



JAARVERSLAG 2025



**Stichting Leger des Heils
WoonVermogen**

Stichting Leger des Heils WoonVermogen

Postbus 3006

1300 EH Almere

036-5398111

www.legerdesheils.nl



JAARVERSLAG 2025

Stichting Leger des Heils
WoonVermogen

INHOUDSOPGAVE

I. VOORWOORD BESTUUR	6
II. BESTUURSVERSLAG	9
1. UITGANGSPUNTEN VERSLAGGEVING	9
2. PROFIEL VAN DE ORGANISATIE	10
2.1 Algemene identificatiegegevens en doelstelling	10
2.2 Structuur van de stichting	11
2.3 Kernactiviteiten	11
3. BESTUUR EN DIRECTIE	12
3.1 Bestuur en Governance	12
3.2 Directie	12
3.3 Bezoldiging	12
3.4 Externe accountant	12
INTERVIEW Hein de Vries van Stichting Kapel Weddesteyn	13
4. BELEID, INSPANNINGEN EN PRESTATIES	14
4.1 Maatschappelijke relevantie	14
4.2 Integriteitssysteem	14
4.3 Risico's en onzekerheden	15
4.4 Hoofdlijnen financieel beleid	15
4.5 Gang van zaken tijdens het boekjaar	15
4.6 Vooruitzichten	18
III. JAARREKENING 2025	20
Balans per 31 december 2025	20
Staat van baten en lasten over 2025	21
INTERVIEW Jos de Kleuver, Directeur Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG)	22
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	23
Toelichting op de balans	27
Toelichting op de resultatenrekening	30
IV. OVERIGE GEGEVENS	33
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	33



I. VOORWOORD BESTUUR

Sociaal impactfonds voor investeerders

WoonVermogen is een sociaal impactfonds van het Leger des Heils in Nederland, dat de realisatie van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor kwetsbare mensen tot doel heeft.

Stichting WoonVermogen biedt investeerders de mogelijkheid om, ondanks de krapte op de woningmarkt, huisvesting te realiseren voor de doelgroep van het Leger des Heils. Een eigen woonplek en een veilige en stabiele woonomgeving zijn essentiële voorwaarden voor herstel en helpen bij het zetten van stappen in de richting van een duurzaam bestaan; waar mogelijk zelfstandig, waar nodig begeleid.

Politieke en maatschappelijke agenda

Met achterblijvende bouwvolumes in 2025 blijft onze inzet voor onze doelgroep nodig. De druk op de maatschappelijke opvang blijft hoog en de huidige wooncrisis maakt doorstroming uit de opvang bijzonder lastig. Het gebrek aan passende woonplekken maakt het voor daklozen, zwerfjongeren, ex-gedetineerden en gezinnen met complexe problematiek moeilijk om aan huisvesting te komen.

Net als in 2024 heeft het Leger des Heils in 2025 zich voortdurend actief ingezet om huisvesting voor dak- en thuisloze mensen op de politieke en maatschappelijke agenda te houden. Samen met de doorbraakcoalitie 2030, een eigen formatietafel en bijeenkomst voor Kamerleden doet het Leger des Heils er alles aan om de politiek van urgentie te doordringen. Op 4 december 2025 vroegen we in Nieuwspoort opnieuw aandacht voor de aanpak van dakloosheid. Bij de bijeenkomst waren 7 Kamerleden en meerdere beleidsmedewerkers aanwezig.

Een goed moment om de politieke urgentie te benadrukken en signalen uit de praktijk te delen. De aanleiding is helder: drie jaar na de start dreigt de uitvoering van het Nationaal Actieplan Dakloosheid vast te lopen, terwijl de doelstelling is dat in 2030 niemand meer dakloos is. Nieuwe ETHOS-cijfers laten zien dat dak- en thuisloosheid toeneemt en veel breder is dan vaak gedacht: een derde is jonger dan 27 jaar, een derde is vrouw en duizenden kinderen hebben geen veilige plek. De druk op opvang groeit, wachttijden lopen op en steeds meer mensen slapen noodgedwongen in auto's, garageboxen, vakantieparken of bij bekenden.

Samen met de Doorbraakcoalitie 2030 riepen we het nieuwe kabinet op tot drie stappen:

1. Verstevig het Nationaal Actieplan Dakloosheid en versterk de uitvoering, met duidelijke Rijksregie.
2. Doorbreek de woningnood door sneller te bouwen en creatiever om te gaan met woonvormen.
3. Voorkom dakloosheid door te investeren in bestaanszekerheid en de kostendelersnorm af te schaffen.

Deze ontwikkelingen onderstrepen het blijvende belang van WoonVermogen. Zo werken we eraan dat mensen met een fysieke woonplek een thuis mogen vinden en bidden we dat zij ook thuis mogen komen bij zichzelf en God (psalm 84).

drs. C. Hendriks, voorzitter
Jhr. mr. T.A.J. van Eysinga, penningmeester
Mr. M. van Heemst, secretaris

HET JAAR 2025 IN ÉÉN OOGOPSLAG

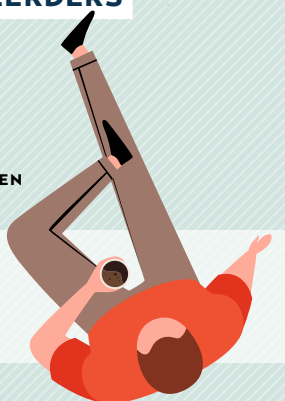
IMPACT INVESTEERDERS



46

AANTAL
AFGESLOTEN
LENINGEN

30



UNIEKE PARTICIPANTEN IN WOONVERMOGEN

€ 42,4

TOTAAL
INGELEGD
BEDRAG

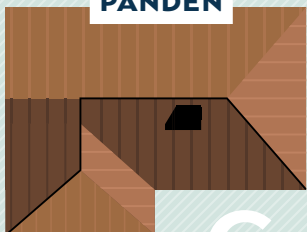
€ 39,1

TOTAAL
UITSTAANDE
LENINGEN

LENINGEN IN MLN



PANDEN



8

AANTAL
PANDEN
PER 31.12

70%

LtV op 31.12*

€ 55,8

MARKTWAARDE (IN MLN) PER 31.12

CAPACITEIT PANDEN

257

1-PERSOONS
APPARTEMENTEN/STUDIO'S

13

2-PERSOONS
APPARTEMENTEN/STUDIO'S

283

TOTAAL
CAPACITEITS-
PLEKKEN IN
PERSONEN



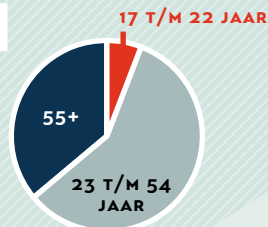
UNIEKE DEELNEMERS PER JAAR

TOTAAL UNIEKE
DEELNEMERS PER JAAR

525

♂ 74%

♀ 26%



* De in 2025 bestuurlijk geaccordeerde hypotheekakte is in februari 2026 gepasseerd, inclusief de planwaarde van deze 2 aanvullende panden ligt de LtV op 56%.



