Jaarverslag 2025 WYwonen

Inclusief jaarrekening 2025

23 juni 2026

Inhoud

1. Bestuursverslag **6**

1.1 Voorwoord 6

1.2 Context en ambitie 7

1.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid 9

1.3.1 Nieuwe verhuringen 9

1.3.2 Herhuisvesting en tijdelijke verhuur 11

1.3.3 Woningzoekenden 12

1.3.4 Het huisvesten van statushouders 12

1.3.5 Een huis voor kwetsbare woningzoekenden 13

1.3.6 Ontruimingen 13

1.3.7 Ons huurbeleid 13

1.3.8 Meer betalingsproblemen bij huurders 14

1.3.9 Ons verkoopbeleid 15

1.4 Duurzaamheid en woningkwaliteit 16

1.4.1 Onderhoud 16

1.4.2 Nieuwbouw 16

1.4.3 Herstructurering 17

1.4.4 Verduurzaming 18

1.4.5 Schimmelmeldpunt 18

1.5 Onze maatschappelijke rol 19

1.5.1 Gebiedsgericht werken aan leefbaarheid 19

1.5.2 Leefbaarheidsactiviteiten 19

1.5.3 Bewonerscommissies 20

1.5.4 Huurdersorganisaties 20

1.5.5 Bijdragen aan volkshuisvestelijke bijdragen van gemeenten 21

1.5.6 Klanttevredenheid 22

1.5.7 Klachtenbehandeling 23

1.5.8 Aanpak overlast en woonfraude 23

1.6 Onze organisatie 24

1.6.1 Personeelsformatie 24

1.6.2 Ziekteverzuim 25

1.6.3 Ondernemingsraad 25

1.6.4 Aanpak interne beheersing van processen en procedures 25
1.6.5 Risicobeheersing 26
1.6.6 Automatisering 26
1.6.7 Samenwerking met partners 27
1.7 Financiele continuiteit 27
1.7.1 Vermogenspositie 28
1.7.2 Resultaat 31
1.7.3 Treasury 32
1.7.4 Meerjarenontwikkeling 33
1.8 Governance en risicomanagement 35
1.8.1 Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie 35
1.8.2 Risicobeheersing 35
2. Jaarverslag van de RvC 38
2.1 Algemeen 38
2.1.1 Fusie per 1 januari 2025 en een nieuwe directeur-bestuurder 38
2.1.2 Opnieuw een fusie per eind 2026 38
2.1.3 Investeringen: nieuwbouw, renovatie en herstructurering 39
2.1.4 Prestatieafspraken 41
2.1.5 Nieuw huurbeleid goedgekeurd per 1 januari 2026 41
2.1.6 Koersplan, portefeuillestrategie en duurzaamheidsbeleid WYwonen 41
2.1.7 Gesprekken met de ondernemingsraad 41
2.1.8 Organisatieontwikkeling 41
2.1.9 Nieuwe concerncontroller op tijdelijke basis 42
2.1.10 Nieuwe accountant per boekjaar 2026 42
2.1.11 Over besturen en toezicht houden 42
2.1.12 Kaders van het interne toezicht 42
2.1.13 Legitimatie 43
2.1.14 Governancecode 43
2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol 43
2.2.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties 43
2.2.2 Toezicht op strategie 43
2.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico’s 43
2.2.4 Opdrachtgeverschap externe accountant 44
2.2.5 Klachtenbehandeling 44
2.2.6 In gesprek met belanghebbenden 44

2.3 Verslag vanuit werkgeversrol 45
2.3.1 Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder 45
2.3.2 Integriteitsbeleid en organisatiecultuur WYwonen 45
2.4 Over de RvC 45
2.4.1 Samenstelling raad van commissarissen 45
2.4.2 Introductieprogramma 47
2.4.3 Permanente educatie 47
2.4.4 Integriteit en onafhankelijkheid RvC 47
2.4.5 Klankbordfunctie 48
2.4.6 Aanspreekbaarheid 48
2.4.7 Taak, werkwijze en informatievoorziening 48
2.4.8 Vergader- en besluitenschema 49
2.4.9 Lidmaatschappen 50
2.4.10 Bezoldiging 50
2.4.11 Zelfevaluatie 50
2.5 Tot slot 51

3. Jaarrekening 2025 52
3.1 Balans per 31 december 2025 52
3.2 Winst- en verliesrekening per 31 december 2025 54
3.3 Kasstroomoverzicht over 2025 55
3.4 Toelichting op de jaarrekening 56
3.4.1 Algemeen 56
3.4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening 56
3.4.3 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 57
3.4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 65
3.4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 67
3.4.6 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de daeb-tak en de niet-daeb-tak 67
3.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans 69
3.6 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen 84
3.7 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening 86
3.8 Gebeurtenissen na balansdatum 94
3.9 Gescheiden overzichten 95
3.9.1 Balans 95
3.9.2 Winst- en verliesrekening 99

3.9.3 Kasstroomoverzicht 101
3.10 Overige gegevens 103
3.10.1 WNT-verantwoording 2025 WYwonen 103
3.10.2 Ondertekening van de jaarrekening 107
3.10.3 Overige gegevens inclusief controleverklaring 108

1. Bestuursverslag

1.1 Voorwoord

Het jaar 2025 stond in het teken van verandering én resultaat. Als nieuwe directeur-bestuurder kwam ik terecht in een organisatie die kort daarvoor een fusie had doorgemaakt en tegelijkertijd volop werkte aan haar toekomst. In dat jaar hebben we belangrijke stappen gezet in de verdere ontwikkeling van WYwonen, zonder de aandacht voor onze huurders en de volkshuisvestelijke opgave uit het oog te verliezen.

Vooral op het gebied van nieuwbouw hebben we een belangrijke bijdrage geleverd. In 2025 leverden we 173 woningen op, waaronder onze hoogste woontoren tot nu toe. Voor een corporatie van onze omvang is dat een bijzonder resultaat. Daarnaast realiseerden we belangrijke doorbraken in projectontwikkeling, onder meer bij Hart van Roelofarendsveen. Daarmee hebben we meer mensen een thuis kunnen bieden in een woningmarkt die nog altijd onder grote druk staat.

Ook de kwaliteit van onze dienstverlening bleef op hoog niveau. Huurders waardeerden onze dienstverlening met een 8,1. Met name de scores op communicatie (8,3), kwaliteit (8,5) en tijdigheid (9,0) laten zien dat onze collega's er iedere dag in slagen om persoonlijke aandacht en professionele dienstverlening te combineren. Dat is een prestatie om trots op te zijn, zeker in een jaar waarin de organisatie volop in ontwikkeling was.

Tegelijkertijd hebben we verder gebouwd aan één organisatie. We leerden elkaar beter kennen, ontwikkelden een gezamenlijke koers en werkten aan verdere professionalisering van onze processen, dienstverlening en bedrijfsvoering. Ook hebben we de samenwerking met gemeenten, zorgorganisaties en andere maatschappelijke partners verder versterkt. We krijgen terug dat we worden gezien als een betrouwbare, professionele en betrokken partner. Dat past bij wie wij willen zijn.

Het komende jaar staat in het teken van de voorbereiding op de fusie met Woondienst Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop. Tegelijkertijd blijven we werken aan onze maatschappelijke opgave: voldoende betaalbare woningen, goede dienstverlening en sterke wijken voor onze huurders.

Ik wil alle collega's bedanken voor hun inzet, betrokkenheid en flexibiliteit. Dankzij hun inzet hebben we samen mooie resultaten bereikt en bouwen we met vertrouwen verder aan de toekomst.

Renske Zwart
directeur – bestuurder

1.2 Context en ambitie

WYwonen is op 1 januari 2025 ontstaan uit een fusie tussen Habeko wonen en MeerWonen. Dit was het logische gevolg van de wens van beide organisaties om te professionaliseren en om meer financiële armslag te krijgen. Door de fusie zijn we beter voorbereid op uitdagingen zoals woningbouw, verduurzaming en betere dienstverlening aan huurders.

In 2025 hebben we ook een verkenning afgerond naar de mogelijkheden van samengaan met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop. De uitkomst ervan is positief. Daarom zij we in 2026 gestart met de voorbereiding van deze fusie.

Koersplan
Onze ambities hebben we vastgelegd in een eerste versie van ons koersplan: 'Koersplan WYwonen 2025'. We hebben gekozen voor een kordaat en bondig koersplan, met daarin heldere ambities voor beschikbaarheid (groei woningvoorraad en betere bezetting), betaalbaarheid (betaalbaar aanbod) en onze maatschappelijke rol. Met deze doelen geven we invulling aan onze missie, de Nationale Prestatie Afspraken en aan de prestatieafspraken met de drie gemeenten in ons werkgebied.

We hebben een woningmarktonderzoek laten uitvoeren dat ons goed inzicht geeft in de behoefte. Dat is input geweest voor onze portefeuillestrategie, hierin zijn onze opgave specifiek benoemd. Zo zorgen we ervoor dat onze strategie goed aansluit op wat nodig is voor (toekomstige) woningzoekenden.

Werkgebied
Het werkgebied van WYwonen bestaat uit de landelijke kernen in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Oegstgeest. Daar is het voor de meeste mensen fijn, prettig en rustig wonen. Mensen zijn gehecht aan deze omgeving en de sociale contacten; soms woont familie dichtbij. We zien dat onze nieuwbouw in uitbreidingsgebieden aantrekkelijk genoeg is voor mensen om soms toch de stap te wagen naar een andere kern of dorp in deze streek.
Nieuwe werkwijze
Na de fusie is de werkwijze van de twee voormalige corporaties aangepast. Bij beide oude organisaties vond de meeste besluitvorming vooral in de top plaats. WYwonen geeft medewerkers eigenaarschap en de ruimte om zelf beslissingen te nemen. En om fouten te maken – waarbij we de organisatie zo hebben ingericht dat fouten ook snel gerepareerd worden. Functies zijn uitgebreid, samenwerken staat centraal en er is volop aandacht voor persoonlijke ontwikkeling en dat medewerkers zich prettig voelen in hun werkomgeving.

Uitstekende dienstverlening
Met trots kunnen we zeggen dat de fusie voor onze huurders – want voor hen doen we het tenslotte allemaal – goed heeft uitgepakt. In 2025 hebben we een benchmark laten uitvoeren op het onderdeel dat wij het meest belangrijk vinden: het oordeel van onze huurders over onze dienstverlening. Met gemiddeld een ruime 8 hebben we het A-label gehaald. Hiermee behoren we tot de best presterende corporaties in de regio.

In 2025 boekten we meer successen. Zo hebben we flink wat nieuwbouwwoningen opgeleverd en er zijn doorslaggevende besluiten genomen om drie wijken te herontwikkelen.

Dreigende huurbevriezing

In 2025 dreigde een huurbevriezing vanuit het kabinet. Aedes vereniging van woningcorporaties en de hele sector, inclusief WYwonen, hebben zich ingespannen om dit te voorkomen. Huurbevriezing klinkt sympathiek voor huurders. Maar voor een woningcorporatie betekent het verlies van inkomsten een flinke ingreep in het financieringsmodel. Met als gevolg dat bijvoorbeeld verduurzamingsprojecten en nieuwbouwplannen niet kunnen doorgaan. Terwijl die juist heel hard nodig zijn om te zorgen voor een betaalbare energierekening voor onze huurders, en om bij te dragen aan een oplossing voor de woningnood.

Werkgebied met veel potentie
De woningnood is onverminderd hoog. Anders dan in de grootstedelijke regio's die ons omringen is er in ons werkgebied nog wel ruimte om uit te breiden. We zitten in een gebied met veel potentie. Zo wordt er volop gebouwd in het nieuwe woongebied Braassemerland in Roelofarendsveen. En worden bij de herontwikkeling van het Hart van Roelofarendsveen twee keer zoveel woningen teruggebouwd dan er gesloopt worden. Bij beide voorbeelden is WYwonen een onmisbare partner.

1.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Met goede woningen in een veilige woonomgeving voorzien we in een basisbehoefte van mensen. Hoge bouwkosten, strenge milieu- en stikstofregels en de lange doorlooptijd van bouwprocedures vormen daarbij grote uitdagingen om ook echt voor voldoende én betaalbare woningen te zorgen.

WYwonen verhuurt woningen in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Oegstgeest. Die maken alle deel uit van de woningmarktregio Holland Rijnland. Vrijkomende woningen worden aangeboden via het centrale platform voor de regio: www.hureninhollandrijnland.nl. Voor de sociale huurwoningen gelden de criteria uit de regionale huisvestingsverordening Holland Rijnland.

In 2025 zijn uit het bestaande bezit 324 woningen verhuurd. De mutatiegraad, ofwel het aantal vrijgekomen woningen in relatie tot ons totale aantal woningen, komt hiermee op 5,8%.

1.3.1 Nieuwe verhuringen

1.3.1.1 Nieuwbouwverhuringen

In 2025 hebben we 168 nieuwbouwwoningen verhuurd. Het gaat voor het grootste deel om betaalbare huurwoningen.

Tabel: aantal verhuurde nieuwbouwwoningen in 2025, per huurcategorie en per inkomensgroep

Huurcategorie	Aantal woningen
Woningen tot en met de eerste aftoppingsgrens	58
Woningen tot en met de tweede aftoppingsgrens	43
Woningen tot en met de sociale huurgrens	51
Middenhuur	6
Vrije sector	10
Totaal	168

1.3.1.2 Verhuringen bestaande bouw

In 2025 hebben we 386 nieuwe huurcontracten getekend voor bestaande sociale huurwoningen, en 7 voor bestaande huurwoningen boven de sociale huurgrens.

Tabel: aantal sociale verhuringen in bestaande bouw per gemeente, in 2025

	Sociale huur	Tijdelijke huur (via Gapph)	Intermediaire verhuur
Alphen aan den Rijn	121	18	-
Kaag en Braassem	120	22	1
Oegstgeest	83	16	5
Totaal	324	56	6

Tabel: aantal verhuringen in bestaande bouw boven de sociale huurgrens, per gemeente, in 2025

	Middenhuur	Vrije sector
Alphen aan den Rijn	3	0
Kaag en Braassem	1	0
Oegstgeest	3	0
Totaal	7	0

1.3.1.3 Lokaal maatwerk

In de regio Holland Rijnland mochten gemeenten in 2025 maximaal 25% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in bestaand bezit met voorrang toewijzen aan mensen met lokale binding. In de gemeente Alphen aan de Rijn kwam daar een aparte afspraak over de nieuwbouw bovenop. Middenhuurwoningen vallen nog niet onder de huisvestingsverordening en deze kunnen wij dus zelfstandig toewijzen met voorrang voor lokale kandidaten. Dit vergroot de kansen van lokale woningzoekenden op een woning in hun dorp of kern, mdit is onder meer belangrijk voor mensen met een zorgindicatie die interesse hebben in een zorgwoning.

Tabel: aantal toegewezen woningen volgens lokaal maatwerk, per gemeente, in 2025

	Regulier	Nieuwbouw	Totaal
Alphen aan den Rijn	21	63	84
Kaag en Braassem	25	-	25
Oegstgeest	4	21	25

Bij de 25 woningen in Kaag en Braassem gaat het onder andere om 8 zorgwoningen. Verder is daar lokaal maatwerk toegepast met het doel om de doorstroming vanuit de herstructureringswijk het Hart van Roelofarendsveen te stimuleren.

1.3.1.4 Toewijzingen aan Daeb-doelgroep en passend toewijzen

Woningcorporaties moeten verplicht 92,5%, of 85% als hier prestatieafspraken over zijn, van de sociale huurwoningen verhuren aan een huishouden met een inkomen onder de Daeb inkomensgrenzen. In Alphen aan den Rijn en Kaag en Braasem hebben wij opgenomen dat het percentage 85% is. In Alphen aan den Rijn is 94,6% verhuurd aan de Daeb doelgroep, in Kaag en Braasem 92,7% en in Oegstgeest 100%. De ruimte om te verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen is met name gebruikt voor de herhuisvesting in Alphen aan den Rijn en Kaag en Braasem.

De overheid wil zoveel mogelijk voorkomen dat huurders met een laag inkomen worden gehuisvest in woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarom moet minimaal 95% van de woningzoekenden die een inkomen hebben onder de vastgestelde inkomensgrenzen, in een woning gehuisvest worden waarvan de huurprijs onder de relevante aftoppingsgrens ligt. WYwonen heeft in het verlagjaar 95,8% van deze groep passend toegewezen.

1.3.1.5 Toewijzing middenhuur- en vrijesectorwoningen

In 2025 hebben we 7 bestaande middeldure woningen verhuurd. 2 van deze woningen zijn toegewezen aan huurders van WYwonen die een sociale huurwoning achterlieten. In Alphen aan de Rijn ging het om 1 huurder

met stadsvernieuwingsurgentie. In Kaag en Braassem woonde de huurder voorheen in een kleine portiekwoning.

1.3.1.6 Leegstand bij mutatie

De totale huurderving is 0,81%. Dit is iets boven onze norm van 0,80%. Het monitoren van leegstandsdagen gebeurt nauwgezet. Opzichters en woonconsulenten werken intensief samen tijdens het verhuurproces. Dit heeft een positief effect op de doorlooptijd van het proces en de dienstverlening. Aankoop en ontruiming van woningen hebben geen invloed gehad op het gemiddelde aantal leegstandsdagen.

1.3.2 Herhuisvesting en tijdelijke verhuur

Er zijn een aantal herstructurerings- en renovatieprojecten waarvoor we bewoners hebben uitverhuisd. Dit gebeurt volgens het sociaal plan dat bewoners hebben gekregen. De woningen die vrijkomen verhuren wij tijdelijk via leegstandsbeheerders (voornamelijk Gapph).

Voor de afgifte van de stadsvernieuwingsurgentie zijn huurders verhuisd op basis van hun inschrijftijd bij Holland Rijnland. Na de afgifte van de urgentie zijn huurders met voorrang verhuisd.

Alphen aan den Rijn

In de gemeente Alpen aan den Rijn gaat het om herstructureringsprojecten in de dorpen:

- Benthuizen (24 appartementen):
    - 5 woningen nog verhuurd door WYwonen
    - 15 woningen verhuurd door Gapph
    - 2 woningen vanwege technisch staat niet verhuurd, staan leeg
    - 2 woningen die leegkomen, maar waarover we nog moeten besluiten of die nog technisch verhuurbaar zijn door Gapph

Verhuisd in 2025: 10 huurders.

- Hazerswoude-Dorp (16 eengezinswoningen):
    - 6 woningen nog verhuurd door WYwonen
    - 3 woningen verhuurd door Gapph
    - 7 woningen worden binnenkort overgedragen aan Gapph

Verhuisd in 2025: 3 huurders.

- Koudekerk aan den Rijn (26 eengezinswoningen):
    - 3 woningen nog verhuurd door WYwonen
    - 15 woningen verhuurd door Gapph
    - 8 woningen worden binnenkort overgedragen aan Gapph

Verhuisd in 2025: 7 huurders.

Kaag en Braassem

In de gemeente Kaag en Braassem gaat het om de sloop-nieuwbouw van 7 appartementen en 156 eengezinswoningen in het wijkontwikkelingsproject Hart van Roelofarendsveen:

- 109 woningen nog verhuurd door WYwonen

- 53 woningen verhuurd door een organisatie voor tijdelijk beheer.
- 2 woningen zijn in beheer als kantoor en tijdelijke woning voor Oekraïners

Verhuisd in 2025: 27 huurders.

Oegstgeest
In de gemeente Oegstgeest gaat het om de renovatie van 69 appartementen in het complex Heemwijck:
- 4 appartementen nog verhuurd door WYwonen
- 65 appartementen verhuurd door Gapph

Verhuisd in 2025: 3 huurders.

1.3.3 Woningzoekenden

Met een gemiddelde van 446 reacties per geadverteerde woning, neemt het aantal reacties het laatste jaar weer toe (2024: 408). Er is een groot verschil tussen het aantal reacties in de drie verschillende gemeenten. Het regionaal gemiddelde ligt op 415. Vooral in Alphen aan den Rijn ligt het aantal reacties flink hoger dan gemiddeld en ook hoger dan in 2024 (453). Het aanbod in een jaar zorgt voor fluctuaties. In het algemeen zien wij dat starters op heel veel reageren.

Tabel: reactie- en acceptatiegraad per geadverteerde woning per gemeente, in 2025

	Reactiegraad	Acceptatiegraad
Alphen aan den Rijn	587	5.6
Kaag en Braassem	283	7.9
Oegstgeest	381	2,8
Gemiddeld	446	5.2

1.3.4 Het huisvesten van statushouders

Iedere gemeente krijgt per half jaar een taakstelling van de overheid voor het huisvesten van statushouders (vluchtelingen met een verblijfsvergunning). In alle gemeenten hebben we de taakstelling niet kunnen realiseren. In de praktijk merken we dat ons bezit niet goed past bij de kandidaten en daardoor vraagt de koppeling meer tijd. We hebben ons werkproces verbeterd om effectiever te kunnen zijn, de samenwerking met de gemeenten is verbeterd. We hebben afspraken over hoe we komend jaar de achterstand inhalen.

