



Jaarverslag 2025

Bestuursverslag & Volkshuisvestelijkverslag



samen in de buurt

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Stichting WoonWest (verder WoonWest) is sinds 7 april 2025 gevestigd aan de Tiendweg 32, 2671 SB Naaldwijk.

De woningcorporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27212687.

WoonWest is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De organisatie stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting.

WoonWest is lid van Aedes, Sociale Verhuurders Haaglanden, ondernemersvereniging VNO/NCW en MKB Westland.

De corporatie neemt deel in de Klachtencommissie van Wonen Zuid-Holland.

Bestuurlijke organisatie 2025

Raad van Commissarissen

Commissaris	Functie	Periode
De heer B.J. Pluijmers	Voorzitter	01-01-2025 t/m 31-12-2025
Mevr. A.W.M. van der Heide	Vice-voorzitter, Huurderscommissaris	01-01-2025 t/m 31-12-2025
Mevr. J. van Gastel	Lid	01-01-2025 t/m 31-12-2025
De heer M. el Mokaddem	Lid Huurderscommissaris	01-01-2025 t/m 31-12-2025
De heer R.F.M.C. Lambrechts	Lid	01-01-2025 t/m 31-12-2025

Bestuur

Bestuur	Functie	Periode
De heer F. van der Pal	Directeur-bestuurder	01-01-2025 t/m 31-12-2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

Inhoud

Inhoud	2
Een woord vooraf	6
1 Inleiding	7
1.1 Missie	7
1.2 Kernwaarden	7
1.3 Werkgebied	7
1.4 Belanghebbenden en partners.....	7
2 Wonen	11
2.1 Verhuur.....	11
2.2 Incasso	14
2.3 Leefbaarheid	14
2.4 Verkoop	16
2.5 Kwaliteit van dienstverlening.....	16
3 Vastgoed	19
3.1 Vastgoedontwikkeling	19
3.2 Realisatie onderhoudsbegroting 2025	20
3.3 Duurzaamheid	22
4 Financiële continuïteit	23
4.1 Financieel beleid	23
4.2 Opbouw van de jaarrekening	23
4.3 dVi 2025 (jaarrekening 2025), dPi 2025 (begroting 2026-2035).....	23
4.4 Resultaat 2025	24
4.5 Financiële vooruitzichten 2026 - 2040	26
4.6 Treasury	27
4.7 Fiscaliteit en overheidsheffingen.....	29
4.8 Waardering vastgoed inclusief beleidsmatige beschouwing daarop	29
5 Besturing en organisatie	30
5.1 Governance.....	30
5.2 Organisatie	31
5.3 Pensioen	32
5.4 Jaarlijkse start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken.....	32

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

5.5	Organisatieontwikkeling en opleidingen.....	32
5.6	Ondernemingsraad (OR).....	32
5.7	Corporaties in beweging	33
6	Informatiemanagement en ICT.....	34
6.1	Ingezette ontwikkelingen in 2025.....	34
6.2	Datalekken en toezicht Autoriteit Persoonsgegevens.....	35
7	Risicoparagraaf.....	36
7.1	Aanpassing risicomanagementsysteem	36
7.2	Strategische en operationele risico's	36
7.3	Fraudeparagraaf	38
7.4	Risicobereidheid.....	38
7.5	Risico's & impact.....	39
8	Verslag Raad van Commissarissen.....	40
8.1	Intern toezicht.....	40
8.2	Extern Toezicht	46
8.3	Verantwoording	47
8.4	Verklaring van de Raad van Commissarissen	48
8.5	Tot slot.....	48
9	Slotwoord.....	49
10	Kengetallen bezit.....	50
	Jaarrekening 2025.....	51
	Balans per 31 december over 2025.....	52
	Winst- en verliesrekening over 2025.....	54
	Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	55
11	Toelichting op de jaarrekening.....	57
11.1	Algemene toelichting	57
11.2	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	57
11.3	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	61
11.4	Grondslagen voor resultaatbepaling.....	67
11.5	Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	71
12	Toelichting op de balans.....	72
12.1	Immateriële vaste activa	72

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

12.2	Vastgoedbeleggingen	73
12.3	Materiële vaste activa	80
12.4	Financiële vaste activa	82
12.5	Voorraden	82
12.6	Vorderingen	83
12.7	Liquide Middelen	84
12.8	Eigen Vermogen	84
12.9	Voorzieningen	86
12.10	Langlopende schulden	87
12.11	Kortlopende schulden en overlopende passiva	89
13	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	92
13.1	Voorstel resultaatbestemming	94
13.2	Gebeurtenissen na balansdatum	94
14	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	95
14.1	Huuropbrengsten	95
14.2	Opbrengsten servicecontracten	95
14.3	Lasten servicecontracten	95
14.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	96
14.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	96
14.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	96
14.7	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	97
14.8	Toegerekende organisatiekosten	97
14.9	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	97
14.10	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97
14.11	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98
14.12	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98
14.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	98
14.14	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	99
14.15	Opbrengst overige activiteiten	99
14.16	Kosten overige activiteiten	99
14.17	Overige organisatiekosten	99
14.18	Leefbaarheid	100

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

14.19	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100
14.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	100
14.21	Belastingen	101
15	Overige toelichtingen	103
15.1	Afschrijving (im)materiële activa	103
15.2	Toerekening personeelslasten.....	103
15.3	Overige beheerkosten	104
15.4	Totaal categorale kosten	105
15.5	Overzicht accountantskosten.....	105
15.6	Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	106
16	Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kas- stroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	108
16.1	Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december	108
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB.....	110
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	111
17	Ondertekening van de jaarrekening	113
18	Winstbestemming.....	114
19	Controleverklaring.....	115

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**..

Een woord vooraf

2025 was het eerste jaar waarin we als WoonWest gezamenlijk werkten aan onze volkshuisvestingstaak in Westland en Midden-Delfland. Na de intensieve voorbereiding in 2024 stond dit jaar in het teken van samenvoegen, stabiliseren en doorbouwen. Het was bijzonder om te zien hoe twee organisaties, ieder met een eigen geschiedenis en cultuur, vanaf de eerste dag hun krachten bundelden. Dankzij de inzet van alle medewerkers en de betrokkenheid van onze huurdersorganisaties hebben we de fusie in de praktijk soepel kunnen laten landen.

Naast de interne integratie gingen onze dagelijkse werkzaamheden gewoon door. De realisatie van Heulpark in Kwintsheul kwam in de afrondende fase, met een mooie oplevering en blijde huurders tot gevolg. Ook in Waelpolder werden belangrijke stappen gezet richting oplevering. In het onderhoudsdomein koersten we flink op verduurzaming. De aanpak van woningen met een E-, F- of G-label kreeg een duidelijke versnelling en de samenwerking met aannemers en ketenpartners verstevigde verder.

In 2025 hebben we ook geïnvesteerd in onze dienstverlening. Het samengevoegde ERP-systeem werd in gebruik genomen en teams werkten aan harmonisatie van processen. Daarbij stond het verbeteren van onze bereikbaarheid en de kwaliteit van onze dienstverlening centraal. Het eerste resultaat hiervan hebben we dit najaar teruggezien in een mooie A-score in de Aedes-benchmark.

Financieel was 2025 een jaar waarin we hebben ingezet op het leggen van een solide basis voor de komende jaren. De financiële positie van WoonWest is gezond en voldoet aan de normen van de toezichthouders. Dat geeft ons de ruimte om ook in de toekomst te investeren in betaalbare woningen, verduurzaming en leefbaarheid.

We mogen terugkijken op een jaar waarin een nieuw begin en continuïteit hand in hand gingen. De medewerkers van WoonWest, onze huurders, onze huurdersorganisatie, de Raad van Commissarissen en al onze partners hebben hierin een grote rol gespeeld. Mijn waardering en dank gaan uit naar iedereen die heeft bijgedragen aan de totstandkoming en verdere invulling van onze nieuwe organisatie. Samen blijven we werken aan goed en betaalbaar wonen voor onze huidige en toekomstige huurders in Westland en Midden-Delfland.

Ferry van der Pal
directeur-bestuurder
juni 2026

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

1 Inleiding

1.1 Missie

WoonWest zorgt voor betaalbare en fijne woningen in Westland en Midden-Delfland. We bieden een thuis waar mensen zich comfortabel en veilig voelen. Nu en in de toekomst. We zorgen goed voor ons bezit en investeren, waar mogelijk, in duurzame woningen en een fijne woonomgeving. We werken samen met onze huurders en zijn zichtbaar in de buurt, zodat we altijd weten wat er speelt en waar we kunnen helpen. Zo dragen we bij aan prettig wonen voor iedereen.

1.2 Kernwaarden

Bij het uitvoeren van onze missie, zijn de volgende kernwaarden leidend:

- ✓ **Persoonlijk & Samen** We luisteren naar onze huurders en denken met hen mee. Samen zoeken we naar oplossingen die werken. Onze medewerkers en samenwerkingspartners vormen een team. We werken met elkaar, voor elkaar en voor onze huurders in de buurt.
- ✓ **Betrokken & Dichtbij** We zijn in de buurt en bereikbaar via telefoon, het huurdersportaal of persoonlijk op afspraak. Met een sociaal hart en lokale betrokkenheid werken onze medewerkers samen met huurders en samenwerkingspartners aan leefbare buurten.
- ✓ **Duidelijk & Betrouwbaar** We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. Huurders weten waar ze aan toe zijn. We leggen duidelijk uit wat wel en niet kan en zoeken samen naar oplossingen als er iets misgaat.
- ✓ **Toegankelijk & Digitaal** Huurders kiezen zelf hoe ze contact met ons opnemen: online, telefonisch of persoonlijk. We gebruiken digitale technieken die begrijpelijk en toegankelijk zijn. Voor huurders die minder digitaal vaardig zijn, bieden we ondersteuning of alternatieven. Onze communicatie is helder en eenvoudig.

1.3 Werkgebied

Ons werkgebied bestaat uit het Westland en Midden-Delfland. In Westland zijn we actief in de dorpskernen Wateringen, Kwintsheul, Honselersdijk, Naaldwijk, Maasdijk en 's-Gravenzande. In Midden-Delfland zijn we actief in de dorpskernen Maasland, Schipluiden en Den Hoorn.

De vraag naar betaalbare en sociale huurwoningen is groot. Waar het kan, benutten wij de mogelijkheden om nieuwe woningen te ontwikkelen. Daarnaast onderhouden en verduurzamen we ons bezit. Dit doen we in nauwe afstemming en samenwerking met de betrokken huurders en andere belanghebbenden.

1.4 Belanghebbenden en partners.

Wij investeren bewust in sterke en duurzame samenwerkingen met onze belanghebbenden en partners. Door nauw verbonden te blijven met de samenleving waarin wij actief zijn, signaleren wij tijdig ontwikkelingen en spelen wij flexibel in op veranderingen.

Wij werken intensief samen met onze huurders en hun vertegenwoordiging, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, aannemers, leveranciers en overige betrokken partijen. Deze samenwerking

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

vormt de basis van onze aanpak en is voor ons een essentiële voorwaarde om onze maatschappelijke opgave succesvol te realiseren.

1.4.1 Samenwerking met de gemeenten Westland en Midden-Delfland

Op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleggen wij regelmatig met de gemeenten Westland en Midden-Delfland. Een goede samenwerking met de gemeenten vinden wij belangrijk.

Prestatieafspraken

Nationale prestatieafspraken

De Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 geven woningcorporaties een duidelijke en samenhangende opdracht: zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in leefbare wijken. De hoogste prioriteit ligt bij het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Landelijk is afgesproken dat woningcorporaties vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen realiseren, met de ambitie dit tempo al in 2027 te behalen. Van corporaties wordt verwacht dat zij zorgen voor een robuuste planvoorraad, bijdragen aan versnelling van lopende projecten en, waar mogelijk, bestaande plannen aanpassen om het aandeel sociale huur te vergroten. In de totale nieuwbouwprogrammering op gemeentelijk en regionaal niveau geldt daarbij een richtpercentage van minimaal 30% sociale huur. Sloop van woningen vindt in beginsel plaats in combinatie met vervangende nieuwbouw en bij voorkeur met verdichting, zodat de voorraad per saldo groeit.

Ook leefbaarheid vraagt om een structurele inzet van woningcorporaties. Woningcorporaties investeren in de kwaliteit van hun woningen en woonomgeving en werken nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners. Extra middelen worden ingezet voor woningverbetering en voor sociaal beheer en wijkgerichte maatregelen. Uiterlijk vanaf 2026 mogen er geen corporatiewoningen meer zijn in een slechte onderhoudsstaat, tenzij hiervoor concrete onderhouds- of nieuwbouwplannen voor bestaan.

Tot slot staat duurzaamheid hoog op de agenda. Woningcorporaties versnellen de isolatie van hun bezit, met als doel dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een E-, F- of G-label zijn uitgefaseerd, of zijn opgenomen in het sloop/nieuwbouw programma. De focus ligt op het verminderen van de warmtevraag, zodat de voorraad wordt voorbereid op een toekomstige overstap naar duurzame warmte. Het uiteindelijke doel blijft een aardgasvrije corporatievoorraad in 2050, met belangrijke tussenstappen richting 2034.

Deze samenhangende opgave vormt het kader waarbinnen WoonWest samen met de gemeenten Westland en Midden-Delfland en de huurdersorganisatie concrete en wederkerige lokale prestatieafspraken maakt, passend bij de opgave en mogelijkheden in Naaldwijk en de regio.

Lokale Prestatieafspraken

In de Woningwet is geregeld dat gemeente, corporatie en huurdersorganisatie prestatieafspraken met elkaar maken. In de gemeente Midden-Delfland zijn meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2024-2027. Jaarlijks koppelen we hier concrete uitvoeringsafspraken aan in een jaarschijf. Deze afspraken zijn onderverdeeld in reguliere en focusafspraken. Reguliere afspraken zijn doorlopende afspraken zoals het beschikbaar stellen van woningen voor diverse doelgroepen en samenwerkingsafspraken op diverse onderwerpen als de nieuwbouwoopgave, duurzaamheid, betalingsachterstanden en leefbaarheid. De focusafspraken zijn afspraken waar in 2025 extra aandacht op wordt gelegd. Zo onderzochten we de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

mogelijkheid tot het opstellen van een Laatste Kans Beleid, bespraken we de mogelijkheden voor een complexmatige aanpak voor het stallen van scootmobiel en zijn er gesprekken gevoerd over het huisvesten van spoedzoekers.

Diverse focusafspraken krijgen een vervolg in 2026. In de gemeente Westland is eind 2024 een nieuwe raamovereenkomst opgesteld voor de periode 2025-2029. In 2025 zijn er gesprekken gestart voor het onderbrengen van een woongroep in een nieuwbouwlocatie in Monster en zijn de convenanten met samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen, zorg en welzijn en het huisvesten van zorgafhankelijke groepen herijkt. In beide gemeenten worden de prestatieafspraken ambtelijk gemonitord en in het bestuurlijk overleg besproken. Indien nodig wordt er bijgestuurd.

1.4.2 Regionale samenwerking in SVH

In het samenwerkingsverband Sociale Verhuurders Haaglanden (hierna: SVH) zijn alle corporaties in de regio Haaglanden, waaronder WoonWest, verenigd. SVH staat voor woonruimteverdeling en beleidsontwikkeling in de regio. Gezamenlijk nemen we verantwoordelijkheid voor het tekort aan sociale huurwoningen in de regio Haaglanden en zoeken daarbij naar mogelijkheden en kansen om dit tekort te verminderen. Wij als WoonWest ervaren deze krachtenbundeling in de regio als belangrijk en constructief.

Onder regie van SVH werken woningcorporaties in de regio Haaglanden samen met provincie en gemeenten aan het sneller realiseren van woningen door middel van industriële en conceptuele bouwoplossingen. Dit is onder meer vormgegeven in het project 'Bouwstroom Haaglanden', waarin WoonWest en 11 andere regionale woningcorporaties participeren. Binnen Bouwstroom Haaglanden heeft WoonWest, samen met Westlandse collega-corporatie Arcade, het project Waelpolder ontwikkeld.

1.4.3 Inkoopsamenwerking en delen van kennis

WoonWest is aangesloten bij de inkoopsamenwerking Zuid-Holland Zuid, waarin zeven corporaties gezamenlijk inkopen. Naast WoonWest zijn de volgende corporaties hierbij betrokken: De Leeuw van Putten, Patrimonium Barendrecht, Woningstichting De Zes Kernen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Woningcorporatie Ressorst Wonen.

De samenwerking is gericht op beter en goedkoper inkopen van met name onderhoud en onderhoudsactiviteiten. Het betreft hierbij contracten voor onderhoud en inkoop van centrale verwarming, mechanische ventilatie, elektrische deurdrangers, liftonderhoud en brandblusmiddelen. Binnen de samenwerking is veel aandacht voor effectief leveranciers- en contractmanagement.

1.4.4 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

Wonen, welzijn en zorg vormen samen de basis voor prettig en passend wonen. Door deze domeinen met elkaar te verbinden, creëren we een woonomgeving waarin onze huurders zich veilig, ondersteund en thuis voelen. Daarom investeren wij actief in duurzame samenwerkingen met zorg- en welzijnspartners op verschillende niveaus.

Met organisaties als Stichting Philadelphia, Careyn en Pieter van Foreest, evenals diverse oudereninitiatieven, ontwikkelen we woonvormen en dienstverlening die aansluiten bij de behoeften van (kwetsbare) doelgroepen. Zo zorgen we ervoor dat wonen en ondersteuning hand in hand gaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Voor bewoners met individuele zorg- of ondersteuningsvragen werken wij nauw samen met Vitis Welzijn en Stichting Welzijn Midden-Delfland. Daarnaast zetten we ons samen met vrijwilligers van Vitis Welzijn en Bureau Bemiddeling en Mediation in voor sterke, leefbare wijken. Door tijdig het gesprek aan te gaan en, waar nodig, te bemiddelen, maken we onderlinge spanningen bespreekbaar en versterken we de onderlinge verbondenheid in de wijken. Zo bouwen we samen aan buurten waar mensen niet alleen wonen, maar zich ook écht thuis voelen.

1.4.5 Samenwerking op het gebied van vastgoedontwikkeling

WoonWest realiseert haar vastgoedontwikkeling in nauwe afstemming met gemeenten, ontwikkelaars, collega-corporaties, aannemers en – waar mogelijk – met huidige en toekomstige huurders. Door structureel overleg binnen ons netwerk blijven wij goed geïnformeerd over lokale ontwikkelingen en signaleren wij tijdig nieuwe kansen en samenwerkingsmogelijkheden.

Bij het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van projecten werken wij met een zorgvuldige mix van lokale en regionale partners. Daarbij hechten wij grote waarde aan transparantie. Wij maken onze keuzes en afwegingen inzichtelijk en communiceren daar helder over – zowel met de geselecteerde partijen als met partijen die uiteindelijk niet zijn gekozen. Zo bouwen wij aan duurzame relaties, gebaseerd op vertrouwen en professionaliteit.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

2 Wonen

2.1 Verhuur

2.1.1 Beschikbaarheid

Op 31 december 2025 bestaat het bezit van WoonWest uit 4.996 verhuurbare eenheden. Dit betreft 4.740 zelfstandige woningen en 256 overige eenheden (BOG/MOG, garages, parkeerplaatsen, etc.). WoonWest heeft 1.781 verhuurbare eenheden in de gemeente Midden-Delfland en 3.215 in de gemeente Westland.

Ontwikkeling in het woningbezit in 2025:

Woningontwikkeling	2025
Woningen in bezit en exploitatie per 1 januari	4.705
+ Nieuw in exploitatie genomen:	
Nieuwbouw	37
Aangekocht (voorkeursrecht terugkoop)	1
+ Administratieve correctie (splitsing)	
-/- Uit exploitatie en gesloopt	0
-/- Verkocht	- 3
Woningen in bezit en exploitatie per 31 december	4.740

2.1.2 Betaalbaarheid

In 2025 heeft WoonWest een nieuw huurbeleid opgesteld en doorgevoerd. In het huurbeleid streven we naar een balans tussen de betaalbaarheid voor de huurder en een voorspelbaar inkomen voor WoonWest om een stabiele bedrijfsvoering te kunnen waarborgen. In het huurbeleid is meegenomen dat wij jaarlijks 70% van onze DAEB-woningen betaalbaar willen verhuren aan de primaire doelgroep (huurders met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens).

De woningvoorraad is daarom als volgt ingedeeld:

DAEB

Categorieën		% van de voorraad	Streefhuur
Goedkoop	Woningen tot 110 WWS-punten	4%	100% van de maximale huur tot € 682,96
Laag	Woningen met 111 tot 182 WWS-punten met 0-3 kamers	41%	€ 682,96
Hoog	Woningen met 111 tot 182 WWS-punten met 4 kamers of meer	25%	€ 731,93
Maximale sociale huurgrens	Woningen met 183 WWS punten of meer	30%	€ 900,07

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Niet-DAEB

Categorieën	% van de voorraad	Streefhuur
Middenhuur	100%	100% van de maximale huur gebaseerd op het aantal WWS-punten met een maximale aanvangshuur die hoort bij 186 WWS-punten (€ 1.184,82 in 2025)
Vrije sector	0%	100% van de maximale huur gebaseerd op het aantal WWS-punten

Dit nieuwe huurbeleid verhoudt zich als volgt tot de huurprijs van zittende huurders:

Gemiddelde netto huurbedragen per 31-12-2025	Contracthuur	Streefhuur
Gemiddelde netto huurprijs DAEB (woningen)	€ 686,33	€ 721,50
Gemiddelde netto huurprijs niet-DAEB (woningen)	€ 1.097,71	€ 1.157,91

Per 1 juli 2025 zijn de huren van DAEB-contracten generiek verhoogd met 4,5%. De huren van gereguleerde middenhuurcontracten en vrije sectorcontracten zijn met 4,1% verhoogd. Hierbij zijn de huren in het gereguleerde segment afgetopt op de maximale toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel.

2.1.3 Nieuwe verhuringen

In 2025 zijn 234 woningen verhuurd, waaronder 37 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad in 2025 is 5,1%. Daarnaast is sprake van 8 verhuringen van overige objecten.

Verhuringen per huurprijsklasse (netto huur bij aanvang)	Totaal		Midden-Delfland		Westland	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	3	1%	1	1%	2	1%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 682,96)	90	41%	41	57%	49	33%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 731,93)	49	22%	9	13%	40	27%
Tot DAEB-grens (€ 900,07)	79	36%	21	29%	58	39%
Totaal sociale verhuur	221		72		149	
Vanaf € 900,08	13		3		10	
Totaal woningen	234		75		159	
BOG/ MOG/ ZOG	3		3		0	
Parkeerplaatsen, garages, bergingen	5		0		5	
Totaal aantal verhuringen	242		78		164	

2.1.4 Passend toewijzen

Bij het huisvesten van haar doelgroep is WoonWest gehouden aan de regels met betrekking tot passend toewijzen. Dit betekent dat jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning moet worden toegewezen met een huurprijs tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. In 2025 wees WoonWest 100% van de woningen passend toe.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Minstens 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 49.669 (eenpersoonshuishoudens) of € 54.847 (meerpersoonshuishoudens). Daarnaast mag 7,5% vrij worden toegewezen. Dit percentage mag in overleg met de gemeenten en huurdersorganisatie(s) worden verhoogd naar 15%, mits dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. Zowel in de gemeente Westland als Midden-Delfland is deze verruiming opgenomen in de prestatieafspraken. In de gemeente Midden-Delfland is 97,22% en in de gemeente Westland 99,11% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens.