II. BESTUURSVERSLAG

1. UITGANGSPUNTEN VERSLAGGEVING

Dit jaarverslag heeft betrekking op Stichting Leger des Heils WoonVermogen, statutair gevestigd en kantoorhoudend te Almere. Dit verslag wordt opgesteld om, zowel maatschappelijk als binnen de organisatie, verantwoording af te leggen over de activiteiten van de Stichting en de inzet van de hiermee samenhangende middelen.

Dit jaarverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van Stichting Leger des Heils WoonVermogen en betreft het gehele kalenderjaar (=boekjaar) 2025. Het bestuur van de Stichting stelt de jaarrekening vast. Het jaarverslag bestaat uit een bestuursverslag, de jaarrekening en overige gegevens. De in het jaarverslag opgenomen jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 640.

Het jaarverslag van Stichting Leger des Heils WoonVermogen wordt gepubliceerd op de website www.legerdesheils.nl.

Stichting Leger des Heils WoonVermogen is onderdeel van het Leger des Heils in Nederland. Ten behoeve van het publiek wordt een (publieks) jaarverslag van het Leger des Heils in Nederland opgesteld, dat is opgenomen als toelichting in het jaardocument 2025 van Stichting Leger des Heils. In dit (publieks)jaarverslag worden o.a. gegevens opgenomen die zijn ontleend aan het jaarverslag van Stichting Leger des Heils WoonVermogen. Zowel het (publieks) jaarverslag van het Leger des Heils in Nederland als dit Jaardocument wordt gepubliceerd op de website www.legerdesheils.nl.

2. PROFIEL VAN DE ORGANISATIE

2.1 Algemene identificatiegegevens en doelstelling

Naam rechtspersoon: Stichting Leger des Heils WoonVermogen

Bezoekadres: Spoordreef 10

Postadres: Postbus 3006

Postcode: 1300 EH

Plaats: Almere

Telefoonnummer: 036-5398111

E-mailadres: ldh.woonvermogen@legerdesheils.nl

Internetpagina: www.legerdesheils.nl

Nummer Kamer van Koophandel: 78345987

DOELSTELLING

Stichting Leger des Heils WoonVermogen is in 2020 opgericht. Deze stichting heeft tot doel het in- en uitlenen van gelden, het ontvangen en doen van betalingen van hoofdsom, rente, e.d. waardoor de juridische entiteiten van het Leger des Heils in Nederland onroerende zaken of andere activa kunnen financieren.

WoonVermogen is een impactfonds, waarmee vermogende particulieren, families en organisaties middels vastgoedleningen een bijdrage leveren aan het woonplekaanbod van het Leger des Heils aan (voormalige) cliënten en deelnemers. Daartoe treedt de Stichting o.a. op als agent en/of trustee en beheert zekerheidsrechten die worden verstrekt in het kader van leningen, waarvoor onder andere onroerende zaken of andere activa in onderpand worden gegeven.

Door de oprichting van Stichting Leger des Heils WoonVermogen kan door het Leger des Heils particuliere vastgoedfinanciering worden aangetrokken voor het realiseren van passende en betaalbare huisvesting voor doelgroepen die in de marge van de samenleving terecht zijn gekomen.

MISSIE LEGER DES HEILS

Het Leger des Heils is een internationale beweging en behoort tot de universele christelijke Kerk. Zijn boodschap is gebaseerd op de Bijbel. Zijn dienstverlening wordt gestimuleerd door de liefde tot God. Zijn opdracht is het Evangelie van Jezus Christus te prediken en in Zijn naam menselijke nood te lenigen zonder enige vorm van discriminatie.

GESCHIEDENIS

De godsdienstige organisatie The Salvation Army is in 1865 in Londen gestart door de Engelse methodistenpredikant William Booth. Het Engeland van zijn dagen kenmerkte zich door industrialisatie en kapitalisme. Grote groepen arbeiders leefden in armoede en zochten een uitvlucht in de alcohol.

William Booth richtte zich als rondreizend evangelist in het bijzonder op deze onderklasse. Hij zag in dat hij zijn publiek niet van Gods liefde kon overtuigen, zonder iets van deze liefde te laten zien. Behalve dat hij het Evangelie predikte, bood hij daarom praktische hulp. 'Een lege maag heeft geen oren', verklaarde Booth.

De naam The Salvation Army stamt uit 1878. Daarvoor heette de beweging The Christian Mission. Toen één van de betrokkenen de organisatie in een artikel wilde omschrijven als 'a volunteer army' (een leger van vrijwilligers), maakte Bramwell Booth (de zoon van de oprichter) daartegen bezwaar. William Booth verving het woord 'volunteer' door 'Salvation'.

Het Leger des Heils werkt sinds 8 mei 1887 in Nederland. In de loop der jaren kende de organisatie als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (wereldoorlogen, veranderende wetgeving in Nederland) diverse kerkelijke en/of

juridische statussen, soms naast elkaar bestaand. Vanwege subsidiëring van maatschappelijke activiteiten door overheidsinstanties en vanuit publieke fondsenwerving, ontstond de behoefte duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of het Leger des Heils een stichting of een kerkgenootschap is. In 1984 werd vastgesteld dat het Leger des Heils (op dat moment) een kerkgenootschap was. Vanwege de eisen van subsidiegevers en het Centraal Archief voor het inzamelingswezen (voorganger van het huidige Centraal Bureau Fondsenwerving), werd een juridische herstructurering van het Leger des Heils noodzakelijk.

Op 27 december 1988 zijn de diverse activiteiten, taken en bijbehorende middelen van het Leger des Heils in Nederland toegekend aan verschillende daartoe opgerichte rechtspersonen en het reeds bestaande kerkgenootschap. Deze juridische structuur werd operationeel op 1 januari 1990. Samen, ook met de daarna opgerichte rechtspersonen, vormen deze juridische entiteiten nu het Leger des Heils in Nederland.

2.2 Structuur van de stichting

Stichting Leger des Heils WoonVermogen heeft een bestuur. Het bestuur is belast met het besturen van de Stichting met inachtneming van het bepaalde in de wet en de statuten. Het bestuur stelt het beleid van de Stichting vast en houdt toezicht op de uitvoering van vastgesteld beleid door de operationeel directeur.

Stichting Leger des Heils WoonVermogen heeft geen personeel in dienst, maar maakt voor het vervullen van zijn taken gebruik van Stichting Leger des Heils Dienstverlening en CSC Fund Services B.V.

VERBONDEN PARTIJEN

Stichting Leger des Heils WoonVermogen is onderdeel van het Leger des Heils in Nederland. De verschillende entiteiten van het Leger des Heils in Nederland maken deel uit van de internationale organisatie 'The Salvation Army', gevestigd in Londen. Het Leger des Heils in Nederland acht zich in beginselen, leer en bestuursvorm gebonden aan de internationale orders en reglementen van The Salvation Army. Deze zijn verankerd in de statuten van de verschillende Leger des Heils-rechtspersonen in Nederland.

