	14.600	10.930	14.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	**14.520**	**11.680**	**8.760**	**11.680**
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	J.C. Koster	H.M. van der Kolk	J.J. Manusama	P.C. Zwart
Functiegegevens				
Functietitel	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	**13.800**	**11.200**	**11.200**	**11.200**
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.000	14.000	14.000	14.000

13.2.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14. Ondertekening

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant heeft de directeur-bestuurder de jaarstukken (bestuursverslag en jaarrekening) van Woningbouwvereniging Hoek van Holland opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2024 op voorstel van de directeur -bestuurder vastgesteld en bestuursverslag goedgekeurd. De algemene ledenvergadering stelt het jaarverslag vast op 23 juni. Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht over de stukken die aan de ALV zijn overgelegd.

Directeur bestuurder

M.A.H. Korthorst

Rotterdam, 4 juni 2025

Raad van Commissarissen

J.C. Koster
Voorzitter Raad van Commissarissen

H.M. van der Kolk

J.D.M. Touw

P.C. Zwart

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

2. Statutaire bepaling van het resultaat

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