In de prestatieafspraken tussen de gemeenten in Haaglanden en de woningcorporaties is vastgelegd dat 70% van de vrijkomende betaalbare voorraad wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Deze afspraak is ook verankerd in de lokale prestatieafspraken in de gemeenten Midden-Delfland en Westland. In de gemeente Westland is hieraan toegevoegd dat deze afspraak niet geldt voor nieuwe sociale huurwoningen. Daarnaast wordt binnen de prestatieafspraken ook waarde gehecht aan de doorstroming van senioren. Deze belangen zijn soms tegengesteld.

In de gemeente Westland heeft WoonWest 67,86% van de sociale huurwoningen (excl. nieuwbouw) toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. In Midden-Delfland is dit 62,50%. Door bewuste inzet van het tweehurenbeleid bij seniorenwoningen, waarmee doorstroming door senioren wordt gestimuleerd, wordt in beide gemeenten 70% niet gehaald.

2.1.5 Bijzondere doelgroepen

Naast reguliere woningzoekenden die zelf via Woonnet Haaglanden zoeken naar een passende woning, zijn er diverse bijzondere doelgroepen die via bemiddeling een woning krijgen aangeboden. Om voldoende woningen beschikbaar te houden voor reguliere woningzoekenden is regionaal en lokaal de afspraak dat maximaal 30% van de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan deze bijzondere doelgroepen. In het Westland heeft WoonWest 13% van de nieuwe verhuringen in 2025 verhuurd aan een bijzondere doelgroep. In Midden-Delfland is dit 27%, waarbij in deze gemeente de afspraak voor 2025 is aangescherpt met de toevoeging dat dit alleen geldt voor sociale huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens.

2.1.6 Uitstroom

Er zijn regionale afspraken tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties over het huisvesten van personen die uitstromen uit een instelling (kliniek, maatschappelijke opvang of intramuraal woonvoorziening). De gemeenten voeren de regie over deze taakstelling en in de prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd over het aantal te plaatsen personen per jaar. WoonWest heeft in 2025 in de gemeente Westland 5 personen gehuisvest. Hiermee hebben we de doelstelling van acht personen helaas niet gehaald. In de gemeente Midden-Delfland is één persoon geplaatst. Dit is conform afspraak.

2.1.7 Statushouders

Jaarlijks legt het ministerie van Justitie en Veiligheid gemeenten een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. De gemeente maakt afspraken met de corporaties over het huisvesten van deze groep. In de gemeente Westland is WoonWest gevraagd om 93 personen te huisvesten. Dit is inclusief de achterstand van het voorgaande jaar. In 2025 heeft WoonWest 31 statushouders (incl. nareizigers) kunnen plaatsen. In de gemeente Midden-Delfland kreeg WoonWest het verzoek om 37 personen te huisvesten. Hier hebben wij 19 statushouders (incl. nareizigers) kunnen plaatsen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

We zien dat het huisvesten van statushouders steeds moeilijker wordt, omdat de huishoudgrootte van de gekoppelde statushouders niet past bij de woningvoorraad van WoonWest. Het gaat hierbij namelijk om kleine huishoudens (veelal 1-persoonshuishoudens) of grote huishoudens (7 personen of meer). Ook de andere corporaties in het werkgebied hebben hiermee te maken. Met de gemeenten is veelvuldig contact om gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

De druk op de sociale huurvoorraad, en met name kleine en betaalbare woningen, is erg hoog. Het is WoonWest hierdoor niet gelukt om alle bijzondere doelgroepen (voor een groot deel bestaand uit eenpersoonshuishoudens) te huisvesten.

2.1.8 Lokaal maatwerk

Om doorstroming te stimuleren en om woningzoekenden met een economisch en maatschappelijk binding te huisvesten in de gemeenten Westland en Midden-Delfland, wordt per gemeente jaarlijks maximaal 50% van de sociale huurwoningen met lokale voorrang verhuurd. In de gemeente Westland heeft WoonWest 66% van de sociale huurwoningen verhuurd via lokaal maatwerk. Dit hoge percentage komt door de 37 verhuringen van de nieuwbouw in Kwintsheul. Op verzoek van de gemeente Westland zijn al deze woningen met lokale voorrang geadverteerd. In totaal is in het Westland 50% van de woningen toegewezen met lokaal maatwerk. In de gemeente Midden-Delfland is 44% van de woningen lokaal toegewezen.

2.2 Incasso

2.2.1 Huurderving

In 2025 is een stijging van de huurachterstanden zichtbaar geweest. Deze ontwikkeling hangt mede samen met een aantal organisatorische factoren, waaronder de samenvoeging van administraties vanuit de fusie en de daarmee samenhangende verwerkingsprocessen.

In de tweede helft van het jaar is aanvullende aandacht besteed aan lopende incassodossiers en de samenwerking met externe partners. Om de continuïteit en effectiviteit van de invordering te verbeteren, is besloten de inzet van een extra deurwaarder voor te bereiden, die in 2026 van start is gegaan. Tegelijkertijd is verder ingezet op maatschappelijke samenwerking. De afstemming met gemeenten en wijkteams is versterkt, met meer nadruk op vroegsignalering en het tijdig delen van zorggerelateerde signalen. In 2026 wordt het incassobeleid verder aangescherpt en doorontwikkeld, met blijvende aandacht voor een zorgvuldige en maatschappelijk verantwoorde aanpak.

Daarnaast zijn in de loop van het jaar openstaande afrekeningen van stook- en servicekosten over eerdere boekjaren afgerond. Deze afrekeningen bleken in sommige gevallen hoger dan verwacht, mede door gestegen energiekosten. Huurders zijn hierbij actief begeleid en waar nodig zijn betalingsregelingen getroffen.

2.3 Leefbaarheid

2.3.1 Wijkbeheer: schoon, heel en veilig

Wijkbeheer vormt een belangrijk onderdeel van onze bijdrage aan de leefbaarheid in de buurten en wijken waar wij woningen hebben. We richten ons daarbij op een schone, hele en veilige woonomgeving, door zichtbaar aanwezig te zijn in de wijk, signalen van vervuiling, schade en overlast vroegtijdig op te pakken en waar nodig samen met partners gericht te interveniëren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

In 2025 zijn we gestart met het maken van wijkplannen. Dit is een gebiedsgericht aanpak op een straat of complex waarbij we op basis van signalen en feiten onze inzet bepalen om de leefbaarheid te vergroten. Door het gebruik van deze methode krijgen we goed in beeld hoe het ervoor staat in de wijken én wat wij kunnen doen om de leefomgeving voor én samen met onze huurders te verbeteren.

2.3.2 Samenwerkingspartners

Als WoonWest willen we graag dat onze huurders prettig wonen in een fijne omgeving. Dit kunnen we niet alleen. Daarom zoeken we de samenwerking met gemeenten, zorgpartijen en handhaving. Zo hebben we met deze partijen in Kwintsheul een wijkscouw gedaan. Ook is in 2025 een samenwerking gestart met de wijkmanagers van de gemeente Westland om problemen bij huurders en in wijken vroegtijdig te signaleren. In Midden-Delfland is op ons verzoek een leefbaarheidskring met hetzelfde doel in oprichting.

2.3.3 Last en overlast

Regelmatig voeren de wijkbeheerders en woonconsulenten sociaal beheer gesprekken met onze huurders die melding doen over hinder door leefgeluiden en geluidsoverlast van burens. Die gesprekken gaan ook over hoe bewoners zelf het initiatief kunnen nemen om hierover het gesprek aan te gaan met de burens. Waar nodig verwijzen wij door naar buurtbemiddeling. Bij de overlastzaken, gerelateerd aan verwarde personen en/of waarbij agressie speelde, werken we nauw samen met zorgpartijen, gemeenten en de politie.

2.3.4 Woonfraude

Van woonfraude is sprake als een huurder handelt in strijd met de Algemene Huurvoorwaarden of wet- en regelgeving. Vormen van woonfraude zijn: onderhuur, Air B&B verhuur, het niet hebben van hoofdverblijf in de woning of overtreding van de Opiumwet (hennepcultuur of drugshandel in de woning). Maar ook als woningzoekenden bewust frauderen met documenten en gegevens om zo in aanmerking te komen voor een woning is sprake van woonfraude. Een stevige aanpak van woonfraude is noodzakelijk en heeft ook een preventieve werking. Als sprake is van woonfraude starten we altijd een ontruimingsprocedure, waarbij de huurder in eerste instantie de gelegenheid krijgt om zelf de huurovereenkomst te beëindigen. In 2025 zijn meerdere gevallen van woonfraude onderzocht, in één geval heeft dit tot beëindiging van de huurovereenkomst geleid.

2.3.5 Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een onmisbaar onderdeel van onze besluitvorming en uitvoering. Bewoners beschikken over unieke kennis van hun woning en buurt; door die kennis structureel te benutten, verbeteren we de kwaliteit van plannen en versterken we het draagvlak voor veranderingen. Daarom zetten wij in op zowel formele als informele participatievormen.

2.3.6 Huurdersorganisatie Huurders WoonWest

Met het samengaan van Wonen Wateringen en Wonen Midden-Delfland zijn ook in 2025 de huurdersorganisaties van beide corporaties samengegaan onder de naam Huurders WoonWest. Om een goede overlegrelatie tot stand te brengen en te continueren hebben Huurders WoonWest en WoonWest in oktober een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. In 2025 is vijf keer formeel overleg geweest en heeft Huurders WoonWest advies gegeven op het huurbeleid, ZAV-beleid, huurprijsbeleid 2025 en het sociaal statuut. Daarnaast loopt er een werkgroep groenbeleid waarbij we samen met een afvaardiging van Huurders WoonWest nadenken over het 'vergroenen' van de leefomgeving.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

WoonWest ziet een goede samenwerking als een grote meerwaarde. Daarom hebben wij naast de formele overleggen regelmatig informeel contact waarbij we elkaar op een laagdrempelig manier informeren.

2.3.7 Bewonerscommissies

Overleg op complexniveau met bewoners vinden we belangrijk. In meerdere complexen hebben we intensief contact met een vertegenwoordiging van bewoners. Met deze vertegenwoordiging bespreken we onder andere de afrekening servicekosten en overige complex gerelateerde zaken.

2.3.8 Bewonersparticipatie bij projecten

In 2025 zijn twee groot onderhoudsprojecten afgerond waarbij bewoners via een planteam betrokken werden bij het project. Om een goede bewonersbegeleiding van de komende projecten te waarborgen hebben we in 2025 een sociaal projectleider aangetrokken. De bewonersparticipatie voor de komende projecten is in voorbereiding.

2.3.9 Samen in de buurt

Als WoonWest gaan we graag het gesprek aan met onze huurders. Daarom staan we regelmatig met koffie en iets lekkers bij mensen in de buurt om te horen wat er speelt. Waar mogelijk proberen we de buurt mooier te maken door bijvoorbeeld een opruimdag te organiseren. Door deze activiteiten te organiseren brengen we ook burens in verbinding met elkaar en proberen we de leefbaarheid te bevorderen. Met nieuwe huurders voeren we een welkomstgesprek om hen een goede start te geven in hun nieuwe woning en buurt.

2.4 Verkoop

In 2025 zijn negen objecten verkocht: zeven woningen, één verkoop van bloot eigendom aan de erfpachter en een bedrijfsonroerendgoed (BOG)- pand met vier eenheden. Het betreffen drie woningen uit exploitatie en één woning die in 2024 is verkocht, maar in 2025 is geleverd. De overige drie verkochte woningen betroffen koopgarantwoningen die eerst door WoonWest zijn teruggekocht en daarna weer verkocht. Deze woningen behoorden hiermee niet tot de woningvoorraad. Twee woningen, waarvan één uit de bestaande voorraad, zijn onder de getaxeerde waarde verkocht. De woningen zijn voor respectievelijk 95% en 98% van de getaxeerde waarde verkocht. Het betrof twee identieke woningen uit hetzelfde complex die met name aantrekkelijk zijn voor jongeren/starters op de woningmarkt. Door de specifieke kenmerken van dit woningtype en de marktpositie ervan is een beperkte prijsafslag ten opzichte van de getaxeerde waarde geaccepteerd.

De totale ontvangst uit verkoop over 2025 heeft bijgedragen aan de investeringsruimte van WoonWest. Voor de verkopen was geen voorafgaande goedkeuring van de Aw vereist.

2.5 Kwaliteit van dienstverlening

WoonWest vindt het belangrijk om te weten hoe (ex-)huurders onze dienstverlening ervaren. Daarom laten wij de kwaliteit van onze dienstverlening op verschillende onderwerpen meten. Tot 1 april 2025 werden deze metingen nog uitgevoerd door Inceptivize (voor voormalig Wonen Wateringen) en door KWH (voor voormalig Wonen Midden-Delfland). Vanaf 1 april 2025 worden de metingen voor het hele bezit uitgevoerd door Inceptivize. Inceptivize is inmiddels opgegaan in de moveXM-groep en communiceert verder onder de merknaam moveXM. WoonWest wil graag goede dienstverlening leveren en stelt zichzelf daarom als norm om minimaal een 8,0 te behalen op onderstaande onderdelen. Dit is grotendeels gelukt. Dat de huurders van WoonWest over het algemeen tevreden over de dienstverlening wordt ook zichtbaar in de Aedes Benchmark. WoonWest heeft in 2025 op het onderdeel 'Huurdersoordeel' een A behaald. Wij zijn trots op dit resultaat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Onderdeel	moveXM	Aedes Benchmark
Reparatie	8,4	A
Woning betrekken	8,1	A
Woning verlaten	7,8	A
Totaal huurdersoordeel		A

2.5.1 Klachten en bezwaren

Als WoonWest doen we onze uiterste best om het aantal formele klachten en geschillen te beperken. Ondanks deze inspanningen kan het natuurlijk voorkomen dat huurders het oneens blijven met het standpunt van WoonWest. Daarom is WoonWest lid van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH), de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH) en uiteraard hebben huurders ook de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te stappen. Op deze manier zorgen we ervoor dat er onafhankelijk gekeken kan worden naar klachten waar WoonWest en de huurder het met elkaar oneens zijn.

2.5.2 Huurcommissie

In 2025 waren er 19 zaken lopend en/of gestart bij de Huurcommissie; eind 2025 was één zaak door de Huurcommissie nog niet afgehandeld. Eén ingediende zaak is door de huurder ingetrokken, één zaak is niet-ontvankelijk verklaard. In alle zaken die inhoudelijk door de Huurcommissie zijn beoordeeld, is WoonWest in het gelijk gesteld. Vier keer heeft een huurder verzet aangetekend tegen de uitspraak van de Huurcommissie. In alle gevallen heeft de commissie het verzet ongegrond verklaart en blijft de eerdere uitspraak van de Huurcommissie van kracht.

Grondslag verzoek	Ingediend door		Uitspraak ten gunste van				
	Huurder	WoonWest	Huurder	WoonWest	Nog geen uitspraak	Ingetrokken	Niet-ontvankelijk
Huurverlaging op grond van punten	1	0	0	1	0	0	0
Toetsing aanvangshuurprijs	1	0	0	0	1	0	0
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	5	0	0	4	0	1	0
Bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging	0	9	0	9	0	0	0
Bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging na rappel	1	0	0	1	0	0	0
Afrekening servicekosten	2	0	0	1	0	0	1
Totaal	10	9	0	16	1	1	1

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

2.5.3 Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH)


De Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) is een onafhankelijke klachtencommissie waar huurders hun geschil over het handelen of nalaten van een corporatie kunnen voorleggen. Dit is pas mogelijk nadat de huurder de klachtenprocedure bij de corporatie helemaal heeft doorlopen. In 2025 is één klacht ingediend over WoonWest bij de KCWZH. Deze klacht is niet-ontvankelijk verklaard. De huurder had dezelfde klacht ook ingediend bij de Huurcommissie.

2.5.4 Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH)

De Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH) behandelt klachten over de toepassing en uitvoering van de regels voor woonruimteverdeling. Bij deze commissie zijn in 2025 geen klachten ingediend over WoonWest.

A horizontal bar with a gradient from green on the left to orange on the right, extending across the width of the page.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants en adviseurs B.V., consisting of a stylized circular icon with three curved lines.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

3 Vastgoed

3.1 Vastgoedontwikkeling

Om de ambities van WoonWest, als het gaat om vastgoedontwikkeling, waar te maken, is in 2025 het team Projecten verder uitgebreid. De resultaten in 2025 worden hieronder beschreven per realisatiefase. Per project wordt aangegeven welke gemeente het betreft.

3.1.1 Gerealiseerd

Heulpark (fase 1)

In december zijn 37 woningen opgeleverd van Heulpark in Kwintshoul in de gemeente Westland. Het project is inmiddels verhuurd en in beheer genomen. Het complex bestaat uit 37 turnkey twee- en driekamerappartementen, verdeeld over vier woonlagen in het sociale segment. De kleinschalige opzet past goed in het dorps karakter van Kwintshoul. Het project is uitgevoerd door de combinatie Van Mierlo en Weboma.

3.1.2 In uitvoering

Waelpolder

In Waelpolder, gemeente Westland, worden 54 sociale appartementen afgenomen via de Bouwstroom Haaglanden. Het project maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Waelpolder in 's Gravenzande. De uitvoering van het project heeft Boele & Van Eesteren voor haar rekening genomen. De verhuur is gestart en de oplevering van dit project staat gepland in januari 2026.

Maaslandse Zoom

Het project Maaslandse Zoom in de gemeente Midden-Delfland betreft 46 huurwoningen waarvan 38 sociale huurwoningen en 8 middenhuurwoningen. Het project maakt deel uit van de gelijknamige ontwikkeling aan de rand van Maasland. Ontwikkelaar is BPD en de bouwer is Van Mierlo. De bouw vordert gestaag en naar verwachting worden de woningen opgeleverd in Q4 2026/Q1 2027.

3.1.3 In voorbereiding

Heulpark (fase2)

Dit project in Westland sluit aan op fase 1 en betreft 27 sociale huurwoningen in Kwintshoul, gemeente Westland, die eveneens turnkey worden afgenomen. Het investeringsbesluit is inmiddels genomen en volgens planning start de bouw in april 2026. De verwachte oplevering is voorzien voor het vierde kwartaal van 2027.

De Wilde Zee

De Wilde Zee is een complex met 10 woningen in Kwintshoul binnen de gemeente Westland die we turnkey afnemen van Vastgoedprofs. Het investeringsbesluit is inmiddels genomen en we wachten op de start van de werkzaamheden in april 2026. Naar verwachting vindt de oplevering plaats in Q4 2026/Q1 2027.

Grondpositie Hof Wonen Maasdijk

Dit plan in Maasdijk in de gemeente Westland omvat 44 woningen, waarvan 36 sociaal en 8 midden huur, die worden ontwikkeld binnen de Bouwstroom Haaglanden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Inmiddels is op hoofdlijnen consensus bereikt over de stedenbouwkundige opzet en het Voorlopig Ontwerp (VO). Streven is om medio 2026 te starten met de uitvoering en eind 2027 de woningen op te leveren.

Keenenburgweg

Dit project betreft een ontwikkeling met een huisartsenpraktijk en 8 woningen in Schipluiden van de gemeente Midden-Delfland. Het haalbaarheidsbesluit voor dit project is genomen in oktober 2025. De planning is om medio 2026 te starten met de uitvoering. De oplevering staat gepland voor medio 2027.

Aloysiuschool

Deze ontwikkeling in Monster in de gemeente Westland betreft deels de herontwikkeling van een oude school en deels nieuwbouw. Met deze ontwikkeling worden 16 tweekamerwoningen voor senioren, 11 tweekamerwoningen voor stichting Klimkoord en 14 studio's voor stichting VEME gerealiseerd. De komende maanden wordt ingezet op het uitwerken van het definitieve investeringsvoorstel en het opstellen van de huurovereenkomsten en onderhoudsdemarcatie met Klimkoord en VEME. Vooralsnog wordt uitgegaan van een start van de bouw eind 2026 en oplevering eind 2027.

3.1.4 Verkennend

WoonWest streeft ernaar haar ontwikkelportefeuille goed gevuld te houden om haar kwalitatieve en kwantitatieve ambities waar te maken. Dit doen we binnen onze bestaande voorraad en door het toevoegen van nieuwe woningen. Samen met gemeenten, provincie, collega-corporaties en ontwikkelaars zijn we voortdurend in gesprek om uitbreidingsmogelijkheden in Midden-Delfland en Westland te onderzoeken en om te zetten in concrete projecten.

3.2 Realisatie onderhoudsbegroting 2025

De onderhoudsbegroting van WoonWest in 2025 was een samengestelde begroting van beide fusieorganisaties. Ten opzichte van de totale onderhoudsbegroting is sprake van een kleine overschrijding van 2,7%. In het onderstaand overzicht zijn de deelbudgetten en realisatie opgenomen over 2025.

Onderhoud	Begroting	Realisatie
Planmatig onderhoud	€ 4.378.946	€ 4.533.393
Planmatig onderhoud niet complexgebonden	€ 1.641.451	€ 1.378.424
Reparatieonderhoud	€ 2.017.086	€ 2.190.775
Mutatieonderhoud	€ 1.571.360	€ 1.564.449
Contractonderhoud	€ 973.473	€ 886.532
Overig onderhoud	€ 572.789	€ 898.965
Totaal	€ 11.155.105	€ 11.452.538

3.2.1 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud wordt begroot en uitgevoerd aan de hand van driejaarlijkse conditiemetingen binnen onze complexen en een jaarlijkse schouw. Het gaat hierbij veelal om midden- en lang cyclisch onderhoud, zoals schilderwerk, dak- en gevelonderhoud en het vervangen van installaties. De uitgaven voor planmatig onderhoud laten een overschrijding zien.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

3.2.2 Planmatig Onderhoud niet complex gebonden

Onder niet complex gebonden planmatig onderhoud zijn de badkamer-, keuken en toiletrenovaties (BKT's) en de CV-ervangingen begroot. BKT's worden veelal vervangen bij mutatie maar ook bij (grote) reparaties (op basis van de afweging repareren/vervangen. Ook leeftijd is een criterium waarop wij BKT's vervangen. Hiervoor hanteren we een wachtlijst die wordt afgehandeld op basis van beschikbaarheid van budget. In 2025 zijn binnen dit budget 89 badkamers, 109 keukens en 51 toiletten vervangen.

3.2.3 Reparatieonderhoud

Het reparatieonderhoud betreft de werkzaamheden en kosten naar aanleiding van reparatieverzoeken door onze huurders. Het waren in 2025 in totaal ongeveer 6.553 reparatieverzoeken, waarvan 826 reparatieverzoeken door onze eigen vakman zijn uitgevoerd. De overige reparatieverzoeken zijn uitgevoerd door onze aannemer binnen het niet-planmatig onderhoud, te weten Vehoec.

Ook onverwachte en niet begrote uitgaven, kosten als gevolg van asbestsaneringen en schades komen ten laste van het reparatieonderhoud. De uitgaven voor reparatieonderhoud laten een lichte overschrijding zien.

3.2.4 Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud betreft de werkzaamheden en kosten naar aanleiding van een huuropzegging om de woning opnieuw verhuurklaar te maken. In 2025 is bij 212 woningen mutatieonderhoud uitgevoerd. De totale kosten wijken nauwelijks af van de begroting. Ook de uitvoering van het mutatieonderhoud heeft Vehoec voor haar rekening genomen in 2025.

3.2.5 Contract onderhoud

Onder het contractonderhoud is voornamelijk het preventief en correctief onderhoud en verplichte keuringen aan onze installaties begroot. Hierbij gaat het vooral om kort cyclisch onderhoud waarvoor meerjarige prijs- en werksafspraken zijn gemaakt. Ook de realisatie van dit budget ligt nagenoeg in lijn met de begroting van dit deelbudget.