Tabel: aantal gehuisveste statushouders en de taakstelling per gemeente, in 2025

	Aantal gehuisveste statushouders	Taakstelling
Alphen aan den Rijn	19	53
Kaag en Braassem	25	43
Oegstgeest	49	69
Totaal	73	165

1.3.5 Een huis voor kwetsbare woningzoekenden

In Holland Rijnland werken 13 gemeenten, 13 woningcorporaties en ruim 20 maatschappelijke instellingen samen aan de Contingentenregeling. Deze regeling geeft kwetsbare woningzoekenden voorrang bij een sociale huurwoning. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die uitstromen uit opvanglocaties of beschermd wonen en die nu met begeleiding zelfstandig gaan wonen.

Tabel: afspraken, aanvragen en uitvoering Contigentenregeling, per gemeente, in 2025

	Afspraak	Aanvragen	Plaatsingen
Alphen aan den Rijn	8	4	2
Kaag en Braassem	7	4	4
Oegstgeest	10	11	12
Totaal	25	19	18

In Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn hebben we de afgesproken aantallen niet gehaald. Hier hebben wij minder aanvragen dan plaatsen. Daarnaast komt een deel van de aanvragen hier laat in het jaar. Op dat moment komen er te weinig passende woningen beschikbaar. Elk jaar kunnen wij hierdoor aanvragen pas in het jaar daarop plaatsen. Op 31 december 2025 stonden de volgende aanvragen nog open:

- 3 in Alpen aan den Rijn.
- 1 in Kaag en Braassem.
- 7 in Oegstgeest.

1.3.6 Ontruimingen

Wij zetten ons maximaal in om huisuitzettingen door huurachterstanden te voorkomen, onder andere door vroegsignalering. Helaas lukt het niet altijd om met een huurder in gesprek te komen. Daarnaast komt het voor dat een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. In dergelijke situaties dragen wij de vordering over aan een deurwaarder.

In 2025 hebben wij in totaal vier ontruimingen uitgevoerd:

- 3 vanwege woonfraude;
- 1 vanwege een huurachterstand.

Ondanks onze inspanningen om ontruimingen te voorkomen, is het soms onvermijdelijk om deze stap te zetten.

1.3.7 Ons huurbeleid

In ons huurbeleid bepalen wij voor iedere woning een huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning. Als een woningzoekende die de woning wil huren recht heeft op huurtoeslag, verlagen we de huur als die boven de aftoppingsgrens ligt. Daarmee is inkomen geen reden meer voor voorrang, wat de keuzevrijheid voor onze doelgroep vergroot. Dit noemen we het tweehurenbeleid.

In 2025 is gebleken dat door het tweehurenbeleid onvoldoende woningen worden verhuurd aan de primaire doelgroep. Door de aanpassingen van het woningwaarderingsstelsel op 1 januari 2025 en de verduurzaming

zorgde ons beleid ervoor dat primaire doelgroep onvoldoende wordt bediend. Om die reden hebben wij besloten in 2026 over te stappen op een nieuw huurbeleid, waarbij wij actief sturen op het aanbod voor de primaire doelgroep.

Het nieuwe streefhuurbeleid optimaliseert de huuropbrengsten binnen de maatschappelijke opdracht, met de garantie dat 70% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. De huurprijzen worden voortaan systematisch gekoppeld aan kwaliteit (WWS-punten) en aan de wijze van toewijzing. Dit zorgt voor een transparante prijs-kwaliteitverhouding en stabielere inkomsten. Voor specifieke doelgroepen bieden we via flankerend beleid maatwerk met een apart budget.

1.3.7.1 Huurverhoging

In 2025 hebben we de huur van sociale huurwoningen verhoogd met 4,5%, indien nodig tot maximaal de sociale huurgrens. Van woningen waarover een besluit is genomen tot sloop op uitplaatsing vanwege renovatie is de huur niet verhoogd.

De huur van vrijesectorhuurwoningen is met 3,1% verhoogd. Dit is lager dan de toegestane verhoging van 4,1%. Dit komt voort uit een afspraak met de huurdersorganisaties.

1.3.7.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

WYwonen past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Daarbij hanteren we een verhoging van € 45 voor de hogere middeninkomens en € 100 voor de hoge inkomens. Conform de afspraken met de huurdersorganisaties toppen wij af op 90% van de maximale huur. Op basis van de prestatieafspraken kan de inkomensafhankelijke huurverhoging voor het hele bezit buiten de huursom worden gehouden.

1.3.7.3 Overige huren

Het kost ons moeite om parkeerplaatsen te verhuren. Daarom hebben we de huren daarvan niet verhoogd.
De huur van losse garages is met 3,1% gestegen.
De huurverhoging voor bedrijfsonroerendgoed, zorgonroerendgoed en maatschappelijk onroerend goed is in de betreffende huurovereenkomsten geregeld.

1.3.8 Meer betalingsproblemen bij huurders

Steeds meer huurders hebben moeite om de huur (op tijd) te betalen. Vaak komt dit door het ontbreken van financiële buffers. Onvoorziene kosten leiden regelmatig tot huurachterstanden en betalingsregelingen. We hebben het contact bij vroegsignalering in 2025 sterk verbeterd. We verwachten dat we hierdoor meer huurders tijdig bereiken om grote betalingsproblemen te voorkomen.

De afdeling Incasso zet actief in op persoonlijk contact via bellen, WhatsApp, huisbezoeken en gesprekken op kantoor. Daarmee beperken we de achterstand en blijft de situatie overzichtelijk voor de huurder. In de meeste gevallen wordt een betalingsregeling getroffen. Als blijkt dat een huurder grote financiële problemen heeft, verwijzen we hem/haar door voor een schuldhulpverleningstraject of andere instanties die huurders met schulden kunnen helpen. We wijzen mensen ook op de mogelijkheid om gebruik te maken van de Papierwinkel in Kaag en Braassem of Schuldhulpmaatje in Oegstgeest.

1.3.9 Ons verkoopbeleid

Door de blijvende krapte op de woningmarkt blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. WYwonen richt het verkoopbeleid daarom primair op het behoud van voldoende passende woningen voor de doelgroep. In 2025 hebben we alle woningen die geschikt zijn voor verhuur in de portefeuille behouden. Ook het merendeel van de teruggekochte Koopgarantwoningen hebben we verhuurd. We hebben slechts 50 woningen aangewezen voor verkoop. Wanneer binnen deze complexen een woning vrijkomt, verkopen we die. In 2025 ging het om 2 woningen. Deze verkopen hadden geen negatieve invloed op de beschikbaarheid van passende huurwoningen.

1.4 Duurzaamheid en woningkwaliteit

De noodzaak van betaalbare woningen leidt tot een roep om kwaliteitseisen los te laten. Anders komen projecten financieel niet rond. Maar is dat toekomstbestendig? Woningen worden lang gebruikt. Dat vraagt om kwaliteit die meegaat tot 2050 en daarna. Bovendien vraagt deze tijd om circulair materiaalgebruik en klimaatbestendigheid.

Kortom: bouwen heeft voor ons weliswaar prioriteit, maar dat doen we zo duurzaam mogelijk, met het oog op klimaatverbetering en verlaging van woonlasten voor huurders.

1.4.1 Onderhoud

In 2025 hebben we samen met onze comakers een nieuw onderhoudsbeleid opgesteld voor dagelijks en mutatieonderhoud. Dit hebben we gedaan om de kwaliteit van onze woningen goed te waarborgen. Prijsafspraken maken deel uit van dit beleid. In de praktijk betekent dit dat we samenwerken met comakers die weten welke onderhoudskwaliteit we nastreven. De vergoeding aan de aannemer is in een prijzenboek vastgelegd.
Voor planmatig onderhoud stellen we in 2026 een nieuw onderhoudsbeleid op.

1.4.2 Nieuwbouw

In 2025 hebben we de volgende nieuwbouw opgeleverd:

Tabel: aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2025

Project	Locatie	Aantal opgeleverde woningen
N11 plot (Westvaartpark)	Hazerswoude-Rijndijk	62
Bebo Konkreet	Hazerswoude-Rijndijk	12
Sublimes	Oegstgeest	90
Bentwijck	Benthuizen	9
Totaal		173

In 2025 hadden we 19 woningen in aanbouw. Het betreft woningen in het project de Quartel in Hazerswoude-Dorp.

In 2025 hadden we ook de bouw van 1.142 nieuwbouwwoningen in voorbereiding.

Tabel: aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding in 2025, met de verwachte opleverdatum. Deze projecten zijn opgenomen in de begroting, besluitvorming volgens investeringsstatuut moet in veel gevallen nog plaatsvinden.

Project	Aantal woningen	Verwachte opleverdatum
Alphen aan den Rijn:		
Arnoldus van Os	14	2027
Voorweg	18	2027

De Quartel	19	2026
Hoogewaard	82	2029
Oostvaarderskwartier	58	2029
Hazelhof	71	2035
Vrijheidslaan	31	2028
Van Schie-locatie	15	2029
Subtotaal	308	
Kaag en Braassem:		
Aan de Braassem 4a	24	2027
Aan de Braassem 4b	40	2028
Regenboogweg	12	2027
Gogherweide	88	2030
Hart van Roelofarendsveen fase 1	150	2029
Hart van Roelofarendsveen fase 2	50	2030
Hart van Roelofarendsveen fase 3	80	2034
Knarrenhof	6	2027
Subtotaal	450	
Oegstgeest:		
Hofbrouckerpark	38	2027
Almondehoeve	51	2027
De Werf	125	2028
KPN-locatie	27	2029
Loods Surinamestraat	30	2029
Nieuwe Rijnvaert	35	2028
Heemwijck	78	2029
Subtotaal	384	
Totaal aantal woningen in voorbereiding	1.142	

Er zijn per gemeente maandelijkse overleggen op strategische niveau om de voortang van de projecten te bespreken. Daarnaast zijn er meerdere projectgroepen op ambtelijk niveau met verschillende projectmanagers. Verder worden er met regelmaat op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd tussen de betreffende wethouders, de manager vastgoed en directeur-bestuurder.

1.4.3 Herstructurering

Voor al onze woningen streven wij een minimale basiskwaliteit na. Zijn woningen aan het eind van hun levensduur of is renoveren technisch en/of financieel niet mogelijk? Dan overwegen we sloop-nieuwbouw. Net als renovatie heeft sloop-nieuwbouw veel impact op de betreffende huurders. Het raakt hen diep. Daarom is in

2024 samen met de huurdersraden een sociaal statuut afgesproken. Hierin staat dat wij bij sloop-nieuwbouw een vast stappenplan volgen, dat is gebaseerd op de principes van de Woonbond.

Zodra de toekomst van een complex ter discussie staat, worden bewoners geïnformeerd en begeleid. Bijvoorbeeld bij het oprichten van een bewonerscommissie, die meedenkt over de mogelijke scenario's en de uitvoering van het definitieve plan. Ook zorgen we ervoor dat de gemeente goed is aangehaakt bij een sloop-nieuwproject. Met dit alles proberen wij tot een zo soepel mogelijk proces te komen. In de praktijk blijkt dit goed te werken.

Tabel: aantal te slopen woningen in sloop-nieuwbouwprojecten

Project	Te slopen woningen	Gepland jaar van sloop
Hart van Roelofarendsveen, fase 1	150	2029
Hart van Roelofarendsveen fase 2	50	2030
Hart van Roelofarendsveen fase 3	80	2034
Hoogewaard	82	2029
Hazelhof	71	2035
Vrijheidslaan	31	2028
Totaal	464	

1.4.4 Verduurzaming

In 2025 hebben we zowel in de gemeente Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem als Oegstgeest 50 woningen verduurzaamd. 150 in totaal, dus. We hebben de schil van de woningen geïsoleerd (gevels, ramen en daken) en op de meeste woningen hebben we standaard of op aanvraag zonnepanelen geplaatst. Andere installaties volgen in een volgende fase

Ook hebben we in 2025 een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld. Met daarin een roadmap tot 2040 met concrete plannen en geselecteerde complexen.

1.4.5 Schimmelmeldpunt

Net als op veel andere plekken in het land, hebben ook huurders van WYwonen last van schimmel in hun woning. Het probleem speelt vooral bij eengezinswoningen in Kaag en Braassem. Daar is optrekkend vocht de oorzaak. In 2025 leidde dit tot 3 meldingen in ons gehele bezit.

1.5 Onze maatschappelijke rol

WYwonen werkt dagelijks aan goed en betaalbaar wonen in vitale dorpen en wijken. Een woning is echter meer dan vier muren en een dak. Het gaat er ook om hoe mensen wonen: in een prettige, veilige en leefbare omgeving, waarin ze zich thuis voelen. Kortom, als sociale verhuurder vervullen wij ook een maatschappelijke rol.

1.5.1 Gebiedsgericht werken aan leefbaarheid

In 2025 hebben we een leefbaarheidsstrategie opgesteld. Voor WYwonen betekent leefbaarheid dat bewoners zich thuis voelen in hun buurt, betrokken in een omgeving die schoon, heel en veilig is. Wij zien leefbaarheid als een kernthema van onze maatschappelijke opgave en pakken dit structureel en proactief op. Het vraagt daarom om gebiedsgericht werken, ruimte voor maatwerk en structurele aandacht vanuit onze organisatie. We sluiten aan bij de lokale dynamiek, signaleren vroegtijdig en werken proactief samen met bewoners en partners om problemen te voorkomen en gemeenschappen te versterken.

Datagestuurd werken
We kiezen voor datagestuurd werken aan leefbaarheid. We combineren interne signalen zoals meldingen, opzegredenen, overlastregistraties en betalingsachterstanden met externe bronnen zoals de Aedes veerkrachtkaarten, gegevens van het CBS en input van samenwerkingspartners. Deze data helpen ons om te zien waar de urgentie het grootst is en met het maken van onderbouwde keuzes over waar en wanneer we onze mensen en middelen inzetten.

Gebiedsregisseurs
Met gebiedsgericht werken zetten we onze leefbaarheidsstrategie om in concrete acties per wijk. Hiervoor hebben we in 2025 een nieuwe functie gecreëerd: die van gebiedsregisseur. We hebben ons werkgebied verdeeld in 3 gebieden en voor elk gebied hebben we een gebiedsregisseur verantwoordelijk gemaakt. Samen met hun collega's van de wijkteams (woonconsulent, wijkbeheerder en incassomedewerker) dragen zij bij aan de wijkvisies, wijkplannen en actieplannen per kern of dorp die we opstellen. Werkten we voorheen vooral ad hoc aan leefbaarheid, met gebiedsgericht doen we dat voortaan vooral op basis van een weldoordachte strategie.

1.5.2 Leefbaarheidsactiviteiten

In 2025 zijn diverse geslaagde leefbaarheidsactiviteiten georganiseerd, waaronder kerstlunches in de Arendshorst, Gogherweide en Trompenburg. Daarnaast waren er gezamenlijke opruimacties, deelname aan de fakkeloptocht in Benthuizen en bewonersbijeenkomsten rondom renovatie en verduurzaming. Deze activiteiten droegen bij aan verbinding tussen bewoners en een positieve sfeer in de wijken.

Hoogtepunten waren de viering van het 100-jarig bestaan van de wijk Buitenlust, deelname aan het NK Tegelwippen en de uitvoering van de brandveiligheidscampagne, die in Oegstgeest breed wordt gedragen. Daarnaast is Sublimes feestelijk geopend en zijn er samen met partners een kerstlunch en kerstbomenactie georganiseerd.

1.5.3 Bewonerscommissies

Als sociale verhuurder van woningen staan huurders en woningzoekenden bij ons op de eerste plaats. Daarom willen wij graag met hen in gesprek. De belangen van onze (toekomstige) huurders worden behartigd via huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

In 2025 hebben wij met alle actieve bewonerscommissies overlegd. Dat doen we per commissie een aantal keer per jaar. Het gaat dan over zaken zoals leefbaarheid in de buurt, onderhoud, servicekosten en grootschalige overlast.

1.5.4 Huurdersorganisaties

Over zaken die al onze huurders aangaan, overleggen we regelmatig met de Stichting Huurders Meerwonen (HMW) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw). Over zaken die onze huurders aangaan, vragen wij advies van de huurderorganisaties.

Bij de overleggen zijn onze directeur-bestuurder aanwezig en managers van afdelingen waarvan onderwerpen op de agenda staan.

In 2025 vond 5 keer een regulier overleg plaats. Onderwerpen op de agenda waren:
- huurverhoging
- herbenoeming huurderscommissaris
- huurovereenkomst
- portefeuillestrategie
- duurzaamheidsbeleid
- koersplan
- huurprijsbeleid
- begroting.

Daarnaast had onze directeur-bestuurder een extra overleg met de huurdersraden over het voornemen van WYwonen om te fuseren met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop.

De huurdersraden overlegden in 2025 ook 2 keer met de raad van commissarissen:
- op 24 maart met de huurderscommissarissen
- op 18 november met de hele RvC.

Gezamenlijk advies
2025 was het eerste jaar waarin we met twee huurdersraden rond de tafel zaten. Dat was even wennen, maar het is allemaal goed verlopen. In het begin gaven de raden elk afzonderlijk hun adviezen, daarna zijn ze dat gezamenlijk gaan doen.

Informeren los van adviseren
Van huurdersorganisaties wordt veel gevraagd. In 2025 was een leerpunt voor ons dat we informatie geven en ons laten adviseren uit elkaar moeten halen. Dat liep in 2025 nog door elkaar en zorgde wel eens voor onduidelijkheid. Daarom pakken we dat vanaf 2026 anders aan. Willen we advies over bijvoorbeeld een aanpassing van ons huurbeleid, dan informeren we de huurderraden eerst over wat ons huurbeleid is, hoe dat tot stand komt, waar we daarbij allemaal rekening moeten houden en wat we willen aanpassen. Een volgende

bijeenkomst gaat dan formeel over het advies van de huurdersraden, zodat die eerst de tijd hebben om er onderling over te discussiëren.

1.5.5 Bijdragen aan volkshuisvestelijke bijdragen van gemeenten

In alle drie de gemeenten in ons werkgebied werken we met prestatieafspraken. Deze zijn gemaakt met de betreffende gemeente, alle corporaties die in die gemeente werkzaam zijn en de huurdersorganisaties.

Aan het begin van 2025 liepen we in alle drie de gemeenten achter op de doelstelling voor het huisvesten van statushouders. Onder andere door goed bestuurlijk overleg hebben we een enorme inhaalslag weten te maken, waarmee de achterstand kleiner werd. In de gemeente Alphen aan de Rijn is op gemeenteniveau de taakstelling wel bereikt. In de twee andere gemeenten volgt de provincie de ontwikkelingen om ons te helpen de doelstelling te bereiken.

1.5.5.1 Prestatieafspraken Alphen aan den Rijn

In de gemeente Alphen aan den Rijn lopen de prestatieafspraken tot en met 2026. In 2024 en 2025 liep het overleg over nieuwe prestatieafspraken niet lekker, vanwege onderbezetting bij de gemeente. Na de zomer van 2025 is dat probleem deels opgelost en is het monitoren van de bestaande afspraken weer opgepakt. Er moet in 2026 een begin worden gemaakt met het overleg over nieuwe prestatieafspraken voor de periode na 2026.

Inhoudelijk loopt het goed: wij realiseren de afgesproken nieuwbouw en verduurzamingsopgave. Tot 2031 moet WYwonen 310 nieuwe woningen bouwen. Daarvan is de helft al gerealiseerd. Voor de andere helft zijn al harde plannen, en waarschijnlijk realiseren wij zelfs meer woningen dan afgesproken. Ook bij verduurzaming pakken wij meer woningen aan dan afgesproken.

1.5.5.2 Prestatieafspraken Oegstgeest en Kaag en Braassem

In zowel de gemeente Oegstgeest als Kaag en Braassem zijn begin 2025 prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025-2028. In beide gemeenten hebben we hierover regelmatig overleg gevoerd met alle betrokken partijen: ambtelijk van alle betrokken organisaties elk kwartaal, bestuurlijk ten minste elk half jaar. In Oegstgeest overleggen we daarnaast regelmatig bilateraal met de betreffende ambtenaar. In Kaag en Braassem overleggen WYwonen en Woondiensten Aarwoude elke maand met de betreffende beleidsambtenaar.

1.5.5.3 Samenwerking met gemeenten

De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Oegstgeest zijn belangrijke stakeholders en samenwerkingspartners. In 2025 hebben de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de drie gemeenten een positieve impuls gekregen. We constateren dat we met alledrie een goede samenwerkingsrelatie hebben opgebouwd en/of behouden.