Naast Stichting Leger des Heils WoonVermogen bestaat het Leger des Heils in Nederland uit de volgende rechtspersonen:

- Kerkgenootschap Leger des Heils
- Stichting Leger des Heils
- Stichting Leger des Heils ReShare
- Scoutingvereniging Leger des Heils
- Stichting Leger des Heils Dienstverlening
- Stichting Leger des Heils Fondsenwerving
- Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
- Stichting Leger des Heils Jeugdbescherming & Reclassering

2.3 Kernactiviteiten

Met Stichting Leger des Heils WoonVermogen neemt het Leger des Heils het initiatief om in een krappe woningmarkt ruimte te creëren voor mensen voor wie een zelfstandige of begeleide, geborgen woonplek een belangrijke opstap is naar een stabiel leven. Met leningen van vermogende particulieren, families en organisaties wordt geïnvesteerd in *stenen met warmte*: de woningen die gerealiseerd worden bieden (ex-)cliënten de beschutting die ze nodig hebben. Hierdoor komt er ook ruimte vrij in de opvang voor anderen die dit nodig hebben.

3. BESTUUR EN DIRECTIE

3.1 Bestuur en governance

Statutair bestaat het bestuur van Stichting Leger des Heils WoonVermogen uit ten minste drie leden, waarvan de voorzitter wordt benoemd door de territoriaal commandant. De overige leden worden benoemd door het bestuur dat daartoe besluit met algemene stemmen, na verkregen goedkeuring van de territoriaal commandant.

Het bestuur bestaat op 31 december 2025 uit de volgende personen:

- **drs. C. Hendriks** voorzitter
- **Jhr. mr. T.A.J. van Eysinga** penningmeester
- **Mr. M. van Heemst** secretaris

In 2025 heeft het bestuur drie vergaderingen gehouden. Deze vergaderingen zijn bijgewoond door de operationeel directeur en één vergadering door de territoriaal commandant. Het bestuur is verplicht regelmatig rekening en verantwoording af te leggen aan de territoriaal commandant, zowel over de uitvoering van het vastgesteld beleid als over de gang van zaken.

3.2 Directie

De heer drs. Leon Strijker is operationeel directeur. De operationeel directeur wordt administratief ondersteund door Stichting Leger des Heils Dienstverlening en CSC Fund Services B.V.

3.3 Bezoldiging

Het bestuur heeft een onbezoldigde functie. Bestuurders hebben recht op vacatie- en reiskostenvergoeding van de door hen in de uitoefening van hun functie gemaakte kosten. De operationeel directeur vervult, naast zijn functie als financieel-secretaris van het Leger des Heils in Nederland, toezichthoudende functies in meerdere juridische entiteiten van het Leger des Heils in Nederland. De bezoldiging van de financieel-secretaris is opgenomen in het jaarverslag van Stichting Leger des Heils. Voor zijn functie als operationeel directeur van Stichting Leger des Heils WoonVermogen ontvangt hij geen extra bezoldiging.

3.4 Externe accountant

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. fungeert als externe accountant van Stichting Leger des Heils WoonVermogen, waarbij de heer drs. Christiaan Hameeteman RA optreedt als tekenend accountant.

“WoonVermogen biedt ons de mogelijkheid sociaal én maatschappelijk impact te maken.”



INTERVIEW
HEIN DE VRIES

AAN HET WOORD IS HEIN DE VRIES, VAN DE STICHTING KAPEL WEDDESTEYN. SINDS KORT ZIJN ZE INVESTEERDER IN WOONVERMOGEN.

*Stichting
Kapel Weddesteyn*

De Vries: “Stichting Kapel Weddesteyn heeft als doel om de kapel in Woerden in goede staat te houden. We verhuren de kapel, en met die opbrengsten kunnen we het beheer en onderhoud bekostigen. Dat doen we in eerste instantie echt voor de buurt en wijk waar de kapel staat. Zo is er een rouwkamer en zijn er kerkelijke diensten en bijeenkomsten.”

Toen de stichting een legaat kreeg, werd er gekeken naar mogelijkheden om dat geld niet alleen maar financieel te laten renderen. De Vries: “Persoonlijk kende ik het Leger des Heils al, omdat ik privé ook donateur ben, maar dit onderdeel kende ik niet. Tot een kennis mij erover vertelde. Nadat ik me had ingelezen, was ik direct enthousiast.”

Omdat de stichting in eerste plaats een sociale en maatschappelijke rol wil spelen, was de keuze voor WoonVermogen snel gemaakt. “Het gaat ons niet slechts om het rendement. We willen zorgvuldig omgaan met de gelden die we tot

onze beschikking krijgen. Daar hoort nadrukkelijk het doel bij waaraan het geld wordt besteed. WoonVermogen biedt de mogelijkheid om met een laag risico toch een mooi rendement te halen, en bovendien echt impact te maken.”

Hoewel de investering met goedkeuring van het hele bestuur van de stichting werd gedaan, speelde de persoonlijke betrokkenheid van De Vries een grote rol bij de keuze. “Al een heel aantal jaar ben ik vrijwilliger bij het inloophuis in Woerden. Eens in de zoveel tijd kook ik hier, voor de mensen die langskomen. Deze locatie wordt beheerd door het Leger des Heils. Daardoor kan ik zeggen dat ik een goed gevoel heb bij de organisatie, en dus ook bij deze investering.”

“Het hele bestuur staat achter het Leger des Heils. Jullie doen simpelweg zoveel goeds in de samenleving. Wij zijn blij dat we op deze manier een bijdrage kunnen leveren, waar zowel jullie als wij iets aan hebben. Want dat is de kracht: we helpen elkaar.”

4. BELEID, INSPANNINGEN EN PRESTATIES

4.1 Maatschappelijke relevantie

Het Leger des Heils signaleert al jaren dat de uitstroom uit de maatschappelijke opvang stagneert vanwege een tekort aan passende, betaalbare woonvormen. Dat geldt niet alleen in de grote steden, maar ook daarbuiten. Ondanks de nieuwe plannen van het kabinet blijft het realiseren van nieuwe woningen achter op het gewenste volume. Mensen wachten lang op een betaalbare, bij hun situatie passende woonruimte en blijven daardoor onnodig lang in een opvangcentrum. Voor de jaren 2024 en 2025 werd een dip in het bouwvolume verwacht. Dit heeft zich ook voorgedaan met gemiddeld 80.000 woningen in die jaren. Hiermee liep de achterstand in bouw verder op. De overheid heeft bevestigd nu dat er tot 2030 een volume van 900.000 woningen gebouwd dient te worden waarvan 250.000 woningen in de sociale huursector.

De overheid maakt via woondeals afspraken met provincies over hoeveel woningen er per provincie bij moeten komen. Provincies en gemeenten bepalen vervolgens de exacte plekken waar corporaties en marktpartijen woningen kunnen bouwen. Ook kijken overheden samen met corporaties en marktpartijen hoe er meer betaalbare woningen kunnen komen en hoe de plannen snel kunnen worden uitgevoerd.