3.2.6 Overig onderhoud

Op dit budget worden met name de kosten geboekt die vanuit onze jaarlijkse VvE-bijdragen ten laste van het onderhoud komen. De overschrijding van dit budget heeft als oorzaak dat bij de totstandkoming van de begrotingen van beide fusieorganisaties onvoldoende inzicht was in de totaliteit van de VvE-bijdragen en het deel wat ten laste van het onderhoud moet worden gebracht.

3.2.7 Groot onderhoud en verduurzamingsprojecten

Deze investeringsprojecten hebben als doel de kwaliteit van bestaande woningen grootschalig te verbeteren en te verduurzamen. De woningen worden gereed gemaakt om op termijn aan te sluiten op een duurzame warmtebron.

Groot Heuls Onderhoud

In mei 2025 zijn de laatste van de 89 woningen in Kwintsheul in de gemeente Westland opgeleverd. De goedgekeurde investering bedroeg € 8.860.654,00 inclusief btw. Bij dit project lag de focus op woningisolatie, noodzakelijk onderhoud en de vervanging van badkamers, keukens en toiletten. Tijdens de evaluatie van dit project hebben de bewoners aangegeven een significant verbeterd wooncomfort te ervaren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Korpershoek

In het vierde kwartaal van 2025 zijn de 30 woningen aan de Korpershoek in Schipluiden in de gemeente Midden-Delfland opgeleverd. De goedgekeurde investering bedroeg € 1.919.766 inclusief btw. Belangrijke ingrepen waren het vervangen van de kozijnen en beglazing en het verbeteren van de ventilatie. De woningen zijn gereed om in de toekomst aan te sluiten op een duurzame warmtebron en ook de algemene ruimten in het complex hebben een upgrade gekregen.

3.3 Duurzaamheid

In 2025 is hard gewerkt om de energetische data binnen WoonWest op orde te krijgen. Eind 2025 is dit voor ongeveer 90% van de data gelukt, waardoor het inzicht in de energetische prestatie van onze woningportefeuille nagenoeg volledig is en we onze duurzaamheidsambities beter kunnen onderbouwen. Het actief aanbieden van zonnestroominstallaties is gestopt. Oorzaak hiervan is de berichtgeving in de media over de onzekere toekomst van de salderingsregeling en de hoogte van de terugleverkosten.

3.3.1 Energielabelverdeling

Onderstaand de verdeling van de afgemelde (geldige) labels over de vastgoedvoorraad van WoonWest over 2025. In dit overzicht zijn ook 30 eenheden overig Daeb bezit meegenomen.

	2025
A+++	108
A++	114
A+	72
A	1556
B	1148
C	1238
D	295
E	152
F	58
G	29
Totaal	4770

3.3.2 EFG-uitfasering

Uitfasering van de EFG-labels heeft in 2025 plaatsgevonden in de groot onderhoudsprojecten Korpershoek en Groot Heuls Onderhoud. Het betrof in totaal 119 woningen. Naast woningen met een EFG-label zijn hier ook woningen met een C- en D-label verduurzaamd. Momenteel hebben we nog 239 woningen met een EFG label in onze voorraad. Grotendeels worden deze de komende 3 jaren projectmatig verduurzaamd of gaat het om woningen die op de nominatie staan voor sloop/nieuwbouw. Een deel van de woningen met een EFG-label is beschermd dorpsgezicht is en valt daarmee buiten de uitfaseringsplicht.

3.3.3 Investeringen

Tijdens planmatig onderhoud vinden op natuurlijke momenten investeringen plaats op het gebied van duurzaamheid. Het gaat dan veelal om het aanbrengen/verbeteren van dakisolatie bij dak vervanging en het plaatsen van HR++ glas bij schilderwerkzaamheden als sprake is van aanwezig enkelglas en/of oud (<20 jaar) dubbelglas. Ook in 2025 is voor ongeveer €700.000,- hierin geïnvesteerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

4 Financiële continuïteit

4.1 Financieel beleid

Het financieel beleid van WoonWest is erop gericht dat we voldoende operationele resultaten behalen waarbij op de langere termijn de continuïteit is gewaarborgd. De financiële resultaten en positieve kasstromen maken het mogelijk om onrendabele investeringen uit te voeren zonder dat we de minimumgrenzen van de ratio's bereiken. De basis voor onze financiële uitgangspunten vormt het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Het voldoen aan de ratio's maakt toegang tot de kapitaalmarkt mogelijk en omdat corporaties in zijn algemeenheid kapitaalsintensieve bedrijven zijn, is deze toegang belangrijk. WoonWest neemt de normen van Aw/WSW als uitgangspunt.

4.2 Opbouw van de jaarrekening

WoonWest presenteert een zogenaamde enkelvoudige jaarrekening. Er zijn geen andere entiteiten te consolideren. Wel is er in de bijlage een nadere uitsplitsing gemaakt tussen de sociale (DAEB) en de geliberaliseerde sector (niet-DAEB). Dat is het gevolg van de wettelijke bepaling dat woningcorporaties een gescheiden administratie moeten voeren voor het sociale en geliberaliseerd bezit.

In de DAEB-tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst beneden de liberalisatiegrens ligt. In de niet-DAEB tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang boven de liberalisatiegrens ligt. Ook als de huur later daalt tot onder deze grens, blijft de woning geliberaliseerd en andersom.

Het maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed is ondergebracht in de DAEB-tak. Het bedrijfsonroerend goed, erfpachtgronden en alle commerciële parkeervoorzieningen bevinden zich in de niet-DAEB tak.

Aan de DAEB-tak kan staatssteun worden gegeven in de vorm van borging door het WSW van geldleningen, lagere grondkosten bij realisatie van huurwoningen en saneringssteun. Investerings in de niet-DAEB tak moeten worden gefinancierd met eigen middelen en/of ongeborgde leningen.

4.3 dVi 2025 (jaarrekening 2025), dPi 2025 (begroting 2026-2035)

Het sluitstuk van zowel het jaarrekening- als begrotingstraject wordt gevormd door het opleveren van verantwoordings- en prospectieve informatie. Vorig jaar zijn de jaarrekeningen van de rechtsvoorgangers Stichting Wonen Midden Delfland en Wonen Wateringen aangeleverd. Dit is het eerste jaar waarbij WoonWest na de fusie met de rechtsvoorgangers een jaarrekening opstelt. De jaarrekening 2025 en dVi 2025 worden voor 1 juli aangeleverd bij WSW, Aw en BZK.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

4.4 Resultaat 2025

Het resultaat 2025 versus begroting 2025 en werkelijke cijfers 2025 ziet er als volgt uit (x € 1.000):

Jaarrekeningpost (* € 1.000)	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Werkelijk 2024
Netto resultaat exploitatie	21.336	25.651	21.485
Netto resultaat verkoop	2.273	252	- 21
Waardeveranderingen	40.099	2.837	83.621
Overige activiteiten	321	0	189
Overige organisatiekosten	- 2.529	- 2.313	- 2.661
Leefbaarheid	- 1.169	- 839	- 628
Financiële baten en lasten	- 4.700	- 8.620	- 4.647
Belastingen	- 3.302	- 3.469	- 3.047
Netto resultaat	52.329	13.499	94.292

Over 2025 is het resultaat € 52,3 miljoen positief, voornamelijk door niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille ter grootte van € 40,1 miljoen. Ten opzichte van de begroting is het resultaat € 38,8 miljoen hoger. De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille is daar hoofdzakelijk debet aan.

De marktwaarde in verhuurde staat is per 31 december 2025 € 1.166 miljoen. Dit is een toename van circa € 55 miljoen ten opzichte van de waarde eind 2024. De toename van ca. 5% wordt veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt. In de koopsector is er over een breed front overboden op te koop staande woningen. Dit heeft geleid tot hogere leegwaarden van de woningen. Ook is het risico op leegstand door de krapte op de woningmarkt verder afgenomen. Deze beide effecten leiden tot een hogere waardering op 31 december 2025. Ook de invoering van de Wet Betaalbare Huur heeft geleid tot een andere waardering van de woningen die een puntenaantal volgens het woningwaarderingstelsel hebben tussen 143 en 186 punten. We zien dat de WWS-punten flink toenemen. De WOZ-waarden nemen toe en daarmee de impact van dit element in de WWS-punten en de waardering van de buitenruimte heeft geleid tot meer punten bij de woningen waar dit aan de orde is en de verduurzaming leidt tot betere energielabels, die ook een positieve impact hebben op de WWS-berekening.

De beleidswaarde is op 31 december 2025 € 591 miljoen (2024: € 695 miljoen). De beleidswaarde is € 575 miljoen lager dan de marktwaarde. De beleidswaarde is met 14,9% gedaald ten opzichte van 2024. Door de stijging van de onderhoudskosten en beheerkosten en de hogere disconteringsvoet neemt de beleidswaarde af. Wonen Wateringen en Wonen Midden Delfland hadden allebei een andere kostenverdeelstaat en deze is geharmoniseerd en daarnaast hebben we de projectleiders nu in dienst waardoor de projectkosten lager zijn maar de beheerkosten hoger. De onderhoudskosten zijn fors gestegen: bij de berekening van de norm is 15 jaar MJOB meegenomen en er zijn meer renovatieprojecten ingerekend in 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

In de volgende tabel worden de onderliggende parameters van WoonWest vergeleken met de rechtsvoorgangers:

Parameter	2025 WoonWest	2024 WMD	2024 WoWa
Gemiddelde disconteringsvoet	4,22%	4,17%	4,17%
Streefhuur per maand	767	796	720
Lasten onderhoud per jaar	3.705	3.411	3.672
Lasten beheer per jaar	1.007	812	812

De genoemde daling van de beleidswaarde wordt veroorzaakt door hogere ingerekende onderhouds- en beheerkosten en een iets hogere rekenrente. De onderhouds- en beheerkosten stijgen meer dan de inflatie. Enerzijds door een verbetering van ons MJOB, we hebben nog scherper in beeld wat er nodig is en anderzijds doordat bouwkosten nog steeds harder stijgen dan de inflatie. Daarnaast stijgen onze huren minder mee met de inflatie, waardoor per saldo ons te behalen rendement in de toekomst afneemt. De doelstelling van WoonWest is in eerste instantie niet het behalen van financieel rendement, maar het behalen van maatschappelijk rendement door huisvesting te bieden aan hen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Daarom werken wij anders dan commerciële verhuurders. Wij verkopen mondjesmaat, steken veel geld in onderhoud en verbetering, voeren een sociaal incassobeleid en zetten in op leefbaarheid van wijken. Uiteraard wel binnen de kaders van financiële continuïteit.

Kengetallen

Ratio's	Grens	2025	2024
Interest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	2,09	1,84
Loan to Value (LTV)	<70%	44,8%	36,9%
Solvabiliteit	>30%	43,2%	51,7%
Dekkingsratio (DEK MW)	<70%	24,1%	26,2%
Onderpandratio (WSW)	<70%	23,7%	25,3%

- De interest coverage ratio (ICR) wordt bepaald door de kasstromen uit operationele activiteiten en interestlasten vreemd vermogen te delen door de interestlasten.
- De loan to value (LTV) is de uitkomst van de deling van de nominale waarde van de leningen en de waarde van het onroerend op basis van beleidswaarde.
- De solvabiliteit wordt berekend als quotiënt van het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van de beleidswaarde.
- De dekkingsratio is de uitkomst van de deling van de marktwaarde van de leningenportefeuille en de marktwaarde van het totale bezit.
- De onderpandratio gebruikt de marktwaarde van de geborgde leningen en de marktwaarde van het DAEB bezit.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

4.5 Financiële vooruitzichten 2026 - 2040

Voor de beoordeling van de financiële positie is inzicht in de ontwikkeling van de ratio's belangrijk. Deze zijn ontleend aan de begroting van WoonWest (2026 - 2040).

De ratio's voor WoonWest vanuit de meerjarenbegroting 2026 – 2040 geven het volgende beeld:

Ratio's samengevoegd	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (minimum 1,4)	1,75	1,93	1,83	1,74	1,8
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	33%	35%	36%	36%	37%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	59%	57%	57%	57%	56%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	24%	26%	27%	27%	28%

Ratio's samengevoegd	2031	2032	2033	2034	2035
ICR (minimum 1,4)	1,8	1,8	1,7	1,73	1,69
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	36%	36%	35%	35%	34%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	55%	55%	55%	55%	56%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	27%	27%	27%	27%	27%

Op basis van het huidige beleid komen de ratio's zowel in de enkelvoudige meerjarenbegroting als bij de afzonderlijk takken (DAEB en niet-DAEB) niet onder de minimale normen uit.

Ratio's DAEB tak	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (minimum 1,4)	1,67	1,75	1,64	1,53	1,54
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	36%	39%	40%	41%	42%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	60%	59%	59%	58%	58%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	23%	25%	27%	27%	28%

Ratio's DAEB tak	2031	2032	2033	2034	2035
ICR (minimum 1,4)	1,57	1,57	1,46	1,48	1,43
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	41%	42%	41%	41%	41%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	57%	57%	57%	57%	58%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	28%	28%	28%	28%	28%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Ratio's niet-DAEB tak	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (minimum 1,8)	2,16	3,22	3,47	3,65	3,98
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	18%	16%	14%	12%	10%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	80%	80%	80%	80%	80%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	17%	16%	15%	14%	13%

Ratio's niet-DAEB tak	2031	2032	2033	2034	2035
ICR (minimum 1,8)	4,69	5,00	5,23	5,73	6,24
LTV beleidswaarde in % (maximaal 70%)	9%	7%	6%	4%	3%
Solvabiliteit beleidswaarde in % (minimaal 30%)	82%	82%	83%	85%	86%
Dekkingsratio in % (maximaal 70%)	13%	12%	11%	10%	10%

4.6 Treasury

Een van de taken van de afdeling Bedrijfsvoering is het beheren van de geldstromen en zorgen voor optimale financiering. De treasuryfunctie kent voor WoonWest de volgende kerntaken:

- het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten;
- het beschermen tegen en het beheersen van ongewenste risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en operationeel risico;
- het minimaliseren van kosten bij het beheren van financiële stromen;
- het optimaliseren van renteresultaten;
- het verstrekken van informatie (treasuryparagraaf, monitoring van beleid, afleggen van verantwoording);
- het onderhouden van contacten met banken, eventuele andere financiers en Aw/WSW.

De speelruimte is vastgelegd in het treasurystatuut en reglement financieel beleid en beheer. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. Wij worden bijgestaan door een externe partij, Thésor. WoonWest heeft een treasurycommissie die meerdere keren per jaar bijeenkomt. Voor 2025 is het borgingsplafond vastgesteld op maximaal € 282 miljoen. De leningen eind 2025 bedragen € 265 miljoen.

4.6.1 Financieringsstrategie

WoonWest hanteert een maximale renterisiconorm (uit financiële contracten) van 15% van de leningenportefeuille gebaseerd op ultimo voorgaand boekjaar (2025), oftewel een maximale renterisiconorm van ca. € 40 mln. in 2026.

In alle jaren blijft het renterisico binnen deze renterisiconorm. Bovendien is er sprake van een gelijkmatige spreiding van het renterisico. Bij het aantrekken van nieuwe financieringen wordt o.a. gekeken naar een evenwichtige spreiding van het renterisico, de actuele rentecurve en de beschikbare aflossingsruimte.

Het zwaartepunt van de investeringen concentreert zich voornamelijk in de eerste jaren van de planningsperiode 2026 - 2035. In deze periode is WoonWest afhankelijk van externe financiering. Aangezien de rente op deze nieuwe financiering nog niet bekend is loopt WoonWest een (bedrijfseconomisch) renterisico. In 2026 en 2027 overschrijdt WoonWest als gevolg van de voorgenomen investeringen de interne norm van 15%. Om binnen de norm van 15% te komen moet WoonWest zekerheid verkrijgen over ca. € 10,5 mln. Om dit risico

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

te beperken heeft WoonWest per 15 december een fixe lening aangetrokken van € 7 mln. per 9 februari 2026. Het restant is opgevangen middels gebruikmaking van de roll-over.

4.6.2 Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake risicobeheer

Bij WoonWest hebben de financiële instrumenten betrekking op de liquide middelen, vorderingen en schulden. Het bezit van financiële instrumenten brengt diverse soorten risico's met zich mee.

Deze erkennen wij en hiervoor hebben we maatregelen getroffen om deze te beheersen. De risico's en maatregelen lichten we hierna toe.

Valutarisico

Een valutarisico ontstaat als WoonWest schulden of vorderingen heeft in een andere valuta dan de euro.

WoonWest is werkzaam in Nederland en heeft in haar treasury statuut opgenomen dat alleen vorderingen en schulden in euro's mogen worden aangegaan. WoonWest loopt hierdoor geen valutarisico.

Renterisico

Een renterisico ontstaat als over een vordering of een schuld een onzekere rente wordt ontvangen of betaald of over een vordering geen rente wordt vergoed terwijl de looptijd van de vordering lang is. Een renterisico bestaat ook als met betrekking tot een vordering of een schuld een vaste rente is overeengekomen en de marktrente daar gedurende de looptijd (significant) van afwijkt. WoonWest loopt een beperkt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen.

WoonWest hanteert een maximale renterisiconorm (uit financiële contracten) van 15% van de leningenportefeuille gebaseerd op ultimo voorgaand boekjaar (2025), oftewel een maximale renterisiconorm van € 40 mln. in 2026.

In alle jaren blijft het renterisico binnen deze renterisiconorm. Bovendien is er sprake van een gelijkmatige spreiding van het renterisico. Bij het aantrekken van nieuwe financieringen wordt o.a. gekeken naar een evenwichtige spreiding van het renterisico, de actuele rentecurve en de beschikbare aflossingsruimte.

Kredietrisico

Een kredietrisico ontstaat op het moment dat WoonWest een vordering heeft op een tegenpartij. Het tegenpartijrisico behelst het risico dat bij banken uitstaande middelen niet terugkomen bij WoonWest. Om dat risico te beheersen hanteert WoonWest zowel een kwalitatieve norm (ratingvereiste) als een kwantitatieve norm (maximumbedrag). Aan beide normen wordt voldaan.

Liquiditeitsrisico

Ter beperking van het liquiditeitsrisico maakt WoonWest gebruik van roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Deze leningen kennen een rentepercentage dat vergelijkbaar is met dat van een rekening courant faciliteit, maar kennen het voordeel dat geen of slechts een beperkte bereidstellingsprovisie verschuldigd is.

Beschikbaarheidsrisico

Corporaties kunnen relatief goedkoop financieren doordat zij gebruik maken van borging door het WSW met uiteindelijk de overheid als achtervang. Op dit moment zijn corporaties voor de externe financiering voor een flink deel afhankelijk van twee zogeheten sectorbanken (BNG en NWB). Dat maakt dat voor corporaties het beschikbaarheidsrisico reëel is. WoonWest probeert dit risico te beperken door de financiële kengetallen op

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

orde te houden en ook actief partijen te betrekken bij de uitvraag van financiering. Om te komen tot zoveel mogelijk differentiatie in geldgevers wordt bij het aantrekken van financiering zo breed mogelijk uitgevraagd. Naast de sectorbanken en LIST Amsterdam wordt aan AEGON, en bij minimaal twee bemiddelaars een offerte opgevraagd. De uiteindelijke keuze wordt echter gebaseerd op de scherpste aanbieder. De verwachting is dat WoonWest vanaf 2026 ook offertes van ING Bank voor geborgde financiering kan ontvangen. ING Bank is het afgelopen jaar concurrerend gebleken op looptijden tot 20 jaar.

4.7 Fiscaliteit en overheidsheffingen

Bij de vennootschapsbelasting (VPB) zijn we in een betalende positie. Alle verliezen uit het verleden zijn gecompenseerd (mede door terugname afwaarderingen vastgoed). De ATAD-regeling zorgt ervoor dat een deel van de rente niet meer aftrekbaar is. Deze regeling is ingevoerd op 1 januari 2019. De aanslagen VPB zijn tot en met 2023 opgelegd. De aangiftes 2024 van de rechtsvoorgangers Wonen Midden Delfland en Wonen Wateringen zijn in concept opgesteld en in de jaarrekening verwerkt.

4.8 Waardering vastgoed inclusief beleidsmatige beschouwing daarop

Per 31 december 2025 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed op basis van de full-waardering in totaal € 1.166 miljoen (2024: € 1.111 miljoen). De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde en verkrijgingsprijs) bedraagt € 652 miljoen (2024 € 612 miljoen).

De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Daarnaast heeft WoonWest een ander beleid omtrent onderhoud en beheer dan een belegger.

De beleidswaarde komt uit op € 591 miljoen (2024: € 695 miljoen). In 2025 zijn hogere onderhouds- en beheerlasten verwerkt, terwijl de huurinkomsten beperkt mogen stijgen op basis van de nationale prestatieafspraken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

5 Besturing en organisatie

5.1 Governance

Het bestuur van stichting WoonWest berust bij de directeur-bestuurder, de heer F. van der Pal. Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder en de afdelingsmanagers Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De directeur-bestuurder neemt de bestuursbesluiten. Voor een aantal bestuursbesluiten is goedkeuring nodig van de Raad van Commissarissen.

De corporatie heeft in 2025 haar werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de Woningwet en de geldende interne reglementen. Via interne beheersingsmaatregelen en toezicht door de Raad van Commissarissen wordt geborgd dat deze reglementen correct worden toegepast.

5.1.1 Governancecode woningcorporaties

WoonWest is een toegelaten instelling conform de Woningwet, met een scheiding van DAEB en niet-DAEB. WoonWest bezit de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Met uitzondering van complex Pleinwand. De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van WoonWest als geheel van een te verwaarlozen betekenis. WoonWest doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek 2, titel 9).

Verder is er sprake van samenwerking binnen het verband van SVH.

WoonWest sluit zich aan bij de Governancecode woningcorporaties als lid van Aedes en van de VTW. In de Governancecode staan de afspraken over de manier waarop corporaties werken als het gaat om normen en waarden, het afleggen van verantwoording, het beheersen van risico's, hoe wordt bepaald of corporaties geschikt zijn voor hun taak en hoe zij in dialoog zijn met belanghebbende partijen.

WoonWest heeft geen apart beleggingsstatuut, omdat over beleggingen bepalingen zijn opgenomen in zowel het Treasurystatuut, als in het Reglement financieel beleid en beheer. WoonWest heeft geen verbonden ondernemingen, om welke reden geen sprake is van een verbindingenstatuut. Met de fusie heeft WoonWest ook een nieuwe website gekregen. Hierdoor staan op het moment van schrijven nog niet alle te publiceren documenten op de website. Dit wordt in 2026 aangepast.

5.1.2 Documenten

In lijn met de Governancecode publiceert WoonWest op haar website diverse documenten, zoals de Klokkenluidersregeling. Op de website zijn tevens documenten gepubliceerd die niet zijn voorgeschreven door de Governancecode, maar wel verplicht zijn op basis van de wet- en regelgeving.

5.1.3 Toekomstparagraaf, een vooruitblik

De komende jaren staan in het teken van een toenemende druk op de woningmarkt, stijgende bouwkosten en een groeiende maatschappelijke opgave. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft onverminderd hoog, terwijl tegelijkertijd de eisen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid verder toenemen. Dit vraagt om scherpe keuzes en een duidelijke prioritering binnen onze strategie. Om deze keuzes onderbouwd te maken en om tijdig te kunnen bijsturen zullen wij in 2026 ons Koersplan actualiseren en de portefeuillestrategie opnieuw formuleren inclusief een passende financieringsstrategie, waarbij het in de sector bekende duurzaam prestatie-model als uitgangspunt geldt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Wij verwachten dat de investeringsopgave in nieuwbouw en verduurzaming de komende jaren verder zal stijgen. Daarbij richten wij ons primair op het toevoegen van betaalbare woningen en het verbeteren van de energieprestaties van onze bestaande voorraad. Tegelijkertijd houden wij rekening met onzekerheden in de markt, zoals rentestijgingen, beschikbaarheid van bouwcapaciteit en wijzigingen in wet- en regelgeving.