Kaag en Braassem

Met de gemeente Kaag en Braassem hebben we in 2025 grote projecten verder gebracht naar besluitvorming en realisatie, zoals de ontwikkeling van scholeneiland (waaronder ons complex Gogherweide), en de herontwikkeling van ‘hart van Roelofarendsveen’. Zo hebben we in Kaag en Braassem goede afspraken kunnen maken over parkeerplekken voor scootmobielen waar brandveilige alternatieven voor nodig waren.

Oegstgeest
In Oegstgeest is nauwelijks ruimte voor nieuwbouw. Toch is het gelukt om een aantal nieuwbouwprojecten voor sociale woningen op te starten. In 2025 is de woontoren Sublimes opgeleverd. Daarmee zijn in één keer 90 betaalbare huurwoningen beschikbaar gekomen: 72 compacte sociale huurwoningen en 18 middeldure huurwoningen. Een mijlpaal voor Oegstgeest, waarvoor we nauw hebben samengewerkt met de gemeente.

1.5.5.4 Samenwerking binnen de regio Holland Rijnland

Voor de woonruimteverdeling maken we deel uit van de samenwerking Holland Rijnland. Eind 2025 is de huisvestingsverordening aangepast. Die is op een paar punten verbeterd:

- Meer voorrang voor mensen met een economische of maatschappelijke binding (lokaal maatwerk}.
- Strengere en duidelijkere regels voor urgentie.
- Snellere behandeling van eenvoudige bezwaren.
- Nieuwe regels voor middeldure huurwoningen.

1.5.6 Klanttevredenheid

WYwonen streeft naar tevreden huurders. Daarom blijven wij onze dienstverlening verbeteren. Om erachter te komen wat in de ogen van onze huurders goed gaat en wat beter kan, doen wij periodiek mee aan de benchmark van Aedes. Zo ook in 2025.

Vanwege de fusie konden we dit keer niet aan alle onderdelen meedoen. Maar wel aan het onderdeel dat we het meest belangrijk vinden: het huurdersoordeel (lees: dienstverlening). We zijn trots op de resultaten: met gemiddeld een ruime 8 hebben we het A-label gehaald.

De benchmark kijkt naar processen waarover de meeste contacten met huurders gaan. Dat is wanneer huurders een woning betrekken, een reparatieverzoek indienen of een woning verlaten.

Tabel: benchmarkcijfers voor onze klantprocessen en communicatie, in 2025

Onderdeel	Benchmarkscore
Klantprocessen:	
• Reparatieverzoeken	8,1
• Woning betrekken	7,9
• Woning Verlaten	6,8
• Planmatig onderhoud	7,7
• CV-onderhoud	7,6
• Overall score	8,1
Dienstverlening:	
• Communicatie	8,3
• Kwaliteit	8,5
• Tijdigheid	9,0

1.5.7 Klachtenbehandeling

Voor ontevreden huurders hebben wij een klachtenregeling. Daarbij is ons uitgangspunt dat we eerst zelf een klacht proberen op te lossen. Lukt dat niet, dan kan de huurder het hogerop zoeken. Onze werkwijze voor het behandelen van klachten is als volgt.

1. Eerst intern proberen te regelen bij WYwonen
Is een huurder ontevreden over een reparatie, onderhoud of de manier waarop die door een medewerker is behandeld? Dan raden wij aan om direct contact op te nemen met de reparatielijn of de betrokken medewerker, om samen tot een oplossing te komen. Leidt dit gesprek niet tot een oplossing, dan kan de huurder een formele klacht indienen via ons klachtenformulier.

2. Interne behandeling van de klacht
Na ontvangst van de klacht onderzoekt de klachtencoördinator van WYwonen de melding. WYwonen doet zijn best om het probleem zo goed en snel mogelijk op te lossen. Hiervoor legt de klachtencoördinator de klacht ter beoordeling voor aan de verantwoordelijke manager en legt die vast in het dossier en het klachtenregister. De verantwoordelijke manager neemt vervolgens contact op met de huurder om tot een oplossing te komen.

3. Klachtencommissie Wonen/Huurcommissie
Vindt de huurder dat WYwonen de klacht niet goed heeft behandeld of is er geen oplossing? Dan kan die de klacht voorleggen aan de Klachtencommissie Wonen. Dat is een onafhankelijke commissie waarin WYwonen participeert, samen met enkele andere corporaties. Gaat het om een huurrechtelijk geschil, dan kan de huurder naar de Huurcommissie stappen

In 2025 ontvingen we 57 klachten. 7 huurders legden hun klacht uiteindelijk voor aan de Huurcommissie en 2 aan de Klachtencommissie Wonen.

1.5.8 Aanpak overlast en woonfraude

We zetten actief in op de aanpak van woonfraude en overlast. Meldingen komen vooral binnen via oplettende omwonenden. Onderzoek wijst regelmatig uit dat situaties verklaarbaar zijn, maar enkele dossiers vragen onze langdurige aandacht. Bewustwording bij bewoners over wat woonfraude is en wanneer dit gemeld kan worden, kan de meldingsbereidheid vergroten.

Daarnaast zijn er meerdere overlastzaken, variërend van structurele casussen tot kleinere meldingen. Die worden in de meeste gevallen opgelost met gesprekken door wijkbeheer. Opvallend is het aantal meldingen met een zorgcomponent, met name rondom verward gedrag bij ouderen. Standaard hierbij is afstemming met ketenpartners. Dat verloopt goed.

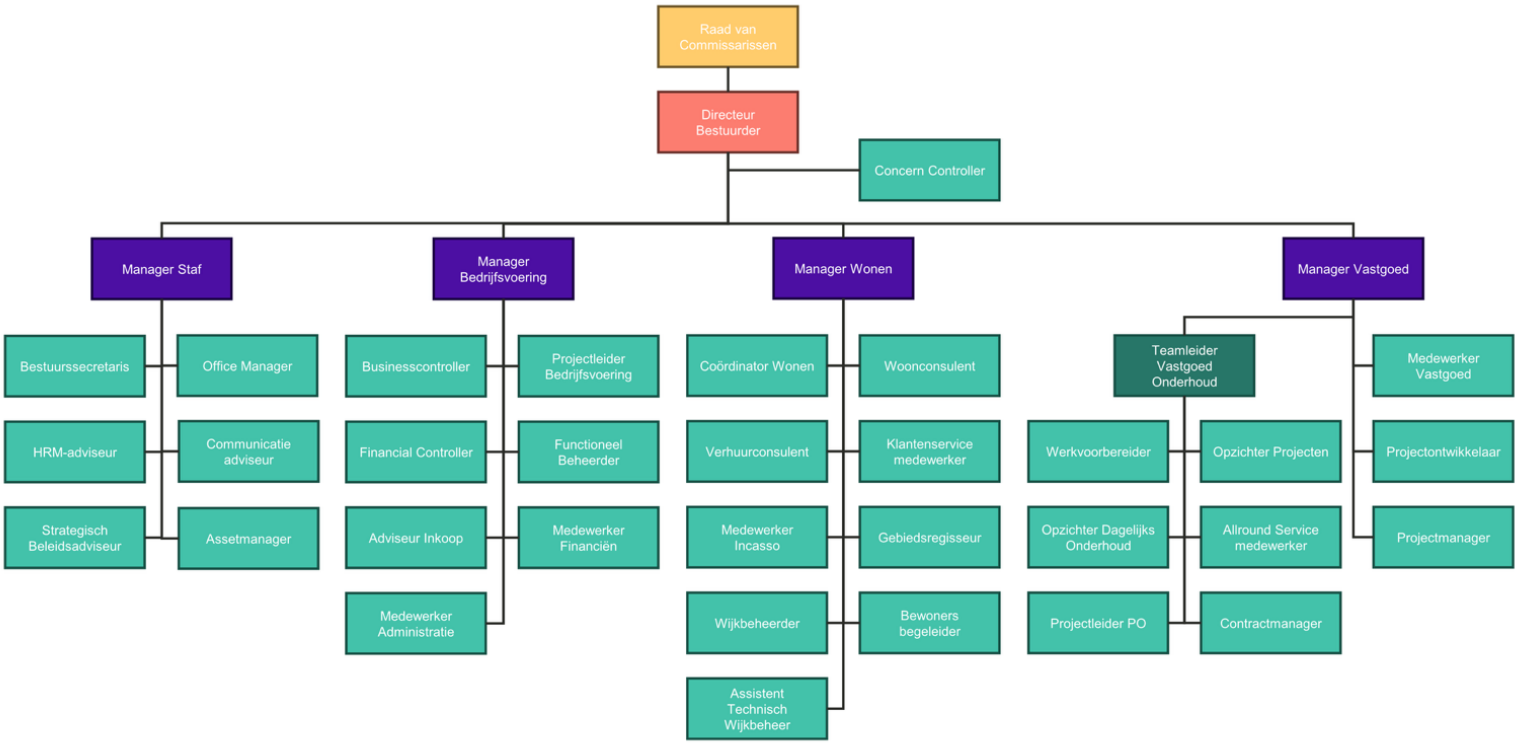
1.6 Onze organisatie

We zijn in het fusiejaar 2025 een organisatieontwikkelingstraject gestart. Daarmee willen we bereiken dat de verschillende projecten allemaal gericht zijn op dezelfde doelen, gedragen worden door de medewerkers, gestroomlijnd verlopen, het goede besluitvormingstraject afleggen en tijdig afgerond zijn. Hiervoor realiseren we een gedreven, wendbare en toekomstgerichte organisatie, die uitstekende dienstverlening levert, en die effectief functioneert binnen de nieuwe structuur en de continu in beweging zijnde omgeving.

Bij deze organisatieontwikkeling voeren wij onze maatschappelijke opgaven met de nodige lef en creativiteit uit. We hebben dit traject vastgelegd in het document ‘Aanpak organisatieontwikkeling WYwonen’.

De organisatie van WYwonen zag er eind 2025 als volgt uit:

Organogram WYwonen



1.6.1 Personeelsformatie

De formatie voor 2025 bleek te krap begroot. De organisatie was nog aan het ‘herstellen’ van de fusie per 1 januari 2025 en er moest veel werk verzet worden om alles op orde te krijgen. Daarom was het beter geweest als we hiervoor extra formatie hadden begroot. Daarnaast zagen we na de fusie een hoger personeelsverloop en een hoger ziekteverzuim dan begroot. Dit leidde tot hogere kosten voor inhuur.

Vanaf het vierde kwartaal zijn alle vacatures vervuld, zijn inhuurcontracten die langer dan 5 jaar liepen beëindigd en pakten collega's het werk weer op in re-integratietrajecten.

In 2025 zijn er veel personeelsmutaties geweest. Er zijn 20 mensen uit dienst getreden en we hebben 23 mensen aangenomen. We zagen dat deze personeelsmutaties impact hebben op de organisatie. De sleutelposities zijn in elk geval met inhuur vervuld. De werving op openstaande vacatures liep goed.

Er was in de begroting en het personeelsmanagement van uitgegaan dat de organisatie na de fusie in samengevoegde vorm verder zou kunnen. Na de fusie is er echter gestuurd op ontwikkeling. Daardoor valt op wat de organisatie nodig heeft om te kunnen ontwikkelen. Dat bleek niet in te vullen binnen de begroting.

Per 31 december 2025 waren er 68 mensen in dienst bij WYwonen (62,8 fte).

1.6.2 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage steeg in 2025 tijdelijk naar 10%, terwijl onze verwachting op 4% lag. De re-integratietrajecten hebben in alle gevallen meer tijd nodig (gehad) dan we aan het begin van het verslagjaar verwachtten.
Het verzuim bestond voornamelijk uit langdurig verzuim. Voor alle lopende langdurige verzuimen is volledige terugkeer naar het eigen werk het uitgangspunt. Daarbij zetten we de juiste interventies in. Door een succesvolle re-integratie zijn de langdurig lopende dossiers inmiddels nagenoeg allemaal gesloten. Er was in 2025 geen sprake van frequent verzuim.

1.6.3 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van WYwonen bestaat uit vijf personen, waarmee elke afdeling is vertegenwoordigd. Zij plegen veel overleg met hun achterban. De voorzitter heeft eens in de twee weken overleg met de directeur-bestuurder. In de wandelgangen treffen zij elkaar ook regelmatig.

De hele OR heeft in het verslagjaar 11 keer overlegd met de directeur-bestuurder. Dit zijn constructieve gesprekken over onderwerpen als arbozaken en -wetgeving, de begroting, nieuwbouwprojecten en het jaarverslag. Daarnaast stond de voorgenomen fusie met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop meermaals op de agenda. Voor dit onderwerp waren er ook 3 overleggen tussen de directeur-bestuurders van WYwonen, de personeelsvertegenwoordiging van Woondiensten Aarwoude en de ondernemingsraden van Woningstichting Nieuwkoop en WYwonen. Het ging tijdens die bijeenkomsten over de verkenning van de fusie met die twee corporaties. Daarnaast heeft de OR in het verslag jaar 3 keer met de RvC overlegd.

Eens in de maand voert de directeur-bestuurder een gesprek met alle medewerkers over actualiteiten. Medewerkers krijgen tijdens deze fysieke bijeenkomsten volop de ruimte om vragen te stellen.

1.6.4 Aanpak interne beheersing van processen en procedures

Het MT heeft na de fusie geconstateerd dat de organisatie van WYwonen behoorlijk ontwikkelpotentieel heeft. We willen de komende jaren doorgroeien naar een planmatige en procesgerichte organisatie met zoveel mogelijk ondersteuning door ICT.

1.6.4.1 Projectmanager bedrijfsvoering

In 2025 hebben we hiervoor de functie van projectmanager bedrijfsvoering gecreëerd. De taak van zo'n projectmanager is het in kaart brengen van alle bedrijfsprocessen om vervolgens te onderzoeken hoe die geoptimaliseerd kunnen worden. En door automatisering ondersteund. We hebben hiervoor twee mensen aangenomen, die op 1 september en 1 oktober 2025 zijn gestart.

1.6.4.2 Three Lines of Defence

WYwonen had op papier de Three Lines of Defence ingevuld. Dat is een veelgebruikte structuur binnen corporate governance en risicomanagement en beschrijft hoe verantwoordelijkheden voor risicobeheersing en interne controle verdeeld zijn over drie lagen in een organisatie. We hebben:

- 2 financial controllers (eerstelijns: uitvoering en procesbeheer);
- 1 business controller (tweedelijns: toezicht en ondersteuning);
- 1 concern controller (derdelijns: onafhankelijke assurance).

Alleen stond de concern controller nog te veel op afstand. In 2025 hebben we naar een nieuwe concern controller gezocht, zodat we die functie professioneler kunnen inrichten. Op 1 januari 2026 is die in dienst getreden en werkt die twee dagen per week op het kantoor van WYwonen.

1.6.5 Risicobeheersing

Om grip te houden op risico's heeft WYwonen een risicomonitor. Die wordt eens per kwartaal in het MT besproken. De concern - en business controllers begeleiden deze sessies, waarbij alle risico's en wie waar verantwoordelijk voor is in kaart worden gebracht.

Vóór elk risico-overleg vult de betreffende manager de status van elk risico in. Tijdens het overleg worden die allemaal besproken en wordt bekeken of er actie op genomen moet worden. Bij elk risico bekijkt het MT of iedereen het erover eens is dat het al dan niet is weggenomen afgewikkeld en of er nog restrisico's zijn. 1 keer per jaar kijkt het MT naar alle algemene risico's.

In 2025 vormden de gevolgen van de fusie de grootste risico's voor WYwonen. En dan met name op het gebied van personeel en systemen. Bij de afdelingen Wonen en Vastgoed waren er weinig problemen. De afdeling Bedrijfsvoering had te kampen met groot verloop en nog niet optimaal functionerende ICT. Voor het einde van het verslagjaar waren de aanloopproblemen verholpen, onder andere met hulp van interim-medewerkers (zie verder 1.6.6).

1.6.6 Automatisering

Door de fusie per 1 januari 2025 moesten we 2 automatiseringssystemen samenvoegen. We hebben gekozen voor het programma ViewPoint van Itris, een systeem dat specifiek voor woningcorporaties is ontwikkeld. MeerWonen werkte al met deze software. Eind 2024, begin 2025 is de implementatie van de software geregeld, maar kinderziektes bleven niet uit. Dat merkten we bijvoorbeeld toen we nog twee jaarrekeningen moesten maken over 2024 voor beide voormalige corporaties. Ook hadden we aanloopproblemen met het berekenen van de servicekosten voor de huurders van het voormalige Habeko wonen. Dat kwam grotendeels omdat er geen mensen van Habeko meer op de administratie werkten; er was veel verloop in 2025. Op 1 december waren alle functies weer ingevuld. Ook is waar nodig gebruikgemaakt van interim-medewerkers.

1.6.7 Samenwerking met partners

We werken al met veel partners samen op het gebied van leefbaarheid, welzijn en zorg. Het afgelopen jaar hebben we gekeken hoe we deze samenwerkingen beter en structureler kunnen benutten, zodat al onze huurders consistente en toegankelijke ondersteuning krijgen. In al onze werkgebieden voeren we gesprekken met gemeenten, zorg- en welzijnspartners en andere betrokkenen om gezamenlijke afspraken te maken. Bijvoorbeeld over het voorkomen van uithuisplaatsing. Zo bouwen we aan een stevige basis voor duurzame en professionele samenwerkingen die onze wijken veerkrachtiger maken en huurders beter ondersteunen.

1.7 Financiele continuiteit

WYwonen, ontstaan uit een fusie tussen Habeko wonen en MeerWonen, is een financieel gezonde organisatie. Ons beleid is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat we ook op lange termijn onze maatschappelijke doelstellingen kunnen waarmaken. De formele waarborgen hiervoor zijn vastgelegd in

een groot aantal statuten, reglementen en beleidsstukken, die zijn gebaseerd op de door Aedes en VTW opgestelde voorbeelden.

Ingrijpende gevolgen voor onze bedrijfsvoering, baten en financiële positie zijn er in 2025 niet geweest. De waarderingsgrondslagen zijn daarom gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten. De in dit hoofdstuk genoemde waardes van het voorgaand jaar zijn een samenvoeging van de waardes uit de jaarrekeningen 2024 van Habeko wonen en MeerWonen.

1.7.1 Vermogenspositie

Het eigen vermogen van WYwonen wordt bepaald door het vastgoed in exploitatie, te waarderen tegen de reële waarde. Dat is de marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering vindt plaats volgens het door de minister voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (hierna: Handboek) voor onroerende zaken in exploitatie. We willen benadrukken dat deze waardering geen enkele invloed heeft op de kasstromen van WYwonen, maar alleen van belang is voor de vermogensbepaling. Door de waardering tegen marktwaarde kan het resultaat van jaar tot jaar fors fluctueren.

Het eigen vermogen van WYwonen bedraagt ultimo 2025 € 1.190 miljoen. Ten opzichte van ultimo 2024 is het vermogen toegenomen met € 95 miljoen. Hoofdstuk 6.2 gaat nader in op het resultaat over 2025. Het nu gepresenteerde eigen vermogen van € 1.190 miljoen is feitelijk te hoog, omdat de waardering van ons verhuurde vastgoed is gebaseerd op commerciële uitgangspunten. Zo is één van de belangrijkste uitgangspunten de veronderstelling dat een woning bij leegkomst wordt verkocht, dan wel opnieuw wordt verhuurd tegen een commerciële markthuur. Deze veronderstellingen passen niet bij de maatschappelijke opgave van woningcorporaties. Verder zijn er standaardnormen voor onderhouds- en beheerlasten ingerekend die lager zijn dan onze werkelijke uitgaven.

Om een reëler beeld te geven van onze vermogenspositie wordt voor het vastgoed in exploitatie de beleidswaarde berekend. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, waarbij er op vijf aspecten afslagen plaatsvinden op de marktwaarde in verhuurde staat. In 2024 is de methodiek voor het berekenen van de beleidswaarde aangepast. De aanpassingen betreffen:

- Vaste disconteringsvoet voor daeb- en niet daeb-bezit
- Onderhoud met een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde
- Onderhoudsnorm is vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting
- Uitfaseren van E, F, G labels, extra afslag.

Beschikbaarheid
Corporaties 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 uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. En tevens vervallen de overdrachtskosten bij de berekening van de beleidswaarde.

Betaalbaarheid
Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, kan in de meeste situaties bij mutatie niet de markthuur worden gehanteerd. De berekening gaat daarom uit van de streefhuur in plaats van de markthuur.

Onderhoud

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert WYwonen onderhoudsbeleid uit dat gericht is op de lange termijn. De berekening gaat uit van een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde. De onderhoudsnorm is vervangen door onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting, met jaarlijks variërende onderhoudslasten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek. Door het verlengen van de looptijd van 15 jaar naar 60 jaar wordt een eeuwigdurende exploitatie benaderd en zorgt het voor meer transparantie.
De onderhoudsbegroting van 60 jaar heeft tot gevolg dat de onderhoudsuitgaven in de beleidswaarde beter aansluiten. Dit zorgt voor meer consistentie. Daarnaast kan veroudering van bezit beter tot uitdrukking komen in de beleidswaarde, doordat de uitgaven toenemen om het bezit up to date te houden. Voor woningen die in het bezit zijn van een E, F of G label geldt een aftrek die doorberekend wordt in de beleidswaarde.