Om versnelling in de bouw te brengen wil de overheid de ontwikkeltijd van bouwprojecten omlaag brengen. Binnen die ontwikkeltijd duurt de planvormingsfase van woningbouw het langst. Daarom wil de overheid met name dit versnellen. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' moet de ontwikkeling van woningbouw een stuk sneller gaan. Bijvoorbeeld door meerdere stappen tegelijkertijd uit te voeren. Maar ook door te zorgen dat gemeenten sneller vergunningen kunnen verlenen en door de inspraakprocedures beter in te richten.

Behalve dat hierdoor (ex-)cliënten worden belemmerd in hun weg naar herstel en waar mogelijk zelfstandigheid, blijven bovendien opvangplekken bezet die hard nodig zijn voor anderen.

Ondanks goede initiatieven van woningcorporaties om deze problematiek aan te pakken, is er meer nodig. Met WoonVermogen heeft het Leger des Heils het initiatief genomen om in een krappe woningmarkt ruimte te creëren voor mensen voor wie een passende, zelfstandige of begeleide, geborgen woning een belangrijke opstap is naar een stabiel leven.

4.2 Integriteitssysteem

De Stichting heeft zelf geen personeel in dienst, maar maakt intern gebruik van de diensten van Stichting Leger des Heils Dienstverlening.

GEDRAGSREGELS

Het Leger des Heils heeft gedragsregels opgesteld voor medewerkers, stagiaires en vrijwilligers. Deze gaan over omgangsvormen, het (niet) aanvaarden van geschenken, goederen en diensten, (beroeps) houding, het gebruik van telefoon, internet en e-mail en de omgang met persoonsgegevens. Beleid tegen (seksuele) intimidatie, agressie, geweld, pesten en discriminatie (SIAGPD).

Het Leger des Heils heeft externe vertrouwenspersonen aangesteld. Ook kunnen medewerkers en vrijwilligers die te maken hebben gekregen met (seksuele) intimidatie, agressie, geweld, pesten of discriminatie, een klacht indienen bij een externe klachtencommissie.

KLOKKENLUIDERSREGELING

Het Leger des Heils heeft een klokkenluidersregeling ingesteld waar betrokkenen een vermoeden van een misstand kunnen melden bij een daartoe aangestelde vertrouwenspersoon en/of een externe derde. Statutair is afgegrensd dat de Stichting Leger des Heils WoonVermogen uitsluitend gelden werft voor projecten binnen het Leger des Heils in Nederland. Bij het Leger des Heils wordt gewerkt vanuit bijbelse principes. Eén van die principes is; 'geef aan de God wat van God is en aan de keizer (overheid) wat van de keizer is'. Het Leger des Heils opereert binnen de grenzen van de wet en zoekt daarbij niet de grenzen op. Het Leger des Heils heeft een cultuur van openheid en transparantie.

4.3 Risico's en onzekerheden

IMAGO

De brede activiteiten van het Leger des Heils in de samenleving en de betrokkenheid van grote groepen medewerkers en vrijwilligers, maakt dat de organisatie kwetsbaar is voor gevolgen van negatieve publiciteit. Het imago van het Leger des Heils als merk is sterk, maar verdient blijvend aandacht. Uit verschillende onderzoeken (laatste onderzoek in 2023) blijkt dat het publiek het Leger des Heils een hoge waardering geeft. Het Leger des Heils hanteert intern protocollen, waarbij van de medewerkers wordt gevraagd om zorgvuldig met informatie om te gaan. Het organiseren van evenementen of deelnemen aan landelijke evenementen van anderen, draagt positief bij aan het imago van en fondsenwerving door het Leger des Heils.

RISICO'S RONDOM FINANCIERING EN LIQUIDITEITEN

De Stichting stelt zich ten doel financiering op te halen ten behoeve van projecten van het Leger des Heils. De Stichting maakt geen gebruik van (speciale) financiële instrumenten. Gelden worden intern doorgezet middels hypothecair krediet. Gelden worden niet eerder uitgeleend dan dat hypotheek gevestigd is en inleg van beleggers is ontvangen. Jaarlijks wordt er (o.b.v. LtV= Loan to Value) gecontroleerd hoe de uitstaande middelen zich verhouden ten opzichte van de onderliggende waarden (< 75% LtV). Stichting Leger des Heils heeft een borgstelling afgegeven ter zekerheid van de betaling van rente.

Vanwege haar financieringsactiviteiten kent de Stichting enkele specifieke risico's rondom financieringsstromen, die met beheersingsmaatregelen (onderstaande bullets) worden gemitigeerd:

Liquiditeitsproblemen en/of insolventie van de contractpartij binnen het Leger des Heils:

- Vestiging van 1^e hypotheek
- Intercrediteuren overeenkomst
- Borgstelling rentebetalingen door Stichting Leger des Heils
- Interne rapportage van Liquiditeiten

Waardeverlies van onderpand:

- Verzekering onroerend goed (VIF)
- Jaarlijkse waarde taxatie van onderliggende panden

Tijdsverschillen in kasstromen:

- Kasstromen van/naar externe bronnen worden 1 op 1 doorvertaald naar interne partijen.
- Hierdoor loopt de Stichting geen liquiditeitsrisico.

Niet voldoen aan wet- en regelgeving voor financiële instellingen:

- Fonds-, financiële administratie en compliance werkzaamheden van de Stichting (in overeenstemming met de AIFMD-regelgeving) zijn uitbesteed aan CSC Fund Services.

Stijgende kosten:

- Beheerskosten en rente worden 1 op 1 gedragen door de vragende partij

Voor de verdere toelichting wordt ook verwezen naar de toelichting op de balans in de jaarrekening "7. Resultaat uit financieringsactiviteiten".

4.4 Hoofdpijnen financieel beleid

Voor de financiering van nieuwe locaties en de herontwikkeling van bestaande Leger des Heils-locaties is Stichting Leger des Heils WoonVermogen preferent financieringskanaal. Als zekerheid inzake terugbetaling van de uitgegeven leningen, biedt het Leger des Heils hypotheekrecht over een vastgoed portefeuille, die tot maximaal 75% van de taxatiewaarde wordt beleend. De leningen hebben een transparante structuur met zo weinig mogelijk complexiteit. In Stichting Leger des Heils WoonVermogen komen de impactlening en het hypotheekrecht samen.

De administratie voor Stichting Leger des Heils WoonVermogen wordt uitgevoerd door CSC Fund Services B.V. De hypotheekakten zijn opgesteld door Houthoff die als juridisch adviseur het complete oprichtingstraject heeft begeleid.

4.5 Gang van zaken tijdens het boekjaar

Om flexibeler in te spelen op de markt is in 2025 de opzet van inschrijvingen via tranches (bundeling van leningen) losgelaten. Daarmee is het mogelijk om ieder moment financiering voor nieuwe initiatieven aan te trekken. Op de jaarlijkse WoonVermogen-dag, waarop we het hoofd en het hart proberen te verenigen, mochten we dit jaar veel impact-investeerders en potentiële impact-investeerders in WoonVermogen ontmoeten.