Op basis van onze meerjarenbegroting voldoen wij aan de gestelde normen voor solvabiliteit en kasstromen. Dit stelt ons in staat om de geplande investeringen te realiseren, met behoud van voldoende financiële buffers om risico's op te vangen. Wij sturen actief op onze operationele kasstromen en blijven kritisch op kostenontwikkelingen.

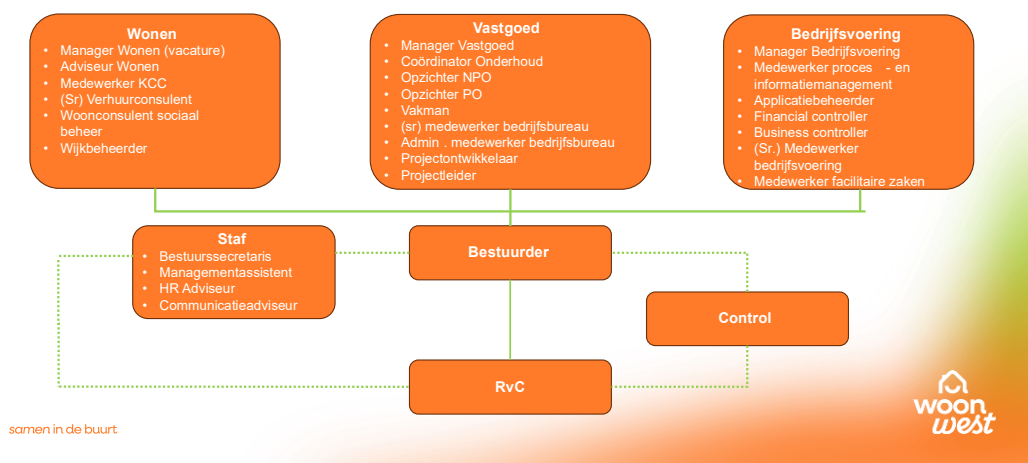
Op het gebied van risicobeheersing zien wij met name uitdagingen in de uitvoerbaarheid van projecten, de betaalbaarheid voor huurders en de toenemende complexiteit van onze maatschappelijke taak. Wij mitigeren deze risico's door intensieve samenwerking met gemeenten en ketenpartners, het faseren van projecten en het versterken van onze interne sturingsinformatie.

Om onze ambities waar te maken, investeren wij ook in onze organisatie. De komende jaren ligt de focus op het versterken van onze uitvoeringskracht, het aantrekken en behouden van gekwalificeerd personeel en het verder ontwikkelen van datagedreven werken. Hiermee vergroten wij onze wendbaarheid en slagkracht in een dynamische omgeving.

WoonWest zet haar activiteiten in de komende jaren dan ook voort binnen de kaders van de Woningwet, de NPA en onze eigen strategische koers. De aandacht ligt bij het beheren, verbeteren en verduurzamen van de woningvoorraad en het blijven voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroep. De financiële positie en meerjarenperspectieven bieden voldoende basis voor continuïteit van de organisatie.

5.2 Organisatie

Organogram



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

5.2.1 Personeelsbestand

In 2025 zijn 16 medewerkers in dienst getreden. Drie medewerkers hebben de organisatie verlaten, waarvan één vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd.

Het personeelsbestand telde eind 2025 48 medewerkers. De formatie was 40,85 fte.

Gedurende 2025 werkten meerdere medewerkers op inhuurbasis, vanwege (onder andere) langdurige ziekte, vacatures en extra inzet in het eerste fusiejaar op gerichte projecten.

5.2.2 Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage bij WoonWest was in 2025 4,31%, onder andere vanwege twee medewerkers met langdurig verzuim. Het landelijk gemiddelde verzuimpercentage in 2025 was 5,43% (bron: CBS).

5.3 Pensioen

De medewerkers van WoonWest en de bestuurder nemen deel aan de pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze regeling is een collectieve middelloonregeling die voorziet in een ouderdoms-, partner- en wezenpensioen. De pensioenopbouw vindt plaats op basis van het salaris van de deelnemer, waarbij zowel de werkgever als de werknemer premies afdragen. Het pensioenfonds voert een prudent beleggings- en risicobeleid met als doel het realiseren van een koopkrachtig pensioen op de lange termijn. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 135%. Met deze dekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van ruim 104% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB).

5.4 Jaarlijkse start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken

Met alle medewerkers zijn de jaarlijkse gesprekken gehouden.

5.5 Organisatieontwikkeling en opleidingen

Het opleidingsbudget bedroeg in 2025 € 80.000. Aan opleidingen is in totaal ca. € 138.000 uitgegeven. Dit betroffen functiegerichte opleidingen voor individuele medewerkers en gezamenlijke trainingen, zoals de cursus Oriëntatie Volkshuisvesting. De kosten voor opleidingen zijn hoger dan begroot, vanwege de extra aandacht voor educatie van veel nieuwe en van zittende medewerkers na de fusie.

5.6 Ondernemingsraad (OR)

De fusie van Wonen Wateringen en Wonen Midden-Delfland betekende ook voor de OR per 1 januari 2025 een start in een nieuwe samenstelling. In deze hoedanigheid hebben OR en bestuurder in 2025 4 keer vergaderd. In deze overleggen is gesproken over HR-gerelateerde zaken, maar ook over de Klokkenluidersregeling en de stand van de nieuwe organisatie WoonWest na de fusie. Zo is de OR om instemming gevraagd over het Verzuimprotocol WoonWest, het Protocol cameratoezicht, de Privacyverklaring, de Gedragscode grensoverschrijdend gedrag (PSA-beleid) WoonWest en de Integriteitscode WoonWest. Daarnaast heeft de OR op verzoek van de bestuurder advies gegeven over de secundaire arbeidsvoorwaarden 'Stoel-, sportmassage en het Vitaliteitsbudget'. De samenwerking was soepel en constructief. De bestuurder dankt de OR voor zijn inspanningen in dit eerste fusiejaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.


d.d. 24/06/2026

5.7 Corporaties in beweging

WoonWest maakt deel uit van Corporaties in Beweging (CIB). CIB is een samenwerkingsverband van ongeveer 24 corporaties, met als doel het voor medewerkers mogelijk te maken zelf de regie te nemen over hun loopbaan in deze snel veranderende arbeidsmarkt. Er wordt onderling kennis gedeeld, bijvoorbeeld op het gebied van HR, er worden workshops en stages georganiseerd en er zijn loopbaancoaches beschikbaar.

A horizontal bar with a gradient from green to orange, located at the bottom of the page.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants en adviseurs B.V., consisting of a stylized circular icon with three curved lines.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

6 Informatiemanagement en ICT

6.1 Ingezette ontwikkelingen in 2025

6.1.1 Digitalisering, ICT en informatievoorziening

In 2025 is een belangrijke volgende stap gezet in de verdere professionalisering en integratie van de informatievoorziening van WoonWest. Zowel op het gebied van bedrijfsinformatiesystemen, digitale dienstverlening, ICT-werkplekken als data, privacy en informatiebeveiliging zijn flinke verbeterstappen gezet. Iedereen heeft nu een veilige en professionele werkplek en we hebben een aantal processen al kunnen versnellen, zoals factuurrouting en de bankverwerking.

6.1.2 Eén gezamenlijk bedrijfsinformatiesysteem

In het voorjaar van 2025 heeft de conversie van de twee Tobias 365 omgevingen van Wonen Wateringen en Wonen Midden Delfland succesvol plaatsgevonden. Hiermee is één gezamenlijk bedrijfsinformatiesysteem voor WoonWest opgeleverd en in gebruik genomen. De voorbereidingen die in 2024 zijn getroffen, zoals het harmoniseren van de inrichting en het maken van gezamenlijke keuzes, hebben geleid tot een stabiele en uniforme Tobias omgeving. Medewerkers werken sindsdien in één systeem, wat zorgt voor eenduidige processen, betere datakwaliteit en efficiëntere samenwerking binnen de organisatie. Het vraagt nog wel verbeterstappen in het samenwerken in de doorlopende processen en dat is eind 2025 opgepakt en loopt door naar 2026.

6.1.3 Implementatie Embrace suite en online dienstverlening

In 2025 is ook de Embrace suite geïmplementeerd als belangrijk onderdeel van de verdere digitalisering van de dienstverlening. Met Embrace is een nieuwe website voor WoonWest gerealiseerd, die bijdraagt aan betere en duidelijkere informatievoorziening richting huurders en andere belanghebbenden. Daarnaast is een klantvolgsysteem in gebruik genomen, waarin klantcontacten centraal worden vastgelegd en opgevolgd. Ook is een kennisbank ingericht ter ondersteuning van medewerkers, zodat vragen uniform en efficiënt kunnen worden afgehandeld.

Met de inzet van de Embrace suite zet WoonWest nadrukkelijk in op het vergroten van de onlinedienstverlening. In 2025 is gewerkt aan de laatste fase van de inrichting van het huurdersportaal. Dit portaal maakt het mogelijk voor huurders om steeds meer zaken digitaal te regelen en vormt een belangrijke stap richting toegankelijke en toekomstbestendige dienstverlening.

6.1.4 Overstap naar de moderne werkplek

Op het gebied van ICT is in 2025 de overstap gemaakt naar de moderne werkplek. De moderne werkplek biedt medewerkers een veilige, flexibele en toekomstbestendige digitale werkomgeving, waarbij zij onafhankelijk van tijd en plaats kunnen werken. De implementatie is uitgevoerd in samenwerking met Lancom, de IT-beheerder van WoonWest. Alle werkplekken zijn daarbij uniform ingericht, wat zorgt voor een consistente gebruikerservaring, eenvoudiger beheer en betere ondersteuning van medewerkers.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

6.1.5 Privacy en informatiebeveiliging

In het kader van privacy en informatiebeveiliging is in 2025 binnen WoonWest een BIC 4.0 nulmeting uitgevoerd. Deze nulmeting geeft inzicht in waar de organisatie staat op het gebied van informatiebeveiliging en privacybescherming en brengt tevens in beeld hoe medewerkers hiermee omgaan en wat er leeft binnen de organisatie.

Op basis van de resultaten van deze nulmeting is als eerste stap een Incident Response Plan opgesteld. Dit plan beschrijft hoe WoonWest handelt bij (mogelijke) beveiligingsincidenten, zoals datalekken of cyberincidenten. Het Incident Response Plan legt vast welke stappen worden genomen, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe snel en zorgvuldig wordt opgetreden om risico's voor huurders, medewerkers en de organisatie te beperken. In 2026 worden verdere stappen hierin genomen, zoals verbeteringen in het applicatiebeheer, bewustwording van de medewerkers en aanscherpen leveranciersmanagement.

6.1.6 Verbetering van de kwaliteit van vastgoeddata

Tot slot is in 2025 een pilot gestart om een kwaliteitsslag te maken in de vastgoeddata van WoonWest. Deze pilot is uitgevoerd in samenwerking met CoenCad. CoenCad ondersteunt woningcorporaties bij het inzichtelijk maken, verbeteren en borgen van vastgoeddata, onder andere door het analyseren van datakwaliteit en het leggen van verbanden tussen technische, administratieve en financiële vastgoedgegevens. Met deze pilot is een eerste stap gezet richting betere en betrouwbaardere vastgoeddata, die essentieel zijn voor sturing, verantwoording en toekomstige besluitvorming.

6.2 Datalekken en toezicht Autoriteit Persoonsgegevens

In 2025 zijn binnen WoonWest in totaal drie datalekken geconstateerd. Van deze incidenten zijn twee datalekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens, conform de geldende wet- en regelgeving. In alle gevallen is direct actie ondernomen om de impact te beperken en is onmiddellijk contact opgenomen met de betrokkenen, die hierover tijdig en zorgvuldig zijn geïnformeerd.

De ervaringen met deze incidenten zijn meegenomen in het verder versterken van het beleid en de procedures rondom privacy en informatiebeveiliging.

Zo is in 2025 een oplossing voor veilig mailen geïmplementeerd. Hiermee kan gevoelige informatie op een beveiligde manier worden verzonden naar externe partijen. Deze maatregel draagt bij aan het verkleinen van privacy risico's en ondersteunt medewerkers bij het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

7 Risicoparagraaf

De woningcorporatiesector, en daarmee ook WoonWest, stond in het verslagjaar onverminderd onder invloed van maatschappelijke, economische en beleidsmatige ontwikkelingen. De structurele krapte op de woningmarkt, in combinatie met hoge verwachtingen ten aanzien van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid, vraagt van corporaties forse investeringen. Tegelijkertijd wordt de financiële speelruimte begrensd door stijgende bouw- en onderhoudskosten, onzekerheid op de kapitaalmarkt en het geldende volkshuisvestelijke en financiële toezichtkader. In dit krachtenveld nemen de risico's in omvang en onderlinge samenhang eerder toe dan af.

Naast externe factoren vragen ook interne ontwikkelingen na de recente fusie om extra aandacht. De vorming van nieuwe teams, de inrichting van processen en het actualiseren van beleid en kaders vroegen ook in 2025 om aandacht.

In de navolgende risicoparagraaf worden de voornaamste strategische, operationele en financiële risico's uiteengezet, zoals deze zich vanuit de actuele context voor WoonWest voordoen.

“De opgave en externe omstandigheden vragen van WoonWest om actief risicomanagement”

7.1 Aanpassing risicomanagementsysteem

Voor de inrichting van het risicobeheer heeft WoonWest gekozen voor het three lines model. Dit model is ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors Nederland en is in 2020 geïntroduceerd voor de inrichting van het systeem voor risicobeheersing. In de loop van de tijd is het model geëvalueerd naar een breder model voor interne beheersing en sturing. Inmiddels is dit model de benchmark in de sector.

In dit model voert de 1^e lijn de primaire werkzaamheden uit en beheerst de risico's. De 2^e lijn ondersteunt daarbij en signaleert afwijkingen door o.a. het uitvoeren van interne controles. De 3^e lijn geeft op een onafhankelijke wijze zekerheid over de effectiviteit van de inrichting van de beheersmaatregelen en bij besluiten met verstrekende (financiële) gevolgen. Voor de uitvoering van de laatste rol is besloten om deze in te vullen met de aanstelling van een externe concern controller, waarbij de functionaris invulling zal geven aan de onafhankelijke controlfunctie zoals vastgelegd in de Woningwet en de interne auditfunctie zoals opgenomen in de Governancecode. Vanaf 2026 gaan we het three lines model verder inbedden in de nieuwe fusieorganisatie, zodat wij daarbij stap voor stap de sturing en interne beheersing van de organisatie gaan versterken.

7.2 Strategische en operationele risico's

De woningcorporaties in Nederland kunnen op termijn de bouw- en verduurzamingsafspraken die zijn gemaakt met het Rijk, gemeenten en huurdersorganisaties niet nakomen. Dit stelt de Autoriteit woningcorporaties in de Staat van de corporatiesector 2026. De regio Haaglanden behoort op alle fronten tot de regio met de grootste opgaven van Nederland. De vraag naar woningen is extra groot, terwijl de financiële ruimte om die nood structureel te verminderen, steeds kleiner wordt. De balans tussen maatschappelijke opgaven (nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming) en financiële middelen is uit balans. Deze disbalans wordt momenteel nog versterkt door de geopolitieke crisis tussen Iran, de VS en Israël. Deze situatie zorgt voor grote verstoring van de energie- en grondstoffenmarkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Voor WoonWest is dit een herkenbaar signaal. Ook voor ons is de opgave in de gemeenten Westland en Midden-Delfland op termijn groter dan de beschikbare financiële ruimte. Om deze risico's te beperken zet WoonWest in 2026 in op herijking van het Koersplan, het actualiseren van de portefeuillestrategie en de toepassing van het duurzaam prestatie­model.

Het risico dat onze huurders de huur van de woning niet of nauwelijks kunnen betalen.

Door de stijging van de energielasten en de oplopende inflatie nam in de afgelopen jaren het betaalrisico toe, terwijl door loonstijging, stijging van uitkeringen en verhoging van de huurtoeslag dit risico omlaagging. Deze trend is door het Nibud bevestigd. Tegelijkertijd zijn wij kritisch op deze algemene berekeningen, omdat niet voor alle individuele huurders dit positief hoeft uit te pakken. Daarom monitoren wij op individueel niveau betaalachterstanden, bieden wij betalingsregelingen aan en verwijzen wij huurders met betalingsproblemen naar instanties die hulp kunnen bieden.

Het risico dat het tekort aan huurwoningen niet of niet op korte termijn wordt verkleind.

De afgelopen jaren werd een steeds groter tekort aan sociale huurwoningen zichtbaar. Landelijk heeft dit zich geuit in een wooncrisis in de gehele woningmarkt. Belangrijkste knelpunten daarbij zijn nog steeds hoge bouwkosten, milieuaspecten waaronder stikstof, een gebrek aan bouwlocaties en lange procedures en vergunningstrajecten. Om het risico te verkleinen blijven wij actief in overleg met de corporaties in de regio, onze gemeenten en andere belanghouders. Daarnaast scherpen wij de realisatiekracht aan door de portefeuillestrategie te herijken en zijn wij positief over de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en de ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw.

Het risico dat in 2050 onvoldoende woningen CO₂-neutraal zijn.

Het verduurzamen van ons woningbezit is zeer kapitaalsintensief en mede afhankelijk van de ontwikkeling van warmtenetten, het vergroenen van stroom, het oplossen van netcongestie en technologische vernieuwing. Daarnaast zien wij een nieuw politiek klimaat waarbij verduurzaming lager op de agenda staat. Om in 2050 de sectorbrede ambitie van een CO₂-neutrale woningvoorraad te behalen werken wij gericht aan het verlagen van het aantal woningen met een laag energielabel, zijn onze nieuwbouwwoningen zeer energiezuinig en zetten wij in op zogenaamde no-regret-maatregelen; het terugdringende van de warmtevraag van onze bestaande woningen. Vanaf 2030 investeren wij met een gerichte aanpak om de woningen met CD-labels te verduurzamen richting 2050.

Het risico dat de leefbaarheid van buurten en/of woongebouwen achteruitgaat.

Een toename van kwetsbare groepen vraagt nog steeds om extra aandacht. Op basis van onderzoek bij woningcorporaties in Nederland is vastgesteld dat overlast veroorzaakt door huurders met verward of onbegrepen gedrag toeneemt. Om dit risico te beheersen zijn onze medewerkers regelmatig zichtbaar in de wijk en hebben zij contact met onze huurders die een melding hebben gedaan over overlast. Daarnaast werken wij nauw samen met buurtbemiddeling, zorgpartijen, gemeenten en de politie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Operationele risico's

WoonWest loopt operationele risico's die inherent zijn aan de dagelijkse bedrijfsvoering van het bouwen, onderhouden en verhuren van woningen. Voor een kleine organisatie als WoonWest is daarbij echter het personele risico relatief groot. Door de beperkte formatie leidt uitval van sleutelfunctionarissen (door ziekte, vertrek of beperkte vervangbaarheid) tot kwetsbaarheid in de continuïteit, kennisborging en interne beheersing. Daarnaast bestaan risico's op het gebied van procesafhankelijkheid, waarbij taken en verantwoordelijkheden sterk zijn geconcentreerd. Ook is er een risico dat wet- en regelgeving, mede door beperkte capaciteit, niet tijdig of correct wordt geïmplementeerd, wat kan leiden tot compliance- en reputatieschade. Bij de verdere doorontwikkeling van de organisatie is dit één van de aandachtsgebieden waar rekening mee wordt gehouden.

7.3 Fraudeparagraaf

Zowel in 2024 als in 2025 publiceerde de Aw het bericht dat zij steeds vaker meldingen van fraude ontvangen over samenwerkingspartijen van woningcorporaties en bij het toewijzen van woningen. Door de schaarste aan woningen, de grote vraag naar aannemers en installateurs en de prestatiedruk voor woningcorporaties neemt het risico op fraude in de sector toe.

Om het zicht hierop te vergroten heeft WoonWest in 2025 een inventarisatie gemaakt van frauderisico's. Wij beperken de gelegenheid om fraude te plegen door de invoering van verschillende beheersmaatregelen, waaronder het hanteren van functiescheiding, het instellen van autorisaties, het vastleggen van bevoegdheden, het toepassen van het 4-ogen principe en het hanteren van beleidsregelingen en statuten. Naast integriteitsbeleid beschikken wij over een regeling om op een veilige manier misstanden te kunnen melden. Hiervoor is onder andere een vertrouwenspersoon aangesteld. Daarnaast is er in samenwerking met het team Onderzoek & Advies voor de publieke sector van Verstegen Accountants en Adviseurs een workshop voor alle medewerkers voorbereid. Deze workshop is inmiddels uitgevoerd en heeft bijgedragen aan het vergroten van de bewustwording bij de medewerkers en het management.

Professioneel opdrachtgeverschap is binnen WoonWest verankerd in lijn met de principes van de gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Besluitvorming vindt plaats op basis van zorgvuldige informatievoorziening en afweging van risico's en resultaten.

7.4 Risicobereidheid

Risicobereidheid geeft aan in welke mate een organisatie bereid is risico's te accepteren bij het realiseren van haar doelstellingen.

“Wij wegen risico's en maatschappelijk rendement tegen elkaar af en zijn bereid onzekerheden te accepteren.”

Om hier op een verantwoorde wijze mee om te gaan maken wij onderscheid in materialiteit en onderwerp. Zo ligt de risicobereidheid voor cybersecurity en het voldoen aan wet- en regelgeving aanmerkelijk lager dan de risicobereidheid voor onze strategische doelen. Voor de borging van onze financiële continuïteit volgen wij de financiële ratio's van de sector en accepteren wij geen afwijkingen binnen de vijfjaarstermijn.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

7.5 Risico's & impact

WoonWest is op dit moment financieel gezond, waardoor het ook beschikt over voldoende weerstandsvermogen om tegenvallers op te kunnen vangen en bij te kunnen sturen op de strategische doelen. Door de investeringen in de komende jaren wordt het weerstandsvermogen op termijn echter kleiner, worden wij afhankelijker van inflatie en renteontwikkelingen en komen de grenzen van de financiële ratio's in beeld. Wij zijn ons bewust van deze situatie en monitoren op verschillende momenten in het jaar dan ook de voortgang van onze strategische doelen, de effecten van risico's hierop en de impact daarvan op de financiële continuïteit. In aansluiting op het nieuwe koersplan en de nieuwe portefeuillestrategie werken wij in 2026 de financieringsstrategie nader uit, om de mogelijkheden te onderzoeken om enerzijds onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren en anderzijds een gezonde financiële bedrijfsvoering te borgen voor de lang termijn.

Om de impact van o.a. een stijgende rente, inflatie en huurmatiging te onderzoeken hebben wij in de begroting 2026 verschillende scenario's uitgevoerd en de effecten daarvan in beeld gebracht op onze liquiditeit en leencapaciteit. Wij maken hierbij gebruik van de leidraad economische parameters van de Autoriteit woningcorporaties. De loonkosten, de prijsinflatie en de bouwkosten stijgen de komende jaren ongeveer 2% á 3% per jaar. De maximale huursomstijging houdt daarbij gelijke tred. De mogelijke stijging van de rente is een risico, dat zonder bijsturing onvoldoende wordt gecompenseerd door stijgende huurinkomsten.