Beheer
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad kan extra uitgaven met zich meebrengen. De berekening gaat daarom uit van de normbeheerkosten van de corporatie in plaats van de norm uit het Handboek.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is gestandaardiseerd met een vast percentage voor alle woningcorporaties en is voor daeb-bezit 4,22% en niet-daeb-bezit 4,76%. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt in regio's. De uniforme disconteringsvoet zorgt voor een beter vergelijk in de branche.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2025 is berekend op € 612 miljoen (2024: € 718 miljoen). De waarde van ons vastgoed is € 788 miljoen lager wanneer wij in plaats van de marktwaarde uitgaan van de beleidswaarde. Als wij deze lagere waarde van ons vastgoed zouden verwerken in ons eigen vermogen, dan daalt het eigen vermogen van de € 1.190 miljoen die nu uit onze balans blijkt naar € 402 miljoen. Rekening houdend met het maatschappelijke karakter van WYwonen geeft dit laatste bedrag een beter beeld van het vermogen. Het laat zien dat ongeveer 66% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
In 2025 is de gemiddelde woningwaarde volgens de methodiek van het Marktwaarde Handboek gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit heeft voor de woningportefeuille van WYwonen geleid tot een marktwaardestijging van € 91 miljoen. *Deze theoretisch positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een gestegen leegwaardeontwikkeling, hogere huur in het laag segment en een daling van de disconteringsvoet.*

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tegelijkertijd betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties met ingang van verslagjaar 2026 verplicht het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening te waarderen op basis van de beleidswaarde. Vooruitlopend hierop is in 2024 de beleidswaardemethodiek gewijzigd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze streefhuur kan als gevolg van aanpassingen van het huurbeleid wijzigen;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. Dit een standaard disconteringsvoet voor de hele branche.
- Toepassing van standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Onze beleidswaarde bedraagt in 2025 44% van de marktwaarde (2024: 57%). De beleidswaarde van € 612 miljoen is met 15% gedaald ten opzichte van de € 718 miljoen van 2024. De afname van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door aanpassing van de onderhoudsnorm.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 987 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 872 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De effectuering van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WYwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb-)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, als gevolg van de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WYwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 788 miljoen. Dit betekent dat ongeveer 66% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

1.7.2 Resultaat

Hieronder is het resultaat over 2025 afgezet tegen de begroting.

Winst- en verliesrekening - Categoriaal			
(bedragen x € 1.000	**Resultaat**	**Begroting**	**Verschil**
	2025	**2025**	
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	48.325	48.164	161
Vergoedingen	1.706	1.646	60
Verkoop onroerende zaken	401	165	236
Geactiveerde productie eigen bedrijf	272	125	147
Overige bedrijfsopbrengsten	102	115	-13
Som der bedrijfsopbrengsten	**50.806**	**50.215**	**591**
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiele vaste activa	329	559	-230
Lonen en salarissen	3.915	4.042	-127
Sociale lasten	638	663	-25
Pensioenlasten	430	473	-43
Overige personeelskosten	2.378		2.378
Lasten onderhoud	17.938	18.132	-194
Leefbaarheid	389	414	-25
Lasten servicecontracten	1.720	1.646	74
Overige bedrijfslasten	7.378	6.743	635
Som der bedrijfslasten	**35.115**	**32.672**	**2.820**
Niet-gerealis. waardever. VG-port. en VoV	**-86.752**	**4.804**	**-91.556**
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	56	-	56
Rentelasten	5.198	5.974	-776
Som der fin. baten en lasten	**-5.142**	**-5.974**	**832**
Resultaat voor belastingen	**97.301**	**6.765**	**90.536**
Resultaat deelnemingen	-	-	-
Vennootschapsbelasting - acuut	-2.313	-3.272	959
Jaarresultaat	**94.988**	**3.493**	**91.495**

De winst- en verliesrekening over 2025 toont een positief resultaat van € 95 miljoen en is daarmee € 92 miljoen hoger dan het begrote resultaat ad € 3 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste verschillen nader toegelicht.

1.7.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In de begroting over 2025 is rekening gehouden met drie verkopen. Uiteindelijk zijn er ook drie woningen verkocht, waarvan 1 vanuit de voorraad ultimo 2024.

6.2.2 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting over 2025 is rekening gehouden met een bedrag van € 30,7 miljoen aan afwaarderingen op nieuwbouwprojecten, duurzaamheidsmaatregelen, aangebrachte verbeteringen en aangekochte woningen. De realisatie over 2025 bedroeg € 4,7 miljoen. Er zijn een aantal projecten uitgesteld, er lopen ook bezwaren bij de Raad van State hierdoor lopen ook een aantal projecten vertraging op.

6.2.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2025 is de marktwaarde van het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie met € 90 miljoen toegenomen. In de begroting was uitgegaan van een waardestijging van € 26 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de toename van de marktwaarde van de woningen.

1.7.3 Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van Thésor. Zij adviseren ons over onze leningenportefeuille en hoe wij risico's met betrekking tot financieringen kunnen vermijden. Ieder halfjaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering, financial controller en Thésor bijeen. Onze externe controller kan ook aanschuiven bij dit overleg. WYwonen blijft zelf verantwoordelijk voor haar eigen financiële beleid, maar volgt de voorstellen van Thésor zoveel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn in het treasurystatuut vastgelegd, waarbij aansluiting is gezocht met het financieel reglement van WYwonen.

Het treasurystatuut geldt als gedragscode voor het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit, zijn de belangrijkste doelstellingen van het treasurybeleid. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld, dat is afgeleid van de begroting. Dit treasuryjaarplan vormt, na goedkeuring door de RvC, het kader voor de organisatie om nieuwe leningen te kunnen aantrekken.

1.7.3.1 Leningportefeuille

In 2025 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 18 miljoen. De nieuwe leningen zijn aangetrokken ten behoeve van uitgaven aan nieuwbouw en uit te voeren verbeteringen. Naast de reguliere aflossingen hebben € 1,5 miljoen afgelost op de roll-over lening.

Het schuldrestant van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 208,0 miljoen. Hierin zit een schuld van € 2,9 miljoen zonder borging ten behoeve van niet-daeb-activiteiten. Het restant van deze schuld is geheel geborgd door het WSW. De gemiddelde rentevoet per 31 december 2025 bedraagt 2,68% (2024: 2,64%). In 2026 dient € 2,0 miljoen (2025: € 1,5 miljoen) te worden afgelost op de bestaande leningportefeuille.

1.7.4 Meerjarenontwikkeling

1.7.4.1 Financiële parameters

Voor de toetsing van onze financiële continuïteit gaan we uit van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële parameters. De Aw en het WSW werken intensief samen bij het toezicht op corporaties. Ze hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld met grenswaarden voor een vijftal belangrijke kengetallen. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden van de Aw en het WSW vermeld.

Zoals blijkt uit de hierna opgenomen kengetallen voldoet WYwonen ruimschoots aan alle parameters. Dat is van belang, omdat daarmee door het WSW geborgde financiering aangetrokken kan worden tegen gunstige rentetarieven. Ook de komende jaren biedt dat de mogelijkheid om voor de voorgenomen investeringen voldoende financiering aan te trekken. Bij de beoordeling van de meerjarenbegroting wordt door de RvC ook getoetst of de financiële parameters aan deze normen blijven voldoen.

Kengetal	Kritische grens	Cijfers 2025	Cijfers 2024		Cijfers 2023		Meerjaren begroting
			MW	HW	MW	HW	
ICR	>1,4	2,81	2,70	1,48	4,20	5,28	1,4- 2,8
Solvabiliteit	≥ 30%	59,5%	67,0%	71%	58,0%	66%	33 - 60%
LTV	< 70%	31,1%	28,0%	25%	30,0%	27%	33 - 60%
Dekkingsratio	≤ 70%	14,8%	18,3%	12%	18,0%	11%	18 - 35%
Onderpandsratio	≤ 70%	15,1%	19,0%	n.a.	19,0%	n.a.	n.v.t.

Interestdekkingsratio (ICR)

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De operationele kasstroom + de rentelasten worden hierbij gedeeld door de rentelasten. Hiermee wordt berekend hoeveel keer de rentelasten kunnen worden betaald uit de operationele kasstroom. Als kritische grens geldt dat de ICR groter moet zijn dan 1,4. Dit is de norm uit het gezamenlijk beoordelingskader voor de Daeb-tak (TI: idem, niet-Daeb-tak: 1,8). Sinds 2024 heeft WYwonen ook één niet-Daeb lening.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid. Zowel het eigen vermogen als het balanstotaal worden hiervoor gecorrigeerd met de maatschappelijke bestemming van het vastgoed. Deze correctie is het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is dan deze gecorrigeerde vermogenswaarde gedeeld door het gecorrigeerde balanstotaal. Aangezien de niet-Daeb-tak als deelneming wordt beschouwd van de Daeb-tak is de solvabiliteit van de Daeb-tak gelijk aan die van de corporatie. De solvabiliteit van de corporatie mag minimaal 30% bedragen.

Loan to Value (LTV)

Deze parameter toetst of de corporatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend op basis van de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De nominale schuld wordt hierbij gedeeld door de beleidswaarde van het vastgoed. Als kritische grens geldt dat de LTV kleiner moet zijn dan 70%.

Dekkingsratio

Deze parameter beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Hiertoe wordt de verhouding tussen de schuld en de waarde van het onderpand berekend. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze ratio mag maximaal 70% bedragen.

Onderpandsratio

Naast de dekkingsratio moet met ingang van het nieuwe financiële kader de onderpandsratio worden berekend. Hierbij wordt de marktwaarde van de geborgde leningen in de berekening gehanteerd in plaats van de nominale waarde bij de dekkingsratio. Aangezien WYwonen slechts één ongeborgde lening heeft, wijkt dit niet beduidend af van de dekkingsratio. Ook deze ratio mag maximaal 70% bedragen.

1.8 Governance en risicomanagement

Het behartigen van maatschappelijke belangen en werken met vermogen dat een maatschappelijke bestemming heeft, vraagt van ons dat we zorgvuldig handelen. Dat schept verplichtingen. Op verschillende manieren laten we zien dat de samenleving op ons kan vertrouwen. Dat het bestuur integer en transparant handelt, dat er professioneel toezicht wordt gehouden en dat we verantwoording afleggen over ons doen en laten. Iedereen kan ons daarop aanspreken. In de Governancecode voor woningcorporaties staan principes en uitwerkingsbepalingen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording, risicomanagement en financiële beheersing. Wij volgen deze code die zich richt op de hele organisatie, het bestuur en het toezicht.

1.8.1 Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Als corporatie hebben we naast ons eigen interne toezicht door de RvC ook een aantal externe toezichthouders. Zo ontvangen wij ieder jaar van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een oordeelsbrief over het afgelopen verslagjaar. De Aw houdt namens de minister toezicht op de corporaties. Er zijn ook dit jaar geen bijzonderheden naar voren gekomen.

De Aw en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) hanteren een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin wordt beschreven dat zij bij het toezicht gebruikmaken van elkaars inzichten. Zij houden wel ieder hun eigen rol. De Aw als de integrale toezichthouder en het WSW als borgingsinstantie van de sector. In de toezichtbrief 2025 geeft de Aw aan dat de risico-inschatting voor WYwonen laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en geen toezichtafspraken worden gemaakt.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2026 tot en met 2035 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelt het WSW positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen.

Naast een beoordeling van het ministerie en het WSW worden woningcorporaties ook om de vier jaar gevisiteerd. De meest recente visitatie is begin 2023 met goede resultaten afgerond. De waardering voor de onderzochte prestaties komt gemiddeld uit op een 8,2.

1.8.2 Risicobeheersing

WYwonen wil de risico’s die voortvloeien uit bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk minimaliseren. Zo houden we periodiek onze procedures tegen het licht en waar nodig passen we deze aan. Belangrijke besluiten worden door de directeur-bestuurder na advisering van het managementteam genomen. De RvC houdt hierop toezicht. Hoewel dat sinds 2022 niet meer verplicht is vanuit de Woningwet, hebben we toch een onafhankelijke controller. Deze controller stelt ieder jaar, in samenspraak met de directeur-bestuurder, het MT, de RvC en de accountant een intern controleplan (IC-plan) op. De controles in dit plan zijn op basis van het 3-lines of defence model. Dit betekent dat ze worden uitgevoerd door de controlefuncties op de lijnafdelingen (eerste lijn), de manager en/of business controller (tweede lijn) en de onafhankelijke controller (derde lijn). De voortgang van het IC-plan is onderdeel van de tertiaalrapportage en ieder tertiaal is er een apart controle-MT waarbij ook de onafhankelijke controller aanwezig is. De accountant steunt bij zijn controle op onze interne controles.

We hebben risicomanagement geïntegreerd in onze planning & control cyclus, onder andere door in het jaarplan een aparte paragraaf op te nemen waarin de belangrijkste strategische en operationele risico's en beheersmaatregelen zijn vermeld. Onze risicoanalyses zijn mede gebaseerd op het businessrisk-model van het WSW. Op deze wijze sluiten we direct aan op de risicobeoordeling van het WSW en de Aw. Sturing en verantwoording vinden plaats in de tertiaalrapportages, waarin ook over de voortgang van het interne controleplan wordt gerapporteerd.

In het IC-plan 2025 zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen en acties in het jaarplan 2025 en om compliant te zijn. Daarnaast zijn ook de adviezen van de accountant in de managementletter 2024 en van onze externe toezichthouders Aw en WSW hierin meegenomen. Dit jaar zijn de belangrijkste interne controles en de (tijdige) opvolging actiever en zichtbaarder belegd in de eerste lijn, waar de directe verantwoordelijkheid ligt voor het realiseren van de producten en diensten. Dit om de kwaliteit, de (klant-)tevredenheid en de interne beheersing te verbeteren. Het IC-plan is uitgewerkt in een jaarplanning waarin per onderwerp de (proces-) eigenaar, de uitvoerder en eerste-, tweede- en derdelijns controleurs zijn opgenomen. De rol van de derde lijn wordt standaard door de controller uitgevoerd.

Frauderisico

Onder het frauderisico verstaan wij het risico dat een interne of externe fraudeur WYwonen financiële en/of reputatieschade berokkent. De werkzaamheden van WYwonen gaan gepaard met grote financiële kasstromen, inkopen van grote trajecten en de verdeling van schaars goed zoals het passend toewijzen van woningen. Dit maakt een woningcorporatie kwetsbaar voor fraude, zowel vanuit de organisatie zelf als daarbuiten. WYwonen heeft een Gedragscode integriteitsbeleid en een meldregeling vastgesteld. Intern en op onze website zijn de meldregeling en contactgegevens van een onafhankelijke vertrouwenspersoon gepubliceerd, waar iedereen terecht kan bij vermoedens van fraude. Het niet naleven van deze gedragscode kan, na gedegen onderzoek, leiden tot passende disciplinaire en arbeidsrechtelijke maatregelen. Maatregelen kunnen daarmee variëren van een waarschuwing tot het aanvragen van ontslag, het doen van aangifte en in ernstige gevallen het vorderen van een schadevergoeding.

WYwonen richt zich in het kader van preventie op gedrag en bewustwording, waarbij een veilige werkomgeving en kennisontwikkeling voorop staan. Dit verlaagt de drempel om eventuele onjuistheden vroegtijdig te melden. WYwonen voert periodiek een medewerkertevredenheidsonderzoek (MTO) uit.

Daarnaast hebben we aandacht voor het besluitvormingsproces, waarbij we transparantie en controleerbaarheid nastreven. WYwonen heeft een frauderisico-analyse opgesteld en een daarbij horend frauderesponsplan. Daarmee is een duidelijk overzicht van de geïdentificeerde risico's beschikbaar en is het voor de organisatie duidelijk welke stappen genomen worden wanneer fraude wordt vastgesteld.

Fraudegevoelige processen monitoren we. Een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) ons, maar we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer volgen we strikte procedures, waarbij we facturen altijd via het vier ogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgebakende processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

In 2025 zijn geen interne onrechtmatigheden met betrekking tot fraude en integriteit geconstateerd. Uit zowel de interne beoordeling door de organisatie als de controle van de accountant zijn geen verdere aanwijzingen

geconstateerd voor, of vermoedens van, integriteitsschending of fraude. Ook uit de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Risico huurachterstanden
Als gevolg van de economische en politieke omstandigheden lopen de huurachterstanden in de sector de laatste jaren op. De hoge inflatie en hoge energieprijzen zorgen ervoor dat de risico's op het gebied van huurachterstanden en huurderving toenemen. Door snel te reageren op achterstanden proberen wij dit risico te beperken. Vooralsnog blijven onze huurachterstanden ruim onder de landelijke norm.

Aanbestedingsrisico
Bij de projectrapportages hanteren we al jaren een risicoparagraaf per project en bij de meerjarenprognoses kijken we kritisch vooruit naar de ontwikkeling van onze financiële ruimte. Op deze wijze voorkomen we dat projecten worden opgestart die onze financiële ruimte te boven gaan. Daarnaast hanteren we bij nieuwbouwprojecten het investeringsstatuut, waarin kaders zijn aangegeven waaraan moet worden voldaan. Voordat we grote projecten aanbesteden, worden de kandidaat-aannemers gescreend. In de uitvoeringsfase werken we met termijnstaten, zodat we alleen betalen voor geleverde werkzaamheden. Ook verplichten wij de aannemer om een bankgarantie aan ons af te geven.

Treasuryrisico
Ook bij ons treasurybeleid besteden we veel aandacht aan het verminderen van risico's. Door spreiding van de momenten waarop (her)financiering of renteconversie aan de orde is, proberen we renterisico's te beperken. Bij het afdekken hiervan wordt geen gebruik gemaakt van derivaten.

Liquiditeits- en kasstroomrisico's beperken we door gebruik te maken van een roll-over lening. Bij een roll-over lening kan maandelijks worden aangegeven hoeveel geld wij van deze lening willen opnemen en hoeveel wij willen terugstorten. Hiermee is flexibiliteit in de lening portefeuille ingebouwd. Door gebruik te maken van deze financieringsvorm, hebben we geen andere kredietfaciliteit nodig en besparen wij de kosten voor de beschikbaarheidsvergoeding die daarvoor is verschuldigd.

We spelen in op de risico's van overheidsbeleid door systematisch de consequenties van het gewijzigde beleid in beeld te brengen en vervolgens te bepalen of onze activiteiten bijstelling behoeven.

WYwonen heeft geen beleggingen of voorraden die aan grote prijsrisico's onderhevig zijn. Ons prijsrisico rust op de waarde van het vastgoed, in het bijzonder dat deel dat wij gelabeld hebben als vastgoed bestemd voor verkoop. Per jaar betreft dit slechts enkele woningen.

Risico terugkoopverplichting
WYwonen heeft ultimo 2025 voor 150 woningen een terugkoopverplichting. Het risico bestaat dat in vrij kort tijdbestek relatief veel van deze woningen aan ons kunnen worden aangeboden. Wanneer dit het geval is, moeten wij extra financiering aantrekken en lopen we het risico deze woningen niet snel weer te kunnen doorverkopen. Met leegstand en het risico van waardedaling in deze periode tot gevolg. Vooralsnog heeft deze situatie zich niet voorgedaan en zijn de woningen altijd geleidelijk aan ons aangeboden.

Juridische of gerechtelijke procedures
In 2025 waren er twee lopende juridische geschillen. Eén daarvan is in 2025 afgerond. De tweede zal begin 2026 worden gesloten. In beide gevallen is er een overeenkomst gesloten met daarin afspraken over financiële afhandeling die binnen de begroting kon worden opgelost.

2. Jaarverslag van de RvC

2.1 Algemeen

2.1.1 Fusie per 1 januari 2025 en een nieuwe directeur-bestuurder

WYwonen startte op 1 januari 2025 als fusiecorporatie van Habeko wonen en MeerWonen. Op 22 januari 2025 hebben de leden van de RvC van WYwonen in een informele bijeenkomst gesproken over de verwachtingen en over de governance van de nieuwe corporatie.

In de eerste officiële vergadering in 2025, op 3 februari 2025, zijn o.a. de Reglementen van de RvC en onze adviescommissies vastgesteld en is het Bestuursreglement van WYwonen goedgekeurd.

Medio 2024 is de werving van een nieuwe directeur-bestuurder voor de fusiecorporatie WYwonen gestart. Een commissie die de werving heeft begeleid was samengesteld vanuit de remuneratiecommissies van voormalig Habeko wonen en MeerWonen. De RvC's van die corporaties, de huurdersorganisaties, de ondernemingsraden en MT's zijn er met behulp van een extern wervingsbureau in geslaagd om een bij de nieuwe organisatie passende bestuurder te vinden. Mevrouw Zwart is gestart op 1 maart 2025. Per die datum is de vorige directeur-bestuurder met pensioen gegaan.