Dit jaar bezochten we enkele bestaande locaties en een nieuwe (in aanbouw zijnde) locatie van het Leger des Heils in Den Haag. Het was een inspirerende dag waarop we veel positieve reacties mochten ontvangen. In totaal is WoonVermogen in 2025 met € 6,4 miljoen nieuwe leningen gegroeid.

IMPACTANALYSE

In deze impactanalyse wordt inzicht gegeven in de impact van de investeringen in WoonVermogen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van relevante indicatoren vanuit het Global impact Investing Network (GIIN)¹ en vanuit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

IMPACT VAN INVESTEREN IN WOONVERMOGEN

WoonVermogen schept daadkracht in een ingewikkelde vastgoedmarkt. Door inbreng van particulier kapitaal ontstaat, los van bancaire leningen, meer financiële slagkracht voor aankoop en (her)ontwikkeling van vastgoed. Hiermee wordt het mogelijk om voor doelgroepen van het Leger des Heils extra woonruimte te creëren.

De impact van de investeringen wordt in opvolgende paragrafen inzichtelijk gemaakt aan de hand van relevante indicatoren die door het Global Impact Investing Network (GIIN) zijn gedefinieerd binnen het domein 'Affordable housing in developed markets', alsmede aan de hand van relevante Sustainable Development Goals (SDG's) van de United Nations, met primaire focus op

SDG 11.1 'Verzeker toegang tot adequate, veilige en betaalbare woningen en basisvoorzieningen'.

In de afgelopen jaren zijn mede dankzij de financiering van WoonVermogen investeringen in de volgende panden tot stand gekomen:

- Anne Frankstraat 2-52 te Amsterdam
- Oudwijkerveldstraat 120 te Utrecht
- Weerdingerstraat 204 te Emmen
- Zijtak WZ 125 te Nieuw Amsterdam
- Dr. Thienenweg 2 te Zwolle
- Baarnseweg 18 te Bosch en Duin

GLOBAL IMPACT INVESTING NETWORK (GIIN)

WoonVermogen past binnen het domein 'Affordable housing in developed markets' van het Global impact Investing Network (GIIN), waarvan Stichting Leger des Heils een van de "founding members" is.

Binnen dit domein is een aantal indicatoren benoemd aan de hand waarvan de impact van de investeringen vanuit WoonVermogen kan worden gemeten. Het gaat daarbij om aantal nieuwe c.q. herontwikkelde betaalbare woningen voor de doelgroep Leger des Heils, het aantal gehuisveste personen (zo mogelijk met onderscheid naar cliëntprofiel) en de aan de huisvesting gekoppelde (type) ondersteunende dienst.

In onderstaand schema is de meting aan de hand van de GIIN-indicatoren schematisch weergegeven.

IMPACT WOONVERMOGEN O.B.V. GIIN-INDICATOREN

	GINN Indicator	Gerealiseerd mede dankzij WoonVermogen
1	Aantal nieuwe (her)ontwikkelde betaalbare woningen	257 zelfstandige appartementen/studio's (2024: 257) 13 tweepersoonskamers (2024: 13) Te realiseren in 2026/2027: 106 zelfstandige appartementen/studio's.
2	Aantal gehuisveste personen	525 personen in 2025 (2024: 483)
3	Type ondersteunende dienst gekoppeld aan betaalbare huisvesting*)	Begeleiding, zorg & ondersteuning wordt geboden aan deze doelgroepen vanuit Wmo, Wlz, Forensische zorg op gebied van schulden, omgaan met verslaving, psychosociale begeleiding, werk en vrijetijdsbesteding.
4	Aantal voorheen gedetineerde personen*)	Onder de gehuisveste (voormalig) dak/thuislozen bevonden zich 41 ex- gedetineerden die onder toezicht van de Reclassering staan en forensische zorg ontvangen.
5	Aantal voormalige daklozen*)	

* In deze rapportage is de impact o.b.v. GIIN-indicatoren 3, 4, en 5 in vrij algemene termen gemeten.

IMPACT WOONVERMOGEN IN TERMEN VAN SDG'S

SDG-doel	SDG Indicator – primaire bijdrage	Toelichting Impact in 2025
	Sustainable cities and Communities 11.1. Verzekeren toegang tot adequate, veilige en betaalbare woningen en basisvoorzieningen	In de beweging van opvang naar wonen zijn 257 (t/m 2024: 257) zelfstandige éénpersoons appartementen/studio's gerealiseerd, 9 tweepersoons appartementen/studio's en 4 tweepersoonskamers voor nachtopvang (2024: 13). Hiermee is voor 525 personen (2024: 483) toegang tot adequate, veilige en betaalbare woonplekken gerealiseerd.
SDG doel	SDG Indicator – indirecte bijdrage	Toelichting Impact
	No Poverty 1.2. Halveer het aantal mensen dat in armoede leeft volgens nationale maatstaven	Wanneer mensen een stabiele woonplek hebben, zijn zij beter in staat schulden aan te pakken, een baan te vinden en daarmee (deels) te voorzien in hun eigen levensonderhoud.
	Good Health and Well Being 3.5. De preventie en behandeling versterken van misbruik van verslavende middelen, met inbegrip van drugsgebruik en het schadelijk gebruik van alcohol.	Door te voorzien in huisvesting, afname van stressfactoren. Daardoor versterken van de geestelijke gezondheid en minder middelen-gebruik. Personen met toegang tot een stabiele woonplek kunnen vaker een verslavingsbehandeling vinden en afronden.
	Quality Education 4.3. Verzekeren gelijke toegang tot technisch, beroeps- en hoger onderwijs. 4.4. Verhoog het aantal jongeren en volwassenen met relevante werknemersvaardigheden. 4.6. Verzekeren jongeren en volwassenen van geletterdheid en gecijferdheid.	Het volgen van een opleiding wordt makkelijker als personen beschikken over een stabiele woonplek. Specifieke focus Leger des Heils op opleiding voor risicojongeren.
	Decent Work 8.5. Komen tot een volledige en productieve tewerkstelling en waardig werk voor alle vrouwen en mannen. 8.6. Tegen 2020 het aandeel aanzienlijk terugschroeven van jongeren die niet aan het werk zijn, geen onderwijs volgen en niet met een opleiding bezig zijn. 8.7. Onmiddellijke en effectieve maatregelen nemen om gedwongen arbeid uit de wereld te helpen.	Als mensen toegang hebben tot een stabiele woonplek, zijn zij vaker in staat een baan te vinden en te behouden. Specifieke focus Leger des Heils op opleiding/ werk voor risicojongeren en op voorkomen gedwongen arbeid/mensenhandel.

4.6 Vooruitzichten

Het jaar 2026 zal in het teken staan van een verdere groei van WoonVermogen, zodat er mede dankzij impact investors nieuw vastgoed kan worden gerealiseerd voor de doelgroep van het Leger des Heils. In 2026 zal de verbouwing van het voormalig internationale schoolgebouw aan de Saffierhorst in Den Haag grotendeels worden afgerond. In dit

gebouw zullen 78 woonplekken worden ontwikkeld (zowel crisisopvang als -beschermd- woonplekken) voor verschillende tienermeiden/vrouwengroepen. Verder zal de verbouwing aan de Dr. Cuyperlaan in Eindhoven gestart worden, daarvan wordt de opleverdatum in 2027 verwacht. Naast deze twee locaties zijn er nog een aantal locaties die in planvoorbereidingsfase zitten, maar waarvan een daadwerkelijke "go" nog niet heeft plaats gevonden.

Almere, 26 februari 2026

drs. C. Hendriks, voorzitter

Jhr. mr. T.A.J. van Eysinga, penningmeester

Mr. M. van Heemst, secretaris



III. JAARREKENING 2025

BALANS

		31 december 2025	31 december 2024
bedragen in €			
Activa			
Vaste activa			
Boekwaarde per 31 december		39.050.000	34.000.000
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar		- 1.872.500	- 1.300.000
Financiële vaste activa	1.	37.177.500	32.700.000
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	2.	2.076.604	1.659.019
Liquide middelen	3.	210.464	10.162
		2.287.068	1.669.181
Totaal		39.464.568	34.369.181
Passiva			
Eigen vermogen	4.	-	-
Langlopende schulden	5.		
Boekwaarde per 31 december		39.050.000	34.000.000
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar		- 1.872.500	- 1.300.000
Langlopende schulden		37.177.500	32.700.000
Kortlopende schulden	6.	2.287.068	1.669.181
Totaal		39.464.568	34.369.181

STAAT VAN BATEN EN LASTEN

		Realisatie 2025	Realisatie 2024
bedragen in €			
• Rentebaten		869.496	821.000
• Rentelasten		-869.496	-821.000
Resultaat uit financieringsactiviteiten	7.	-	-
• Kostenvergoeding		58.366	42.796
Netto-opbrengst resultaat		58.366	42.796
Bedrijfslasten			
• Overige bedrijfskosten	8.	58.366	42.796
Som der bedrijfslasten		58.366	42.796
Resultaat		-	-

“Mensen ondersteunen. Dat is wat WoonVermogen ons biedt.”



INTERVIEW
JOS DE KLEUVER

*Directeur
Stichting Kerkelijk Geldbeheer (SKG)*

AAN HET WOORD IS JOS DE KLEUVER, DIRECTEUR BIJ STICHTING KERKELIJK GELDBEHEER (SKG). AL SINDS DE OPRICHTING VAN WOONVERMOGEN IS SKG ACTIEF BETROKKEN ALS KREDIETGEVER.

“SKG is de financiële dienstverlener van de protestante kerken in Nederland,” geeft De Kleuver aan, die zelf jarenlang werkzaam was in de bancaire sector. “Lokale PKN-kerken kunnen bij ons betaalbaar terecht voor het regelen van hun financiën. Wij houden ons professioneel bezig met de financiële aspecten van kerk-zijn, zodat lokale kerken zich daar minder mee bezig hoeven te houden.”

Laag risico

De SKG laat gelden renderen van lokale PKN-kerken die bij hen zijn neergezet. De Kleuver: “Wij hebben de financiële kennis in huis om dit goed en professioneel te doen. Dankzij de gezamenlijkheid van de ongeveer 1.400 aangesloten kerken is de financiële slagkracht groter dan van één enkele zelfstandige kerk. Omdat het om geld van lokale kerken gaat, dat deels gebruikt wordt voor de korte termijn, is het belangrijk om goede spreiding te hebben van uitbetalingen. Tevens

vraagt dit om projecten die een laag risico met zich meebrengen, zoals WoonVermogen.”

Diaconaal ondersteunen

“Voor ons is geld uitlenen aan WoonVermogen een manier om kerkelijk geld zo te gebruiken dat we maatschappelijk impact kunnen maken. En omdat het geld uiteindelijk weer terugkomt, kun je dit herhaaldelijk doen. Geld weggeven is mooi – en ook goed om te doen – maar op deze manier kunnen we repetitief diaconaal ondersteunen.”

“Naast rendement (rentevergoeding), willen we natuurlijk ook dat de projecten waaraan we meedoen aansluiten bij het gedachtegoed van kerken. Dat maakt WoonVermogen zo geschikt. Het Leger des Heils ondersteunt kwetsbare mensen in de samenleving. Met WoonVermogen worden er woonplekken gecreëerd voor die doelgroep. Daar kunnen wij op deze manier aan bijdragen en dat sluit aan bij onze doelstellingen.”

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemeen

Algemene gegevens

Stichting Leger des Heils WoonVermogen (KvK-nummer 78345987) is statutair en feitelijk gevestigd te Almere. Conform het gestelde in de statuten van de stichting wordt een jaarrekening van Stichting Leger des Heils WoonVermogen opgesteld. De cijfers uit de jaarrekening van Stichting Leger des Heils WoonVermogen worden tevens opgenomen in de jaarrekening van het Leger des Heils in Nederland.

In 2020 is Stichting Leger des Heils WoonVermogen opgericht. Deze stichting heeft tot doel het in- en uitlenen van gelden, het ontvangen en doen van betalingen van hoofdsom, rente, e.d. waardoor de juridische entiteiten van het Leger des Heils in Nederland onroerendzaken of andere activa kunnen financieren. WoonVermogen is een impactfonds, waar vermogende particulieren, families en organisaties middels vastgoedleningen bijdragen leveren aan het woonplekaanbod van het Leger des Heils aan (voormalige) cliënten en deelnemers. Daartoe treedt de Stichting o.a. op als agent en/of trustee en beheert zekerheidsrechten die worden verstrekt in het kader van leningen waarvoor onroerende zaken of andere activa in onderpand worden gegeven.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving RJ 640.

Ontbreken van een begroting

In de jaarrekening is geen begroting opgenomen. Dit omdat het geen belangrijk stuurinstrument voor het beheersen van de activiteiten van deze stichting is.

Continuïteitsveronderstelling

Stichting Leger des Heils WoonVermogen voert haar activiteiten kostenneutraal uit. De aangetrokken financieringen worden tegen dezelfde voorwaarden doorgeleend aan Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. Ook is met Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg overeengekomen dat zij de overige bedrijfslasten vergoedt. Op deze wijze kan Stichting Leger des Heils WoonVermogen altijd aan haar verplichtingen voldoen.

Deze jaarrekening is naar aanleiding van bovenstaande opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gebruik van schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Leger des Heils WoonVermogen zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bij de onzekerheden behorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook leden van het bestuur, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Leger des Heils WoonVermogen en nauwe verwanten, zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

De volgende juridische entiteiten van het Leger des Heils in Nederland worden als met Stichting Leger des Heils WoonVermogen verbonden partijen aangemerkt:

- Stichting Leger des Heils
- Kerkgenootschap Leger des Heils
- Stichting Leger des Heils Fondsenwerving
- Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
- Stichting Leger des Heils Jeugdbescherming & Reclassering
- Stichting Leger des Heils Dienstverlening
- Stichting Leger des Heils ReShare
- Scouting Vereniging Leger des Heils

Stichting Leger des Heils

De Stichting Leger des Heils is verantwoordelijk voor het beheer van geldmiddelen en de verdeling van onbestemde centrale inkomsten over de andere stichtingen en het Kerkgenootschap.

Kerkgenootschap Leger des Heils

Het Kerkgenootschap Leger des Heils telt 48 korpsen, 109 buurthuiskamers, 107 winkels en 18 overige activiteiten; ontmoetingsbussen, pioniersplekken en buurttuinen. Een deel van deze locaties zijn opgenomen in het programma 'Geloven in de Buurt'. Kernfuncties zijn evangelisatie, geestelijke groei, verbondenheid en dienstverlening aan de naaste.

Stichting Leger des Heils Fondsenwerving

De Stichting Leger des Heils Fondsenwerving houdt zich bezig met het werven van fondsen. Deze stichting is keurmerkhouder van de CBF-erkenning en tevens keurmerkhouder voor het gehele Leger des Heils in Nederland.

Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg

Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg is verantwoordelijk voor de professionele gezondheidszorg en het welzijnswerk van het Leger des Heils in Nederland. Hierbij gaat het

om maatschappelijke opvang, ouderen- en gezondheidszorg, geestelijke gezondheidszorg, jeugdzorg, verslavingszorg, preventie en maatschappelijk herstel.

Stichting Leger des Heils Jeugdbescherming & Reclassering

De stichting is verantwoordelijk voor de uitvoer van wettelijke maatregelen zoals ondertoezichtstelling, voogdij, jeugdreclassering en reclasseringstoezicht, advies en begeleiding.

Stichting Leger des Heils Dienstverlening

Stichting Leger des Heils Dienstverlening verleent tegen kostprijs ondersteunende diensten aan de andere stichtingen en het Kerkgenootschap.

Stichting Leger des Heils ReShare

Stichting Leger des Heils ReShare zamelt kleding in welke deels wordt gedistribueerd en gesorteerd door cliënten van Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg.

Scouting Vereniging Leger des Heils

Deze vereniging heeft tot doel bij te dragen in de ontwikkeling van jonge mensen en gestalte te geven aan het scoutingspel van de Leger des Heils scoutinggroepen, die gebaseerd zijn op de ideeën van Lord Baden Powell en de Bijbel. De vereniging onderhoudt contacten met Scouting Nederland en andere scoutinggroepen.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Activa en passiva

Activa en passiva worden tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen. Toelichting op posten in de balans en resultatenrekening zijn in de jaarrekening genummerd.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de resultatenrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie. Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen langlopende vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten (indien materieel). Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

De stichting beoordeelt voor financiële instrumenten op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de staat van baten en lasten.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de staat van baten en lasten verwerkt.

Vorderingen en overlopende activa

De eerste waardering van vorderingen is tegen reële waarde, inclusief transactiekosten (door toepassing van de effectieve rentemethode worden transactiekosten als onderdeel van de amortisatie in de resultatenrekening verwerkt). De vervolgwaaardering van vorderingen is tegen geamortiseerde kostprijs (indien geen sprake is van agio/disagio of transactiekosten dan is geamortiseerde kostprijs gelijk aan nominale waarde). Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid.

Liquide middelen

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 kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is derhalve van geringe betekenis.

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden in de staat van baten en lasten opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin de baten zijn gerealiseerd. Lasten worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en verbonden partijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en verbonden partijen betaalde (te betalen) interest. Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

1. Financiële vaste activa

<i>De specificatie is als volgt:</i>	31-dec-25	31-dec-24
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
• Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	37.177.500	32.700.000
Totaal financiële vaste activa	37.177.500	32.700.000
<i>Het verloop van de financiële vaste activa is als volgt:</i>	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	34.000.000	29.000.000
Bij: verstrekte leningen	6.400.000	6.000.000
Af: aflossing leningen	1.350.000	1.000.000
Boekwaarde per 31 december	39.050.000	34.000.000
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	- 1.872.500	- 1.300.000
Stand financiële vaste activa per 31 december	37.177.500	32.700.000

Toelichting:

De volgende bedragen zijn door Stichting Leger des Heils WoonVermogen verstrekt aan Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg:

- in 2021 € 20 miljoen. Deze 10 jaar lopende leningen met een rentepercentage van 1,9% worden aan het einde van de looptijd (september 2030) in één keer afgelost. Een deel van deze lening (€ 250.000) is in 2025 omgezet naar een lineair aflossende lening. In 2025 is van dit deel € 50.000 afgelost.
- in 2022 € 10 miljoen. Deze lineair aflossende leningen hebben een looptijd van 10 jaar en 3% rente.
- in 2024 € 6 miljoen. Deze lineair aflossende leningen hebben een looptijd van 20 jaar en 3,5% rente.
- in 2025 € 6,4 miljoen. € 6,3 miljoen hiervan betreft lineair aflossende leningen variërend in looptijd van 5-20 jaar en in rente van 2,9% - 3,6%. € 0,1 miljoen betreft een 10 jaar lopende lening met een rentepercentage van 3,6% die aan het einde van de looptijd in een keer wordt afgelost.

Als zekerheid voor deze leningen heeft Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg het recht van hypotheek gevestigd ten gunste van Stichting Leger des Heils WoonVermogen, alsmede pandrecht op roerende zaken en huurvorderingen. De onderliggende taxatiewaarde van de panden is € 55,8 miljoen per ultimo 2025.

2. Vorderingen en overlopende activa

<i>De specificatie is als volgt:</i>	31-dec-25	31-dec-24
Aflossingsverplichting leningen u/g	1.872.500	1.300.000
Rekening courant Stichting Leger des Heils	204.104	359.019
Totaal vorderingen en overlopende activa	2.076.604	1.659.019

Toelichting:

Over de rekening courant saldo met Stichting Leger des Heils wordt geen rente berekend. Over aflossing en zekerheden van de rekening courant is niets nader overeengekomen. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is derhalve van geringe betekenis. Eris geen voorziening voor oninbare vorderingen gevormd (2024: nihil).

3. Liquide middelen

<i>De specificatie is als volgt:</i>	31-dec-25	31-dec-24
Bankrekeningen	210.464	10.162
Totaal liquide middelen	210.464	10.162

Toelichting:

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

PASSIVA**4. Eigen vermogen**

	31-dec-25	31-dec-24
Algemene reserve	-	-
Totaal reserves	-	-

Toelichting:

Stichting Leger des Heils WoonVermogen voert haar activiteiten kostenneutraal uit. De aangetrokken financieringen worden tegen dezelfde voorwaarden doorgeleend aan Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. Ook is met Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg overeengekomen dat zij de overige bedrijfslasten vergoeden. Op deze wijze kan Stichting Leger des Heils WoonVermogen altijd aan haar verplichtingen voldoen.

5. Langlopende schulden

<i>De specificatie is als volgt:</i>	31-dec-25	31-dec-24
Overige langlopende schulden	37.177.500	32.700.000
Totaal langlopende schulden	37.177.500	32.700.000

<i>Het verloop is als volgt weer te geven:</i>	2025	2024
Stand per 1 januari	34.000.000	29.000.000
Bij: nieuwe leningen	6.400.000	6.000.000
Af: aflossingen	1.350.000	1.000.000
Stand per 31 december	39.050.000	34.000.000

Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	- 1.872.500	- 1.300.000
Stand langlopende schulden per 31 december	37.177.500	32.700.000

Kortlopend deel van de langlopende schulden (< 1 jr.)	1.872.500	1.300.000
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 1 jr. < 5 jr.)	27.877.500	5.200.000
Langlopend deel van de langlopende schulden (> 5 jr.)	9.300.000	27.500.000

Toelichting:

De volgende bedragen zijn door impactbeleggers verstrekt aan Stichting Leger des Heils WoonVermogen:

- in 2021 € 20 miljoen. Deze 10 jaar lopende leningen met een rentepercentage van 1,9% worden aan het einde van de looptijd (september 2030) in één keer afgelost. Een deel van deze lening (€ 250.000) is in 2025 omgezet naar een lineair aflossende lening. In 2025 is van dit deel € 50.000 afgelost.
- in 2022 € 10 miljoen. Deze lineair aflossende leningen hebben een looptijd van 10 jaar en 3% rente.
- in 2024 € 6 miljoen. Deze lineair aflossende leningen hebben een looptijd van 20 jaar en 3,5% rente.
- in 2025 € 6,4 miljoen. € 6,3 miljoen hiervan betreft lineair aflossende leningen variërend in looptijd van 5-20 jaar en in rente van 2,9% - 3,6%. € 0,1 miljoen betreft een 10 jaar lopende lening met een rentepercentage van 3,6% die aan het einde van de looptijd in een keer wordt afgelost.

Als zekerheid voor deze leningen is door de kredietgevers en kredietnemer Stichting Leger des Heils WoonVermogen tezamen met Stichting Leger des Welzijns- en Gezondheidszorg een intercrediteurenovereenkomst afgesloten. Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg heeft ten gunste van Stichting Leger des Heils WoonVermogen hypothecaire zekerheid op diverse panden verstrekt, alsmede pandrecht op roerende zaken en huurvorderingen. De onderliggende taxatiewaarde van de panden is € 55,8 miljoen per ultimo 2025.

6. Kortlopende schulden

<i>De specificatie is als volgt:</i>	31-dec-25	31-dec-24
Aflossingsverplichting leningen o/g	1.872.500	1.300.000
Crediteuren	-	-
Nog te betalen kosten	414.568	369.181
Totaal kortlopende schulden	2.287.068	1.669.181

Toelichting:

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter. Het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde is derhalve van geringe betekenis.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

7. Resultaat uit financieringsactiviteiten

Renterisico en kasstroomrisico

Het renterisico en kasstroomrisico is beperkt doordat alle o/g leningen een vast rentepercentage hebben (met inachtneming van contractuele vastgelegde renteherzieningsdata) en onder gelijke voorwaarden (rente, looptijd en aflossingsschema) worden doorgeleend aan Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg. Er worden geen derivaten gebruikt. Voorts is er hypotheek- en pandrecht verkregen op de uitgeleende gelden aan Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg voor een bedrag ad. € 57 miljoen (2024: 57 miljoen). Aangevuld met het hypotheekbesluit op de 2 panden in ontwikkeling (dat eind 2025 bestuurlijk is goedgekeurd en begin 2026 is gepasseerd) komt de hypothecaire zekerheid uit op € 80,6 miljoen. Daarmee is het kasstroomrisico afdoende afgedekt. De rentelasten over 2025 bedroegen € 869.496, hetgeen overeenkomt met een rentepercentage van 2,47% over het gemiddeld uitstaande leningsbedrag.

8. Overige bedrijfskosten

<i>De specificatie is als volgt:</i>	Realisatie 2025	Realisatie 2024
Accountants kosten	17.787	17.061
Administratie- en beheerkosten	11.079	10.433
Notariskosten	26.452	11.564
Overige organisatiekosten	3.048	3.738
Totaal	58.366	42.796
Personeelskosten		
Er waren in het boekjaar geen personeelsleden in dienst (2024: 0).		

9. Bezoldiging bestuur en directie

Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Secretaris
	Drs. C. Hendriks	Jhr. Mr. T.A.J. van Eysinga	Mr. M. van Heemst
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1- 31/12	1/1- 31/12	1/1- 31/12
Bezoldiging 2025 (vacatievergoeding)	1.200	1.200	-
Bezoldiging 2024 (vacatievergoeding)	800	400	-

Toelichting bezoldiging bestuur

De bestuursleden kunnen voor hun bestuurswerkzaamheden aanspraak maken op vergoeding van reiskosten en een vaste vacatievergoeding € 400 (excl. BTW) per bijgewoonde vergadering. Deze vergoedingen zijn onderdeel van de overige organisatiekosten.

Bezoldiging directie

Toelichting bezoldiging directie

De stichtingsdirecteur is primair werkzaam voor Stichting Leger des Heils. De werkzaamheden van de stichtingsdirecteur voor Stichting Leger des Heils WoonVermogen zijn in de dagelijkse praktijk beperkt. Daarom vindt er geen doorbelasting van de kosten van de stichtingsdirecteur vanuit Stichting Leger des Heils aan Stichting Leger des Heils WoonVermogen plaats.

10. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan die belangrijke financiële gevolgen hebben voor Stichting Leger des Heils WoonVermogen.

11. Vaststelling en goedkeuring jaarrekening

Het bestuur van Stichting Leger des Heils WoonVermogen heeft de jaarrekening 2025 vastgesteld in de vergadering van 26 februari 2026.

12. Resultaatbestemming

Een resultaatbestemming is niet van toepassing omdat een nihil resultaat is gerealiseerd.

13. Ondertekening

Een exemplaar van deze jaarrekening voorzien van de originele handtekeningen en van de origineel getekende controleverklaring bevindt zich ten kantore van Stichting Leger des Heils WoonVermogen.

Stichtingsdirectie:

Drs. L. Strijker
Stichtingsdirecteur

Bestuur:

Drs. C. Hendriks
Voorzitter

Jhr. Mr. T.A.J. van Eysinga
Penningmeester

Mr. M. van Heemst
Secretaris



IV. OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina's.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Stichting Leger des Heils Woonvermogen

Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Leger des Heils Woonvermogen ('de stichting') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de stichting op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Richtlijn 640 'Organisaties zonder winststreven' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 640).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting Leger des Heils Woonvermogen te Almere (statutair gevestigd in Amsterdam) gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2025;
- de staat van baten en lasten over 2025; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is RJ 640.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam, T: 088 792 00 10, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

De basis voor ons oordeel

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

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Leger des Heils Woonvermogen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan 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 RJ 640 is vereist voor het bestuursverslag.

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 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 in overeenstemming met RJ 640.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met RJ 640; en 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 stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, 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 stichting.
- 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op

de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie 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 het bestuur 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.

Rotterdam, 8 mei 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door:

drs. C. Hameeteman RA