Het valt op dat de grenzen van liquiditeit de komende jaren eerder worden bereikt dan die van de leencapaciteit. En dat de ratio's in de eerstkomende vijf jaar blijven voldoen aan de grenzen van financiële continuïteit, met uitzondering van het scenario waarin verschillende ontwikkelingen tegelijkertijd optreden. Dit geldt bijvoorbeeld voor een stijging van de inflatie en van de rente met 1% in combinatie met een huurbevrozing.

Het blijven monitoren van externe ontwikkelingen en de financiële continuïteit blijft daarom belangrijk om tijdig te kunnen bijsturen. WoonWest heeft hierbij verschillende mogelijkheden om de kosten dan wel de opbrengsten te sturen. De eerste mogelijkheid is om bij te sturen op het investeringsprogramma voor nieuwbouw en verduurzaming van in totaal € 150 miljoen in vijf jaar. Met name de verduurzaming kan binnen de kaders van de prestatieafspraken worden bijgesteld. Daarnaast hebben we nu een hele beperkte verkoopvijver (51 woningen) die op termijn zou kunnen worden uitgebreid. De komende vijf jaar verkoopt WoonWest een minimaal aantal woningen voor circa € 5 miljoen in vijf jaar (3 woningen per jaar). Door gerichte verkoop van versnipperd bezit kunnen we het onderhoud efficiënter inzetten en ook middelen genereren voor verjonging van de portefeuille.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

8 Verslag Raad van Commissarissen

8.1 Intern toezicht

Het eerste fusiejaar 2025 voor WoonWest betekende voor de Raad van Commissarissen (RvC) ook het eerste jaar in een nieuwe samenstelling. Drie leden van de RvC van Wonen Wateringen en twee leden van de RvC van Wonen Midden-Delfland vormden vanaf 1 januari 2025 de RvC van de nieuwe corporatie.

Een nieuwe RvC-samenstelling vraagt om inspanningen om een team te vormen en een samenwerking tot stand te brengen. Daar is in 2025 dan ook veel aandacht aan besteed. Zo is geïnvesteerd in de voorbereidingen van de RvC-vergaderingen. Ook zijn de leden tijdens een sessie met Karen Kragt (Van der Laan & Co) een middag aan de slag gegaan om elkaar, ook de directeur-bestuurder en de nieuwe secretaris, en ieders drijfveren beter te leren kennen. Dat was een nuttige én leuke sessie.

Daarnaast is in 2025 uiteraard ook veel aandacht besteed aan inhoudelijke onderwerpen, zoals de Jaarrekeningen over 2024, regionale samenwerking en de herijking van verschillende reglementen en beleidsstukken in het kader van de governance, naar de situatie van WoonWest.

De RvC kijkt terug op een leerzaam eerste fusiejaar, waarin de leden de organisatie WoonWest hebben zien groeien naar een daadkrachtige jonge organisatie.

8.1.1 Raad van Commissarissen

De verantwoordelijkheden van de RvC zijn beschreven in het wettelijk kader, de statuten van WoonWest, het reglement van de RvC en de Governancecode woningcorporaties. De RvC vervult binnen de genoemde verantwoordelijkheden drie rollen:

- De rol van interne toezichthouder. In deze rol houdt de RvC toezicht op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelen en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert. Hierbij houdt de RvC toezicht op de algemene gang van zaken en heeft oog voor de risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. De RvC geeft goedkeuring aan besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen die benoemd zijn in de bovengenoemde statuten en reglementen.
- De rol van klankbord/raadgever voor het bestuur. In deze rol reflecteert de RvC met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving en wordt samen gereflecteerd bij omvangrijke operationele beslissingen. De RvC ondersteunt de bestuurder bij strategische beslissingen en geeft gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.
- De rol van werkgever van het bestuur. In deze rol houdt de RvC zich bezig met het werven, selecteren en benoemen en eventuele schorsing of ontslag van het bestuur en draagt zorg voor continuïteit van het bestuur. De RvC stelt de beloning vast van het bestuur, en voert het jaarlijks evaluatiegesprek met het bestuur over het functioneren.

De laatste jaren wordt ook gesproken over rol van de RvC als netwerker/ambassadeur. De netwerkrol betreft de relaties van de RvC met de omgeving. De RvC houdt toezicht op het omgaan met de belanghebbenden door de corporatie en bestuurder. De RvC signaleert tijdig de ontwikkelingen in de (lokale/regionale) omgeving, de volkshuisvestingssector, politiek, e.d. Ook is de actieve rol van de RvC richting belanghebbenden van belang en de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de RvC.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

8.1.2 Doel van het toezicht

De RvC beoordeelt of WoonWest voldoet aan haar maatschappelijke taak om voldoende betaalbare huisvesting te bieden aan de doelgroep. Om deze taak te kunnen realiseren is continuïteit van de onderneming vereist. De RvC laat zich regelmatig door het bestuur informeren over de achtergronden en doelstellingen van het te voeren beleid en de behaalde resultaten. De RvC houdt toezicht op de strategische beslissingen van WoonWest alsmede op de financiële continuïteit en vervult de rollen zoals hierboven staan beschreven. Waarden, verbinding, verantwoordelijkheid en transparantie zijn bij de uitvoering van deze rollen kernbegrippen. Oog hebben voor inclusiviteit zowel binnen de RvC als in de maatschappij is en blijft van belang. Met het bestuur wordt het goede gesprek gevoerd over de verdere ontwikkeling van WoonWest naar een toekomstbestendige en maatschappelijk ingebedde organisatie.

8.1.3 Profielschets Raad van Commissarissen

In de profielschets van de RvC zijn het algemene kwaliteitsprofiel van RvC-leden, de diverse aandachtsgebieden en rollen beschreven. Bij de benoeming van RvC-leden wordt ook gekeken naar aanvullende competenties ten opzichte van de overige leden en het bestuur. Daarbij is het belangrijk dat de commissaris binding heeft met de doelgroep en de volkshuisvesting. De algemene profielschets is te vinden op de website van WoonWest.

Binnen de RvC zijn de volgende aandachtsgebieden benoemd:

Omschrijving	Kernwoord
Openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)	Bestuurlijk/Governance
Bedrijfseconomisch (financiën, fiscaal en digitalisering/informatisering)	Bedrijfsvoering
Volkshuisvestelijk, sociaal domein, Zorg & Welzijn	Volkshuisvesting
Juridisch, procedureel	Juridisch
Techniek, vastgoed en projectontwikkeling	Vastgoed
Organisatieontwikkeling (personeel)	Organisatie

8.1.4 Commissies

De RvC heeft een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Regelmatig vindt overleg plaats van de commissies voorafgaand aan een vergadering van de RvC. Bij deze overleggen zijn de bestuurder en de betrokken manager en/of medewerker aanwezig. In deze overleggen worden vergaderstukken voor de RvC voorbesproken. Hetgeen in de commissies wordt besproken, wordt via een verslag van het overleg of mondeling gerapporteerd aan de volledige RvC, mede voorzien van een advies aan de RvC.

Auditcommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

In 2025 bestond de Auditcommissie uit de heer Lambrechts, als voorzitter, en de heer Pluijmers. Bij de overleggen van de Auditcommissie waren vanuit de organisatie de bestuurder en regelmatig ook de manager bedrijfsvoering en de financieel adviseur aanwezig. De Auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC. De commissie adviseert en bereidt besluitvorming voor van de RvC. Het betreft advies en controle over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, advies omtrent het toezicht op de financiële informatieverschaffing, advisering omtrent de naleving en opvolging van aanbevelingen van de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

externe accountant, de informatieverschaffing aan externe toezichthouders, de goedkeuring van de begroting, de jaarrekening en het opgestelde auditplan en het functioneren van de accountant.

Behandelde onderwerpen Auditcommissie

De Auditcommissie is in 2025 zes keer bij elkaar gekomen in aanloop naar de reguliere vergaderingen van de RvC, waarvan vier keer fysiek en twee keer digitaal. De volgende onderwerpen zijn onder andere in 2025 door de Auditcommissie behandeld:

- Jaarrekeningen 2024
- Evaluatie proces Jaarrekeningen 2024
- Accountantsverslag
- Managementletter 2025
- Evaluatie accountant
- Aanstelling nieuwe externe concern controller
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2026-2034 WoonWest
- Kwartaalrapportages
- Toezichtsbrieven van het WSW en de Aw
- Treasury jaarplan en Treasury statuut
- Controleplan WoonWest 2025

Aandachtspunt van de Auditcommissie in 2025 bij de bespreking van onderwerpen was hierbij de financiële toekomstbestendigheid van de corporatie, gelet op de verandering in rentestanden en ontwikkelingen als de voorgestelde huurbevriezing uit de Voorjaarsnota 2025. Hoewel deze laatste uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden, heeft het voorstel en het in kaart brengen van de gevolgen hiervan wel benadrukt hoe groot de gevolgen hiervan kunnen zijn voor de sociale woningbouw.

De externe accountant heeft eenmaal de vergadering van de Auditcommissie bijgewoond bij het bespreken van de jaarverslagen over 2024.

Vastgoedcommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

In 2025 bestond de Vastgoedcommissie uit mevr. Van Gastel, als voorzitter, en mevr. Van der Heide. De taak van deze commissie is het adviseren van de bestuurder bij het ontwikkelen van nieuw vastgoed, renoveren van bestaand vastgoed en duurzaamheid. Daarnaast adviseert de commissie de volledige RvC bij het nemen van besluiten over en het houden van toezicht op vastgoedprojecten conform vastgestelde interne kaders en extern geldende regels.

Behandelde onderwerpen Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie is in 2025 vier keer fysiek bij elkaar gekomen in aanloop naar de reguliere vergaderingen van de RvC. De volgende onderwerpen zijn onder andere in 2025 door de Vastgoedcommissie behandeld:

- Strategische bespreking van de vastgoedportefeuille
- Voortgang van de projecten
- Analyse en beheersing onderhoudslasten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

- Project Aloysiusschool
- Investeringsvoorstellen Korpershoek en Berestein
- Investeringsvoorstel De Wilde Zee

Tijdens de bespreking van de verschillende projecten is met de bestuurder van gedachten gewisseld over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de nieuwbouwprojecten, met het oog op de bemensing binnen de organisatie en de begroting. Eveneens is aandacht besteed aan de uitfasering van de E-F-G- labels en het uitvoeren van planmatig, mutatie en reparatie onderhoud en hoe het uitvoeren van de verschillende soorten onderhoud met elkaar samenhangen en elkaar beïnvloeden.

Selectie- en remuneratiecommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

De Selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2025 uit de heer El Mokaddem en mevr. Van der Heide. Aan het begin van 2025 is met de bestuurder een startgesprek gevoerd in de nieuwe fusieorganisatie. Hierbij zijn met de bestuurder afspraken gemaakt over de gewenste ontwikkelingen in 2025. In november 2025 is met de bestuurder een evaluatie gehouden, waarbij nieuwe ontwikkelpunten voor 2026 zijn vastgesteld. Van dit gesprek is een verslag gemaakt dat in het persoonlijk dossier van de bestuurder is opgeslagen.

In het fusietraject is afgesproken dat de Selectie- en remuneratiecommissie gesprekken zou voeren met de Ondernemingsraad en de Huurdersorganisatie, om zich te laten informeren over de voortgang en samenwerking binnen de nieuwe organisatie. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden. Tevens is gesproken met de MT-leden over de voortgang van de ontwikkelingen binnen de nieuwe organisatie, de verschillende afdelingen en de samenwerking met de bestuurder.

In het kader van ontwikkeling en zelf-evaluatie van de nieuw samengestelde raad, is in juni 2025 een teamsessie gehouden onder externe begeleiding van Karen Kragt en in januari 2026, als vervolg hierop, de zelfevaluatie over 2025.

8.1.5 Samenstelling leden van het bestuur en RvC

Bestuur

De bestuurder van WoonWest is de heer Van der Pal. Hij is per 1 mei 2023 herbenoemd voor een termijn van 4 jaar bij rechtsvoorganger Wonen Wateringen. Na goedkeuring hiervan door de Autoriteit woningcorporaties in het fusietraject is de heer Van der Pal per 1 januari 2025 doorgedaan als bestuurder van fusiecorporatie WoonWest. De heer Van der Pal bekleedde in 2025 de volgende nevenfuncties:

- Lid RvT PCPOW Westland
- Lid Beroepenveld Commissie Haagse Hogeschool, sector Finance & Control
- Bestuur Stichting Westland Theater De Naald

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over opleiding en ontwikkeling en de verplichting om jaarlijks 36 PE punten te behalen of 108 over de laatste drie jaar. De heer Van der Pal heeft in 2025 36 PE punten behaald. Over de 3-jaarsperiode 2023-2025 is een totaal van 151,5 punten behaald.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Raad van Commissarissen

De RvC van WoonWest was in 2025 als volgt samengesteld:

Naam/geboortejaar / functie	Beroep en nevenfuncties	Eerste benoeming	Aftreden / herbenoemen	Aandachtsgebied
B.J. Pluijmers (1955) Voorzitter Lid Auditcommissie	Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> Lid bestuur Lhedco/Polylogis SAS Chairman of the Board European Federation for Living, tot juli 2025 Voorzitter RvC Inzet Voorzitter RvT Cohaesie Zorg BV, tot februari 2025 Lid Supervisory Board RE-DWELL (Delivering affordable and sustainable housing in Europe) Lid Commission Safeguarding Impartiality SGK-IKOB Certificatie Lid RvC Woningbouw Vereniging Bolnes 	10-2-2023	10-02-2027 2e termijn mogelijk	Openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid) Bedrijfseconomisch (financiën, fiscaal en ICT) Techniek, vastgoed en projectontwikkeling
A.W.M. van der Heide-Huijsmans (1971) Huurderscommissaris Lid Vastgoedcommissie Lid Remuneratiecommissie	Beroep: Regiodirecteur Gemiva Swetterhage Zoeterwoude	1-7-2021	1-7-2025 herbenoemd	Volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk Organisatieontwikkeling
M. el Mokaddem (1983) Huurderscommissaris Voorzitter Remuneratiecommissie	Beroep: Directeur Moveda B.V. Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Cedris Lid hoofdbestuur MKB Nederland Lid Algemeen bestuur VNO NCW 	1-1-2020	1-1-2024 herbenoemd	Openbaar bestuur Volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk Organisatieontwikkeling
J. van Gastel (1967) Lid Voorzitter Vastgoedcommissie	Beroep: eigenaar Rotrap, eigenaar We-All-Wheel Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> Lid van Bestuur Stalpaert van der Wiele Associate Multiple Impact 	10-2-2023	10-02-2027 2e termijn mogelijk	Volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk Techniek, vastgoed en projectontwikkeling
R.F.M.C. Lambrechts (1986) Lid Voorzitter Auditcommissie	Beroep: manager finance & control, C.I.V. Superunie B.A., Beesd Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht, Stichting Jeugd-Punt, Utrecht (tot 01-01-2026) Lid Raad van Toezicht Stichting SPCO Groene Hart, Woerden 	01-12-2022	01-12-2026 2 ^e termijn mogelijk	Openbaar bestuur Bedrijfseconomisch

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

WoonWest had in 2025 een vijfhoofdige RvC. In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van maximaal vier jaar en kunnen zij worden herbenoemd. De maximale zittingsduur voor een commissaris is, conform de Woningwet, acht jaar.

8.1.6 Herbenoeming

Op 30 juni 2025 liep de eerste benoemingstermijn af van mevr. Van der Heide. In de schriftelijke afronding van de RvC vergadering van 19 mei 2025 hebben de leden van de RvC ingestemd met het starten van het proces tot herbenoeming van mevr. Van der Heide. Na ontvangst van de voordracht van Huurders WoonWest (HWW) op 3 juni 2025 en de positieve zienswijze van de Aw op 30 juni 2025, is mevr. Van der Heide per 1 juli 2025 herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

8.1.7 Honorering Raad van Commissarissen en bestuur

Zowel de financiële vergoedingen voor de leden van de RvC als de beloning van de directeur-bestuurder voldoen aan de wettelijke kaders.

De honorering van de RvC is gebaseerd op de geadviseerde bedragen in de beroepsregel bezoldiging commissarissen van de vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Voor 2025 is uitgegaan van het maximale bezoldigingsbedrag voor klasse E van €180.000,-, waarbij voor de RvC-voorzitter en de leden is uitgegaan van een percentage van 12% respectievelijk 8% en voor de directeur-bestuurder van een percentage van 99% van het maximale bedrag. De bezoldiging bedraagt dan ook € 21.600 voor de voorzitter van de RvC, € 14.400 voor de leden van de RvC en € 177.910 voor de directeur-bestuurder (inclusief een pensioenbijdrage en vakantiegeld).

De beloning van de directeur-bestuurder en van de leden van de RvC passen binnen de bepalingen van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

8.1.8 Integriteit en governance

De governance documenten zijn in lijn met de Governancecode. De actuele governance structuur en de Integriteitscode zijn gepubliceerd op onze website.

Alle leden van de RvC opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. Ook hebben de leden geen (neven)functies bekleed die strijdig zijn aan het belang van WoonWest of onverenigbaar met het lidmaatschap van de RvC. In de vergaderingen van de RvC wordt als vast agendapunt geagendeerd of er in de afgelopen periode nieuwe nevenfuncties of nieuwe opdrachten vanuit eigen onderneming zijn bijgekomen. Bij het bespreken van dit agendapunt, wordt afgewogen of dit leidt tot (een (mogelijke) schijn) van belangenverstrengeling.

8.1.9 Activiteiten

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

In 2025 heeft de RvC zes reguliere vergaderingen gehad en daarnaast een digitale vergadering. Bij deze vergaderingen was ook de bestuurder aanwezig. De RvC heeft een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld conform het vastgelegde in de statuten. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

- Vaststellen Jaarverslagen en jaarrekeningen 2024 van Wonen Midden-Delfland en Wonen Wateringen
- Financiële meerjarenraming, begroting en beleidsvoornemens 2026
- Besluiten in het kader van nieuwbouw- en renovatieprojecten
- (Bod) prestatieafspraken
- Herbenoeming mevr. Van der Heide-Huijsmans als lid van de RvC voor een 2^e termijn

Daarnaast zijn een aantal andere inhoudelijke onderwerpen aan de orde geweest, waaronder:

- Bespreken van de managementletter 2025 met de accountant
- Kwartaalrapportages
- Informatie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De RvC spreekt twee keer per jaar met de huurdersorganisatie en twee keer per jaar met de ondernemingsraad. In die gesprekken wordt de samenwerking met het bestuur en de organisatie besproken. In 2025 is speciaal aandacht besteed aan de ervaringen en bevindingen met betrekking tot de nieuwe fusieorganisatie.

8.1.10 Opleiding

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW). De PE-norm van de VTW is 5 PE punten. In 2025 zijn de volgende punten geregistreerd:

Naam	PE-punten 2025	Overschot 2024	Totaal
B.J. Pluijmers	21	5	26
A.W.M. van der Heide-Huijsmans	4	5	9
M. el Mokaddem	6	1	7
J. van Gastel	10	5	15
R.F.M.C. Lambrechts	10	5	15

Alle RvC leden hebben daarmee voor 2025 voldaan aan de gestelde norm.

Buiten de reguliere vergaderingen om is op 22 september 2025 een themadag georganiseerd. Tijdens deze sessie is met de directeur van Sociale Verhuurders Haaglanden van gedachten gewisseld over regionale samenwerking.

8.2 Extern Toezicht

8.2.1 Externe accountant

De aan de externe accountant verstrekte controleopdracht wordt door de RvC periodiek geëvalueerd en besproken. In 2025 heeft er zowel een evaluatie plaatsgevonden over het proces van de jaarstukken 2024 binnen het interne team als een evaluatiegesprek met de controleleider van de accountant.

Deze evaluaties zijn besproken en aangevuld met de beelden vanuit de RvC in de auditcommissies van 12 september en 21 november. Op basis hiervan is een afweging gemaakt en besloten voor het boekjaar 2025 de controleopdracht voor de jaarrekening wederom te verstrekken aan Verstege Accountants en adviseurs B.V. Voorafgaand aan de controle bepaalt de RvC de aanvullende speciale aandachtspunten voor de accountant.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstege accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

8.2.2 Extern toezicht – Aw en WSW

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) richten zich zowel op de ontwikkelingen van individuele corporaties als van de sector als geheel. De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: het zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Zij houdt toezicht op de financiële gezondheid, integriteit en besturing van de woningcorporatie. De Aw is de externe toezichthouder.

Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW. Door garant te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgen zij ervoor dat deze toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Daarnaast beoordeelt het WSW de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Zowel het Aw als het WSW maken gebruik van een gezamenlijk beoordelingskader van waaruit ieder zich een eigen oordeel vormt over de betreffende corporatie. Zij communiceren hierover los van elkaar met de betreffende corporatie.

In 2025 is WoonWest door beide organisaties beoordeeld op bovenstaande aspecten. De uitkomsten van deze beoordelingen zijn vastgelegd in zogenaamde 'oordeelsbrieven'.

De Aw geeft in haar brief over de beoordeling van de rechtmatigheid van het verslagjaar 2024 van zowel rechtsvoorganger Wonen Wateringen als rechtsvoorganger Wonen Midden-Delfland aan dat er geen bijzonderheden zijn geconstateerd in de verslaglegging over het jaar 2024 van beide organisaties. In de toezichtsbrief 2025 geeft de Aw aan dat de risico-inschatting van WoonWest wat betreft de financiële continuïteit is verlaagd van 'midden' naar 'laag'. Deze score 'laag' geldt ook voor alle andere onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader, met uitzondering van de onderdelen 'Kwaliteit bestuur' en het 'Bedrijfsmodel' in samenhang met het onderdeel 'Managementsystemen'. Voor deze onderdelen komt het te vroeg om de risicoscores te verlagen en worden de risicoscores 'midden' gehandhaafd.

Het WSW oordeelt in haar beoordeling van het risicoprofiel dat ons profiel laag is. Daarbij is in de brief opgemerkt door het WSW dat na de fusie per 1 januari 2025 een organisatie is gevormd die in principe een stabiele basis vormt voor een regulier functionerende organisatie. Ook is opgemerkt dat WoonWest zich als fusieorganisatie nog verder dient te ontwikkelen, onder andere door de ontwikkeling van nieuw beleid, zoals het opleveren van een portefeuillestrategie.

8.3 Verantwoording

Verstegen Accountants heeft zijn bevindingen aan de RvC gepresenteerd en is aanwezig geweest bij de vergadering waarin het jaarverslag en de jaarrekening zijn besproken. De controleverklaring van de accountant is opgenomen in de jaarrekening.

De RvC heeft tevens kennisgenomen van de rapportages van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de ILT (Autoriteit Woningcorporaties). De RvC ziet, op basis van zijn eigen interne toezicht en eerdergenoemde rapportages en toelichtingen, geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde beleid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

8.4 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De RvC verleent de bestuurder décharge over het in 2025 gevoerde beleid. De middelen van WoonWest 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 corporatie. De woningen liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. WoonWest maakt conform haar Treasury statuut geen gebruik van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

8.5 Tot slot

De RvC kijkt terug op een bijzonder jaar, waarin de organisatie WoonWest werkelijkheid werd na een periode van intensief werken aan de voorbereiding van de fusie. De opbouw van een nieuwe organisatie vraagt om tijd, aandacht en doorzettingsvermogen. Dat is in dit eerste fusiejaar ook weer gebleken. De RvC bedankt de bestuurder en de medewerkers voor al hun inspanningen om WoonWest te brengen waar het nu is: een jonge organisatie met potentie en daadkracht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

9 Slotwoord

WoonWest heeft in 2025 uitvoering gegeven aan haar volkshuisvestelijke taak binnen de gemeenten Westland en Midden-Delfland. Alle middelen zijn uitsluitend aangewend ten behoeve van deze kerntaak, er zijn geen nevenactiviteiten verricht die buiten het wettelijk kader of de maatschappelijke doelstelling vallen. De resultaten van 2025 konden worden bereikt dankzij constructieve samenwerking met gemeenten, huurders en hun vertegenwoordiging, collega corporaties, ketenpartners en maatschappelijke instellingen. Deze samenwerking blijft voor WoonWest een noodzakelijke voorwaarde voor het realiseren van haar opgave.