2.1.2 Opnieuw een fusie per eind 2026

In mei 2025 hebben de bestuurders van Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en WYwonen gezamenlijk besloten een (voor WYwonen volgende) fusie te verkennen. Dit om de slagkracht nog verder te vergroten en de maatschappelijke prestaties te verbeteren. Deze drie corporaties hebben een vergelijkbare complexe volkshuisvestelijke opgave en de manier waarop zij die opgave invulling willen geven. Alle drie de corporaties hebben een sterk dorps karakter, een lokale verankering en een gedeelde visie op betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en zorg voor kwetsbare doelgroepen. De werkgebieden overlappen en grenzen aan elkaar. De nieuwe corporatie moet een logische plek krijgen in de verdeling van de regionale woningmarkt tussen corporaties. Tussen de Leidse regio en Alphen aan de Rijn is het Groene Hart een herkenbaar woongebied met een eigen karakter.

In 2025 heeft de RvC van WYwonen dan ook veel aandacht besteed aan de verkenning van de fusie van WYwonen (WW) met Woningstichting Nieuwkoop (WSN) en Woondiensten Aarwoude (WDA). Een begeleidingscommissie is samengesteld vanuit de drie RvC's.

Het ontwikkelperspectief is verkend. Uit onderzoek is gebleken dat fusie zowel volkshuisvestelijk als organisatorisch van meerwaarde is en deze aspecten elkaar onderling versterken. De RvC's van de betrokken corporaties hebben in december 2025 de bestuursbesluiten goedgekeurd om het fusieproces op te starten en te komen tot een juridische fusie eind 2026. WYwonen is daarbij de ontvangende corporatie, de fusiedrager. Het uitgangspunt van de fusieorganisatie blijft om te werken in de kernen; een corporatie die lokaal verbonden, persoonlijk benaderbaar en een bekend gezicht in de wijken is.

2.1.2.1 Beoogde RvC en D-B fusiecorporatie en intentieverklaring fusie

In de genoemde begeleidingscommissie is meerdere keren gesproken over het profiel van de RvC en de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie. In oktober 2025 hebben de drie raden van commissarissen de

profielschetsen van (de leden van) de raad van commissarissen en van de bestuurder van de fusiecorporatie vastgesteld.
Op 8 december 2025 heeft de raad het voorgenomen besluit van de drie betrokken directeur-bestuurders tot het aangaan van een intentieovereenkomst om te komen tot een fusie van WDA, WSN en WW goedgekeurd.

Een interne sollicitatieprocedure voor de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie heeft eind december 2025 geresulteerd in de voorgenomen benoeming van Renske Zwart (de huidige D-B van WYwonen) als beoogd D-B van de fusiecorporatie.

2.1.2.2 Streefdatum fusie

De streefdatum voor de voorgenomen fusie is 2 november 2026. Nadat instemming van de gemeenten in het gezamenlijke werkgebied en de huurdersorganisaties van de drie corporaties zijn gegeven, zal de goedkeuringsaanvraag aan de Autoriteit woningcorporaties worden verzonden, naar verwachting zal dit in juni 2026 zijn.

2.1.3 Investeringen: nieuwbouw, renovatie en herstructurering

Naast de fusiewerkzaamheden zijn de reguliere volkshuisvestelijke taken uiteraard gewoon doorgegaan.

2.1.3.1 Herstructurering

Het hart van Roelofarendsveen

Dit herstructureringsproject omvat de sloop van 162 woningen en de nieuwbouw van ca 300 woningen. In 2024 is de start gemaakt met het uithuizen van de bewoners van de woningen van vijf complexen in Roelofarendsveen. In 2025 is de uithuizing en de verdere planvorming voortgezet.
Het project verloopt volgens planning. Hieronder staat een beknopt overzicht van de belangrijkste mijlpalen en fasen.

Overzicht in punten

- Participatie
  - Drie participatieavonden gehouden.
  - Participatietraject is in 2025 afgerond.
- Fase 1
  - Urgentieproces verloopt voorspoedig: 26 bewoners zijn verhuisd.
  - Nog 14 maanden om de overige bewoners te begeleiden naar een nieuwe woning.
  - Bestemmingsplan is in februari 2026 afgerond en ingediend bij de gemeente.
  - Verwachte start sloop en bouw: 2027.
  - Oplevering nieuwe woningen: 2028/2029.
- Fase 2
  - Urgentie start in januari 2027.
  - Start sloop/bouw voorzien in 2030.
  - Oplevering verwacht in 2031/2032.
- Fase 3
  - Urgentie start in 2029.
  - Start bouw gepland voor 2034/2035.

Project Gogherweide (Gemeente Kaag en Braassem)

De toekomst van de Gogherweide (een seniorencomplex) in Roelofarendsveen staat in het teken van samenwerking met de gemeente voor sloop en nieuwbouw als onderdeel van het Sportpadplan. Nieuwbouw van ongeveer 30 appartementen voor eenpersoonshuishoudens en ongeveer 60 appartementen voor een- of tweepersoonshuishoudens en een gemeenschappelijke ruimte geeft ons de mogelijkheid om woningen te realiseren die passen bij de eisen en wensen van onze seniorenbewoners, met oog op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. WYwonen gaat verder met de voorbereidingen, en de komende tijd zullen nadere details over planning en financiering worden uitgewerkt.

2.1.3.2 Nieuwbouw

Project Voorweg (Hazerswoude)

Dit project is gericht op het realiseren van 18 eengezinswoningen, waarvan 12 sociaal en 6 middenhuur. Binnen het woonwensenonderzoek is er geen behoefte aan extra EGW in Hazerswoude-Dorp. Er is zelfs een krimp geadviseerd voor de lange termijn. Wel is het verstandig om de huidige voorraad te vernieuwen door nieuwbouw. Ons bezit in Alphen aan den Rijn is relatief ouder dan dat in Oegstgeest of Kaag en Braassem. Dit geeft WYwonen de kans om kwalitatief goede woningen toe te voegen zodat op termijn de oude voorraad vervangen kan worden. Met de toevoeging van deze 12 sociale huurwoningen en 6 middeldure huurwoningen worden er kwalitatief goede woningen toegevoegd in een gebied waar nog geen sociale huur aanwezig is. De bestaande voorraad wordt jonger waardoor het mogelijk is om op termijn oude EGW te slopen en te vervangen voor passendere woningbouw.

Inmiddels staan alle lichten op groen om op korte termijn door te pakken naar de realisatie van de woningen.

Project KPN Locatie (Oegstgeest)

Voor de KPN-locatie in Oegstgeest heeft eind 2025 een eerste participatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst hebben we waardevolle input opgehaald die we gebruiken om het ontwerp aan te scherpen. Momenteel werken we aan de Nota van Uitgangspunten, die we zullen voorleggen aan de gemeenteraad van Oegstgeest.

Project N11 (Hazerswoude)

Een nieuwbouwproject van 62 een- en meergezinswoningen aan de N11 in Hazerswoude-Rijndijk is opgeleverd. Eind 2025 is gestart met de verhuur van deze woningen, veel huidige huurders zijn doorgestroomd naar deze mooie appartementen, zeer geschikt voor senioren.

Sublimes (Oegstgeest)

In 2025 is dit project van 90 appartementen in verschillende prijsklassen opgeleverd en verhuurd. Veel starters zijn hier gehuisvest.

2.1.3.3 Desinvestering

Desinvesteringsbesluit Kaskadeschool (Kaag en Braassem)

In 2009 werd woningbouwvereniging Alkemade (nu WYwonen) door de gemeente Kaag en Braassem gevraagd om de financiering en exploitatie van een nieuwe brede school op zich te nemen. Deze constructie leidde in 2011 tot de opening van de Brede School Kaskade, een multifunctioneel gebouw waarin onderwijs en sport samenkomen. De gemeente huurt sindsdien het gebouw van WYwonen, die verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud.

Met de verkoop rondt WYwonen haar maatschappelijke bijdrage aan de Brede School Kaskade op een passend moment af en kan zij dit geld gebruiken voor nieuwe investeringen in haar kerntaak: betaalbare en duurzame huisvesting voor de inwoners van Kaag en Braassem.

2.1.4 Prestatieafspraken

Met de gemeenten Oegstgeest en Kaag en Braassem waren in 2024 nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2025 tot en met 2028. In 2025 verliep de uitvoering van deze afspraken volgens planning en naar tevredenheid.

O.a. door personele onderbezetting van de gemeente Alphen a/d Rijn verliep de uitvoering van de prestatieafspraken met die gemeente moeizaam in 2025. Gelukkig is die onderbezetting eind 2025 opgelost. Per 2027 eindigen de met Alphen a/d Rijn gemaakte meerjarenafspraken. In 2026 worden nieuwe afspraken voorbereid.

2.1.5 Nieuw huurbeleid goedgekeurd per 1 januari 2026

Op 8 december heeft de RvC een nieuw streefhuurbeleid per 1 januari 2026 goedgekeurd. Het voormalige streefhuurbeleid was gebaseerd op de periode voor de invoering van het passend toewijzen in 2016. Daarnaast hanteerde WYwonen voor een deel van het bezit een twee hurenbeleid.

Met de goedkeuring van het nieuwe streefhuurbeleid optimaliseren wij de huuropbrengsten binnen de maatschappelijke functie die wij vervullen. Met het nieuwe streefhuurbeleid garanderen we dat 50% (circa 70% van 70%) van de woningen wordt toegewezen onder de 1^{e} aftoppingsgrens en 70% van de woningen onder de 2^{e} aftoppingsgrens. De streefhuur van woningen voor de secundaire doelgroep is vastgesteld op de sociale huurgrens van € 900,07. De woningen worden gesorteerd op kwaliteit, waarbij het aantal WWS-punten leidend is. Er wordt hierdoor dus gelijk een goede prijs/kwaliteitsverhouding gecreëerd.

2.1.6 Koersplan, portefeuillestrategie en duurzaamheidsbeleid WYwonen

In december 2024 heeft de RvC het globale koersplan van de fusiecorporatie WYwonen goedgekeurd. Het plan was gebaseerd op de stukken die voor de fusie zijn gemaakt. Onder andere de afspraken met de huurdersorganisaties van beide corporaties Habeko wonen en WYwonen zijn opgenomen in het plan.

Op 8 december 2025 is de verdere uitwerking van dat globale koersplan door de RvC goedgekeurd. Dit plan geeft richting aan wat de organisatie de komende periode wil bereiken en hoe zij dit wil doen. De eveneens in 2025 goedgekeurde portefeuillestrategie en dit Koersplan sluiten inhoudelijk op elkaar aan; de doelen die zijn benoemd in de portefeuillestrategie komen terug in het Koersplan, evenals het duurzaamheidsbeleid. Er is ook al rekening gehouden met beleid dat nog in ontwikkeling is, zoals de visie op dienstverlening en de visie op leefbaarheid.

2.1.7 Gesprekken met de ondernemingsraad

In verband met de net achter de rug zijnde fusie van Habeko wonen en MeerWonen en de verkenning van de volgende fusie, heeft (een delegatie van) de RvC in 2025 vaker dan gebruikelijk overleg gevoerd met de OR van WYwonen. Zorgen over de werkdruk, met name bij de afdeling Bedrijfsvoering, zijn naar voren gekomen. De directeur-bestuurder heeft aan de RvC gepresenteerd hoe zij o.a. die werkdruk beheersbaar maakt.

2.1.8 Organisatieontwikkeling

In een extra RvC-vergadering op 5 november 2025 de in gang gezette organisatieontwikkeling van WYwonen gepresenteerd door de directeur-bestuurder. Er is ingegaan op de focus, het ambitieniveau, het organisatie ontwikkelmodel dat gehanteerd wordt en de betekenis voor toezichthouden. De doelen en het ambitieniveau van de organisatieontwikkeling zijn bepaald om te leren en te ontwikkelen, niet te veel tegelijk te doen en om vooral de dingen op te pakken die rust geven in de organisatie.

Uit meerdere door de raad goedgekeurde stukken (koersplan, begroting en jaarplan 2026, portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid en huurbeleid) blijkt dat de organisatie goed op weg is om de koers van WYwonen te bepalen, prioriteiten te stellen en visie en strategie te actualiseren en door te voeren in de organisatie.

2.1.9 Nieuwe concerncontroller op tijdelijke basis

Op 8 december 2025 heeft de RvC goedkeuring verleend aan het voorgenomen bestuursbesluit om het inhuurcontract met de concerncontroller niet te verlengen.

Ook heeft de RvC ingestemd met de benoeming van mevrouw L. de Kievit per 1 januari 2026 als concerncontroller voor de periode van maximaal een jaar. De tijdelijkheid van de benoeming houdt verband met de voorgenomen fusie eind 2026.

2.1.10 Nieuwe accountant per boekjaar 2026

Na de presentaties van twee accountantskantoren in de Auditcommissie van 20 november 2025 heeft de RvC op 8 december 2025, conform advies van de Auditcommissie, Verstegen benoemd als controlerend accountant van WYwonen vanaf boekjaar 2026.

2.1.11 Over besturen en toezicht houden

De bestuurder en de RvC hebben, vanuit hun verschillende rollen, een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat WYwonen de goede dingen doet. Dit is vastgelegd in het Koersplan WYwonen, ons ondernemingsplan. Het realiseren van goede maatschappelijke prestaties, zoals zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen, vinden we het belangrijkst. Het is een randvoorwaarde dat WYwonen daarbij financieel gezond blijft, zodat we dit ook in de toekomst kunnen blijven doen. De raad en de bestuurder hebben ieder een eigen rol bij het realiseren van deze doelen.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor.

De RvC houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen WYwonen. Ook is ze werkgever van de bestuurder en kan ze gevraagd en ongevraagd advies geven aan de bestuurder.

2.1.12 Kaders van het interne toezicht

Met de bestuurder hebben we als raad afspraken gemaakt over de rolverdeling tussen toezicht en besturen en hetgeen nodig is om goed toezicht te kunnen houden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de visie op besturen en toezichthouden. De visie is onderdeel geweest van de RvC-zelfevaluatie die op 13 oktober 2025 plaatsvond. Op 8 december 2025 is de herijkte visie goedgekeurd door de RvC.

Onderdeel van deze visie is het zogenaamde toezichtkader. Dit kader bestaat uit diverse documenten, zoals: de Governancecode, de statuten, de reglementen raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken. Deze documenten gebruiken we om te toetsen of WYwonen de juiste dingen doet. Om te zorgen dat deze documenten aansluiten op de actuele situatie worden ze regelmatig aangepast. In verband met de fusie per 1 januari 2025 zijn al deze documenten in de eerste RvC-vergadering van WYwonen op 3 februari 2025 vastgesteld, of goedgekeurd.

2.1.13 Legitimatie

Wat we als raad wel en niet mogen (en moeten), is vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten van WYwonen. In het reglement raad van commissarissen is met name beschreven hoe wij werken. Zo heeft de raad een remuneratiecommissie, een auditcommissie en een vastgoedcommissie ingesteld. Deze commissies adviseren de gehele raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Het uiteindelijke besluit wordt door alle leden van de raad van commissarissen genomen.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw Ammerlaan (voorzitter) en de heer Touw. De commissie heeft drie keer vergaderd. De controller heeft in 2025 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie en is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommisie.

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw Van Bodegom als voorzitter en de heer De Vries als lid. De commissie buigt zich over het beloingsbeleid en over het aantrekken van nieuwe RvC-leden, of een nieuwe directeur-bestuurder. Deze commissie is in 2025 drie keer bijeengeweest.

De Vastgoedcommissie is in 2025 vier keer bij elkaar geweest. Deze commissie bestaat uit mevrouw De Koeijer als voorzitter en de heer Touw als lid. Later in het jaar is daar mevrouw Ammerlaan aan toegevoegd, als aanvuloling op deze commissie. Een toelichting hierop staat beschreven in paragraaf 5.4.1.

2.1.14 Governancecode

Om het toezicht op de corporaties te verbeteren is de Governancecode woningcorporaties opgesteld. De code geeft richting aan hoe wij functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed uit te voeren. Als raad vinden we dan ook dat we de bepalingen van de code moeten volgen. Om dit te borgen, wordt de code jaarlijks besproken in de raad aan de hand van een checklist.

2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

2.2.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad vindt het realiseren van goede maatschappelijke prestaties het belangrijkst. We kijken daarom, vooral in de haalbaarheidsfase, ook mee bij nieuwbouwprojecten en grootonderhoudsprojecten. Bij ieder project maakt WYwonen de afweging tussen kosten, het financiële rendement en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestatie die geleverd wordt. Soms een lastig dilemma, zeker nu de behoefte aan betaalbare woningen groot is, en de bouwkosten flink zijn gestegen. Als raad discussiëren we hierover met de bestuurder, om te zorgen dat het juiste besluit wordt genomen.

2.2.2 Toezicht op strategie

We hebben in 2025 het koersplan voor WYwonen goedgekeurd, waarin de effecten van de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen. Via de tertiaalrapportage volgen we de voortgang van het ondernemingsplan. Ook het portefeuilleplan en het duurzaamheidsbeleid zijn in 2025 door de raad besproken en goedgekeurd.

2.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico’s

Naast de strategie zijn de financiën, de operationele prestaties en de beheersing van de risico’s belangrijke onderdelen waarop we toezicht houden. De auditcommissie heeft op deze onderwerpen een adviesrol aan de raad. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury.

De auditcommissie heeft het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslagen 2024 van voormalig Habeko wonen en MeerWonen op 4 juni 2025 besproken met de bestuurder, de manager financiën, de controller en de accountant van BDO. Er is stilgestaan bij de wijzigingen ten opzichte van het vorige boekjaar en bij de belangrijkste risico's die uit deze controle naar voren zijn gekomen. De financiële positie van WYwonen is, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, gezond. Aan alle parameters wordt ruimschoots voldaan. In de vergadering van 17 juni 2025 heeft de raad de jaarstukken 2024 goedgekeurd.

In de vergadering van de auditcommissie van 20 november is de (meerjaren-)begroting besproken, evenals de controllermemo en de managementletter van de accountant. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 8 december is de begroting 2026 door de raad goedgekeurd. Het treasuryjaarplan 2026 is ook op deze datum door de raad van WYwonen goedgekeurd.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de scenario's bij de begroting, de risico-analyses en het intern controleplan via de tertiaalrapportages, informatie van de accountant, de bestuurder en de controller oordelen wij als raad dat WYwonen een goed onderbouwd plan en budget heeft gemaakt.

2.2.4 Opdrachtgeverschap externe accountant

De raad geeft samen met de bestuurder opdracht aan de accountant. Met ingang van boekjaar 2016 heeft BDO de opdracht voor het uitvoeren van de controle en de interim-controle. Als raad en organisatie zijn we tevreden over het functioneren van de accountant.

Zoals eerder al vermeld is in 2025 een aanbesteding gedaan voor een nieuwe accountant vanaf het boekjaar 2026 zal Verstegen de externe accountant van WYwonen zijn.

2.2.5 Klachtenbehandeling

In februari 2025 is het jaarverslag 2024 van de Klachtencommissie Wonen (KCW) ontvangen. Dit verslag is gedeeld met de RvC in de vergadering van 1 april 2025.

Uit het jaarverslag blijkt dat in 2024 zeven klachten (over toen nog MeerWonen en Habeko wonen) zijn ingediend. In verband met de toen nog op handen zijnde fusie tussen MeerWonen en Habeko wonen per 1 januari 2025, zijn in december 2024 drie klachten aan KCW overgedragen door de klachtencommissie van Habeko wonen. Deze klachten zijn in het totaal meegenomen.

Zeven klachten zijn niet in behandeling genomen en een is ongegrond verklaard. Van zowel MeerWonen als Habeko wonen is de behandeling van een klacht (dus twee in totaal) doorgeschoven naar 2025.

2.2.6 In gesprek met belanghebbenden

Voor goed toezicht moeten we onder andere weten wat er leeft onder de diverse belanghebbenden van WYwonen.

De huurderscommissarissen hebben diverse vergaderingen van de besturen van Stichting Huurders MeerWonen (HMW) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) en de jaarlijkse huurdersconsultatie bijgewoond. De raad heeft veel waardering voor de inzet van de bestuursleden van HMW en SBHw.

Er is in 2025 vier keer overlegd tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van WYwonen. Een keer heeft dit overleg met de voltallige RvC plaatsgevonden. Tijdens deze overleggen is voornamelijk gesproken over fusie-gerelateerde onderwerpen.

Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig tussentijds, door de bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met belanghebbenden en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten, via haar voortgangsverslag en mondeling.