WoonWest dankt alle betrokkenen die hebben bijgedragen aan de resultaten van dit jaar en kijken vol vertrouwen vooruit naar de verdere ontwikkeling van onze organisatie.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen 24 juni 2026 zijn de jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 van WoonWest besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 vastgesteld en de directeur-bestuurder decharge verleend voor het volkshuisvestelijke en financieel uitgevoerde beleid.

Naaldwijk, 24 juni 2026

F. van der Pal

Directeur-bestuurder

B.J. Pluijmers

Voorzitter Raad van Commissarissen

A.W.M. van der Heide-Huijsmans

Vicevoorzitter RvC

M. el Mokaddem

lid RvC

J. van Gastel

lid RvC

R.F.M.C. Lambrechts

lid RvC

Was getekend

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

10 Kengetallen bezit

	2025	2024
Gegevens woningbezit		
<i>Aantal verhureenheden in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen DAEB	4.259	4.222
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	481	483
Totaal Woningen en woongebouwen	4.740	4.705
<i>Onroerende zaken overig DAEB</i>		
Intramuraal	42	42
Maatschappelijk vastgoed	22	22
Subtotaal onroerende zaken overig DAEB	64	64
<i>Onroerende zaken overig niet-DAEB</i>		
Bedrijfsruimten	85	85
Garages/parkeerplaatsen	107	107
Overig	0	0
Subtotaal onroerende zaken overig niet-DAEB	192	192
Totaal onroerende zaken overig	256	256
Totaal bezit	4.996	4.961
<i>Mutaties onroerende zaken woningen</i>		
Aantal woningen opgeleverd	37	6
Aantal woningen aangekocht	1	1
Aantal woningen verkocht	-3	0
Aantal woningen naar voorraad	0	-16
Aantal woningen van intramutueel	0	0
Aantal woningen naar extramutueel	0	0
Aantal woningen gesloopt	0	0
Aantal van niet-woning naar woning	0	0
Totaal mutaties Woningen en woongebouwen	35	-9
<i>Mutaties onroerende zaken overig</i>		
Intramuraal	0	0
Bedrijfsruimten	-5	0
Maatschappelijk vastgoed	0	0
Garages	0	0
Overig	5	-3
Grond Koop Goedkoop	0	0
Totaal mutaties Overig	0	-3
Totaal mutaties bezit	35	-12
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (2025: < €477,20)	185	198
Betaalbaar (2025: €477,20 – € 682,96)	2.497	2.758
Duur (2025: €682,96 – €900,07)	1661	1440
Duur boven huurgrens (2025: > €900,07)	397	309
Totaal Woningen en woongebouwen	4.740	4.705

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN




Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Jaarrekening 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants en adviseurs B.V., consisting of a circular icon with three curved arrows in blue and orange.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

Balans per 31 december over 2025

	2025	2024
	€	€
ACTIVA		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa (12.1)		
Software	741.629	647.860
Totaal Immateriële vaste activa	741.629	647.860
Vastgoedbeleggingen (12.2)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.700.811	956.175.001
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	160.244.757	155.292.911
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.711.095	5.397.411
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.774.729	6.002.712
Totaal vastgoedbeleggingen	1.186.431.392	1.122.868.035
Materiële vaste activa (12.3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	455.091	1.931.739
Huurdersinvesteringen	26.986	31.573
Totale materiële vaste activa	482.077	1.963.312
Financiële vaste activa (12.4)		
Latente belastingvorderingen	841.882	917.856
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Totaal financiële vaste activa	841.882	917.856
<i>Som van vaste activa</i>	1.188.496.980	1.126.397.063
Vlottende Activa		
Voorraden (12.5)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	760.228	2.837.144
Totaal voorraden	760.228	2.837.144
Vorderingen (12.6)		
Huurdebiteuren	264.933	235.214
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	1.112.113
Overige vorderingen	38.750	52.980
Overlopende activa	209.917	478.291
Totaal vorderingen	513.600	1.878.598
Liquide middelen (12.7)	537.039	3.311.539
<i>Som van vlottende activa</i>	1.810.867	8.027.281
Totaal activa	1.190.307.847	1.134.424.344

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

PASSIVA	2025	2024
	€	€
Eigen vermogen (12.8)		
Herwaarderingsreserve	651.558.202	611.825.648
Wettelijke reserve	741.629	647.860
Overige reserves	188.661.161	176.154.077
Totaal eigen vermogen	840.960.992	788.627.585
Voorzieningen (12.9)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.537.475	4.658.148
Voorziening belastingverplichtingen	-	510.382
	1.537.475	5.168.530
Langlopende schulden (12.10)		
Schulden aan kredietinstellingen	312.891.213	301.998.378
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Waarborgsommen	31.646	31.647
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.333.733	5.114.984
Totaal langlopende schulden	317.256.592	307.145.009
Kortlopende schulden (12.11)		
Schulden aan kredietinstellingen	16.876.447	22.140.839
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.083.932	5.700.968
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.656.447	883.584
Schulden ter zake van pensioenen	46.966	49.141
Overlopende passiva	4.888.996	4.708.688
Totaal kortlopende schulden	30.552.788	33.483.220
Totaal passiva	1.190.307.847	1.134.424.344

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Winst- en verliesrekening over 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(14.1)	40.556.223	38.700.200
Opbrengsten servicecontracten	(14.2)	1.730.731	2.013.314
Lasten servicecontracten	(14.3)	-1.645.711	-2.044.391
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14.4)	-2.758.938	-2.895.465
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14.5)	-14.252.645	-12.280.735
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14.6)	-2.293.416	-2.008.060
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.336.244	21.484.863
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(14.7)	5.452.599	-
Toegerekende organisatiekosten	(14.8)	-344.867	-19.078
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(14.9)	-2.834.564	-1.796
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.273.168	-20.874
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(14.10)	-5.230.363	-2.771.663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(14.11)	45.191.439	86.247.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	(14.12)	-	53.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(14.13)	137.825	92.643
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		40.098.901	83.621.433
Opbrengst overige activiteiten	(14.14)	321.376	317.950
Kosten overige activiteiten	(14.15)	-	-128.691
Netto resultaat overige activiteiten		321.376	189.259
Overige organisatiekosten	(14.16)	-2.529.051	-2.660.962
Leefbaarheid	(14.17)	-1.169.304	-627.615
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(14.18)	3.284.266	3.344.795
Rentelasten en soortgelijke kosten	(14.19)	-7.984.615	-7.991.538
Financiële baten en lasten		-4.700.349	-4.646.743
Resultaat voor belastingen		55.630.985	97.339.361
Belastingen	(14.20)	-3.301.930	-3.047.268
Resultaat na belastingen		52.329.055	94.292.093

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

	2025	2024
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	39.706.911	38.821.992
Vergoedingen	1.912.702	2.167.448
Overige bedrijfsontvangsten	165.948	151.979
Ontvangen interest	78.536	95.185
Saldo ingaande kasstromen	41.864.098	41.236.604
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.677.783	-4.508.387
Onderhoudsuitgaven	-9.968.963	-10.348.437
Overige bedrijfsuitgaven	-7.856.103	-7.971.113
Betaalde interest	-8.370.413	-7.886.638
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-	-88.549
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-235.817	-287.292
Vennootschapsbelasting	-1.556.984	-3.427.351
Saldo uitgaande kasstromen	-32.666.063	-34.517.767
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.198.034	6.718.837
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.405.099	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	1.047.500	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Desinvestering ontvangsten overig	-	-
Totaal van ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA	5.452.599	-
Uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA		
Investerings in vastgoed in exploitatie	-19.555.052	-11.557.350
Verbeteruitgaven	-6.007.766	-3.701.740
Aankoop	-308.620	-
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-235.453
Investerings overige	-412.819	-54.759
Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA	-26.284.256	-15.549.302
Saldo in en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	-20.831.657	-15.549.302
In- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overige	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overige	-	-
Totaal in- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa	-	-
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.831.657	-15.549.302

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw geborgde leningen	36.000.000	13.750.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-26.782.055	-7.021.289
Aflossing ongeborgde leningen	-358.821	-612.398
Aflossing interne lening	-	-
Kruisposten	-	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.859.124	6.116.313
Totaal mutatie geldmiddelen	-2.774.499	-2.714.152
Liquide middelen		
Saldo 1 januari	3.311.539	6.025.689
Saldo 31 december	537.039	3.311.539
	-2.774.499	-2.714.150

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

11 Toelichting op de jaarrekening

11.1 Algemene toelichting

WoonWest is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. De statutaire vestigingsplaats is gemeente Westland, de feitelijke vestigingsplaats is Naaldwijk. Stichting WoonWest (verder WoonWest) is gevestigd aan de Tiendweg 32, 2671 SB Naaldwijk.

De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27212687. Het RSIN-nummer is 002549943. WoonWest is een ANBI-instelling.

WoonWest is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Batik) en de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). Wonen Wateringen heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed (voornamelijk woningen). Deze is na de fusie overgegaan naar WoonWest.

WoonWest heeft 18 actieve verbindingen in de vorm van Vereniging van Eigenaars.

11.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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.

Fusie

WoonWest is op 1 januari 2025 door middel van een juridische fusie samengegaan met Wonen Midden Delfland. Bij deze fusie was WoonWest de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft WoonWest onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2025 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Het harmoniseren van de grondslagen heeft niet geleid tot een stelselwijziging. Zowel WoonWest als Wonen Midden Delfland waarderen het ‘onroerend goed in exploitatie’ zowel voor als na de fusie op basis van de ‘marktwaarde in verhuurde staat’. Voor een woningcorporatie is dit de materiële balanspost. De vergelijkende cijfers over 2024 zijn derhalve niet aangepast naar aanleiding van de geharmoniseerde grondslagen.

	€ 1.000
Eigen vermogen per 31 december 2024:	
WoonWest	432.054
Wonen Midden Delfland	356.574
	<u>788.628</u>
Effecten harmonisatie:	
- waardering onroerend goed in exploitatie Marktwaarde verhuurde staat	<u>-</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2025	<u>788.628</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2025 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

	WoonWest	Wonen Midden Delfland
	€ 1.000	€ 1.000
Immateriële vaste activa	648	-
Vastgoedbeleggingen	619.563	503.305
Materiële vaste activa	202	1.761
Financiële vaste activa	444	474
Vlottende activa	3.271	4.757
Totaal activa	624.128	510.297
Eigen vermogen	432.054	356.574
Voorzieningen	3.938	1.230 *)
Langlopende schulden	166.585	140.561
Kortlopende schulden	21.551	11.932
Totaal passiva	624.128	510.297

*) In de voorziening bij Wonen Midden Delfland is begrepen een passieve belastinglatentie die samenhangt met een fiscale onderhoudsvoorziening die is gevormd binnen de tak van Wonen Midden-Delfland (WMD), één van de rechtsvoorgangers van WoonWest. Oorspronkelijk had deze fiscale voorziening een looptijd tot uiterlijk 2029. In 2025 is de aanwending van de voorziening naar voren gehaald en is de looptijd vervroegd van 2029 naar 2025. De fiscale voorziening is daarmee in 2025 volledig aangewend. Hierdoor is het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering waarop de latente betrekking had, ultimo 2025 volledig afgewikkeld. Hiermee zijn de fiscale uitgangspunten van Wonen Midden Delfland en WoonWest gelijkgesteld. De fiscale onderhoudsvoorziening kent een vrijval van € 510.000 en is prospectief verwerkt.

In het gevoegde resultaat 2025 van de nieuwe gefuseerde eenheid zijn geen bedragen begrepen uit de periode 1 januari 2025 - 1 januari 2025. Een pre-voegingsperiode is de periode vóór de juridische fusie waarin de fusiepartners nog afzonderlijke rechtspersonen waren. Voor WoonWest is deze pre-voegingsperiode nihil/niet

Samengevatte resultaten uit de pre-voegingsperiode

	WoonWest	Wonen Midden Delfland
	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfsopbrengsten	-	-
Bedrijfskosten	-	-
Financiële baten en lasten	-	-
Belastingen en resultaat deelnemingen	-	-
Buitengewone baten en lasten	-	-
Resultaat na belastingen	-	-

aanwezig, omdat de fusie al op de eerste dag van het boekjaar heeft plaatsgevonden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Wet- en regelgeving

De jaarrekening van WoonWest is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet zoals deze geldt vanaf 1 januari 2024, volgens de artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2023, de artikelen 14 tot en met 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2024. In het Btiv 2015 wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Ook is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is bepaald dat bij krachtens algemene regel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het Btiv is bepaald dat deze waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025) bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de Rtiv is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (aangepast in 2024) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het Btiv aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Consolidatie

WoonWest bezit de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Met uitzondering van complex Pleinwand.

De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van WoonWest als geheel van een te verwaarlozen betekenis. WoonWest doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek 2, titel 9).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Salderen

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Presentatie

Vanaf het verslagjaar 2018 wordt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van het Rtv in de toelichting bij de jaarrekening een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen voor de DAEB en de niet-DAEB tak, conform bijlage 3 van de Rtv.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen op het gebied van investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen op het gebied van toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (uitvoeringsbesluit) van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting WoonWest. De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

11.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De geactiveerde software wordt gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, 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. Investerings worden in zijn geheel aan de DAEB-tak toegewezen.

Vastgoedbeleggingen DAEB en niet-DAEB

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 waarden marktwaarde').

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens/Daeb-huurgrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens/Daeb-huurgrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Inschakeling taxateur

De marktwaarde is bepaald op grond van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025. WoonWest hanteert de full-versie voor haar volledige onroerend goed portefeuille. Dit betekent dat de taxateur(s) correcties op de basiswaardering van het Handboek toepassen om tot een juiste waardering te komen. In 2025 heeft een markttechnische update plaatsgevonden naar waarde peildatum 31 december 2025. De taxaties zijn uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking vindt waardering van vastgoedbeleggingen plaats tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. De waardevermindering of –vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau.

De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Bij ingrijpend verbeteren wordt met behulp van een taxateur bepaald welke waardemutatie als gevolg van de ingreep plaatsvindt (inclusief desinvestering oorspronkelijke investeringen). Deze mutatie bepaalt het onrendabel deel van de investering.

Complexindeling

Om de marktwaarde van vastgoedbeleggingen te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploitier- en/of uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het door exploitieerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het door exploitier- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het door exploitieerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

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

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren;
- e. overgang van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak vice versa.

Inzake punt d. is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd. Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Toelichting op de aard van niet- DAEB activiteiten.

De niet-DAEB activiteiten van WoonWest bestaan uit de verhuur van vastgoed. Een omschrijving van de opbouw van het huidige bezit is opgenomen in het bestuursverslag.

Deze verhuureenheden worden om diverse redenen in eigendom van de corporatie aangehouden, bijvoorbeeld omdat

- sprake is van complexen met gemengd bezit;
- vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken;
- doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WoonWest en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario; er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Met ingang van 2024 is een sectorbrede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

het niet-DAEB bezit. Dit betreft een schattingswijziging en is als zodanig verwerkt in de beleidswaarde 2.0 in 2025.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WoonWest. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhouds-begroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
 - Vanaf 2025 worden de toegerekende kosten ingeschat conform de toerekeningspercentages uit de begroting. Tot en met 2024 waren dit de toerekeningspercentages uit de jaarrekening. Dit betreft een schattingswijziging, deze is verwerkt in 2025 en de impact is niet materieel van aard.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door WoonWest zijn 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 basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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 resultaatbestemming 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 in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

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/vervaardigingsprijs, 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 met ingang van het boekjaar volgend op het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Investeringen worden in zijn geheel aan de DAEB-tak toegewezen.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.

Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde.

De disconteringsvoet is de netto rente. De netto rente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen waarvan de koopovereenkomst is afgesloten, waarvan de levering in het volgende boekjaar plaatsvindt.

De waardering vindt plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde. Grondposities worden gewaardeerd tegen marktwaarde of lagere opbrengstwaarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Vorderingen

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 kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit in de jaarrekening toegelicht.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

Overige reserves

De overige reserves vormen de gerealiseerde cumulatieve resultaten van alle exploitaties van de corporatie.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go/no-go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

11.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

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

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in het totaal te verrichten diensten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat naast verhuuractiviteiten ook activiteiten worden verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WoonWest. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Huuropbrengsten

Dit betreft de huuropbrengsten die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht. Voor de woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract gelden huurprijsvorschriften (o.a. maximaal redelijke huur, huursombenadering). Voor geliberaliseerde huurwoningen, parkeervoorzieningen, maatschappelijk en bedrijf onroerend goed zijn de huren vrij overeen te komen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de te maken en gemaakte servicekosten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Daarnaast worden hier de doorbelaste administratievergoedingen verantwoord. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening, schoonmaak, ed en de toegerekende organisatiekosten. De afrekening met huurders dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheersactiviteiten hebben betrekking op het financieel en administratief beheer van het woningbezit. Dit betreft zowel directe als indirecte kosten.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft WoonWest geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. In geval er een tekort is bij het fonds bestaat er geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud 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 de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe exploitatielasten

Onder deze post vallen de onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, erfpacht en overige heffingen en lasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat op 1 januari van het betreffende boekjaar.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post vallen diverse waardeveranderingen van het vastgoed:

- Overige waardeveranderingen (afwaardering investeringen)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (mutatie marktwaarde)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden (mutatie te verwachten verkoopprijs)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (mutatie te verwachten terugkoopwaarde).

Nettoresultaat overige activiteiten

Onder deze posten worden de resultaten van de exploitatie van erfpacht percelen (doorberekening canons) en verhuur van opstelplaatsen van mobiele telefoonantennes opgenomen.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Onder deze categorie vallen de kosten van de bestuurder, (deels) management, het toezichthoudend orgaan, kosten met betrekking tot het opstellen van de jaarrekening, control- en accountantskosten, taxatiekosten, saneringsheffing en AW-heffing.

Leefbaarheid

Dit omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Ook worden hier kosten van sociale leefbaarheid opgenomen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Aan de totale toerekening worden indirecte kosten toegevoegd.

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 over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en schulden.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 en 2 zijn eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

WoonWest heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De belastingdienst heeft de met ingang van 1 januari 2023 de VSO 2 opgezegd. In de loop van 2023 is een fiscaaltechnisch overleg gestart tussen Aedes en de Belastingdienst. Voorbeelden van onduidelijkheden die de opzegging van de VSO tot gevolg heeft zijn:

- de (terugname van de) WOZ-afwaardering;
- toerekening van (dis-)agio op leningen;
- verwerking van kooptussenvormen;
- toepassing van de 'gemengd projectregeling';
- verwerking onderhoudsvoorziening.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd. Vervolgens worden de kasstromen onderscheiden in:

- operationele activiteiten;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

- investeringsactiviteiten;
- financieringsactiviteiten.

Betaalde rente en ontvangsten uit hoofde van rente en winstbelastingen worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

11.5 Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

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 goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en 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, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

12 Toelichting op de balans

12.1 Immateriële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Software	741.629	647.860
	<u>741.629</u>	<u>647.860</u>

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt weer te geven:

	2025	2024
	€	€
Verkrijgingsprijzen	915.797	915.797
Cumulatieve afschrijvingen	-267.937	-84.777
Boekwaarde per 1 januari	<u>647.860</u>	<u>831.020</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Overgeboekt vanuit MVA	635.305	-
(Des)investeringen-afboekingen	-	-
Afschrijvingen	-310.220	-183.160
Afschrijvingen overgeboekt vanuit MVA	-231.316	-
Totaal mutaties	<u>93.769</u>	<u>-183.160</u>
Verkrijgingsprijzen	1.551.102	915.797
Cumulatieve afschrijvingen	-809.473	-267.937
Boekwaarde per 31 december	<u>741.629</u>	<u>647.860</u>

De post immateriële vaste activa heeft betrekking op investeringen in het ERP systeem. De economische levensduur van deze systemen is bepaald op 5 jaar. Het afschrijvingspercentage is 20%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

12.2 Vastgoedbeleggingen

	2025	2024
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.700.811	956.175.001
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	160.244.757	155.292.911
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.711.095	5.397.411
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.774.729	6.002.712
	1.186.431.392	1.122.868.035

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
	€	€	€
Aanschafwaarde	422.444.888	88.506.885	510.951.773
Cumulatieve herwaarderings	533.730.114	66.786.025	600.516.139
Boekwaarde per 1 januari	956.174.998	155.292.910	1.111.467.908
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Mutatie van TDV naar exploitatie	1.244.016	-	1.244.016
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	8.209.759	-	8.209.759
Herwaardering nieuwbouw	-990.717	-	-990.717
Later aangebrachte voorzieningen	5.180.171	827.595	6.007.766
Herwaardering later aangebrachte voorzieningen	-3.230.324	-708.016	-3.938.340
Aankopen	-	308.620	308.620
Verkopen (naar voorraad)	-50.914	-4.020.275	-4.071.189
Herwaardering verkopen	-191.742	2.557.490	2.365.748
Herclassificatie van niet-DAEB naar DAEB	-	-	-
Herclassificatie van DAEB naar niet-DAEB	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	39.355.561	5.986.430	45.341.991
Totaal mutaties	49.525.810	4.951.844	54.477.654
Aanschafwaarde	436.558.950	85.629.435	522.188.385
Cumulatieve herwaarderings	569.141.861	74.615.322	643.757.183
Boekwaarde per 31 december	1.005.700.811	160.244.757	1.165.945.568

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop in 2025 uit de zogenaamde verkoopvijver bedraagt 51 (2024: 50 woningen). Het aantal woningen en overig onroerend goed dat naar verwachting binnen één jaar wordt verkocht bedraagt drie. De verwachte opbrengstwaarde is € 1.055.000 voor 2026.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde als basis. Daarna bepaalt de taxateur, via de vrijheidsgraden de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat (full-versie). Het vastgoed is te verdelen naar 4 typen, woningen, parkeergelegenheden, BOG/MOG/ZOG en erfpacht. In de totale marktwaarde is ook de waarde van de 37 erfpachtpercelen opgenomen (2024: 38).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

De stijging van de marktwaarde is het gevolg van een veelheid van wijzigingen van componenten, zoals verkoopwaarde bij uitponden, hogere WWS-punten vanwege gestegen WOZ-waarde, toevoeging buitenruimte, verbetering energielabels ed.

Verloopstaat marktwaarde	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Waarde 1 januari 2025	956.175.002	155.292.910	1.111.467.911
Desinvesteringen	-242.656	-1.462.784	-1.705.440
Verschillen door wijziging software	-405.032	-26.736	-431.768
Autonome ontwikkeling	26.453.339	3.414.908	29.868.247
Parameterwijzigingen	29.860.697	3.904.714	33.765.411
Correctie beginbalans	238796	-238.796	0
Wijziging bezitsgegevens	2.858.860	1.679.802	4.538.662
Wijziging door taxatie	-18.520.822	-3.108.102	-21.628.924
Investerings	9.282.627	788.841	10.071.469
Classificatie	0	0	0
Waarde 31 december 2025	1.005.700.811	160.244.757	1.165.945.568

Inschakelen taxateur

Alle objecten zijn getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De getaxeerde objecten zijn niet inpandig opgenomen en geïnspecteerd. De waardering heeft plaatsgevonden met behulp van T(axatie) M(anagement) S(ysteem), een applicatie die is ontwikkeld is door Aareon. Als uitgangspunt heeft gediend de door WoonWest aangeleverde gegevens onder andere bestaande uit de actuele huurprijzen, WOZ-waarde, informatie over erfpacht en oppervlakte.

Het proces bij de waardering start met het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat vanuit de basis versie. Vervolgens bepalen de taxateurs in hoeverre de standaard parameters (bijlage 2 Handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde 2025) de juiste uitgangspunten zijn voor de waardering. De taxateur maakt hierbij gebruik van zogenaamde vrijheidsgraden. Over het algemeen is het zo dat de basiswaardering een acceptabel beeld geeft van de waarde van de portefeuille, de full-waardering zorgt voor een aannemelijke waarde per complex/object.

De taxateur gaat uit van marktwaarde complexen, waarbij op basis van de objectspecificaties de indeling is bepaald.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Toegepaste algemene parameters per 31 december 2025

De marktwaarde van het vastgoed is, als basis bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2025 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameter	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20 %	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Specifieke parameters

Vrijheidsgraden

De full-versie taxatie, zoals bij WoonWest, maakt gebruik van zogeheten vrijheidsgraden. De vrijheidsgraden bij marktwaardering zijn onderdelen voor de waardering van woongelegenheden, waar van bepaalde parameters kan worden afgeweken van de modelmatige berekening (basisversie) uit het handboek marktwaardering d.d. 16 maart 2026 (peildatum 31 december 2025).

Vrijheidsgraad	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeren
Markthuur	X		X
Exit yield	X		X
Disconteringsvoet	X		X
Onderhoudskosten	X		X

In onderstaande parameters zijn de toegepaste vrijheidsgraden toegelicht.

Parameters woongelegenheden

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur	€ 525	€ 1.870
Exit-Yield doorexploiteren	2,23%	7,85%
Exit-Yield uitpenden	1,29%	7,77%
Disconteringsvoet doorexploiteren	3,10%	6,50%
Disconteringsvoet uitpenden	4,15%	13,25%
Onderhoudskosten uitpenden	€ 1.008	€ 1.876

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 40	€ 540
Exit-Yield doorexploiteren	8,00%	15,00%
Disconteringsvoet	6,50%	12,00%

Parameters parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 140	€ 250
Exit-Yield doorexploiteren	7,00%	11,00%
Exit-Yield uitponden	6,50%	11,50%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,50%	9,25%
Disconteringsvoet uitponden	7,50%	10,00%
Onderhoudskosten uitponden	€ 71	€ 71

Herclassificatie

Er is zijn het boekjaar 2025 geen woningen overgeheveld van de DAEB naar de niet-DAEB tak (in 2024: 2 woningen).

Verzekerde waarde

Het gehele bezit is verzekerd op basis van een bedrag per woning. Onderverzekering is hierbij uitgesloten.

WOZ-waarde

Ultimo 2025 (peildatum 1 januari 2024) was de WOZ-waarde van het gehele bezit € 1.509 miljoen. Ultimo 2024 (peildatum 1 januari 2023) was de waarde € 1.426 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde van het bezit bedroeg op 31 december 2025 € 1.938 miljoen (31 december 2024 € 1.798 miljoen).

Beleidswaarde

De totale beleidswaarde per ultimo 2025 is € 591.126.869 (2024: € 694.544.000). De beleidswaarde is doorgerekend op basis van de onderstaande parameters:

Parameter	2025 Woonwest	2024 WMD	2024 WoWa
Gemiddelde disconteringsvoet	4,22%	4,17%	4,17%
Streefhuur per maand	767	796	720
Lasten onderhoud per jaar	3.705	3.411	3.672
Lasten beheer per jaar	1.007	812	812

Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het bestuursverslag.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Uitgangspunten beleidswaarde woningen:

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WoonWest is als volgt:

In de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur, waarbij de naleving van passend toewijzen zoveel mogelijk worden gehanteerd.

Voor de bepaling van de beheernorm in de beleidswaarde is uitgegaan van de lasten verhuur en beheer en de directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening in de meerjarenbegroting 2026-2040. De onderhoudsnorm vloeit voort uit de meerjarenonderhoudsbegroting 2026-2040.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WoonWest conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. WoonWest hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Vervanging van CV-installaties	18 jaar
Vervanging van MV-installaties	16 jaar
Vervanging van lift-installaties (totaal)	40 jaar
Dakvervanging betonnen dakpan	56 jaar
Dakvervanging bitumen	24 jaar
Voegwerk	49 jaar
Kozijnvervanging	49 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers	30 jaar
Toiletten	30 jaar

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 15 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft WoonWest normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Daarbij zijn de Technische complexen gekoppeld aan de bouwkosten stijging. Dit is als volgt gedaan: voor jaar 16 en verder is als norm per technisch complex op basis van gemiddelde onderhoudsbedragen in jaar 1 – 15.

3. Beheerlasten

Voor de bepaling van de beheernorm in de beleidswaarde is uitgegaan van de lasten verhuur en beheer en directe operationele lasten in de winst - en verliesrekening in de meerjarenbegroting 2026-2040.

4. EFG-label

WoonWest heeft voor de 239 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2025	2024
	€	€
Vervaardigingsprijzen/reële waarde moment verkoop	3.229.655	3.229.655
Herwaarderingen	2.167.756	1.380.907
Boekwaarde per 1 januari	5.397.411	4.610.562
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Af: naar te verkopen onroerende zaken	-1.097.525	-
Bij: correctie initiële verkoopwaarde	-	-
Af: herwaardering te verkopen onroerende zaken	411.209	-
Af: herwaardering t.g.v. initiële verkoopwaarde	-	-
Herwaarderingen	-	786.849
Totaal mutaties	-686.316	786.849
Vervaardigingsprijzen/reële waarde moment verkoop	2.132.130	3.229.655
Herwaarderingen	2.578.965	2.167.756
Boekwaarde per 31 december	4.711.095	5.397.411

WoonWest heeft 4 woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. WoonWest heeft als beleid om de woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop zonder voorwaarden door te verkopen. Bij geen van de verkochte woningen is een einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.002.712	20.470
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investerings	19.555.053	15.231.094
Overboeking naar MVA in exploitatie	-8.209.759	-1.644.361
Overboeking waarde verandering naar MVA in exploitatie	990.717	813.163
Mutatie ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-2.563.994	-7.802.237
Mutatie ten laste van het resultaat	-	-615.417
Totaal mutaties	9.772.017	5.982.242
Boekwaarde per 31 december	15.774.729	6.002.712

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

In 2025 is voor een aantal projecten kosten gemaakt. Al deze projecten bevinden zich in het onderzoek- of ontwikkelstadium.

12.3 Materiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	455.091	1.931.739
Huurdersinvesteringen	26.986	31.573
	482.077	1.963.312

In 2025 is het oude kantoor van Wonen Midden Delfland overgeheveld van activa ten dienste van de exploitatie naar de voorraad vastgoedbeleggingen. Het kantoor wordt tijdelijk verhuurd totdat de locatie kan worden herontwikkeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2025	2024
	€	€
Verkrijgingsprijzen	3.155.841	3.210.840
Cumulatieve afschrijvingen	-1.224.102	-973.784
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.931.739</u>	<u>2.237.056</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringsen	412.818	14.684
(Des)investeringsen-afboekingsen	-1.640.007	-69.683
Overgeboekt naar MVA	-1.244.015	-
Afschrijvingsen	-63.723	-320.001
Afschrijvingsen desinvesteringsen	1.058.279	69.683
Overgeboekt naar MVA	-	-
Totaal mutaties	<u>-1.476.648</u>	<u>-305.317</u>
Verkrijgingsprijzen	684.637	3.155.841
Cumulatieve afschrijvingsen	-229.546	-1.224.102
Boekwaarde per 31 december	<u>455.091</u>	<u>1.931.739</u>

Huurdersinvesteringsen

	2025	2024
	€	€
Verkrijgingsprijzen	45.864	45.864
Cumulatieve afschrijvingsen	-14.291	-9.705
Boekwaarde per 1 januari	<u>31.573</u>	<u>36.159</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringsen	0	0
(Des)investeringsen-afboekingsen	0	0
Afschrijvingsen	-4.587	-4.586
Afschrijvingsen desinvesteringsen	0	0
Totaal mutaties	<u>-4.587</u>	<u>-4.586</u>
Verkrijgingsprijzen	45.864	45.864
Cumulatieve afschrijvingsen	-18.878	-14.291
Boekwaarde per 31 december	<u>26.986</u>	<u>31.573</u>

De afschrijvingsen zijn op basis van 20 % van de aanschaffingsprijs berekend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

12.4 Financiële vaste activa

	2025	2024
	€	€
Belastinglatenties	841.882	917.856
	841.882	917.856

Belastinglatenties

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	917.856	669.421
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Toevoeging ten gunste/laste van resultaat	-	248.435
Onttrekkingen	-75.974	-
Totaal mutaties	-75.974	248.435
Boekwaarde per 31 december	841.882	917.856

Het saldo ultimo 2025 is berekend op basis van het toekomstig afschrijvingspotentieel van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De toekomstige mutaties worden contant gemaakt tegen een effectief rentepercentage van 2,25%, rekening houdend met een vennootschapsbelasting van 25,8%. Op basis van de WOZ-stijging en de marktwaarde is er ultimo 2025 geen afschrijvingspotentieel meer. De latentie heeft daarmee een looptijd van 35 jaar.

12.5 Voorraden

	2025	2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	760.228	2.837.144
	760.228	2.837.144

Ultimo 2025 bestaat het saldo uit de locatie Sterappel en een perceel grond van 16.816 m2 aan de Heulweg.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.837.144	702.461
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Te verkopen woningen of grond	-262.816	2.081.632
Waardeverandering woning/grondpositie	-1.814.100	53.051
Totaal mutaties	<u>-2.076.916</u>	<u>2.134.683</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>760.228</u>	<u>2.837.144</u>

12.6 Vorderingen

	2025	2024
	€	€
Huurdebiteuren	264.933	235.214
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	1.112.113
Overige vorderingen	38.750	52.980
Overlopende activa	209.917	478.291
	<u>513.600</u>	<u>1.878.598</u>

Huurdebiteuren

	2025	2024
	€	€
Te vorderen huur van huurders	448.988	351.836
Af: voorziening in verband met oninbaarheid	-184.055	-116.622
	<u>264.933</u>	<u>235.214</u>

Het bedrag aan huurachterstand (exclusief voorziening voor oninbare vorderingen) bedraagt 1,1 % van de jaarhuur (brutohuur) (2024: 0,9 %). Bij het bepalen van de voorziening voor oninbaarheid gaan wij er van uit dat 25% van de huurachterstand van zittende huurders en 90% van de vertrekkende huurders nooit wordt ontvangen.

Belastingen en sociale verzekeringen

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>1.112.113</u>

De vennootschapsbelasting is eind 2025 een betalende positie geworden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Overige vorderingen

	2025	2024
	€	€
Waarborgsommen	38.750	38.750
Overige debiteuren	-	14.230
	<u>38.750</u>	<u>52.980</u>

De waarborgsom betreft de waarborg voor het gehuurde kantoorpand aan de Tiendweg in Naaldwijk.

Overlopende activa

	2025	2024
	€	€
Servicekosten	-	140.421
Overige vooruitbetalingen en te ontvangen bedragen	209.917	337.870
	<u>209.917</u>	<u>478.291</u>

Overige vooruitbetalingen en te ontvangen bedragen betreffen vooruitbetaalde kosten voor 2026 alsmede vooruit ontvangen opbrengsten 2026, alle bedragen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

12.7 Liquide Middelen

	2025	2024
	€	€
Banken	<u>537.039</u>	<u>3.311.539</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. WoonWest heeft bij de Bank Nederlandse Gemeenten N.V. een kredietfaciliteit van € 1.000.000.

12.8 Eigen Vermogen

	2025	2024
	€	€
Herwaarderingsreserve	651.558.202	611.825.648
Wettelijke reserve	741.629	647.860
Overige reserves	188.661.161	176.154.077
	<u>840.960.992</u>	<u>788.627.585</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	611.825.648	527.618.277
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Realisatie verkoop	-369.290	-1.141.424
Ongerealiseerde herwaardering VOV	-	674.100
Ongerealiseerde herwaardering vastgoed	40.101.844	84.674.695
Totaal mutaties	<u>39.732.554</u>	<u>84.207.371</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>651.558.202</u>	<u>611.825.648</u>

Wettelijke reserves

Er is een wettelijke reserve gevormd ter grootte van de immateriële vaste activa.

Overige reserves

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	176.154.077	166.717.212
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Resultaat boekjaar	52.329.055	94.292.096
Realisatie verkoop	369.290	1.141.424
Naar wettelijke reserve	-93.769	-647.860
Naar herwaardering VOV	-	-674.100
Naar herwaarderingsreserve	-40.101.844	-84.674.695
Correctie fusiebalans	4.352	-
Totaal mutaties	<u>12.507.084</u>	<u>9.436.865</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>188.661.161</u>	<u>176.154.077</u>

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming:

In de statuten is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming. WoonWest heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het resultaat is daarom toegevoegd aan de reserves.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

12.9 Voorzieningen

	2025	2024
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.537.475	4.658.148
Voorziening belastingverplichtingen	-	510.382
	1.537.475	5.168.530

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.658.148	13.875.490
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Dotatie	3.381.661	2.156.246
Onttrekking	-2.563.994	-3.527.345
Overige mutaties	-3.938.340	-7.846.243
Totaal mutaties	-3.120.673	-9.217.342
Boekwaarde per 31 december	1.537.475	4.658.148

In 2025 is voor de volgende projecten een voorziening opgenomen:

- Berenstein
- Wilde Zee
- Heulpark fase 2
- Keenenburgweg

Voorziening belastingverplichtingen

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	510.382	1.043.076
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Dotatie	-	-
Onttrekking	-510.382	-532.694
Overige mutaties	-	-
Totaal mutaties	-510.382	-532.694
Boekwaarde per 31 december	-	510.382

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026..

De voorziening belastingverplichtingen betrof een passieve belastinglatentie die samenhangt met een fiscale voorziening die is gevormd binnen de tak van Wonen Midden-Delfland (WMD), één van de rechtsvoorgangers van WoonWest. Oorspronkelijk had deze fiscale voorziening een looptijd tot uiterlijk 2029. In 2025 is de aanwending van de voorziening naar voren gehaald en is de looptijd vervroegd van 2029 naar 2025. De fiscale voorziening is daarmee in 2025 volledig aangewend. Hierdoor is het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering waarop de latentie betrekking had, ultimo 2025 volledig afgewikkeld.

Als gevolg hiervan is de voorziening belastingverplichtingen in 2025 volledig vrijgevallen ten gunste van het resultaat. De vrijval van € 510.382 is verantwoord in de belastinglast onder de mutatie passieve belastinglatentie. De boekwaarde van de voorziening bedraagt per 31 december 2025 nihil.

12.10 Langlopende schulden

	2025	2024
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	312.891.213	301.998.378
Waarborgsommen	31.646	31.647
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.333.733	5.114.984
	<u>317.256.592</u>	<u>307.145.009</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	255.890.750	244.696.368
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Nieuwe financieringen	36.000.000	13.750.000
Aflossingen	-27.140.842	-2.555.618
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar	-16.876.447	-22.140.840
Totaal mutaties	-8.017.289	-10.946.458
Boekwaarde per 31 december	<u>247.873.461</u>	<u>233.749.910</u>

Agio

Boekwaarde per 1 januari	68.248.468	71.485.457
Mutatie agio	-3.230.716	-3.236.989
Boekwaarde per 31 december	<u>65.017.752</u>	<u>68.248.468</u>
Totale boekwaarde per 31 december	<u>312.891.213</u>	<u>301.998.378</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

In 2020 zijn via de activa-passiva transactie met Vestia niet marktconforme leningen overgenomen. Deze leningen zijn tegen marktwaarde overgenomen en daarbij is een agio ontstaan. Deze post valt gedurende de looptijd en evenredig met het saldo van de leningen vrij. De marktwaarde van de leningen bedraagt € 276 miljoen. Voor de berekening van de reële waarde wordt gebruik gemaakt van rentequotes (6-maands Euribor). De komende 5 jaar blijft het renterisico onder de 15% van de totale leningenportefeuille (voor zowel renteconversies als eindaflossingen). Het borgingsplafond bedraagt tot en met 2025 € 282 miljoen.

Verdeling naar looptijd

	2025	2024
	€	€
Resterende looptijd < 1 jaar (kortlopend)	-16.876.447	-22.140.840
1-5 jaar	-51.128.336	-10.528.391
> 5 jaar	-196.745.125	-223.221.519
Totaal	-264.749.908	-255.890.750

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden > 5 jaar bedraagt 3,026 %. De gemiddelde looptijd 13,4 jaar.

Waarborgsommen

	2025	2024
	€	€
Waarborgsommen	31.647	31.647

De waarborgsommen hebben betrekking op huurders van bedrijfspanden als garantie voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Terugkoopverplichting bij overdracht	3.229.654	3.229.654
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	1.885.330	1.191.123
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.114.984</u>	<u>4.420.777</u>
Mutaties boekjaar		
Afname in verband met aangekochte woningen	-1.054.635	-
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	273.384	694.207
Totaal mutaties	<u>-781.251</u>	<u>694.207</u>
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	2.175.019	3.229.654
Boekwaarde per 1 januari	2.158.714	1.885.330
Boekwaarde per 31 december	<u>4.333.733</u>	<u>5.114.984</u>

WoonWest heeft woningen verkocht onder voorwaarden (KoopGarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. WoonWest heeft voor de laatste woningen als beleid om bij terugkoop de woningen te verkopen tegen de getaxeerde waarde in de vrije verkoop zonder voorwaarden. Ultimo 2025 resteren 15 woningen (2024:19 woningen) vanuit het bestaande bezit verkocht onder de KoopGarant regeling.

12.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2025	2024
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	16.876.447	22.140.840
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.083.932	5.700.968
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.656.447	883.584
Schulden ter zake van pensioenen	46.966	49.141
Overlopende passiva	4.888.996	4.708.688
	<u>30.552.788</u>	<u>33.483.221</u>

Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
	€	€
Te betalen aflossingen volgend boekjaar	<u>16.876.447</u>	<u>22.140.840</u>

Onder deze post zijn de aflossingen voor 2026 resp. 2025 opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Schulden aan leveranciers

	2025	2024
	€	€
Handelscrediteuren	<u>3.083.932</u>	<u>5.700.968</u>

Het saldo betreft de ontvangen maar nog niet betaalde facturen per 31 december 2025.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
	€	€
Te betalen loonheffing en sociale verzekeringen	139.553	143.448
Vennootschapsbelasting	1.277.535	-
Omzetbelasting	<u>4.239.359</u>	<u>740.136</u>
	<u>5.656.447</u>	<u>883.584</u>

De loonheffing en sociale verzekeringen betreffen de aangifte van december 2025. Het bedrag aan te betalen omzetbelasting betreft de aangifte over het 4^e kwartaal 2025 alsmede een suppletie over 2024 en 2025. Deze was door een onjuiste verwerking van de BTW verlegd op projecten niet goed meegenomen in de aangifte 4^e kwartaal 2025. De suppletie is voor 1 april verwerkt en met een brief toegelicht aan de Belastingdienst. De aanslag is ontvangen en betaald in 2026.

De te betalen vennootschapsbelasting heeft betrekking op de afwikkeling van de aanslagen 2024 van € 416.092 en over 2025 is er een te betalen positie van € 1.693.627. Totaal verschuldigde vennootschapsbelasting 2025 bedraagt € 3.818.695 en de voorlopige aanslag over 2025 was € 2.125.068. Deze is in 2025 betaald.

Schulden terzake van pensioenen

	2025	2024
	€	€
Te betalen bijdragen pensioenfondsen	<u>46.966</u>	<u>49.141</u>

Deze post betreft de nota van het pensioenfonds van december 2025.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2025	2024
	€	€
Niet vervallen rente langlopende schulden	3.466.739	3.473.257
Vooruitontvangen huren	513.735	401.681
Overige overlopende passiva	<u>908.522</u>	<u>833.750</u>
	<u>4.888.996</u>	<u>4.708.688</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN




Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

De niet vervallen rente heeft betrekking op de opgelopen rente vanaf betaaldatum tot balansdatum. In de overige overlopende passiva zijn nog te betalen posten opgenomen.

A horizontal bar with a gradient from green to orange, positioned behind the text box.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants, consisting of three interlocking circles in blue and orange.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

13 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

WoonWest is voor de nieuwe organisatie een nieuw huurcontract aangegaan voor de huur van een kantoorruimte aan de Tiendweg in Naaldwijk voor een bedrag van € 155.000 per jaar. Dit is ingegaan op 1 januari 2025 voor een periode van 5 jaar. Dit contract is in 2025 verlengd naar 7 jaar. Per 1 januari 2027 wordt de huurprijs met € 10.000 verhoogd naast de indexering. Ten behoeve van de verhuurder is een bankgarantie van € 38.750 verstrekt.

Leaseverplichtingen

WoonWest heeft een lopend leasecontract voor 5 auto's in 2025. De verplichting hiervan voor 2025 bedraagt € 35.992,92 per jaar.

Eind 2025 is nog een contract aangegaan voor een auto. Dit contract loopt van 1-1-2026 t/m 1-1-2031. De lasten hiervoor zijn in 2026 € 8.512,06.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WoonWest heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WoonWest heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van WoonWest. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien niet wordt voldaan voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van Btiv bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2025 is € 32.331 betaald (2024: € 29.338).

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2025 is geen heffing in rekening gebracht. In de jaren 2026 tot en met 2030 wordt geen afdracht verwacht.

Koop Goedkoop

In het verleden zijn 56 woningen verkocht onder de constructie Koop Goedkoop. De percelen onder de woningen zijn in erfpacht uitgegeven. WoonWest heeft voor deze woningen het terugkooprecht. De waarde van

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

de erfpachtgronden is in deze jaarrekening verantwoord onder de vastgoedbeleggingen. Per 31 december 2025 zijn nog 37 percelen in eigendom.

Wet Keten Aansprakelijkheid

In het kader van de reguliere bedrijfsvoering worden verplichtingen aangegaan met aannemers en andere leveranciers. WoonWest is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid op basis waarvan zij zou kunnen worden aangesproken. Om dit risico te beperken doet WoonWest alleen zaken met aannemers en leveranciers met een goede reputatie in de markt en bij omvangrijke werken wordt de kredietwaardigheid en financiële continuïteit van de aannemers en leveranciers beoordeeld. Verder wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen. Bij het inschakelen van nieuwe aannemers vindt een controle van de kredietwaardigheid plaats.

Prestatieafspraken

In het najaar van 2021 heeft WoonWest tezamen met Arcade Mensen en Wonen en de huurdersorganisaties een raamovereenkomst prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Westland voor de periode 2021-2025. Onderwerpen zijn o.a. betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbare wijken. Deze afspraken worden voor 2026 opnieuw vastgesteld.