2.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Namens de raad heeft de remuneratiecommissie op 21 maart 2025 de verwachtingen en doelstellingen met de nieuwe directeur-bestuurder doorgenomen. Zij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 1 maart 2025. Ook de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken. In een gesprek op 28 november 2025 is het functioneren van de bestuurder aan de orde geweest. De raad is hierover vertrouwelijk geïnformeerd. De raad is tevreden over de wijze waarop mevrouw Zwart haar rol invult. Ook tijdens de zelfevaluatie op 13 oktober 2025 is het functioneren van de bestuurder besproken.

2.3.1 Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2025, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse F van toepassing. De beloning van mevrouw Zwart past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording.

Mevrouw R. Zwart, geboortejaar 1981	
Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Per 01-03-2025
Herbenoembaar	Ja
PE-punten (2025)	22
Nevenfuncties	Lid Raad van Advies Timpaan Onderwijs Lid Medezeggenschapsraad De nieuwe school Noordwijkerhout

2.3.2 Integriteitsbeleid en organisatiecultuur WYwonen

Als raad zien we een open en integere cultuur bij WYwonen. De bestuurder en het MT zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Tijdens de audits van de controller is expliciet aandacht besteed aan het integer handelen van WYwonen. Hieruit zijn in 2025 geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook uit de controles van de accountant en de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden gebleken.

2.4 Over de RvC

2.4.1 Samenstelling raad van commissarissen

In 2025 bestond de raad van commissarissen uit vijf personen.

We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

Samenstelling raad van commissarissen WYwonen 2025		
Naam	**functie**	**Termijn**
Dhr. E.J. de Vries	Voorzitter	01-01-2024 tot 01-01-2028 (tweede termijn)
Dhr. J.D.M. Touw	Vice-voorzitter	01-07-2022 tot 01-07-2026 (tweede termijn)
Mw. drs. M.G.M. Ammerlaan	Lid (voordracht HMW)	01-07-2025 tot 01-07-2029 (tweede termijn)
Mw. C. van Bodegom	Lid (voordracht HMW)	10-10-2023 tot 10-10-2027 (eerste termijn)
Mw. K. de Koeijer	Lid	01-09-2023 tot 01-09-2027 (tweede termijn)

De heer E.J. de Vries, geboortejaar 1969	
Functie	Voorzitter
Commissie	Lid remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting, Wonen en zorg, HRM
PE-punten 2025	27
Functie dagelijks leven	Directeur-bestuurder Samenwerkingsverband voortgezet onderwijs Amsterdam
Nevenfuncties	Voorzitter Stichting Steun Banningvereniging Lid raad van toezicht Stichting De Regenboogcanon Voorzitter a.i. Roze Netwerk PvdA Voorzitter van de VTW Penningmeester stichting vastgoed koninklijk concertgebouw orkest

De heer J.D.M. Touw, geboortejaar 1958	
Functie	Vice-voorzitter
Commissie	Lid auditcommissie Lid Vastgoedcommissie
Profiel	Volkshuisvestelijk, vastgoed
PE-punten 2025	10
Functie dagelijks leven	Directeur RealTurn B.V.
Nevenfuncties	Lid RvC Wonen Midden-Delfland Member Asset Advisory Associates Associé Fakton Executives Lid RvC woningbouwvereniging Hoek van Holland

Mevrouw drs. M.G.M. Ammerlaan, geboortejaar 1967	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter auditcommissie Lid Vastgoedcommissie

Profiel	Financiën, ICT, Riskmanagement en Governance
PE-punten 2025	21
Functie dagelijks leven	Bestuurder bij Woningborg groep
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Maasdelta Groep Lid RvC en vz Auditcommissie Univé Zuid Nederland Lid Raad van Toezicht Univé Buurtfonds

Mevrouw C. van Bodegom, geboortejaar 1979	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter remuneratiecommissie
Profiel	Sociaal maatschappelijk
PE-punten 2025	10
Functie dagelijks leven	Lid college van bestuur Nissewijs Scholengroep
Nevenfuncties	Lid Verenigingscommissie arbeidsmarkt en arbeidszaken Lid Begeleidingscommissie kwaliteitsagenda van de PO-Raad

Mevrouw K. de Koeijer, geboortejaar 1959	
Functie	Lid
Commissie	Voorzitter Vastgoedcommissie
Profiel	Sociaal maatschappelijk
PE-punten 2025	7
Functie dagelijks leven	Directeur
Nevenfuncties	Lid bestuur Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop Voorzitter bestuur Stichting Parkvilla Voorzitter bestuur Stichting Rijnkade 1630 Voorzitter Platform Recreatie en Toerisme Lid van raad van commissarissen Midglas

2.4.2 Introductieprogramma

Per fusiedatum (1 januari 2025) zijn alle huidige leden van de RvC van WYwonen toegetreden vanuit de voormalige corporaties MeerWonen en Habeko wonen.

2.4.3 Permanente educatie

Om onze rol goed in te kunnen vullen moeten we op de hoogte zijn van de relevante ontwikkelingen en zorgen dat we als team goed functioneren. Jaarlijks volgen we dan ook opleidingen en zorgen we dat we voldoen aan de eis van de VTW om minimaal 5 (de voorzitter 6) Permanente Educatie-punten te halen.
Voor de bestuurder is blijven ontwikkelen minstens zo belangrijk. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur-bestuurder van WYwonen is in 2025 met een opleiding gestart waarmee, naar verwachting over een periode van 2025 t/m 2027 in totaal 159 PE-punten worden behaald.

2.4.4 Integriteit en onafhankelijkheid RvC

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

De leden hebben geen (neven)functies die strijdig zijn met het belang van WYwonen. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad en/of de bestuurder betrokken waren. Alle leden zijn onafhankelijk van WYwonen zoals bedoeld in artikel 30.6 van de Woningwet en conform de criteria van de Governancecode (bepaling 3.28).

2.4.4.1 Vastgoedbezit RvC-lid WYwonen

In september 2023 heeft de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een handreiking opgesteld over “Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit”. Deze handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren tussen de RvC en de bestuurders bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) van hun vastgoedbezit. WYwonen hanteert die Handreiking.

Een lid van de RvC bezit vastgoed in de woonmarktregio van WYwonenen gaat dit na verbouwing verhuren. De RvC heeft getoetst op de schijn van belangenverstrengeling. Het vastgoed staat niet in het kernwerkgebied van WYwonen. De verhuur gaat plaatsvinden volgens de uitgangspunten van goed verhuurderschap. De activiteiten hebben geen relatie met onze corporatie en daar blijft de raad bij eventuele toekomstige activiteiten alert op. Het vastgoedbezit en de verhuur leiden daarom niet tot mogelijke belangenverstrengeling. In overleg met de inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties is aan het lidmaatschap van de RvC en het voorzitterschap van de Vastgoedcommissie van dit RvC-lid de voorwaarde verbonden dat zij wordt uitgesloten van informatievoorziening, beraadslagingen en eventuele besluitvorming in de Vastgoedcommissie en RvC als het gaat om (voorgenomen) projecten in (kernen van) de gemeente Alphen aan den Rijn.

Voor de situaties waarin een punt geagendeerd staat over (een of meer van de vier kernen van) Alpen aan den Rijn is daarom een derde lid van de Vastgoedcommissie aangewezen, naast de twee bestaande leden van die commissie.

Het bestaan van deze situatie, inclusief de daaraan door de RvC gestelde voorwaarden, is gepubliceerd op de website van WYwonen.

2.4.5 Klankbordfunctie

De leden van de raad moeten alleen en samen in staat zijn de directeur-bestuurder te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd en ongevraagd. In 2025 is meer aandacht besteed aan de klankbordfunctie, vooral over de voorgenomen fusie met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en over de draagkracht van de organisatie om twee fusies in een relatief korte periode aan te kunnen.

2.4.6 Aanspreekbaarheid

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, in- en extern, aanspreekbaar is. Wel ligt het voor de hand dat iemand eerst contact opneemt met WYwonen of de bestuurder van WYwonen. Pas als zij dit onvoldoende oppakken is de raad aanspreekbaar. Een uitzondering hierop vormen zaken die specifiek over het functioneren van de raad gaan. We nodigen iedereen die daartoe een reden ziet uit om zich tot de raad te wenden.

2.4.7 Taak, werkwijze en informatievoorziening

Om goed invulling te kunnen geven aan onze rol als toezichthouder laten wij ons als raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren. In vergaderingen gebeurt dit op basis van onder andere tertiaalrapportages en voortgangsverslagen van de directeur-bestuurder. Buiten vergadering gaat dit per mail of via Whatsapp.

Wij letten erop dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk, organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van WYwonen. Daarnaast zoeken we actief contact met belanghebbenden van WYwonen binnen en buiten de organisatie. Zo zijn we in gesprek gegaan met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisaties (HMW en SBHw) en de accountant. Wij ervaren deze contacten als zeer waardevol, omdat we op deze manier vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van WYwonen. We waarderen de kwaliteit van de diverse stukken en bijeenkomsten zeer. Dit zorgt voor een helder overzicht. Wij zijn dan ook van mening dat de cyclus goed functioneert en ons voldoende toereikende informatie geeft om onze toezichthoudende taak goed in te vullen.

2.4.8 Vergader- en besluitenschema

In 2025 hebben we als raad vijf reguliere vergaderingen, een teamvormingsvergadering in januari, een gezamenlijke vergadering met de RvC's van WDA en WSN en een zelfevaluatie gehouden. Daarnaast zijn er op 1 april en 28 mei en 18 november themabijeenkomsten geweest met de leden van het MT. De directeur-bestuurder was aanwezig bij de reguliere RvC-vergaderingen, de themabijeenkomst en een deel van de zelfevaluatie. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad zonder de bestuurder.
Op 18 februari zijn we als voltallige RvC aanwezig geweest bij het afscheidssymposium van de voormalig directeur-bestuurder de heer Hoogvliet.
In 2025 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- governancecode woningcorporaties
- huurverhoging 2025
- benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder vanaf 1 maart 2025
- jaarverslag & jaarrekening 2024
- nieuwe accountant vanaf boekjaar 2026
- begroting 2026 en meerjarenbegroting
- intern controleplan 2025
- herstructureringsprojecten in Roelofarendsveen en Oegstgeest
- haalbaarheidsvoorstellen (Hazelhof/Lindelaan Hazerswoude, Vrijheidslaan/Hendriklaan Hazerswoude, Hofbrouckerpark Oegstgeest, KPN-locatie Oegstgeest)
- investeringsvoorstel nieuwbouwproject Arnoldus van Os-locatie, Christinastraat in Benthuizen
- bod en prestatieafspraken Kaag en Braassem, Alphen a/d Rijn en Oegstgeest
- ontwikkelingen in de organisatie
- tertiaalrapportages
- duurzaamheidsbeleid
- huurbeleid per 2026
- Aedes-benchmark
- diverse fusie-gerelateerde onderwerpen

- de reglementen van de RvC, commissies en het bestuursreglement WYwonen
- financieel sturingskader
- risicomanagement
- investeringsstatuut
- visie op aanbestedingen
- privacyreglement
- meldregeling misstanden
- verkenning fusie WYwonen, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop

2.4.9 Lidmaatschappen

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen het Aedes magazine.

2.4.10 Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van WYwonen vinden we soberheid en doelmatigheid gepast bij onze vergoeding. Daarom sluiten we hiervoor aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. Net als bij de bestuurder is de hoogte van de vergoeding gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. WYwonen valt in bezoldigingsklasse F. Om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen is de vergoeding onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. De over 2025 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording. De beloning van de raad past binnen de WNT-norm.

2.4.11 Zelfevaluatie

Om het functioneren van de raad goed te houden en waar mogelijk te verbeteren organiseren wij als raad jaarlijks een zelfevaluatie. Om het jaar laten wij ons daarbij begeleiden door een onafhankelijke derde. In 2025 is dat op 13 oktober gedaan onder begeleiding van twee mensen van bureau Het Geweten van Toezicht.

2.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur van WYwonen over het boekjaar 2025 en heeft de jaarrekening over 2025 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van WYwonen en het bestuur. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor BDO en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

De middelen van WYwonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De raad van commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.
De raad bedankt alle medewerkers, het management en het bestuur van WYwonen voor hun inzet en toewijding dit jaar.
De raad van commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 23 juni 2026.

Roelofarendsveen, 23 juni 2026

E.J. de Vries
Voorzitter raad van commissarissen

3. Jaarrekening 2025

3.1 Balans per 31 december 2025

(in € 1.000,- voor resultaatbestemming)

Activa		**31-12-2025**	**31-12-2024**
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1	1.352.520	1.228.455
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1	47.595	39.288
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2	51.857	47.963
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	1.107	21.959
		1.453.079	**1.337.665**
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	3.876	2.957
		3.876	**2.957**
Andere deelnemingen	5	4	4
Latente belasting vordering	6	144	468
Overige financiële vaste activa	7	1.113	1.227
		1.261	**1.699**
Som der vaste activa		**1.458.216**	**1.342.321**
Vlottende activa			
Voorraden			
Voorraden bestemd voor verkoop	8	292	366
		292	**366**
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9	131	97
Belastingen en premies van sociale verzekering	10	941	541
Overlopende activa	11	153	549
		1.225	**1.187**
Liquide middelen			
Liquide middelen	12	3.863	2.414
		3.863	**2.414**
Som der vlottende activa		**5.380**	**3.967**
Totaal activa		**1.463.596**	**1.346.288**

Passiva		31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	13	986.967	872.112
Overige reserve	14	108.275	110.140
Resultaat na belastingen van het boekjaar	15	94.988	112.989
Totaal eigen vermogen		**1.190.230**	**1.095.241**
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	16	1.656	122
Latente belastingverplichtingen	17	-	2.794
Overige voorzieningen	18	2.010	140
Totaal voorzieningen		**3.666**	**3.056**
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	19	209.716	195.392
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20	46.125	43.170
Overige schulden	21	16	16
Totaal langlopende schulden		**255.857**	**238.578**
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	22	2.177	2.239
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	23	4.996	729
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	24	949	1.397
Overlopende passiva	25	5.721	5.048
Totaal kortlopende schulden		**13.843**	**9.413**
Totaal passiva		**1.463.596**	**1.346.288**

3.2 Winst- en verliesrekening per 31 december 2025

(in € 1.000,- voor resultaatbestemming)

		2025	2024
Huuropbrengsten	26	47.634	44.594
Opbrengsten servicecontracten	27	1.722	1.718
Lasten servicecontracten	28	-1.720	-1.725
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	-7.473	-5.483
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	-20.861	-19.317
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	-2.613	-2.461
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**16.689**	**17.326**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32	1.452	1.579
Toegerekende organisatiekosten	32	-39	-35
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	32	-1.036	-822
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**377**	**722**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	33	-4.770	5.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	90.508	97.920
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	35	1.014	681
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**86.752**	**103.724**
Opbrengsten overige activiteiten	36	719	703
Kosten overige activiteiten	37	-245	-344
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		**474**	**359**
Overige organisatiekosten	38	**-471**	**-647**
Kosten omtrent leefbaarheid	39	**-1.378**	**-724**
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	40	-	223
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	41	56	182
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	42	-5.198	-4.633
Totaal van financiële baten en lasten		**-5.142**	**-4.228**
Totaal van resultaat voor belastingen		**97.301**	**116.532**
Belastingen	43	-2.313	-3.543
Resultaat uit deelnemingen	44	-	-
Totaal van resultaat na belastingen		**94.988**	**112.989**

3.3 Kasstroomoverzicht over 2025

	2025	2024
Huurontvangsten	48.485	44.944
Vergoedingen	1.689	1.672
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	27	211
Ontvangen interest	-	158
Saldo ingaande kasstromen	**50.201**	**46.985**
Betalingen aan werknemers	4.843	4.847
Onderhoudsuitgaven	16.918	16.542
Overige bedrijfsuitgaven	8.797	10.379
Betaalde interest	4.982	4.434
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	144	148
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	313	243
Vennootschapsbelasting	5.211	4.392
Saldo uitgaande kasstromen	**41.208**	**40.985**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**8.993**	**6.000**
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.305	892
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	163	721
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**1.468**	**1.613**
Nieuwbouw huur	16.000	26.759
Verbeteruitgaven	4.907	4.291
Aankoop	1.148	1.991
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	12	4
Sloopuitgaven	443	224
Investeringen overig	914	365
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**23.424**	**33.634**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-12.963**	**-26.021**
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**-**	**-**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-12.963**	**-26.021**
Nieuwe te borgen leningen	16.500	30.800
Nieuwe ongeborgde leningen	-	3.000
Aflossing geborgde leningen	2.043	15.241
Aflossing ongeborgde leningen	45	22
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**14.412**	**18.537**
Toename (afname) van geldmiddelen	**1.449**	**-7.484**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.414	9.898
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**3.863**	**2.414**

3.4 Toelichting op de jaarrekening

3.4.1 Algemeen

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

Activiteiten
De activiteiten van WYwonen, statutair gevestigd en kantoor houdende aan het Noordeinde 174 te Roelofarendsveen, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeenten Alphen aan den Rhijn, Kaag en Braassem en Oegstgeest in Nederland.

Met ingang van 1 januari 2025 is MeerWonen gefuseerd met Habeko wonen te Hazerswoude-Dorp tot een samengevoegde corporatie met de naam Stichting WYwonen (KvK nummer 28032485). Alle rechten en plichten van MeerWonen zijn overgegaan naar de fusie organisatie.

3.4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van WYwonen is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

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

Continuïteit
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

3.4.3 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900.07 (2024: € 879.66). Het niet-daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is 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.

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). WYwonen hanteert voor het merendeel van 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 daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Bij het toepassen van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ wordt de basisversie gehanteerd. Het hanteren van de basisversie betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de

basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full-versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

WYwonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de volledige vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit 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 full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

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. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De verwerking verbetering vastgoed in exploitatie:
Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:
De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.
Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en

- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ingrijpende verbouwing als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.
We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

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

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

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

<u>Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde</u>
De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van WYwonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die daardoor schattingsonzekerheden in zich heeft.

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

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 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% 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 WYwonen 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 in overeenstemming met de label in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat aan de hand van laatste bekende WOZ-waarden en actuele transactieprijzen van vergelijkbare woningen. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten

laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In de kostprijs wordt geen rekening gehouden met te activeren rente tijdens de ontwikkelperiode.

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering, vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor WYwonen geldende rente voor langlopende leningen (2,64%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op de VoV-portefeuille en de langlopende schulden. Voor het vastgoed in exploitatie is niet te duiden wat de bestemming en het realisatiemoment is en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Overige financiële vaste activa

Hieronder zijn begrepen de onroerende zaken die verkocht zijn met korting zonder een terugkoopverplichting (koopstart). De waardering betreft de verstrekte kortingen. Bij doorverkoop heeft WYwonen naast de verstrekte korting ook recht op een aandeel in de gerealiseerde waardeontwikkeling.

Vlottende activa

De waardering van vlottende activa wordt aangepast naar de actuele waarde als deze lager is dan de waardering op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop, alsmede de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgingsprijs van de niet meer in exploitatie zijnde woningen wordt bepaald op de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De verkrijgingsprijs van de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht is de marktwaarde bij terugkoop onder aftrek van de contractuele korting. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden en is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor verkoop.

Vorderingen

Huurdebiteuren

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder Schulden aan kredietinstellingen onder de noemer Kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen
Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat de uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

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, gemeente en overige stakeholders, aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting per balansdatum heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde, berekend op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze verwachte verliezen worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingverplichtingen
Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor WYwonen geldende rente voor langlopende leningen (2,64%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen betreft de verplichtingen aan het personeel in het kader van de individuele budgetten loopbaanontwikkeling (conform de CAO-woondiensten).

Langlopende schulden
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en worden vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de Kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
WYwonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VoV) een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder Kortlopende schulden verantwoord.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

3.4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengstenverantwoording
Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WYwonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2025 bedroeg 5%. De huursomstijging was voor 2024 gemaximeerd op 4,5%.
WYwonen heeft een huurverhoging doorgevoerd van 4,5%. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,1%.

Opbrengsten en lasten 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 (zoals energie, water, huismeesters en schoonmaakkosten). Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten
De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VoV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen, onder aftrek van de

boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op het terugkoopmoment, onder aftrek van de contractuele korting. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere het resultaat uit VoV-activiteiten, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

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

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

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.

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

3.4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn 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.

3.4.6 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de daeb-tak en de niet-daeb-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de daeb- en de niet-daeb-tak, geclassificeerd naar daeb- en niet-daeb-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze daeb-tak of niet-daeb-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 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. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel daeb-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-daeb-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, latente belastingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de daeb-tak. Aan de niet-daeb-tak wordt door de daeb-tak vennootschapsbelasting toegerekend op basis van het fiscale resultaat van de niet-daeb-tak.

Toelichting op de aard van niet-daeb-activiteiten
WYwonen bezit de volgende niet-daeb-verhuureenheden:

Niet-daeb-activiteit	Aantal VHE 2025	Aantal VHE 2024
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	141	119
In erfpacht uitgegeven grond koopwoningen	10	10
Garages	3	3
Parkeerplaatsen	172	172
Bedrijfsmatig vastgoed	16	16
Totaal	**342**	**320**

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Naar daeb/niet-daeb gescheiden balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Nadere toelichting:

- In de daeb-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb-tak opgenomen onder Deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze ‘deelneming’ geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Een eventuele rekening-courantverhouding tussen de daeb-tak en de niet-daeb-tak wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Er is geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-daeb-tak. Het liquiditeitssaldo in de niet-daeb-tak is fictief bepaald door een bedrag toe te rekenen aan de niet-daeb-tak. Hiervoor werd tot en met 2018 uitgegaan van een vast bedrag van € 1 miljoen zoals in het scheidingsvoorstel is opgenomen. Vanaf 2019 wordt er geen dividend meer uitgekeerd van de niet-daeb-tak naar de daeb-tak waardoor het liquiditeitssaldo in de niet-daeb-tak groter is dan het in het scheidingsvoorstel vastgestelde bedrag van € 1 miljoen.
- In de daeb-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-daeb-tak opgenomen onder Resultaat uit deelnemingen. In de eliminatiekolom wordt dit ‘resultaat’ geëlimineerd tegen het totaal van het resultaat na belastingen van de niet-daeb-tak.

3.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de balans

(in € 1.000,- voor resultaatbestemming)

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

	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari	398.547	16.674	415.221
Herwaardering per 1 januari	829.907	22.615	852.522
Boekwaarde per 1 januari	**1.228.454**	**39.289**	**1.267.743**
Mutaties			
Investeringen - nieuwbouw	30.090	4.981	35.071
Investeringen - terugkoop VoV	-	1.148	1.148
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	6.434	155	6.589
Samenvoegingen	-	-	-
Verkopen	-653	-	-653
Overboeking naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	-	-292	-292
Overboekingen tussen DAEB en Niet-DAEB vastgoed in expl	-265	265	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	88.460	2.049	90.509
Totaal mutaties 2025	**124.066**	**8.306**	**132.372**
Aanschafwaarde per 31 december	434.153	22.931	457.084
Herwaardering per 31 december	918.367	24.664	943.031
Boekwaarde per 31 december	**1.352.520**	**47.595**	**1.400.115**

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 voor de woongelegenheden in exploitatie 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.

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 4,78% en 7,46%. Bij de niet-woningen ligt deze tussen de 7,91% en 9,71%.

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 5.751 (2024: 5.535) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-daeb-vastgoed in exploitatie zijn 332 (2024: 310) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ-beschikkingen 2025 van deze verhuureenheden bedraagt € 1.942.743.000 (2024: € 1.798.651.000). De WOZ-waarde 2025 heeft voor € 1.884.391.000 (2024: € 1.749.514.000) betrekking op het Daeb-vastgoed in exploitatie en voor € 58.352.000 (2024: 49.137.000) op het Niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde
De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 612 miljoen.

Streefhuur
Binnen het streefhuurbeleid van WYwonen zijn de huuropbrengsten geoptimaliseerd binnen de context van de maatschappelijke functie. Concreet houdt dat in dat 70% van de woningen wordt toegewezen onder de tweede aftoppingsgrens, waarvan ongeveer de 70% onder de eerste aftoppingsgrens. De streefhuur voor het overige deel van de sociale voorraad is vastgesteld op de DAEB-huurgrens. De woningen worden gesorteerd op kwaliteit, waarbij het aantal WWS-punten leidend is. Er wordt hierdoor gelijk een goede prijs/kwaliteitsverhouding gecreëerd.

Onderhoud
De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten voor Reparatie-, klachten- en mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van WYwonen. 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 de conditiescore minimaal 4 is. De MJOB is gebaseerd op de onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WYwonen periodiek conditiemetingen (NEN 2767). Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WYwonen 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 naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

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.

Onderhoudsnorm in de beleidswaarde

De meerjaren onderhoudsbegroting wordt herijkt, zowel gericht op het vaststellen dat alle relevante onderhoudsaspecten daarin zijn opgenomen als op het op complexniveau met een grotere nauwkeurigheid bepalen van het toekomstig onderhoud in een 60-jaars periode. Het vaststellen van een nieuwe meerjaren onderhoudsbegroting kan leiden tot een andere onderhoudsnorm met in potentie een significante impact op de hoogte van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 1,9 miljoen aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB. In de beleidswaarde is hetzelfde bedrag opgenomen als achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op het gemiddelde gehanteerd in de begroting waarbij de eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

De beleidswaarde (x € 1.000) bedraagt:

	2025	**2024**
Daeb-vastgoed in exploitatie	577.211	684.339
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	34.804	33.687
Totaal	**612.015**	**718.026**

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	**2025**	**2024**
Disconteringsvoet daeb	4,22%	4,17%
Disconteringsvoet niet-daeb	4,76%	4,67%
Streefhuur per maand per woning	€ 756	€ 716
Lasten beheer per jaar per woning	€ 1.329	€ 1.264
Onderhoudslasten gemiddeld per jaar per woning	€ 3.534	€ 2.862

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde	**Mutatie t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleidswaarde**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 56,6 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 66,7 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 40 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beide normen € 100 hoger	€ 22,8 miljoen lager

2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	2025	**2024**
Boekwaarde per 1 januari	47.963	43.478
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-821	-1.234
Verkopen van onroerende zaken VoV	-358	-
Waardeontwikkeling boekjaar	5.073	5.719
Boekwaarde per 31 december	**51.857**	**47.963**
Oorspronkelijke transactieprijzen	23.205	23.894
Cumulatieve waardeontwikkeling	28.652	24.069
Boekwaarde	**51.857**	**47.963**

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2025	2024
Aanschafwaarde per 1 januari	30.158	14.280
Waardeveranderingen per 1 januari	8.199	7.274
Boekwaarde per 1 januari	**21.959**	**7.006**
Mutaties		
Investeringen boekjaar	17.455	15.878
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-35.070	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie ORT	-6.793	-
Mutatie saldering voorziening onrendabele investeringen	-3.557	-925
Totaal mutaties boekjaar	-27.965	14.953
Aanschafwaarde per 31 december	5.749	30.158
Waardeveranderingen per 31 december	4.642	8.199
Boekwaarde per 31 december	**1.107**	**21.959**

De waardeveranderingen betreffen het onrendabele deel van de invsteringen in nieuwbouwprojecten

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De specificatie van deze post is als volgt:

	2025	2024
Kantoor Noorderstaete, Roelofarendsveen	2.327	1.633
Kantoor Gladiolenlaan, Oegstgeest	75	79
Kantoor Dorpsstraat, Hazerswoude	544	586
Opslagruimte Gerberalaan 1a, Oegstgeest	28	29
Vervoermiddelen	185	236
Inventaris	362	47
Automatisering	355	347
Totaal	**3.876**	**2.957**

Het verloop van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

Stand 01-01	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.793
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.836
Boekwaarde	**2.957**
Mutaties	
Investeringen	1.251
Desinvesteringen	-38
Afschrijvingen	-328
Totaal mutaties boekjaar	**885**
Stand 31-12	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.006
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.130
Boekwaarde	**3.876**

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	50 jaar
Terreinen	Geen afschrijving	
Vervoersmiddelen	Lineair	5 jaar
Inventaris	Lineair	10 jaar
Automatisering	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

	2025	2024
Andere deelnemingen	4	4
Latente belastingvordering	144	468
Overige financiële vaste activa	1.113	1.227
Totaal	**1.261**	**1.699**

5. Andere deelnemingen

	2025	2024
Strand per 1 januari	4	4
Bij: resultaat deelnemingen	-	-
Stand per 31 december	4	4

Dit betreft 498 aandelen in het kapitaal van Woningnet N.V. ad € 3.988. Deze aandelen zijn in 2013 voor 75% volgestort. Het belang van WYwonen in Woningnet N.V. bedraagt 0,08%.

6. Latente belastingvorderingen

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

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie.

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast.
Als gevolg van deze schattingswijziging zijn vanaf 2019 onder de latente belastingvorderingen geen latenties meer opgenomen voor het 'Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop' en voor het 'Fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie'.

VoV-portefeuille
Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Fiscaal wordt alleen het ongerealiseerde verlies en het nog niet-gerealiseerde winstrecht gewaardeerd. Beide komen tot realisatie bij terugkoop. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. De latentie is contant gemaakt uitgaande van een terugkooppercentage van 2,64% per jaar.

Leningenportefeuille
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit verschil neemt ieder jaar af. De latentie is contant gemaakt, uitgaande van de gemiddelde looptijd van 12,0 jaar die geldt tot het moment dat het verschil nihil bedraagt.

Het verloop van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	468	610
Mutatie boekjaar	-324	-142
Stand per 31 december	**144**	**468**

De specificatie van de latente belastingvordering per 31 december 2025 is als volgt:

	2025	2024
VoV-portefeuille	-	319
Leningenportefeuille	144	149
Stand per 31 december	144	468

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2025:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,80%
Leningenportefeuille	209.715.553	209.017.808	697.745	180.018

Onder de latente belastingvorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 23.000 met een resterende looptijd korter dan een jaar.

7. Overige financiële vaste activa

	2025	2024
Verstrekte kortingen bij koopstart	1.113	1.227
Totaal	**1.113**	**1.227**

De bij koopstart verstrekte kortingen werden voorgaande jaren gepresenteerd onder de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen. Vanaf 2024 is deze post opgenomen onder financiële vaste activa.

8. Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Teruggekochte VoV-woningen	292	-
Uit verhuur vrijgekomen woningen	-	366
Totaal	**292**	**366**

Ultimo 2025 staat er 1 woning onder de voorraad. Het betreft een woning welke eind 2025 is teruggekocht.

Vorderingen

9. Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Huurdebiteuren (zittende huurders)	150	155
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	46	42
Subtotaal	196	197
Af: voorziening wegens oninbaarheid	65	100
Totaal	**131**	**97**

Het saldo huurdebiteuren (voor voorziening) bedraagt eind 2025 0,14% van de jaarhuur (2024: 0,22%).

10. Belastingen en premies van sociale verzekering

	2025	2024
Terug te ontvangen VPB lopend boekjaar	941	541
Totaal	**941**	**541**

11. Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde rente leningen	-	13
Te ontvangen rente over belastingen	-	-
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	7	3
Vooruitbetaalde servicekosten	49	227
Vooruitbetaalde kosten fusie	-	227
Studiekosten	41	-
Diversen	56	79
Totaal	**153**	**549**

Onder de kortlopende vorderingen is de post vooruitbetaalde servicekosten de enige post met een looptijd langer dan een jaar.

12. Liquide middelen

	2025	2024
ING rekeningen-courant	488	102
ABN AMRO rekening-courant	230	1.791
BNG rekening-courant	3.142	516
Rabobank rekening-courant	3	5
Totaal	**3.863**	**2.414**

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Herwaarderingsreserves	986.967	872.112
Overige reserves	108.275	110.140
Resultaat boekjaar	94.988	112.989
Totaal	**1.190.230**	**1.095.241**

13. Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaarderingsreserves vastgoed in exploitatie	Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Stand per 1 januari	846.537	25.575	872.112
Overboeking overige reserves	111.778	3.077	114.855
Stand per 31 december	**958.315**	**28.652**	**986.967**

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie wordt bepaald op complexniveau en betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde en de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2025 is in totaal € 987 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 872 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WYwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb-) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, hetgeen voortvloeit uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WYwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 788 miljoen. Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is ook de omvang van het eigen vermogen, dat niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is, aan fluctuaties onderhevig.

14. Overige reserves

	2025	2024
Stand per 1 januari (voor resultaatboekjaar	110.140	254.483
Toevoeging resultaat	112.989	-45.928
Overboeking mutatie herwaarderingsreserve onroerende zaken VOV	-3.077	-4.599
Overboeking mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-111.777	-93.816
Stand einde boekjaar	**108.275**	**110.140**

Onder de overige reserves zijn ook de saldi van twee servicefondsen begrepen. Dit zijn het glasfonds en het onderhoudsabonnement. WYwonen voert bepaalde reparaties voor huurders ten laste van deze twee servicefondsen uit indien de huurder een abonnement heeft op het desbetreffende fonds. De resultaten van deze twee fondsen worden jaarlijks via de winst- en verliesrekening toegevoegd

aan de overige reserves. Het verloop van deze twee fondsen is als volgt:

Glasfonds

	2025	2024
Stand begin boekjaar	3	22
Bijdragen huurders	69	36
Kosten glasbreuk	-63	-55
Stand einde boekjaar	**9**	**3**

Onderhoudsabonnement

	2025	2024
Stand begin boekjaar	48	9
Bijdragen huurders	340	217
Kosten onderhoudsabonnement	-214	-178
Stand einde boekjaar	**174**	**48**

15. Resultaat boekjaar

In de statuten van WYwonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over 2025 ad € 94.988.000 toe te voegen aan de overige reserves.

16. Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
Netto voorziening per 1 januari	122	4.980
Saldering voorziening per 1 januari	8.199	7.316
Bruto voorziening per 1 januari	**8.321**	**12.296**
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie voorziening onrendebale investeringen	4.770	1.068
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-3.876
Opgeleverde voorziening onrendabele investeringen	-6.793	-1.167
Mutatie saldering voorziening	-3.557	883
	-5.580	**-3.092**
Bruto voorziening per 31 december	6.298	8.321
Saldering voorziening per 31 december	4.642	8.199
Netto voorziening per 31 december	**1.656**	**122**

17. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij vanaf 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van deze schattingswijziging zijn onder de voorziening latente belastingverplichtingen geen latenties meer opgenomen.

Op grond van de hierboven genoemde handreiking zijn ultimo 2025 geen belastinglatenties meer opgenomen voor het vastgoed in exploitatie.

18. Overige voorzieningen

	2025	2024
Loopbaanontwikkelingbudget	149	140
Voorziening fusiekosten	1.861	-

De voorziening LOB werd voorgaande jaren gepresenteerd onder de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen. Vanaf 2024 is deze post opgenomen onder de overige voorzieningen.

19. Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari	197.631	179.224
Bij: nieuwe leningen	18.000	33.800
Bij: agio op nieuwe leningen	-	-
Af: vrijval agio op leningen	-150	-130
Af: aflossingen	-3.588	-15.263
Stand per 31 december	**211.893**	**197.631**
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.177	-2.239
Saldo schulden met een looptijd langer dan 1 jaar	**209.716**	**195.392**

Leningen	206.007	191.512
Agio	3.709	3.880

	2025	2024
De gemiddelde rentevoet per 31 december is	2,68%	2,64%
Van de huidige leningen zal de komende vijf jaar worden afgelost	21.371	17.493

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder schulden op korte termijn. In 2025 hebben we geen ongeborgde leningen aangetrokken en een tweetal geborgde leningen. Het WSW staat borg voor de overige leningen met een restant hoofdsom van €

205 miljoen. Ultimo 2025 heeft WYwonen één roll-over leningen in portefeuille met een hoofdsom van € 10 miljoen. Van deze roll-over lening is ultimo 2025 een bedrag van € 8,5 miljoen opgenomen.
Daarnaast is er ook een basisrente lening, nominaal € 5 miljoen welke loopt tot juni 2051. Deze lening is op 2 juni 2025 herzien voor 1 jaar, waarbij de rente is vastgesteld op 4.17%, uitgaande van een basis rente van 3,79%.
Het agio op de leningen is enerzijds ontstaan door de leningruil Vestia in 2021 waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme rente. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 37 jaar.
Anderzijds is bij de aankoop van 133 woningen van Mooiland in 2023 de lening portefeuille overgenomen die betrekking had op deze woningen. Daarbij is ook sprake van agio. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van 23 jaar.

Marktwaarde leningen

	2025	2024
Nominaal	208.032	193.599
Marktwaarde	205.316	209.297

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

20. Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VoV) onder de regeling Koopgarant (en/of andere regelingen), waarvoor WYwonen een terugkoopverplichting heeft, zijn aangemerkt als financieringstransacties. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij de eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. Bij de eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen wordt verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen. Ultimo 2025 is sprake van 150 woningen (2024: 155) verkocht onder voorwaarden, op basis van MGE en Koopgarant.

Het verloop van de terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	43.170	39.777
Terugkopen van onroerende zaken VoV	-762	-1.168
Verkopen van onroerende zaken VoV	-343	-
Waarde ontwikkeling	4.060	4.561
Boekwaarde per 31 december	**46.125**	**43.170**

Gedurende 2025 zijn 4 woningen teruggekocht en zijn er geen woningen waarvan het VoV-contract is afgekocht. Vanaf 2020 zijn we gestopt met het verkopen van woningen onder de VoV regeling.

21. Overige langlopende schulden

	2025	2024
Waarborgsommen huurders	16	16
Totaal	**16**	**16**

Onder Waarborgsommen huurders worden waarborgsommen opgenomen die wij van huurders van geliberaliseerde huurwoningen hebben ontvangen. Deze waarborgsommen worden aan het einde van het huurcontract terugbetaald. In 2025 zijn er geen van de betreffende huurcontracten beëindigd.

Financiële instrumenten

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WYwonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

WYwonen heeft geen gebruik gemaakt van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's. Het beleid van WYwonen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico
Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens WYwonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. WYwonen maakt gebruik van meerdere banken ten einde dit risico te beperken. Verder handelt WYwonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bij het uitzetten van gelden wordt dit gespreid over meerdere banken en ook leningen worden aangetrokken bij meerdere banken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. Voor WYwonen is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog, dit is inherent aan onze activiteiten. In verband met de mogelijke oninbaarheid van onze huurdebiteuren is een voorziening getroffen. Deze voorziening is ultimo 2025 35,0% lager dan de voorziening ultimo 2024.

Liquiditeitsrisico
Dit betreft het risico dat WYwonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WYwonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aan-trekken van langlopende leningen één roll-over lening beschikbaar van € 10 miljoen. Ultimo 2025 is hiervan € 8,5 miljoen opgenomen.

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)
WYwonen loopt prijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt WYwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Ultimo 2025 heeft WYwonen één roll-over lening met een variabele rente. De rente van deze roll-over lening is opgebouwd uit het 1-weeks-Euriborpercentage met een liquiditeitsopslag. Ultimo 2025 is € 8,5 miljoen opgenomen op deze roll-over lening.

Daarnaast heeft WYwonen ook één basisrente lening, nominaal € 5 miljoen welke een looptijd heeft tot juni 2051. Deze lening heeft een renteherziening voor 1 jaar, waarbij de rente is vastgesteld op 4,17%, uitgaande van een basisrente van 3,79%.

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

22. Schulden aan banken

	2025	2024
Aflossingsverplichting komend boekjaar	2.177	2.239
Totaal	**2.177**	**2.239**

23. Schulden aan leveranciers

	2025	2024
Crediteuren	4.996	729
Totaal	**4.996**	**729**

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	-	28
Omzetbelasting	707	1.265
Loonbelasting en premies	182	54
Pensioenpremies SPW	60	50
Totaal	**949**	**1.397**

25. Overlopende passiva

	2025	2024
Niet-vervallen rente schulden aan kredietinstellingen	2.331	2.058
Vooruitontvangen huren	1.976	1.762
Nog te verrekenen servicekosten	425	278
Niet opgenomen vakantiedagen	225	195
Controle jaarrekening en aangifte vennootschapsbelasting	98	135
Te betalen fusiekosten WSN	100	
Te betalen onderhoudskosten	-	140
Te betalen servicekosten	10	82
Te betalen projectkosten	9	160
Te betalen deurwaarderskosten	16	12
Overige	531	226
Totaal	**5.721**	**5.048**

Alle onder de kortlopende schulden opgenomen posten hebben een looptijd korter dan één jaar. In de post vooruit ontvangen huur zit inbegrepen een bedrag van € 611.000 aan vooruit ontvangen huur van de gemeente Kaag en Braassem voor de verbouwing die in 2023 gedaan is in het schoolgebouw Kaskade. Gedurende de resterende duur van het huurcontract zal dit bedrag jaarlijks naar evenredigheid vrijvallen.

3.6 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WYwonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WYwonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 198.643.364) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 5.164.727 per 31 december 2025.

WYwonen zal de komende 17 jaar naar verwachting in totaal € 0,9 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en indien nodig het gecommitteerde obligo verstrekken om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient WYwonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WYwonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verkoop onder voorwaarden

In de Spoorstraat (Roelofarendsveen) zijn in 2003 tien woningen verkocht onder voorwaarden. WYwonen heeft voor nog acht van deze woningen een terugkooprecht. De voorwaarden zijn vastgelegd in een anti-speculatiebeding, waarbij de koper in geval van verkoop het volgende verschuldigd is:

- 2,2% van de waardeontwikkeling ten opzichte van de oorspronkelijke marktwaarde;
- de genoten koperskorting.

Daarnaast garandeert WYwonen dat de kopers geen verlies lijden. De verstrekte korting bedraagt per 31 december 2025 € 514.360

Investeringsverplichtingen
Er zijn niet uit de balans blijkende verplichtingen voor een aantal nieuwbouwprojecten voor een bedrag van ruim € 5,5 miljoen. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot 1 jaar na balansdatum.

Uitgestelde beloningen personeel
Uitgestelde beloningen personeel zijn toekomstige gratificatieverplichtingen voor te bereiken dienstjubilea en bij pensionering. Ultimo 2025 bedraagt deze verplichting € 93.432 (2024: € 78.000).

Onderhoudsverplichtingen
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor het in 2026 uitvoeren van planmatig onderhoud tot een bedrag van € 760.000

Juridische geschillen
Ultimo boekjaar zijn er geen openstaande juridische geschillen.

3.7 Toelichting op de afzonderlijke posten van de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

26. Huuropbrengsten

	2025	2024
Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	44.332	40.968
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.890	2.059
	46.222	**43.027**
Af: huurderving wegens leegstand	-395	-91
Af: respectievelijk bij: huurderving wegens oninbaarheid	-28	-3
Subtotaal huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie	**45.799**	**42.933**
Huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.590	1.423
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	255	253
	1.845	**1.676**
Af: huurderving wegens leegstand	-10	-15
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-daeb-vastgoed in exploitatie	**1.835**	**1.661**
Totaal huuropbrengsten	**47.634**	**44.594**

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het individuele maximum voor 2025 bedroeg 5%. De huursomstijging was voor 2025 gemaximeerd op 4.5%. WYwonen heeft voor de sociale huurwoningen (allen gelegen in Nederland) een huurverhoging doorgevoerd van 4,5%. Voor de vrije sectorwoningen is een huurverhoging doorgevoerd van 3,1%. De inkomensafhankelijke huurverhoging is afgetopt tot € 50 respectievelijk € 100.

27. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Bijdragen leveringen en diensten	1.722	1.718
Totaal	**1.722**	**1.718**

28. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Leveringen en diensten	-1.720	-1.725
Totaal	**-1.720**	**-1.725**

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

29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Directe lasten verhuur en beheeractiviteiten	-439	120
Toegerekende organisatiekosten	-7.034	-5.603
Totaal	**-7.473**	**-5.483**

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, verkoop onder voorwaarden en leefbaarheid.

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Reparatieonderhoud	-3.989	-3.963
Mutatieonderhoud	-3.193	-922
Planmatig mutatieonderhoud	-159	-848
Periodiek onderhoud	-2.058	-894
Planmatig onderhoud	-8.115	-8.578
Kosten glas- en onderhoudsfonds	-41	-233
VvE-onderhoudsbijdragen	-356	-301
Flora & Fauna	-151	-654
Subtotaal onderhoudskosten	**-18.062**	**-16.393**
Af: onderhoud uitgevoerd door eigendienst	235	223
Onderhoudskosten uitgevoerd door derden	**-17.827**	**-16.170**
Toegerekende organisatiekosten	-3.034	-3.147
Totaal	**-20.861**	**-19.317**

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
OZB en waterschapslaten vastgoed in exploitatie	-2.339	-2.139
Verzekeringen vastgoed in exploitatie	-224	-227
Bijdrage Aedes	-50	-33
Bijdrage WSW saneringsheffing	-	-13
Bijdrage huurcommissie	-	-29
Bijdrage PWHR	-	-20
Totaal	**-2.613**	**-2.461**

32. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2025	2024
Verkoopopbrengst woningen	1.330	1.712
Verkoopopbrengst VOV - Koopstart	135	-
Af: Verkoopkosten	-17	-7
Af: Toegerekende organisatiekosten	-39	-28
Af: Boekwaarde	-1.032	-955
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**377**	**722**

De verkoopopbrengst woningen betreft 3 verkochte woning (2024: 4 woningen).

33. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.770	4.155
Waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie	-	1.200
Waardeveranderingen immateriele vaste activa	-	-232
Totaal	**-4.770**	**5.123**

34. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie		
Daeb-vastgoed in exploitatie	88.460	95.567
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	2.048	2.353
Totaal	**90.508**	**97.920**

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken VoV	5.074	4.121
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen onroerende zaken VoV	-4.060	-3.440
Totaal	**1.014**	**681**

36. Opbrengsten overige activiteiten

De overige activiteiten betreffen de aan- en verkopen van woningen verkocht onder voorwaarden en ontvangen EPV vergoeding en opbrengst zonnepanelen.

	2025	2024
Afkoop VoV-contracten	-	-
EPV-vergoeding en opbrengst zonnepanelen	692	670
Overige	27	33
Totaal	**719**	**703**

37. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Onderhoudskosten zonnepanelen	-170	-148
Toegerekende organisatiekosten	-59	-187
Overige transactiekosten	-16	-9
Totaal	**-245**	**-344**

38. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Overige personeelkosten	-52	-33
Kosten raad van commissarissen	-118	-70
Externe controle	-175	-97
WSW obligoheffing	-54	-39
Bijdrage Autoriteit Woningcorporatie	-72	-24
Toegerekende organisatiekosten	-	-356
Overige kosten	-	-28
Totaal	**-471**	**-647**

39. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich als volgt uitsplitsen:

	2025	2024
Tuinonderhoud	-271	-143
Opfrissen van complexen en woonomgeving	-13	-7
Bevorderen sociale samenhang	-46	-18
Juridisch advies	-15	-9
Veiligheid	-24	-9
Overige	-20	-25
Toegerekende organisatiekosten	-989	-513
Totaal	**-1.378**	**-724**

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen bestaan uit:

	2025	2024
Lonen en salarissen	3.915	3.713
Sociale lasten	638	595
Pensioenlasten	430	413
Totaal	**4.983**	**4.721**

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Afdeling Directie & Staf	6,5	7,2
Afdeling Financiën	7,4	6,9
Afdeling Vastgoed	20,8	20,0
Afdeling Wonen	22,7	22,5
Totaal	**57,4**	**56,6**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].

2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2025	2024
Immateriele vaste activa	-	105
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	131	144
Inventaris, vervoermiddelen en automatisering	198	173
Servicekosten	13	15
	342	**437**
Af: doorbelaste afschrijvingen naar servicekosten	-13	-15
Totaal	**329**	**422**

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria en aan haar gelieerde vennootschappen ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	126	202
Andere controle-opdrachten	12	17
Fiscale advisering en aangiften	20	31
Andere niet-controlediensten		0
Totaal	**158**	**250**

40. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Overige rentebaten	56	182
Rente vennootschapsbelasting	-	-
Totaal	**56**	**182**

41. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente leningen kapitaalmarkt	-5.145	-4.599
WSW borgstellingsvergoeding	-37	-24
Bankkosten en negatieve rente	-16	-10
Totaal	-5.198	-4.633

42. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Acute belastingen	-5.436	-3.007
Mutatie latente belastingvordering vanwege de VoV-portefeuille	-319	-138
Mutatie latente belastingvordering vanwege de leningportefeuille	-5	-4
Mutatie latente belastigvordering vanwege het vastgoed in exploitatie	-266	-182
Mutatie latente belastingverplichting vanwege de onderhoudsvoorziening	3.059	-212
Oudere jaren	654	-
Totaal last	**-2.313**	**-3.543**

Belastbaar bedrag 2025

Het belastbaar bedrag 2025 is als volgt te berekenen:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		97.301
Bij:		
Fiscaal lagere boekwaarde verkopen uit exploitatie	440	
Lagere afschrijving overige activa	27	
Lagere onderhoudslasten	184	
Agio leningen en geactiveerde rente	32	
Dotatie onderhoudsvoorziening	10.725	
Beperkt aftrekbare kosten	14	
		11.422
Af:		
Hogere afschrijvingen	110	
Aanwending HIR	738	
Niet belaste waardeverandering vastgoed in exploitatie	86.752	
Generieke renteaftrekbeperking	2	
		87.602
Belastbaar bedrag 2025		**21.121**

Over dit belastbaar bedrag van € 21.121.000 is € 5.436.000 aan vennootschapsbelasting verschuldigd. Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% voor belastbare bedragen boven de € 200.000. Tot aan dit bedrag is het tarief 19%.

De effectieve belastingdruk bedraagt 2,38% (2024: 3,04%) en wijkt af van het (gewogen) wettelijke belastingtarief als gevolg van verschillen tussen commerciële en fiscale grondslagen, met name veroorzaakt door waarderingsverschillen uit herwaarderingen van vastgoed, afwijkingen in afschrijvingen op vastgoed en fiscaal niet-aftrekbare rentelasten uit hoofde van de toepassing van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD).

In de winst- en verliesrekening 2025 is een last aan acute vennootschapsbelasting verantwoord van € 5.436.000. Dit bedrag bestaat uit de over 2025 verschuldigde vennootschapsbelasting.

Per saldo is er over 2025 een last verwerkt aan vennootschapsbelasting van € 2.313.000. Het verschil tussen deze last en de acute last aan vennootschapsbelasting betreft de mutatie in de latente belastingen en vennootschapsbelasting over oudere jaren.

Situatie per balansdatum

De in de balans per 31 december 2025 opgenomen vordering aan vennootschapsbelasting ad € 941.000 heeft betrekking op de jaren 2024 en 2025. Het bedrag voor 2024 bedraagt € 972.000 te ontvangen en voor 2025 € 31.000 te betalen.
De aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2020 definitief vastgesteld door de Belastingdienst. Voor de jaren 2021, 2022, 2023 en 2024 heeft de belastingdienst voorlopige aanslagen opgelegd op basis van de ingediende aangiften. Er zijn over deze jaren nog geen definitieve aanslagen opgelegd door de Belastingdienst.

VSO2

Door de belastingdienst is met ingang van 1 januari 2023 de VSO2 (vaststellingsovereenkomst 2) opgezegd. Voor onze fiscale positie heeft dit geen impact.

3.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

3.9 Gescheiden overzichten

3.9.1 Balans

Activa

Vaste activa	DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.352.520	1.228.455
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.964	22.348
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.102	18.530
	1.378.586	**1.269.333**
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.876	2.947
	3.876	**2.947**
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	50.250	46.735
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.504	3.625
Andere deelnemingen	4	4
Latente belasting vordering	144	468
Overige financiële vaste activa	992	1.089
	54.894	**51.921**
Som der vaste activa	**1.437.356**	**1.324.201**
Voorraden		
Voorraden	-	-
Voorraden bestemd voor verkoop	292	366
	292	**366**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	129	96
Belastingen en premies van sociale verzekering	941	-
R/C verhouding Daeb / Niet-Daeb	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Lening aan daeb (vordering groepsmaatschappijen)	-	-
Overige vorderingen	-	1
Overlopende activa	153	1.078
	1.223	**1.175**
Liquide middelen		
Liquide middelen	1.550	-1.914
	1.550	**-1.914**
Som der vlottende activa	**3.065**	**-373**
Totaal activa	**1.440.421**	**1.323.828**

Passiva	DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	986.966	872.112
Overige reserve	108.751	110.140
Resultaat na belastingen van het boekjaar	94.988	112.989
Totaal eigen vermogen	**1.190.705**	**1.095.241**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.427	122
Latente belastingverplichtingen	-	2.748
Overige voorzieningen	1.950	140
Totaal voorzieningen	**3.377**	**3.010**
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	206.828	192.459
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.500	4.500
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.215	19.290
Overige schulden	7	7
Totaal langlopende schulden	**232.550**	**216.256**
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	2.132	2.194
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.996	725
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	949	1.379
Overige schulden	-	942
Overlopende passiva	5.712	4.081
Totaal kortlopende schulden	**13.789**	**9.321**
Totaal passiva	**1.440.421**	**1.323.828**

Activa

Vaste activa	Niet-DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2024
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	47.595	39.288
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.893	25.615
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	3.429
	74.493	**68.332**
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	10
	-	**10**
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.500	4.500
Andere deelnemingen	-	-
Latente belasting vordering	-	-
Overige financiële vaste activa	122	138
	4.622	**4.638**
Som der vaste activa	**79.115**	**72.980**
Voorraden		
Voorraden	-	-
Voorraden bestemd voor verkoop	-	-
	-	**-**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	3	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-
R/C verhouding Daeb / Niet-Daeb	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Lening aan daeb (vordering groepsmaatschappijen)	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	12
	3	**12**
Liquide middelen		
Liquide middelen	2.314	4.328
	2.314	**4.328**
Som der vlottende activa	**2.317**	**4.340**
Totaal activa	**81.432**	**77.320**

Passiva	Niet-DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	40.816	33.870
Overige reserve	5.444	9.129
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.514	3.736
Totaal eigen vermogen	**49.774**	**46.735**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	229	-
Latente belastingverplichtingen	-	45
Overige voorzieningen	60	1
Totaal voorzieningen	**289**	**46**
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	2.888	2.933
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.504	3.625
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.910	23.880
Overige schulden	9	9
Totaal langlopende schulden	**31.311**	**30.447**
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	45	45
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	3
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	-	18
Overige schulden	-	15
Overlopende passiva	13	11
Totaal kortlopende schulden	**58**	**92**
Totaal passiva	**81.432**	**77.320**

3.9.2 Winst- en verliesrekening

	DAEB 2025	DAEB 2024
Huuropbrengsten	45.796	42.932
Opbrengsten servicecontracten	1.678	1.631
Lasten servicecontracten	-1.704	-1.664
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.660	-5.392
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.484	-18.922
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.541	-2.389
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**15.085**	**16.196**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.395	2.346
Toegerekende organisatiekosten	-38	-34
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.032	-1.589
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**325**	**723**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-4.541	4.760
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.459	95.399
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaard	691	728
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**84.609**	**100.887**
Opbrengsten overige activiteiten	710	412
Kosten overige activiteiten	-229	-192
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**481**	**220**
Overige organisatiekosten	-457	-630
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.334	-702
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlotten	-	223
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	55	3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	139	319
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.190	-4.702
Totaal van financiële baten en lasten	**-4.996**	**-4.157**
Totaal van resultaat voor belastingen	**93.713**	**112.537**
Belastingen	-2.239	-3.284
Resultaat uit deelnemingen	3.514	3.736
Totaal van resultaat na belastingen	**94.988**	**112.989**

	Niet-DAEB 2025	Niet-DAEB 2024
Huuropbrengsten	1.838	1.661
Opbrengsten servicecontracten	44	86
Lasten servicecontracten	-16	-61
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	187	-91
Lasten onderhoudsactiviteiten	-378	-394
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-73	-72
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**1.602**	**1.129**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	58	1.216
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4	-1.216
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**53**	**-1**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-229	363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.049	2.113
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw	323	361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2.143**	**2.837**
Opbrengsten overige activiteiten	8	291
Kosten overige activiteiten	-16	-152
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**-8**	**139**
Overige organisatiekosten	-14	-17
Kosten omtrent leefbaarheid	-44	-22
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlc	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	2	161
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	102	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-248	-234
Totaal van financiële baten en lasten	**-144**	**-70**
Totaal van resultaat voor belastingen	**3.588**	**3.995**
Belastingen	-74	-259
Resultaat uit deelnemingen	-	-
Totaal van resultaat na belastingen	**3.514**	**3.736**

3.9.3 Kasstroomoverzicht

	DAEB 2025	DAEB 2024
Huurontvangsten	46.633	43.302
Vergoedingen	1.646	1.647
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	26	204
Ontvangen interest	138	297
Saldo ingaande kasstromen	**48.443**	**45.450**
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	4.837	4.700
Onderhoudsuitgaven	16.639	16.216
Overige bedrijfsuitgaven	8.603	10.059
Betaalde interest	4.947	4.516
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	139	145
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	304	237
Vennootschapsbelasting	5.211	4.120
Saldo uitgaande kasstromen	**40.680**	**39.993**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**7.763**	**5.457**
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.571	1.617
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	91	721
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**1.662**	**2.338**
Nieuwbouw huur	14.430	23.559
Verbeteruitgaven	4.752	4.254
Aankoop	-	1.099
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	443	224
Investeringen overig	914	365
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**20.539**	**29.501**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-11.114**	**-21.706**
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	121	125
Uitgaven verbindingen	-	3.750
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**121**	**-3.625**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-10.993**	**-25.331**
Nieuwe te borgen leningen	16.500	30.800
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	2.043	15.241
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**14.457**	**15.559**
Toename (afname) van geldmiddelen	**3.464**	**-9.772**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.914	7.858
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.550**	**-1.914**

	Niet-DAEB 2025	Niet-DAEB 2024
Huurontvangsten	1.853	1.642
Vergoedingen	43	25
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	7
Ontvangen interest	101	165
Saldo ingaande kasstromen	**1.997**	**1.839**
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	7	147
Onderhoudsuitgaven	279	326
Overige bedrijfsuitgaven	205	320
Betaalde interest	274	222
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4	2
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9	6
Vennootschapsbelasting	-	273
Saldo uitgaande kasstromen	**778**	**1.296**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.219**	**543**
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	285
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	72	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**72**	**285**
Nieuwbouw huur	1.569	3.200
Verbeteruitgaven	155	37
Aankoop	1.403	1.902
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	12	4
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**3.139**	**5.143**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-1.848**	**-4.315**
Ontvangsten verbindingen	-	3.750
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**-**	**3.750**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-1.848**	**-565**
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	3.000
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	166	147
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-166**	**2.853**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-2.014**	**2.288**
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.328	2.040
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**2.314**	**4.328**

3.10 Overige gegevens

3.10.1 WNT-verantwoording 2025 WYwonen

De WNT is van toepassing op WYwonen. Het voor WYwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (woningcorporaties klasse F).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**R.M. Zwart**	**P.G. Hoogvliet**	**M. Bogerd**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Ontwikkelingsmanager Nieuwbouw *)
Aanvang en einde functievervulling in 2025	10/02 t/m 31/12	01/01 t/m 28/02	01/01 t/m 31/07
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,933 fte	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 151.138	€ 28.522	€ 78.431
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.997	€ 3.725	€ 12.279
Subtotaal	*€ 171.135*	*€ 32.247*	*€ 90.710*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 171.135	€ 33.299	€ 119.649
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 171.135**	**€ 32.247**	**€ 90.710**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**R.M. Zwart**	**P.G. Hoogvliet**	**M. Bogerd**
Functiegegevens	n.v.t.	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	n.v.t.	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking?	n.v.t.	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	€ 144.929	€ 125.712
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	€ 22.566	€ 20.241
Subtotaal	*n.v.t.*	*€ 167.495*	*€ 145.953*

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.	€ 170.000	€ 146.000
Bezoldiging	n.v.t.	€ 167.495	€ 145.953

*) Functionaris wordt tot uiterlijk 1 januari 2029 aangemerkt als topfunctionaris in verband met functie als directeur-bestuurder van Habeko Wonen tot en met 31 december 2024.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**E.V. van Seggelen**	**E.J. de Vries**	**E.J. de Vries**
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 30/06	01/07 t/m 31/12	01/01 t/m 30/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 12.360	€ 10.000	€ 7.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.323	€ 15.577	€ 10.215
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 12.360**	**€ 10.000**	**€ 7.000**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**E.V. van Seggelen**	**E.J. de Vries**
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 20.400	€ 11.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 14.600

Gegevens 2025 bedragen x € 1	C. van Bodegom	K. de Koeijer	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.480	€ 16.480	€ 16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.600	€ 20.600	€ 20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 16.480**	**€ 16.480**	**€ 16.480**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	C. van Bodegom	K. de Koeijer	J.D.M. Touw
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 13.600	€ 11.680	€ 13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.000	€ 14.600	€ 17.000

Gegevens 2025 bedragen x € 1	M.G.M. Ammerlaan
Functiegegevens	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**€ 16.480**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024 **bedragen x € 1**	**M.G.M. Ammerlaan**
Functiegegevens	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.000

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2025 **bedragen x € 1**	**M. Bogerd**
Functiegegevens [1]	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Ontwikkelingsmanager Nieuwbouw
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[2]	1 fte
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 75.000
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 75.000
Waarvan betaald in 2025	€ 75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

3.10.2 Ondertekening van de jaarrekening

Vastgesteld en goedgekeurd te Roelofarendsveen op 23 juni 2026

Directeur-bestuurder

R.M. Zwart _____

Raad van commissarissen

E.J. de Vries,
Voorzitter _____

M.G.M. Ammerlaan,
lid _____

C. van Bodegom,
lid _____

K. de Koeijer,
lid _____

J.D.M. Touw,
lid _____

3.10.3 Overige gegevens inclusief controleverklaring

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WYwonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WYwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting WYwonen te Roelofarendsveen gecontroleerd.

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

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

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit
Het bestuur van Stichting WYwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar (de prospectieve informatie).
Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio’s berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio’s getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en

beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in paragraaf 1.7 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte – op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting – toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar paragraaf 1.8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▸ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▸ schattingen en schattingsprocessen; ▸ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▸ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▸ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▸ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▸ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▸ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▸ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▸ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▸ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▸ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▸ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▸ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▸ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▸ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting WYwonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat

terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Den Haag, 24 juni 2026
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. G.J. Verwoert RA