Onderhouds- en nieuwbouwverplichtingen

Er zijn investeringsverplichtingen in 2025 aangegaan voor de projecten Wilde Zee voor € 3,0 miljoen en Heulpark fase 2 € 7,4 miljoen. Voor het planmatig onderhoud zijn in 2025 voor een bedrag van € 710.353,78 verplichtingen aangegaan voor 2026. Het betreft hier met name overloopposten vanuit 2025 zoals onvoorziene uitgaven aan gesprongen transportleidingen en uitgestelde vervanging van zonneboilers. Daarnaast betreft dit ook verplichtingen die in 2025 zijn aangegaan en in 2026 nog (gedeeltelijk) worden uitgevoerd. De oorzaak is veelal het niet tijdig kunnen leveren van benodigde materialen. Hierop hebben we geanticipeerd door het naar voren halen van enkele activiteiten die in 2026 zijn gepland.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

13.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op de vaststelling door Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

	2025	2024
	€	€
Toevoegen aan overige reseves	52.329.057	94.292.093
	<u>52.329.057</u>	<u>94.292.093</u>

13.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn tot op 24 juni 2026 geen gebeurtenissen na balansdatum bekend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

14 Toelichting op de winst- en verliesrekening

14.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen	38.891.328	37.382.624
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	<u>2.270.420</u>	<u>1.812.561</u>
	<u>41.161.748</u>	<u>39.195.185</u>
Huurderving wegens leegstand	-547.462	-375.818
Huurderving wegens oninbaarheid	<u>-58.063</u>	<u>-119.167</u>
	<u>40.556.223</u>	<u>38.700.200</u>

In 2025 zijn de huren van de woningen gemiddeld met 4,5 % verhoogd en van de vrije sector en middenhuur 4,1%; de huren van overige eenheden stegen op basis van overeengekomen voorwaarden (meestal CPI-index).

14.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Overige goederen, levering en diensten	1.774.469	2.036.135
Opbrengstderving	-43.738	-22.821
	<u>1.730.731</u>	<u>2.013.314</u>

Deze post betreft de voorschotten die bij de huurders in rekening zijn gebracht minus de verwachte afrekening in 2025.

In 2025 hebben nog afrekeningen van 17 complexen van de rechtsvoorganger Wonen Midden Delfland plaatsgevonden, deze waren niet verwerkt voor de conversie en konden vervolgens pas in het 2^e halfjaar van 2025 worden afgerekend.

14.3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
	€	€
Kosten leveringen en diensten	<u>-1.645.711</u>	<u>-2.044.391</u>

Dit betreft de kosten die betrekking hebben op de in rekening gebrachte voorschotten in 2025. De kosten bestaan uit leveringen van gas, electra, schoonmaakkosten, glasverzekering en kosten ontstopping.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

14.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	€	€
Personeelskosten (inclusief overige)	-1.693.102	-1.609.412
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-1.065.836	-1.286.053
	-2.758.938	-2.895.465

Onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' staan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten); en
- kosten klanten contactcenter

14.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	€	€
Reparatie- en mutatieonderhoud	-4.970.196	-3.952.819
Planmatig onderhoud	-6.068.459	-5.498.339
Contractonderhoud	-886.532	-496.569
Personeelskosten (inclusief overige)	-1.428.159	-1.381.241
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-899.299	-951.767
	-14.252.645	-12.280.735

Bij 'Lasten onderhoudsactiviteiten' staan de onderhoudskosten die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. De 'Lasten onderhoudsactiviteiten' worden in het functionele model verantwoord onder de subcategorie 'nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Dit betekent dat alleen onderhoudskosten worden verantwoord die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie.

Personeelskosten en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten worden toegerekend aan de 'lasten onderhoudsactiviteiten'. Dit geldt ook voor enerzijds overige directe bedrijfskosten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten.

14.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	€	€
Belastingen	-1.918.943	-1.762.116
Verzekeringen	-191.564	-173.996
Overige direct operationele lasten	-182.909	-71.948
	-2.293.416	-2.008.060

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Onder de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' vallen de exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft.

14.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Verkoopopbrengsten	<u>5.452.599</u>	<u>0</u>

14.8 Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	<u>-344.867</u>	<u>-19.078</u>

14.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en verkoopkosten	<u>-2.834.566</u>	<u>-1.796</u>

14.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post betreft de waardeverandering van projecten in ontwikkeling, de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat en de waardeverandering verkoop onder voorwaarden.

Totaal waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.230.363	-2.771.663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.191.439	86.247.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	-	53.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarde	137.825	92.643
	<u>40.098.901</u>	<u>83.621.433</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-3.381.660	-2.156.246
Afwaardering flexwoningen	-1.848.703	-
Afboeking projectkosten	-	-615.417
	<u>-5.230.363</u>	<u>-2.771.663</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de afwaardering van nieuwbouw- en renovatieprojecten die zich in het ontwerpstadium bevinden en waarvan wordt aangenomen dat deze een onrendabele top hebben en de flexwoningen van de Sterappellocatie.

14.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-3.381.660	-2.156.246
Afwaardering flexwoningen	-1.848.703	-
Afboeking projectkosten	-	-615.417
	<u>-5.230.363</u>	<u>-2.771.663</u>

14.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	<u>45.191.439</u>	<u>86.247.402</u>

14.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden

	2025	2024
	€	€
Waardeverandering voorraad bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>53.051</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

14.14 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	411.209	786.850
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-273.384	-694.207
	137.825	92.643

14.15 Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Erfpacht grond KoopGoedkoop woningen	83.601	98.227
Administratievergoeding	35.818	48.494
Vergoeding zendmasten	77.858	42.471
Opbrengst zonnepanelen	119.911	120.908
Overige opbrengsten	4.188	7.850
	321.376	317.950

14.16 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
	€	€
Niet verrekenbare servicekosten	-	-85.239
Aan- en verkoopkosten VOV, toerekening salariskosten en algemene kosten	-	-43.452
	-	-128.691

14.17 Overige organisatiekosten

	2025	2024
	€	€
Personeelskosten (inclusief overige)	-1.428.555	-1.464.076
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-1.031.552	-1.125.318
Obligoheffing	-68.944	-71.568
	-2.529.051	-2.660.962

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Over het algemeen zal de categorie 'overige organisatiekosten' van beperkte omvang zijn in relatie tot de overige categorieën binnen de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

winst-en-verliesrekening. Ook valt de obligoheffing, de saneringsheffing (niet van toepassing in 2025); de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties en de volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties (niet van toepassing voor WoonWest) onder deze post.

14.18 Leefbaarheid

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheid	-221.343	-211.230
Personeelskosten	-529.093	-232.937
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-333.074	-126.316
Vanuit dagelijks onderhoud	-85.794	-57.132
	-1.169.304	-627.615

Posten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden zoals openbare terreinen (fysieke leefbaarheid), bijdragen aan woonmaatschappelijk werk gerelateerde activiteiten (sociale leefbaarheid), en kosten welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Deze kosten vallen onder de categorie 'kosten omtrent leefbaarheid'.

14.19 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	€	€
Rente op liquide middelen	53.691	107.664
Vrijval agio	3.230.575	3.237.131
	3.284.266	3.344.795

14.20 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	€	€
Rente langlopende leningen	-7.904.989	-7.926.569
Kosten financieringen (borgstellingsvergoeding WSW)	-51.719	-54.759
Rente overige schulden	-27.907	-10.210
	-7.984.615	-7.991.538

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

14.21 Belastingen

	2025	2024
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-3.818.695	-3.391.758
Acute belastingen voorgaande boekjaren	82.357	-436.639
Mutatie actieve belastinglatentie	-75.974	248.435
Mutatie passieve belastinglatentie	510.382	532.694
	-3.301.930	-3.047.268

	2025	2024
	€	€
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen jaarrekening	55.630.985	97.339.361
<i>Correcties fiscale verschillen:</i>		
Commerciële waardeveranderingen	-41.602.815	-83.621.433
Vrijval onderhoudsvoorziening	2.195.631	
Fiscale afschrijving onroerende zaken	-346.757	-432.495
Fiscale afschrijving disagio leningen	-35.577	-35.577
Fiscaal toe te rekenen rente aan projecten	436.000	65.532
Fiscale hogere onderhoudslasten	-354.145	-1.249.972
Fiscaal geactiveerde algemene kosten	-	27.982
Fiscale vorming herinvesteringsreserve	-1.878.161	-
Fiscaal niet aftrekbare kosten	14.730	11.200
Fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)	786.211	1.151.848
Fiscaal resultaat	14.846.102	13.256.446
Verliesverrekening		-
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-4.677
Belastbaar bedrag	14.846.102	13.251.769
Acute belastingen	-3.818.695	-3.391.758

Het belastingpercentage over de eerste € 200.000 bedraagt 19%. Bij een winst boven de € 200.000 wordt 25,8% belasting geheven. De effectieve belastingdruk bedraagt 6,8%. De lagere belastingdruk ontstaat vanwege commerciële waardeveranderingen vastgoedbeleggingen die fiscaal niet worden gevolgd en daarvoor ook geen latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendeert. Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 20% van de gecorrigeerde fiscale winst (ATAD-regeling). De rente over 2025 wordt voor een bedrag

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

van € 701.440 in aftrek beperkt. Dit bedrag kan worden voortgewenteld om eventueel in een volgend jaar in aftrek te worden gebracht. Hiervoor is geen latentie gevormd.

WoonWest heeft een verkoopprogramma. Het fiscale resultaat daarvan wordt ingezet als eerste afschrijving op nieuwbouwprojecten. Daarom is geen latentie opgenomen. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2023. De aangifte zijn ingediend t/m 2023.

A horizontal bar with a color gradient from green on the left to orange on the right, positioned above the footer box.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

15 Overige toelichtingen

15.1 Afschrijving (im)materiële activa

	2025	2024
	€	€
Afschrijving onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>-371.676</u>	<u>-503.161</u>
De verdeling van deze kosten is als volgt:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-118.936	-177.335
Lasten onderhoudsactiviteiten	-100.353	-173.630
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-14.867	-4.546
Overige organisatiekosten	-100.352	-116.192
Leefbaarheid	-37.168	-31.459
Totaal	<u><u>-371.676</u></u>	<u><u>-503.161</u></u>

15.2 Toerekening personeelslasten

	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	-2.845.865	-2.801.112
Sociale lasten	-473.028	-435.470
Pensioenpremies	-363.655	-305.789
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-1.607.999	-1.439.200
	<u><u>-5.290.547</u></u>	<u><u>-4.981.571</u></u>
De verdeling van deze kosten is als volgt:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.693.101	-1.719.805
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.428.159	-1.476.724
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-211.638	-38.057
Overige organisatiekosten	-1.428.555	-1.501.730
Leefbaarheid	-529.094	-245.255
Totaal	<u><u>-5.290.547</u></u>	<u><u>-4.981.571</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Toelichting formatie naar functie

Afdeling	31-12-2025	31-12-2024
Verhuur	14,45	13,24
Bedrijfsvoering	8,50	8,45
Staf	3,20	5,11
Directie	1,00	2,00
Vastgoed	13,70	11,00
Totaal formatie	40,85	39,80
Aantal personeelsleden	48,00	45,00
Totaal FTE per 1.000 woningen	8,18	8,02

15.3 Overige beheerkosten

	2025	2024
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	-99.998	-103.688
Huisvestingskosten	-454.730	-329.779
Algemene kosten	-2.466.619	-2.109.514
	-3.021.347	-2.542.981

	2025	2024
	€	€
De verdeling van deze kosten is als volgt:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-946.900	-777.845
Lasten onderhoudsactiviteiten	-798.947	-779.273
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-118.362	-19.035
Overige organisatiekosten	-861.232	-818.650
Leefbaarheid	-295.906	-148.178
	-3.021.347	-2.542.981
Totaal	-3.021.347	-2.542.981

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

15.4 Totaal categorale kosten

	2025	2024
	€	€
Personeelskosten	-5.290.547	-4.981.571
Huisvestingskosten	-454.730	-329.779
Kosten Raad van Commissarissen	-99.998	-103.688
Algemene kosten	-2.466.619	-2.109.514
Afschrijvingen	-371.676	-503.161
	<u>-8.683.570</u>	<u>-8.027.713</u>

15.5 Overzicht accountantskosten

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	221.374	262.858
Commercieel - fiscale opstelling	98.530	56.771
	<u>319.904</u>	<u>319.629</u>

Bovenstaande specificatie betreft de gefactureerde bedragen in het betreffende boekjaar inclusief opname en vrijval reserveringen. Voor de controle van de jaarrekening over 2025 is Verstegen Accountants en Belastingadviseurs B.V. ingeschakeld evenals de jaarrekeningen van de rechtsvoorgangers in 2024. Voor de aangifte van de vennootschapsbelasting is Deloitte ingeschakeld voor de aangifte 2024 van Wonen Midden Delfland, voor de aangifte 2024 van Wonen Wateringen is Baker Tilly ingeschakeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**..

15.6 Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Bezoldiging bestuur

	De heer F. van der Pal
Bestuurder	
Functie (functienaam)	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100,000%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	155.520
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.390
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	177.910
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	180.000
Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
Totale bezoldiging	177.910
Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0
Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0
Individueel toepasselijk maximum	0
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.321
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	22.603
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	168.924
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
Totale bezoldiging	168.924
Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

Bezoldiging Raad van Commissarissen

	De heer B.J. Pluijmers	Mevrouw J. van Gastel	De heer M. el Mokaddem
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievulling)	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-25
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	21.600	14.400	14.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000
Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	0
Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	0	0	0
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>			
In dienst vanaf (datum begin functievulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	20.400	13.600	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000
	Mevr. A.W.M. vd Heide-Huijsmans	De heer R.F.M.C. Lambrechts	
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	
In dienst vanaf (datum begin functievulling)	1-jan-25	1-jan-25	
In dienst tot en met (datum einde functievulling)	31-dec-25	31-dec-25	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	14.400	14.400	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	
Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	
Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	0	0	
<u>Vergelijkende gegevens 2024</u>			
In dienst vanaf (datum begin functievulling)	1-jan-24	1-jan-24	
In dienst tot en met (datum einde functievulling)	31-dec-24	31-dec-24	
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	16.440	10.960	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting St. WoonWest ingedeeld in klasse E, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de bestuurder van € 180.000. Dit maximum wordt niet overschreden.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 27.000 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 18.000. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

16 Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kas- stroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

16.1 Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december

	2025		2024	
	DAEB €	Niet DAEB €	DAEB €	Niet DAEB €
ACTIVA				
Vaste Activa				
Immateriële vaste activa				
Software	741.629	-	647.860	-
Totaal Immateriële vaste activa	741.629	-	647.860	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.005.700.811	-	956.175.001	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	160.244.757	-	155.292.911
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	525.250	4.185.845	562.080	4.835.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.729.438	1.045.291	5.984.998	17.714
Totaal vastgoedbeleggingen	1.020.955.499	165.475.893	962.722.079	160.145.956
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	455.091	-	1.931.739	-
Huurdersinvesteringen	26.986	-	31.573	-
Totale materiële vaste activa	482.077	-	1.963.312	-
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	570.377	271.505	669.344	248.512
Vorderingen op groepsmaatschappijen	42.642.759	-	43.196.845	-
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	116.285.832	-	105.087.161	-
Totaal financiële vaste activa	159.498.968	271.505	148.953.350	248.512
<i>Som van vaste activa</i>	1.181.678.173	165.747.398	1.114.286.601	160.394.468
Vlottende Activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	58.767	701.461	2.135.683	701.461
Totaal voorraden	58.767	701.461	2.135.683	701.461
Vorderingen				
Huurdebiteuren	222.005	42.928	196.152	39.062
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	939.694	172.419
Overige vorderingen	34.290	4.460	44.396	8.584
Overlopende activa	184.747	25.170	296.201	41.668
Totaal vorderingen	441.042	72.558	1.476.443	261.733
Liquide middelen	-5.170.780	5.707.819	1.381.712	1.929.827
<i>Som van vlottende activa</i>	-4.670.971	6.481.838	4.993.838	2.893.021
Totaal activa	1.177.007.202	172.229.236	1.119.280.439	163.287.489

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

PASSIVA	2025		2024	
	DAEB €	Niet DAEB €	DAEB €	Niet DAEB €
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	651.558.202	78.957.015	611.825.648	73.826.996
Wettelijke reserve	741.629	-	647.860	-
Overige reserves	136.332.106	26.550.384	81.861.983	15.041.374
Resultaat lopend boekjaar	52.329.055	10.778.433	94.292.094	16.218.791
Totaal eigen vermogen	840.960.992	116.285.832	788.627.585	105.087.161
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.537.475	-	3.363.085	1.295.063
Voorziening belastingverplichtingen	-	-	444.032	66.350
	1.537.475	-	3.807.117	1.361.413
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	305.626.341	7.264.872	294.377.640	7.620.738
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	42.642.759	-	43.196.845
Waarborgsommen	5.719	25.927	-	31.647
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	449.790	3.883.943	475.571	4.639.413
Totaal langlopende schulden	306.081.850	53.817.501	294.853.211	55.488.643
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	16.802.853	73.594	22.070.583	70.256
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.722.513	361.419	4.733.070	967.898
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.138.335	518.112	757.539	126.045
Schulden ter zake van pensioenen	39.217	7.749	42.201	6.940
Overlopende passiva	3.723.967	1.165.029	4.389.133	179.133
Totaal kortlopende schulden	28.426.885	2.125.903	31.992.526	1.350.272
Totaal passiva	1.177.007.202	172.229.236	1.119.280.439	163.287.489

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

	2025		2024	
	DAEB €	Niet DAEB €	DAEB €	Niet DAEB €
Huuropbrengsten	34.250.180	6.306.043	32.377.858	6.322.342
Opbrengsten servicecontracten	1.532.300	198.431	1.709.574	303.740
Lasten servicecontracten	-1.088.419	-557.292	-1.881.041	-163.350
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.403.738	-355.200	-2.495.313	-400.152
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.572.100	-1.680.545	-10.907.161	-1.373.574
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.025.799	-267.617	-1.716.664	-291.396
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.692.424	3.643.820	17.087.253	4.397.610
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	864.000	4.588.599	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-300.467	-44.400	-18.353	-725
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-526.362	-2.308.202	-1.796	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	37.171	2.235.997	-20.149	-725
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.230.363	-	-4.091.718	1.320.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.972.819	6.218.620	74.163.740	12.083.662
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	-	-	53.051	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-11.049	148.874	10.449	82.194
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.731.407	6.367.494	70.135.522	13.485.911
Opbrengst overige activiteiten	232.732	88.644	152.377	165.573
Kosten overige activiteiten	-	-	-118.003	-10.688
Netto resultaat overige activiteiten	232.732	88.644	34.374	154.885
Overige organisatiekosten	-2.209.915	-319.136	-2.307.141	-353.821
Leefbaarheid	-1.021.095	-148.209	-627.615	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.987.591	526.546	4.296.407	282.273
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.977.686	-1.236.800	-7.928.120	-1.297.303
Financiële baten en lasten	-3.990.095	-710.254	-3.631.713	-1.015.030
Resultaat voor belastingen	44.472.629	11.158.356	80.670.531	16.668.830
Resultaat niet Daeb	10.778.303	-	16.218.792	-
Belastingen	-2.921.877	-380.053	-2.597.229	-450.039
Resultaat na belastingen	52.329.055	10.778.303	94.292.094	16.218.791

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

	2025		2024	
	DAEB €	Niet DAEB €	DAEB €	Niet DAEB €
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	33.394.184	6.312.727	32.652.098	6.169.894
Vergoedingen	1.703.182	209.520	1.832.544	334.904
Overige bedrijfsontvangsten	131.452	34.496	135.942	16.037
Ontvangen interest	1.295.810	12.597	1.320.400	8.670
Saldo ingaande kasstromen	36.524.628	6.569.341	35.940.984	6.529.505
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-3.974.169	-703.614	-3.884.990	-623.397
Onderhoudsuitgaven	-9.049.706	-919.257	-9.386.504	-961.933
Overige bedrijfsuitgaven	-6.377.484	-1.478.619	-7.110.810	-860.303
Betaalde interest	-8.337.557	-1.262.727	-7.823.220	-1.297.303
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-	-	-85.946	-2.603
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-202.041	-33.776	-287.292	-
Vennootschapsbelasting	-1.307.244	-249.740	-3.006.195	-421.156
Saldo uitgaande kasstromen	-29.248.201	-4.647.733	-31.584.957	-4.166.695
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.276.427	1.921.607	4.356.027	2.362.810
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.276.500	3.128.599	919.367	47.983
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	-	1.047.500	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
Desinvestering ontvangsten overig	-	-	-	-
Totaal van ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA	1.276.500	4.176.099	919.367	47.983
Uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA				
Investerings in vastgoed in exploitatie	-18.514.255	-1.040.797	-10.694.429	-862.921
Verbeteruitgaven	-5.968.643	-39.123	-3.673.166	-28.574
Aankoop	-308.620	-	-283.436	-919.367
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-	-	-	-
Investerings overige	-347.555	-65.264	-54.759	-
Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA	-25.139.073	-1.145.183	-14.705.790	-1.810.862
Saldo in en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	-23.862.573	3.030.916	-13.786.423	-1.762.879
In- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overige	1.104.275	-	87.261	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overige	-	-	-	-
Totaal in- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa	1.104.275	-	87.261	-
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.758.298	3.030.916	-13.699.162	-1.762.879

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026...

	2025		2024	
	DAEB €	Niet DAEB €	DAEB €	Niet DAEB €
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuw geborgde leningen	36.000.000	-	13.750.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-26.782.055	-	-7.021.289	-
Aflossing ongeborgde leningen	-288.565	-70.256	-545.327	-67.071
Aflossing interne lening	-	-1.104.275	-	-87.261
Kruisposten	-	-	-	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.929.380	-1.174.531	6.183.384	-154.332
Totaal mutatie geldmiddelen	-6.552.491	3.777.992	-3.159.751	445.599
Liquide middelen				
Saldo 1 januari	1.381.712	1.929.827	4.541.463	1.484.226
Saldo 31 december	-5.170.780	5.707.819	1.381.712	1.929.825
	-6.552.491	3.777.992	-3.159.751	445.599

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24/06/2026

17 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het Bestuursverslag en de Jaarrekening 2025 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de WoonWest. Op basis van deze constatering en na kennisneming van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant heeft de Raad van Commissarissen de door het bestuur opgestelde jaarstukken op 24 juni 2026 vastgesteld.

Bestuur	Raad van Commissarissen
De heer F. van der Pal Directeur-bestuurder	de heer B.J. Pluijmers, voorzitter
	Mevrouw A.W.M. van der Heide-Huijsmans, vicevoorzitter
	de heer M. el Mokaddem, lid
	mevrouw J. van Gastel, lid
	de heer R.F.M.C. Lambrechts, lid

Was getekend

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.


d.d. 24/06/2026...

18 Winstbestemming

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 52.329.057 (2024: € 94.292.093) toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel in de jaarrekening verwerkt.

A horizontal bar with a gradient from green to orange, extending across the width of the page.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants en adviseurs B.V., consisting of a stylized circular icon with three curved lines.


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

19 Controleverklaring

A horizontal bar with a gradient from green to orange, extending across the width of the page.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

The logo for Verstegen accountants en adviseurs B.V., consisting of a blue circular icon with three curved arrows.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24/06/2026**...

Aan de raad van commissarissen van Stichting WoonWest

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting WoonWest te Naaldwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonWest 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 WoonWest zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memorialen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting WoonWest, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen en inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de controller en de raad van commissarissen of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van onvoldoende controletechnische functiescheiding bij betalingen en het veelvoud aan losse betalingen over 2025. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd en betalingen geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting WoonWest bestaan de opbrengsten uit de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 4 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar, brieven van de autoriteit woningcorporaties en waarborgfonds sociale woningbouw en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Stichting WoonWest.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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 in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. 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

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
24 juni 2026 18:02 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA