



Jaarverslag



# Inhoud

Voorwoord van de bestuurder	4
Volkshuisvestingsverslag	5
1. Voldoende woningen en betaalbare woonlasten	5
1.1 Betaalbaarheid	5
1.2 Vraag en aanbod	7
2. Gewoon goed wonen	10
2.1 Vastgoedsturing	11
2.2 Duurzame woningen	12
2.3 Klimaatadaptatie	17
2.4 Staat van de woning	20
3. Actief voor en met onze huurders	21
3.1 Samenwerken voor gewoon goed wonen	22
3.2 Leefbaarheid	25
3.3 Samen met onze huurders	27
4. Organisatie	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Personeel	29
4.3 Ondernemingsraad	31
Bestuursverslag	34
A. Corporate governance, risicomanagement & compliance	34
B. Verslag van de raad van commissarissen	40
Financiële continuïteit	46
Verklaring bestuurder	54
Kengetallen	55
Jaarrekening	57
1. Balans per 31 december 2024	58
2. Winst-en-verliesrekening over 2024	60
3. Kasstroomoverzicht 2024	61
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	63
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	72
7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	76
8. Toelichting op de balans per 31 december 2024	77
9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	94
10. Overige informatie	99
Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2024	107
Gescheiden kasstroomoverzicht 2024	108
Overige gegevens	112
Statutaire winstbestemming	112
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	112

## Colofon

### WBO Wonen

#### Bezoekadres

Spoorstraat 36  
7572 CZ OLDENZAAL

#### Correspondentieadres

Postbus 16  
7570 AA Oldenzaal

#### Telefoon

0541 - 58 22 22

#### E-mail

info@wbowonen.nl

#### Internet

www.wbowonen.nl

#### Inschrijving Kamer van Koophandel

06056970

# Voorwoord

Het afgelopen jaar ging het in de media veel over wonen. Over lange wachtlijsten, hoge prijzen, te weinig woningen. Dit geldt voor zowel de koop- als de huurmarkt. Ook in Oldenzaal hebben we te maken met een grote vraag naar woningen. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Bij WBO Wonen zien we dat terug in het grote aantal reacties die we ontvangen op vrijgekomen woningen. Een bijzondere situatie als je bedenkt dat nog maar slechts enkele jaren geleden een krimp werd voorspeld. Van krimp is geen sprake meer. Met onze plannen zetten we in op toename van het aantal woningen. Het is een uitdaging om daar op korte termijn invulling aan te geven. Dat kunnen en doen we niet alleen. Daarvoor zetten we nadrukkelijk in op goede samenwerking met gemeente en onze partners, om deze opgave samen te realiseren.

Onze opgave beperkt zich niet alleen tot het toevoegen van nieuwe woningen. Ook het verduurzamen van ons bezit is een grote opgave. Het afgelopen jaar hebben we met renovatie en groot onderhoud 94 woningen verduurzaamd en energiezuinig gemaakt. Voor het komende jaar staan er ook weer diverse verduurzamingsprojecten op de agenda.

Sinds augustus ben ik als interim directeur-bestuurder aan het werk bij WBO Wonen, nadat afscheid is genomen van de vorige directeur-bestuurder. Ik maakte kennis met een goed draaiende organisatie, met betrokken collega's. In een stad waar noaberschap nog echt bestaat, met prettige samenwerkingen en waar men de schouders eronder zet om iedereen die in Oldenzaal wil (blijven) wonen een geschikte plek te bieden. Eén van die belangrijke samenwerkingen is die met de huurdersorganisatie Blij Wonen. Samen zijn we het erover eens: het gaat om de huurders. Een goede samenwerking is daarbij cruciaal en zorgt ervoor dat hun belangen goed worden vertegenwoordigd bij beleids- en besluitvorming. Maar ook binnen de organisatie speelt samenwerking een essentiële rol. Zo heb ik op een prettige en constructieve manier samengewerkt met de OR. De OR heeft een positieve en waardevolle rol in de organisatie.

Uitdagingen zijn er ook. Zo hebben we in Oldenzaal meer en vaker te maken met personen met onbegrepen gedrag en zien we een toename van overlast in de wijk. De leefbaarheid in de wijken komt daarmee onder druk te staan. Onze ambitie is dat inwoners van Oldenzaal zich thuis en veilig voelen in een leefbare wijk. Daarvoor werken we onder andere samen met de gemeente aan veerkrachtige wijken. Met de inzet van veerkrachtkaarten zijn hier al mooie stappen in gezet. In 2025 gaan we er verder mee aan de slag. Een andere uitdaging waar de sector mee te maken heeft zijn de stijgende bouwkosten. De afgelopen jaren zijn deze kosten flink gestegen. Met de grote opgave die er ligt voor ons, kunnen we niet alles en moeten we slimme strategische keuzes maken. De Woonagenda helpt daarbij en geeft ons handvatten en richting voor de komende jaren. Deze agenda, die in 2023 in samenwerking met gemeente, Blij Wonen, Impuls en Wijkkracht tot stand is gekomen, schetst onze gezamenlijke ambities op het brede gebied van wonen in Oldenzaal.

Wat ik hier zeker ook nog wil benoemen is noaberschap. Dat is een groot goed in Oldenzaal en voor WBO Wonen. Het is iets wat we moeten koesteren. Het afgelopen jaar ontmoette ik onze grote groep vrijwilligers. Ik heb daarbij veel betrokkenheid ervaren. Voor WBO Wonen zijn deze vrijwilligers van grote waarde. Voor het onderhoud van het groen, het netjes houden van de omgeving, voor de gastvrijheid in onze huiskamer in de wijk en voor het omkijken naar elkaar. Voor mij is dat noaberschap. Ik zie het ook elders in de stad. In de samenwerking tussen diverse partijen.

Noaberschap is niet altijd vanzelfsprekend. Daarom zeg ik dank aan collega's en vrijwilligers, en aan onze partners Blij Wonen, gemeente, Impuls en de diverse zorgpartijen in Oldenzaal. Voor de inzet in het afgelopen jaar. Voor de samenwerking. Er ligt een goede en stabiele basis om samen verder te werken aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen in Oldenzaal, aan een samenleving waarin iedereen kan deelnemen; een gemeente met levendige en diverse wijken waar ruimte is voor iedereen.

**Harry Rupert**

Interim directeur-bestuurder WBO Wonen

# Volkshuisvestingsverslag

WBO Wonen heeft een koersplan 2020 – 2024. In dit koersplan staan de ambities duidelijk omschreven. In dit volkshuisvestingsverslag laten we zien wat we in 2024 hebben bereikt op het gebied van deze ambities.

## 1. Voldoende woningen en betaalbare woonlasten

Wij willen zorgen voor voldoende betaalbare woningen. En dat deze woningen passen bij de behoeften van dit moment en die in de toekomst. Dit doen wij voor iedereen die niet zelfstandig in zijn of haar huisvesting kan voorzien. Dat kan breder zijn dan alleen betaalbaarheid en is afhankelijk van de situatie. Dat vraagt om een portefeuillestrategie die rekening houdt met verschillende doelgroepen maar ook voldoende flexibel is om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de toekomst. Zo dragen we bij aan een gezonde woningmarkt in Oldenzaal.

### Ambitie 1

Voldoende woningen met betaalbare woonlasten voor huurders nu en in de toekomst.

### 1.1 Betaalbaarheid

#### Huurverhoging

In 2024 mocht de gemiddelde huurstijging van het gereguleerde segment niet hoger zijn dan de CAOloonontwikkeling (5,8%) minus 0,5%. De maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op 5,3%. Voor de woningen waarbij de streefhuur al betaald wordt, werd geen huurverhoging gevraagd. En voor de woningen met een energielabel E, F of G gold een regeling voor tijdelijke huurkorting. Deze huurkorting was even hoog als de stijging van de kale huur op 1 juli 2024. De tijdelijke huurkorting is er om huurders in slecht geïsoleerde woningen tegemoet te komen zolang de woning nog niet energiezuinig is.

Door de hoge inflatie is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd om voor de huuraanpassing in 2024 niet de inflatie maar de gemiddelde CAO-loonstijging te gebruiken, met een afslag van een half procent. De Nationale Prestatieafspraken zijn door het ministerie, door Aedes en door de Woonbond ondertekend. Alle corporaties binnen WoON Twente hebben dit als uitgangspunt voor de huuraanpassing gevolgd.

Deze huurverhoging was ook noodzakelijk om de toekomstige opgaven in onderhoud, duurzaamheid en nieuwbouw waar te kunnen maken. Vanuit betaalbaarheid is deze huurverhoging te verantwoorden; het overgrote deel van de huurverhoging wordt gecompenseerd door de huurtoeslag waarbij er maatwerk mogelijkheden waren voor laagste inkomens.

Gemiddeld is de huur van de sociale huurwoningen verhoogd met 4,8%. De huurprijs van de geliberaliseerde huurwoningen is gemiddeld verhoogd met 5,15%.

#### Bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed

De huur van het bedrijfsonroerendgoed en het maatschappelijk vastgoed wordt verhoogd op de wijze zoals in het huurcontract vermeld staat. In de meeste gevallen is dit de consumentenprijsindex (CPI). In 2024 betekende dit een huurverhoging van circa 3%.

## Huurbeleid

Betaalbaarheid is een belangrijk uitgangspunt voor WBO Wonen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar betaalbare huurprijzen onder de huurtoeslaggrenzen maar ook naar woonlasten. Door verduurzaming van de woning worden de energielasten verlaagd. In 2024 konden huurders nog in aanmerking komen voor huurverlaging. Hier hebben 25 huurders gebruik van gemaakt.

De missie van WBO Wonen is: Wij werken samen aan betaalbaar en gewoon goed wonen voor en met onze huurders. Daarom is het logisch om continu aandacht te hebben voor het huurbeleid. Het huidige huurbeleid wordt geactualiseerd. Daarvoor is er in 2024 een concept huurbeleid opgesteld. In 2025 wordt het nieuwe huurbeleid vastgesteld.

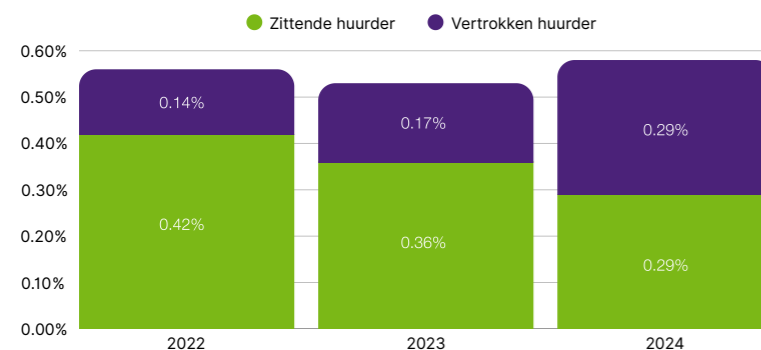
Tabel verdeling aantal woningen naar huurprijsklasse per 31 december 2024

Huurprijsklasse	Aantal	%	
Goedkoop	< €457,47	503	12,9
Betaalbaar 1	€457,47 - €650,43	2.820	72,1
Betaalbaar 2	€650,43 - €697,07	220	5,6
Duur	€697,07 - €879,66	349	8,9
Geliberaliseerd	> €879,66	21	0,5
<b>Eindtotaal</b>	<b>3.913</b>	<b>100,0</b>	

	2021	2022	2023	2024
Gemiddelde huurprijs	€ 526	€ 538	€ 543	€ 575
Gemiddelde streefhuur	€ 581	€ 599	€ 651	€ 673

## Huurachterstanden

Op 31 december 2024 was de totale huurachterstand 0,58% (31 december 2023: 0,53%). Bij zittende huurders bedroeg de huurachterstand 0,29% (31 december 2023: 0,36%). De huurachterstand van vertrokken huurders bedroeg per 31 december 2024 0,29% (31 december 2023: 0,17%).



Het aantal huurders met een huurachterstand per 31 december 2024 was 123 (31 december 2023: 115). Bij 69% van de huurders met een achterstand ging het eind 2024 om maximaal twee maanden huurachterstand (2023: 67%). De gemiddelde huurachterstand die deze huurders hadden is € 489,- dit is lager dan eind 2023 (€ 546,-). In 2024 was er één uitzetting vanwege huurachterstand. In 2023 waren er vier uitzettingen vanwege huurachterstand.

## 1.2 Vraag en aanbod

### Woningtoewijzing

Vanaf eind maart 2023 worden woningen aangeboden via [www.woninghuren.nl](http://www.woninghuren.nl). Op deze website vinden woningzoekenden alle beschikbare huurwoningen, van 14 corporaties, in de Achterhoek en Twente.

Onderstaande tabel laat zien dat het aantal woningzoekenden is gestegen ten opzichte van 2023. Dit was afgelopen jaar ook te merken aan het toenemende aantal reacties op woningen.

	2024	2023
Aantal ingeschreven woningzoekenden	119.900	86.000
Aantal actief woningzoekenden	35.200	25.000
Aantal actief woningzoekenden die zoeken in Oldenzaal	7.600	5.000

Er waren 877 woningzoekenden actief op zoek naar een woning in Oldenzaal die momenteel al in Oldenzaal wonen. Op het woningaanbod van WBO Wonen kwamen gemiddeld 277 reacties per woning binnen. Gemiddeld accepteerde de zesde kandidaat de woning. De weigeringsredenen zijn gevarieerd. In 2025 worden de cijfers van het woonruimteverdeelsysteem geanalyseerd om nieuwe inzichten te genereren.

### Pilot WoningHuren.nl om slaagkans te vergroten

Ruim 35.000 woningzoekenden zoeken een nieuwe woning via WoningHuren.nl.

Net als overal in Nederland is ook bij ons de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Dat leidt tot veel reacties per woning. Daarom is in 2024 door de deelnemende corporaties besloten een pilot te doen om de slaagkans van

woningzoekenden te vergroten:

- Voorrang voor lokale woningzoekenden, bij maximaal 25% van de vrijkomende woningen.
- Om serieuze reacties te stimuleren mogen woningzoekenden per twaalf maanden nog maar maximaal vijf keer weigeren. Bij de 6e keer wordt de woningzoekende drie maanden geblokkeerd.

In 2025 wordt de pilot geëvalueerd.



Onderstaande tabel laat zien dat 72% van de toegewezen woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens had (€ 650,43). Een derde van alle woningen is verhuurd aan jongeren tot en met 30 jaar. Deze cijfers zijn gelijk gebleven ten opzichte van 2023.

Tabel verdeling woningtoewijzing naar huurprijsklassen en leeftijdsklassen in 2024

	18-22	23-30	31-50	51-70	70+	Eindtotaal	%
< €457,47	7	10	1	6		24	7,6
€457,47 - €650,43	13	44	59	40	47	203	64,4
€650,43 - €697,07	1	5	19	7		32	10,2
€697,07 - €879,66	1	21	22	5	2	51	16,2
> €879,66		2		1	2	5	1,6
<b>Eindtotaal</b>	<b>22</b>	<b>82</b>	<b>101</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>315</b>	
<b>%</b>	<b>7,0</b>	<b>26,0</b>	<b>32,1</b>	<b>18,7</b>	<b>16,2</b>		<b>100,0</b>

Tabel verdeling woningtoewijzing naar huishoudenssamenstelling in 2024

	Aantal	%
Alleenstaande	204	64,7
Twee personen	55	17,5
Gezin	56	17,8
<b>Eindtotaal</b>	<b>315</b>	<b>100,0</b>

Woningcorporaties moeten voldoen aan de wettelijke passendheidstoets. Daarnaast geldt ook de toets voor toewijzingen sociale verhuur volgens de EU-norm. In onderstaande tabel is te zien dat WBO Wonen aan beide normen heeft voldaan.

Tabel woningtoewijzingen 2024 naar inkomen en huurprijs

2024	Norm	Realisatie	
		Aantal	%
<b>Passend toewijzen</b>			
Passend toegewezen	95%	183	98,9%
Niet passend toegewezen	5%	2	1,1%
Totaal passend toewijzen		185	100,0%
<b>Overig buiten passend toewijzen</b>			
Intermediaire verhuur		2	
Onder inkomensgrens, boven liberalisatiegrens		0	
Boven inkomensgrens, boven liberalisatiegrens		5	
Boven inkomensgrens, onder liberalisatiegrens		123	
Totaal buiten passend toewijzen		130	
<b>Totaal nieuwe contracten</b>		<b>315</b>	

2024	Norm	Realisatie	
		Aantal	%
<b>Toewijzingen sociale verhuur volgens EU-norm</b>			
<b>Doelgroep</b>	<b>92,5%</b>	<b>304</b>	<b>98,7%</b>
Eenpersoonshuishouden tot € 47.699		200	64,9%
Meerpersoonshuishoudens tot € 52.671		104	33,8%
<b>Vrij toewijsbaar</b>	<b>7,5%</b>	<b>4</b>	<b>1,3%</b>
Eenpersoonshuishouden tot € 47.699		0	0,0%
Meerpersoonshuishoudens tot € 52.671		4	1,3%
<b>Totaal volgens EU-norm</b>		<b>308</b>	<b>100,0%</b>
<b>Overige toewijzingen buiten EU-norm</b>			
Intermediaire verhuur		2	
Overige uitgesloten contractvormen		0	
Boven liberalisatiegrens		5	
<b>Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm</b>		<b>7</b>	
<b>Totaal nieuwe contracten</b>		<b>315</b>	

In 2024 waren er 315 nieuwe verhuringen. Zonder de oplevering van nieuwbouwwoningen zoals 'Blokje om' zijn er 286 bestaande woningen gemuteerd. De mutatiegraad in 2024 bedraagt 7,3%.

Bij 30% van de toewijzingen werd in 2024 voorrang verleend. Dit gebeurt onder andere bij; stadsvernieuwing, uitstroom vanuit beschermd wonen, uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en toewijzingen van aanleunwoningen.

Tabel verdeling woningtoewijzingen per categorie woningzoekenden van afgelopen vijf jaar

Categorie	2020	2021	2022	2023	2024
Regulier woningzoekend	71%	78%	67%	71%	70%
Urgentie	6%	10%	16%	11%	11%
Bijzondere doelgroep	22%	9%	14%	15%	15%
Vergunninghouders	1%	3%	3%	3%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Leegstand

Eind 2023 stonden er 35 woningen leeg in het reguliere verhuurproces. Eind 2024 zijn dit 44 woningen. Bijna een derde van deze 44 woningen zat in het lopende mutatieproces. De overige woningen zijn met name maatwerkoningen. Deze woningen worden gerenoveerd voordat ze weer in de verhuur gaan en staan hierdoor langer leeg dan bij een reguliere mutatie.

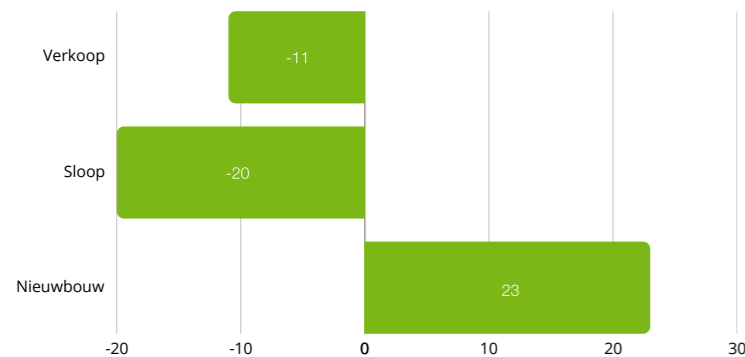
Maatwerkoningen staan langer leeg dan gewenst. Dit heeft onder andere te maken met benodigde procedures met betrekking tot asbest. En de capaciteit van aannemers en eigen vakmannen.

## Taakstelling statushouders

De gemeente zorgt voor huisvesting van vluchtelingen, statushouders en mogelijk ook asielzoekers conform de taakstelling van het Rijk. In de Woonagenda hebben Gemeente en WBO Wonen afgesproken samen zorg te dragen voor de huisvesting van statushouders. De taakstelling vanuit de overheid voor 2024 voor de gemeente Oldenzaal was om 65 statushouders te huisvesten. Door een goede en positieve samenwerking is het gelukt te voldoen aan de taakstelling. De bijdrage van WBO Wonen hieraan was de huisvesting van 43 statushouders.

## Realisatie wensportefeuille: nieuwbouw, sloop en verkoop

In absolute aantallen is de portefeuille zelfstandige huurwoningen van WBO Wonen afgenomen met acht eenheden. Van 3.921 naar 3.913 eenheden. Er zijn elf woningen verkocht, 20 woningen gesloopt en 23 woningen opgeleverd. Voor de Oldenzaalse woningmarkt betekent dit een toevoeging van 3 woningen.



### Voorrang op een koopwoning

Vanaf 1 juli 2024 krijgen huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie voorrang bij het kopen van een sociale huurwoning in hun woonplaats. Deze voorrang geldt voor een periode van vier weken en geldt alleen voor eengezinswoningen.

## 2. Gewoon goed wonen

WBO Wonen biedt huisvesting aan mensen die door hun inkomen of andere redenen moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Dit is mensenwerk, waarbij passende oplossingen worden gezocht, soms op maat. Daarom moeten we ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn in Oldenzaal, die aansluiten bij de huidige behoeften. Daarnaast moeten we in staat zijn om ons woningaanbod aan te passen aan toekomstige behoeften. Bij een fijn thuis voor onze huurders hoort ook een prettige woon- en leefomgeving. Daarom nemen we maatregelen om de leefomgeving aan te passen aan het veranderende weersklimaat. We investeren in oplossingen in en om de woningen om hittestress, wateroverlast en droogte te voorkomen. Zodat woningen en buurt veilig, comfortabel en leefbaar blijven, ook voor onze toekomstige huurders.

### Ambitie 2

Woningen waar huurders gewoon goed kunnen wonen ook in een tijd van klimaatverandering.

## 2.1 Vastgoedsturing

In ons portefeuilleplan staat hoe we zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen. De ambities voor de samenstelling van de zelfstandige en onzelfstandige woningportefeuille zijn in het portefeuilleplan vastgelegd. Onze doelstellingen voor de beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit hebben we vertaald naar een concrete portefeuillestrategie.

### Ontwikkelingen

Met name de bouwkosten laten nog steeds een stijgende lijn zien en bij de hypotheek rente is sprake van een lichte daling. Ondanks de lichte daling van de hypotheek rente komt de doorstroming niet op gang en is het voor onze doelgroep niet mogelijk om een huis te kopen vanwege de overspannen huizenmarkt in Oldenzaal, met name in het segment goedkopere koop.

De druk in de sociale huursector is onverminderd groot, dit zien wij voornamelijk terug in het aantal reacties en de oplopende wachttijden. Begin 2025 actualiseren we de portefeuillestrategie, dan zal ook duidelijk worden of we de strategie van stabiel/lichte groei moeten omzetten naar eventueel groei passend binnen onze financiële mogelijkheden.

Eind 2024 is het nieuwe investeringsstatuut goedgekeurd waarmee we nu ook een duidelijk financieel en maatschappelijk kader hebben voor het nemen van investeringsbeslissingen in nieuwbouw en bestaand bezit.

De groep Vastgoedsturing heeft in 2024 voor de volgende complexen/locaties een startnotitie afgerond:

#### Locatie Bernardus school

Deze locatie in de wijk Zuid-Berghuizen, aan de Molkenboerstraat, is één van de locaties die staat opgenomen in de Woonagenda om versneld woningen toe te voegen.

#### Locatie Zevenster

De Zevenster is een voormalige schoollocatie in de wijk De Thij. Ook deze locatie wordt in de Woonagenda aangemerkt als locatie voor het versneld toevoegen van woningen. Voor de locatie Bernardus school en Zevenster ontwikkelen we samen met gemeente Oldenzaal een plan om op deze locaties woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens te realiseren. Begin 2024 heeft de gemeenteraad hier goedkeuring voor gegeven. De woningen worden afgestemd op de groeiende vraag, verschillende doelgroepen, de lokale gemeenschap, burgerparticipatie en de hoogst mogelijke bouwkwaliteit.

#### Locatie Reigerstraat/bakkerij Steffens

Deze locatie in Zuid-Berghuizen is een mogelijke ontwikkellocatie voor appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

#### Locatie Pakhuis (woningen Langestraat)

Aan de Langestraat, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Langestraat e.o. in de binnenstad van Oldenzaal, worden 12 woningen gesloopt. Het Pakhuis, een appartementengebouw met 12 appartementen, wordt op deze plek teruggebouwd.

#### 34 ééngesinswoningen in de wijk Glinde Hooiland

34 woningen uit de jaren '50, aan de Anjerstraat, Rozenstraat en Violenstraat, worden verduurzaamd en energiezuinig gemaakt.

#### 24 ééngesinswoningen Katoen- en Industriestraat

Aan de Katoen- en Industriestraat, aan de rand van het centrum van Oldenzaal, worden 24 woningen verduurzaamd en energiezuinig gemaakt.

Daarnaast hebben we ons het afgelopen jaar, samen met de Zorgfederatie, georiënteerd op de toekomstige huisvesting van de Zorgfederatie Oldenzaal. In 2025 wordt hier een besluit over genomen.

Met bovenstaande notities en locaties proberen we invulling te geven aan de kaders van het portefeuilleplan.



### Wonen in Oldenzaal in 2040

Doe mee en denk mee. Onder die noemer nodigden we jongeren uit Oldenzaal uit om met ons mee te denken over wonen in Oldenzaal in 2040.

De gemeente Oldenzaal was in 2024 bezig met de toekomstvisie Oldenzaal 2040. Daar wilden wij ons steentje aan bijdragen, in het bijzonder over het thema wonen. En in plaats van dat we zelf van alles gingen bedenken, hebben we dat gedaan in gesprek met Oldenzaalse jongeren tussen 18 – 35 jaar. De uitkomsten van de avond zijn gedeeld met de gemeente Oldenzaal, als input voor de toekomstvisie Oldenzaal 2040.

Deze jongerenavond was één van de afspraken in het Actieprogramma 2023/2024 van de Woonagenda.

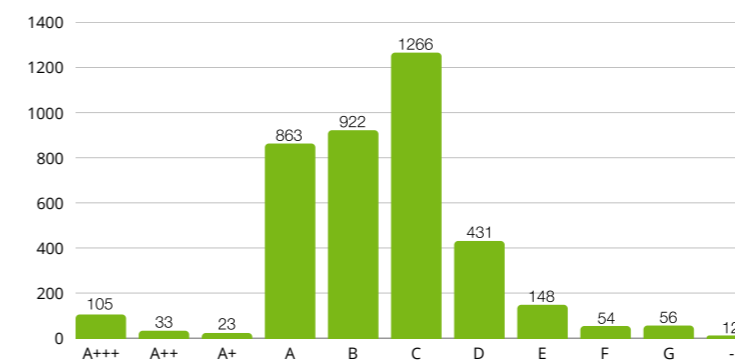
## 2.2 Duurzame woningen

Om te zorgen voor lagere energielasten en meer wooncomfort zijn we in 2024 doorggegaan met het verduurzamen van woningen. We hebben woningen geïsoleerd. Door het isoleren van woningen voorkomen we tocht-, vocht- en/of schimmelproblemen en gaan we hitte in de woning tegen. De komende jaren heeft het verduurzamen van onze woningen hoge prioriteit.

### CO2 koersplan

Er ligt een grote opgave; we moeten CO2 neutraal zijn in 2050, we moeten van het aardgas af en we willen duurzame woningen. Hoe we dit willen gaan bereiken is, onder begeleiding van Endule, vastgelegd in het CO2 koersplan. Het CO2 koersplan is onze routekaart voor de lange termijn doelstellingen én voor onze verduurzamingsopgave. In 2023 hebben we de eerste ervaringen opgedaan met het CO2 Koersplan. De komende jaren focussen we ons op de complexen met een E, F en G label. We richten ons daarbij op isolatie en ventilatie en in een volgende stap op de installaties. In 2024 zijn er diverse verduurzamingsprojecten in uitvoer gegaan.

In onderstaande tabel worden de aantallen woningen per label per 31 december 2024 weergegeven.



### Verduurzaming en sloop met vervangende nieuwbouw

#### Na drie jaar afronding project '82 woningen Glinde Hooiland'

In de wijk Glinde Hooiland, aan de Papaverstraat, Narcissenstraat en Begoniastraat, hebben we de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in ons woningbezit. Maar liefst 82 woningen maakten deel uit van het project, dat bestond uit renovatie en sloop met nieuwbouw. Drie jaar lang zijn er werkzaamheden uitgevoerd in de wijk. In totaal zijn er 42 woningen gerenoveerd. Naast renovatie vond er ook sloop met vervangende nieuwbouw plaats. In 2023 en 2024 zijn 40 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De sloop en nieuwbouw zijn uitgevoerd met het concept Blokje Om. Blokje Om is een aanpak voor het vernieuwen van woningen en buurten. Het kenmerk van het 'Blokje Om' concept is dat bewoners in een kort tijdbestek, een compleet nieuw huis krijgen op de bestaande plek in hun vertrouwde buurt. Bewoners kozen zelf of ze wel of niet wilden terugkeren naar hun vertrouwde adres. Een ruime meerderheid van de bewoners koos ervoor om terug te keren. De bewoners die niet terug wilden keren, hebben, met hulp van WBO Wonen, elders in Oldenzaal een andere woonplek gevonden. In 2024 is het totale project afgerond. Samen met bewoners, omwonenden, collega's en de aannemers hebben we het project afgesloten.



## Duurzaam wonen...

### ...aan de Kloosterstraat – Tulpstraat

Midden in het centrum van Oldenzaal, aan de Kloosterstraat – Tulpstraat, is een complex met 60 appartementen verduurzaamd. Met maar liefst 90% instemming van de huurders, zijn we eind 2023 gestart met de werkzaamheden. Eind 2024 zaten we in de afrondende fase van de renovatie. Begin 2025 worden de werkzaamheden afgerond. Door de renovatie is het gebouw nu energiezuinig en toekomstbestendig. Door een nieuwe schil om het gebouw heeft het ook een totaal ander uiterlijk gekregen.



#### Een goede buur

Bij de renovatie van het gebouw aan de Kloosterstraat hadden we te maken met een bijzondere 'buur'; basisschool De Drie-eenheid. De kinderen van deze school keken dagelijks uit op de 'werkplaats' en zagen gedurende het jaar het uiterlijk van het complex veranderen. De kinderen van de groepen 7 en 8 hebben we in de klas uitleg gegeven over de werkzaamheden en een kijkje laten nemen in het gebouw. Dit bood tegelijkertijd een mooie kans hen een kennis te laten maken met het werk van een woningcorporatie.

### ...aan de Tulpstraat

Aan de rand van het centrum van Oldenzaal, aan de Tulpstraat, zijn 16 witte woningen gerenoveerd en is er groot onderhoud uitgevoerd om de woningen op te knappen en te verbeteren. De woningen zijn onder andere energiezuiniger gemaakt, het comfort en het binnenklimaat in de woningen is verbeterd en aan de buitenzijde is de witte verflaag vervangen door een nieuwe frisse (witte) verflaag. Hiermee hebben de woningen hun authentieke uitstraling behouden.



Tijdens de renovatie, verduurzaming of groot onderhoud bleven bewoners in hun woning. Dit is een intensieve periode voor onze huurders. Daarom is het extra belangrijk om al tijdens de voorbereiding van de werkzaamheden de juiste partners te selecteren. Partners met ervaring op het gebied van bewonerscommunicatie én -begeleiding. Die net dat stapje meer willen zetten. En van ons vraagt het om gedurende het proces in verbinding te blijven met de huurders en aanspreekbaar te zijn. Ook maken we duidelijke afspraken. Daarvoor gebruiken we het reglement 'Algemene afspraken bij sloop en renovatie'. In 2024 is een herziene versie van het reglement vastgesteld door WBO Wonen en Blij Wonen. Het is nu uitgebreider en duidelijker. Naast slopen en renoveren gaat het ook over groot onderhoud. De algemene afspraken worden als onderlegger gebruikt voor het sociaal plan bij projecten.

### ...aan de Hofmeijerstraat

Eind 2023 zijn we begonnen met de verbouwing van de monumentale huisjes aan de Hofmeijerstraat 1-7. De huisjes liepen in februari 2022 flinke schade op nadat er tijdens een storm een boom op viel. De vier kleine huisjes hebben we verbouwd tot twee eengezinswoningen. In de zomer van 2024 waren de woningen klaar voor verhuur. Met de historische waarde en de ligging van de woningen midden in het centrum was de belangstelling voor de woningen groot. De woningen zijn verhuurd met voorrang aan woningzoekenden uit Oldenzaal.



### ...aan de Zilverschoon

Aan de Zilverschoon, in de wijk De Essen, zijn acht woningen gerenoveerd. De woningen die al een tijdje leegstonden, zijn verduurzaamd en energiezuinig gemaakt. Begin 2025 zijn de werkzaamheden afgerond waarnaar de woningen in de verhuur gaan. Bij de verhuur krijgen jongeren uit Oldenzaal, vanaf 18 tot en met 30 jaar, voorrang op de woningtoewijzing.



### Vocht- en schimmelproblemen

In 2024 ontvingen we enkele klachten van vocht en schimmel in de woning van enkele bewoners uit dezelfde wijk. Na inspectie bleek bij meerdere bewoners deze klachten voor te komen. Omdat we het belangrijk vinden dat onze huurders goed kunnen wonen, gaan we de vocht- en schimmelproblemen in deze wijk oplossen. We hebben onderzoek laten uitvoeren en door de resultaten uit het onderzoek weten we wat we moeten doen. In 2025 beginnen we met de aanpak van vocht en schimmel in de woningen in deze wijk.

### Nieuwbouw

#### Langestraat

Eind 2023 is het sloopbesluit genomen voor twaalf woningen aan de Langestraat. In samenwerking met de gemeente Oldenzaal en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) is hiertoe besloten. Het gebied Langestraat (en omliggend gebied) maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de voormalig postkantoorlocatie (de Nieuwe Post), het voormalige Topsportpand (Deurningerstraat 39) en de voormalige winkelpassage Vijfhoek-Deurningerstraat. Het gebied wordt omgevormd tot een toekomstbestendig woongebied en een aantrekkelijke entree naar het kernwinkelgebied. WBO Wonen bouwt in het gebied twaalf appartementen, verdeeld over drie verdiepingen, terug; Het Pakhuis. Een sloopbesluit is ingrijpend voor de bewoners. Voor de bewoners is een sociaal plan opgesteld op basis van het reglement 'Algemene afspraken bij sloop en renovatie'. In 2024 ging het sociaal plan in en zijn de meeste bewoners verhuisd. In 2025 wordt het nieuwbouwplan verder voorbereid.

### Versneld toevoegen woningen

Samen met gemeente Oldenzaal ontwikkelen we een plan om op twee locaties woningen toe te voegen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het gaat om de locaties van de voormalige plek van basisschool De Zevenster en de Molkenboerstraat. Begin 2024 heeft de gemeenteraad daar goedkeuring voor gegeven. Het plan sluit aan op wat in de Woonagenda is opgenomen over het toevoegen van meer woningen: *gemeente en WBO Wonen maken tot 2027 plannen voor meer woningen, rekening houdend met de toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Ze maken gebruik van vrijkomende (school- en andere) locaties, zoals De Zevenster.*

### Circulariteit

In de Woonagenda hebben we onder de noemer 'Aan de slag met circulariteit' afspraken gemaakt om samen met de gemeente te onderzoeken hoe we ervoor kunnen zorgen dat de impact op de aarde zo klein mogelijk wordt. Circulariteit is hier heel belangrijk in, door:

- hergebruik van materialen;
- te kiezen voor materialen die later hergebruikt kunnen worden.

Eind december heeft de gemeente een visie op circulariteit opgesteld, WBO Wonen volgt deze visie. Daarnaast maken we ook gebruik van visies van collega-corporaties.

### Werkzaamheden aan ons eigen pand

Als gevolg van een lekkage in het souterrain van ons pand, de Geldermanstaete, zijn we al lange tijd bezig met de verbouwing van het souterrain. Het oplossen van de lekkage was prioriteit nummer één in deze situatie. Daarna volgden de werkzaamheden om van het souterrain weer een toekomstgerichte werkomgeving te maken. In de eerste helft van 2025 nemen we het souterrain weer in gebruik. In 2024 zijn ook werkzaamheden aan het dak voorbereid. Begin 2025 wordt het dak vervangen van de Geldermanstaete. Met een vernieuwd souterrain en een nieuw dak is het pand straks verder verduurzaamd en blijft het een fijne werkplek voor de medewerkers van WBO Wonen.

## 2.3 Klimaatadaptatie

De veranderingen van het klimaat dwingen ons om beter te kijken naar onze bijdrage in het voorkomen van hittestress en wateroverlast. De afgelopen jaren zijn we met de neus op de feiten gedrukt. We hebben extreme weersomstandigheden meegemaakt. Van extreme hitte en droogte tot flink veel regen. Hevige regenval in de zomer van 2024 veroorzaakte veel overlast in Oldenzaal door ondergelopen snelwegen, straten en tunnels.

Samen met de gemeente Oldenzaal zijn we gestart om te komen tot een overkoepelend beleid voor klimaatadaptatie voor Oldenzaal. Samenwerking op het gebied van onder andere vergroening, tegengaan van hittestress en waterberging is cruciaal om te komen tot een fijne leefbare woonomgeving en woning.

### Gewoon doen!

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp voor WBO Wonen en onderwerp van gesprek. Met aandacht voor groen en slimme oplossingen voor het vasthouden van water, kunnen we al veel bereiken. Gewoon doen is het motto van onze groenprofessionals en hiermee hebben we al mooie resultaten weten te halen. In 2024 zijn er weer diverse projecten uitgevoerd die ieder een steentje bijdragen.

### Inheemse bomen om hittestress te verminderen

Het afgelopen jaar hebben we 50 inheemse bomen geplant, verspreid over verschillende wijken in Oldenzaal. Door deze aanplant streven we ernaar om hittestress in te verminderen. Inheemse bomen spelen een cruciale rol in het verbeteren van de biodiversiteit en bieden verkoeling tijdens warme periodes. Dat draagt bij aan een aangzamere en leefbaardere omgeving.



### Aanleg van wijkwadi's

In verschillende wijken zijn wijkwadi's aangelegd. Wijkwadi's zijn kleine wadi's die door onze groenprofessionals worden aangelegd op plekken waar het groen slecht groeit. Bij veel neerslag kan het water daar even blijven staan. Rondom de wadi's worden heesters en bomen geplant met vruchten voor mens en dier. Daarmee is het niet alleen een oplossing voor de opvang van water, maar dragen we ook bij aan verbetering van de biodiversiteit in dat gebied. In wijken en buurten waar veel wateroverlast is, wordt dit het komende jaar doorgezet.

## Inspireren

De Huiskamer in De Thij is een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. En met een voor- en achtertuin biedt het een mooie gelegenheid bewoners te inspireren voor hun eigen tuin. Daarom hebben we voor- en achtertuin van De Huiskamer aan de Willem Dingeldeinstraat opgeknapt. Hiervoor zijn planten gebruikt die over waren bij tuinaanpassingen bij andere woningen en gebouwen. Door planten te scheuren, kunnen we heel voordelig nieuw groen planten. Dit laat zien dat een tuin aanleggen niet duur hoeft te zijn!



## Voedselbos Gravenhof

Eind 2024 zijn we begonnen met een bijzonder project aan de Umbrialaan in de Graven Es. We werken hierbij samen met Stichting Voedselbos Oldenzaal, de gemeente Oldenzaal en Stichting Natuur Milieu Educatief Centrum De Hófte. Hier hebben we een wadi aangelegd en zijn we gestart met het planten van Voedselbos Gravenhof. Met de hulp van veel vrijwilligers van Natuurmonumenten en Natuurrijk de Hofte zijn er veel fruit- en notenbomen en struiken geplant. De wadi en het voedselbos hebben grote voordelen. Een wadi vangt regenwater op en laat het langzaam in de bodem zakken. Dit helpt tegen droogte en verkleint de kans op overstromingen. Het voedselbos zorgt voor meer biodiversiteit en een leefgebied voor dieren en planten. Samen dragen ze bij aan een groenere en duurzamere omgeving. Van de provincie Overijssel heeft Stichting Voedselbos Oldenzaal een subsidie ontvangen van € 8.500,- om Voedselbos Gravenhof dit jaar verder te ontwikkelen.



## Een klein voedselbosje

Met de bewoners uit de buurt hebben we aan het begin van het jaar een klein voedselbosje gerealiseerd aan de achterkant van de woningen aan de Dr. Poelsstraat 2 tot en met 8. In slechts vier maanden tijd is dit project tot stand gekomen. Dankzij de inzet van de buurt is een slecht onderhouden gebied nu omgetoverd tot een groen en vruchtbaar voedselbosje, waar ook water kan worden gebufferd bij regenval.

## Frans Halsstraat

Al in 2023 is er in samenwerking met Kansrijk Berghuizen gewerkt aan de inrichting van het groen rondom de flats tussen de Frans Halsstraat en de Helmichstraat. Er werden niet alleen bomen en struiken geplant, ook worden er voedselbosjes aangelegd en is er een kleurig lint van bloemen gezaaid. Afgelopen jaar zijn we hier opnieuw aan de slag gegaan. We hebben nog een wadi aangelegd, de sloot iets vergroot en er is opnieuw een bloemenlint ingezaaid door de leerlingen in samenwerking met Kansrijk Berghuizen. Samen met vrijwilligers en bewoners werken we regelmatig aan het onderhoud van het groen.



Voedselbossen hebben veel voordelen. Ze verbeteren de bodemkwaliteit, bevorderen de biodiversiteit en zorgen voor duurzamere voedselproductie.

## Circulariteit in het groen

We werken ook met circulariteit in het groenbeheer. Alle bladeren en vaste planten die gesnoeid worden, verzamelen we. We voegen mineralen, kalk en bokashi toe, wat fermenteren wordt genoemd. De plantenresten veranderen zo in compost. Ieder jaar levert dit ongeveer 30 kubus compost op, die weer wordt gebruikt door de groenprofessionals bij het onderhoud.

## 2.4 Staat van de woning

### Gewoon goed wonen

Het Luisterpanel dat we eind 2023 organiseerden heeft ons waardevolle input gegeven voor verbetering van onze dienstverlening én voor de basiskwaliteit van de woningen. Naar aanleiding van het Luisterpanel zijn we aan de slag gegaan met het verbeteren van het mutatieproces. In 2024 hebben we in het bijzonder gekeken naar het proces voor de vertrekkende huurder. Wanneer de huurder opzegt dan is het prettig als hij zo vroeg mogelijk in het proces weet wat er van hem verwacht wordt. Hoe moet de woning opgeleverd worden, wat kan hij bijvoorbeeld achterlaten, of wat moet in oude staat hersteld worden? Kortom; duidelijkheid voor de huurder. In 2025 wordt het proces rondom de nieuwe huurder opgepakt. Met het verbeteren en optimaliseren van het totale mutatieproces verbeteren we niet alleen onze dienstverlening, ook de basiskwaliteit waar onze woningen aan moeten voldoen wordt hiermee geborgd.

### Onderhoud

In projecten en bij mutaties zijn keukens, badkamers en toiletten vervangen. De aantallen staan in onderstaande tabel. Onderhoud aan keukens, badkamers en toiletten wordt niet alleen uitgevoerd door onze eigen vakmannen, maar ook door aannemers. Capaciteit is zowel bij WBO Wonen als bij de aannemers een blijvend aandachtspunt, onder andere door ziekte en door openstaande vacatures. De eigen vakmannen van WBO Wonen zijn naast hun werkzaamheden bij de projecten ook bijgesprongen bij mutatie- en serviceonderhoud. Hierdoor zijn niet de volledig geplande aantallen keukens gehaald.

### Asbest

Sinds 2023 zijn de asbestregels aangescherpt. Dit heeft veel gevolgen voor de werkzaamheden bij keukenen/ of badkamer- vervanging. Door de nieuwe regels worden onder andere werkprocessen anders. Voorbereidingen starten eerder en het heeft ook invloed op vergunningen en werkprocessen van onderaannemers.

Tabel geplande en uitgevoerde projecten in 2024 met betrekking tot planmatig onderhoud

In meer gevallen dan gepland zijn de wandtegels in de keuken vervangen. Door de aangescherpte regels rondom asbest konden er geen keukenblokken vervangen worden zonder ook de tegels te vervangen.

	Planning aantal woningen	Uitgevoerde aantal woningen
Keuken (blok)	347	222
Wandtegels keuken	130	158
Badkamer	18	17
Toilet	19	17
Schilderwerk	546	359
Verwarmingsketels vervangen	241	222
Dakbedekking	37	37

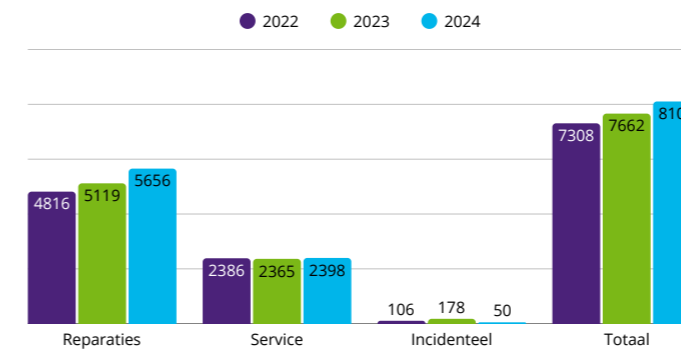
Het verschil in geplande en uitgevoerde ketels wordt begin 2025 uitgevoerd. Een deel van het schilderwerk is nog niet uitgevoerd. Door onvoorziene onderhoudswerkzaamheden is dit schilderwerk uitgesteld naar 2026.

Tabel uitvoering vakmannen ten opzichte van aannemer

	Vakman WBO Wonen	Aannemer
Keuken (blok)	23%	77%
Wandtegels keuken	13%	87%
Badkamer	41%	59%
Toilet	35%	65%

### Reparaties

In 2024 zijn er 8.104 reparaties uitgevoerd. De afhandeling van deze reparaties werd gemiddeld beoordeeld met een 8,5.



### Brandveiligheidsbeleid

In 2023 is het beleid Brandveiligheid vastgesteld. Als vervolg daarop zijn we in 2024 bij de zorgcomplexen aan de slag gegaan met maatregelen om het risico op brand zo klein mogelijk te maken. Dit zijn werkzaamheden zoals het plaatsen van brandwerende deuren, beglazing en kozijnen. Indien nodig zijn ook brand meld installaties vervangen. In 2025 gaan we hiermee door bij onze andere complexen.

## 3. Actief voor en met onze huurders

Samen zorgen we voor een prettige woonomgeving. Dit doen we in samenwerking met diverse partijen uit de samenleving en met onze huurders. De eigen regie en verantwoordelijkheid van huurders staan hierbij centraal. We bieden advies en hulp waar nodig. Goed wonen betekent niet alleen een goede woning, maar ook veilige buurten en wijken waar huurders graag wonen. Dit realiseren we niet alleen, maar samen met bewoners, de gemeente Oldenzaal en maatschappelijke partners. We willen in gesprek blijven met huurders om te weten wat voor hen belangrijk is en om rekening te houden met hun wensen bij het realiseren van onze ambities.

### Ambitie 3

WBO Wonen is actief voor en met haar huurders.

### 3.1 Samenwerken voor gewoon goed wonen

Een fijne woon- en leefomgeving waar onze bewoners en inwoners van Oldenzaal veilig en plezierig kunnen wonen. Dat is waar wij naar streven. Dat kunnen wij niet alleen. Daarvoor werken we samen met maatschappelijke partners. Onder andere op het gebied van bestrijding van armoede, uitstroom maatschappelijke opvang, leefbaarheid en de visie op Wonen Welzijn Zorg. Binnen de in 2023 vastgestelde Woonagenda werken wij samen aan verschillende acties en projecten.

#### Woonagenda

Samenwerken vanuit de Oldenzaalse opgaven is waar het om draait bij de Woonagenda 2023-2027. WBO Wonen kiest samen met gemeente, Huurdersvereniging Blij Wonen, Impuls en Wijkkracht ervoor om samen aan de slag te zijn in Oldenzaal. Het doel van partijen samen is om iedereen die in Oldenzaal wil (blijven) wonen een passende woonplek te bieden. We streven naar een goed, veilig en passend woon- en leefklimaat dat betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit is. De Woonagenda geeft een overzicht van de opgaven en de ambities voor Oldenzaal, namelijk:

1. Goed wonen
2. Voor iedereen een thuis
3. Bestaanszekerheid
4. Thuis in de wijk
5. Duurzame en klimaatactieve stad

Concrete acties en projecten worden jaarlijks opgenomen in een actieprogramma. Werkgroepen vanuit de samenwerking spreken elkaar met regelmaat, werken samen aan projecten en monitoren de voortgang.

De Woonagenda en de punten in het actieprogramma 2025 zijn de basis voor het jaarplan 2025. Onze gezamenlijke afspraken zijn een leidraad voor de komende jaren. Tijdens frequente overleggen met de maatschappelijke partners is de voortgang besproken.

Twee bijzondere programma's/projecten binnen de Woonagenda die we hieronder toe lichten zijn de veerkrachtkaarten en de visie Wonen Welzijn Zorg.



#### Veerkrachtkaarten

Veerkrachtkaarten brengen in beeld waar veerkracht mogelijk onder druk staat en laten een toename van mensen in een kwetsbare situatie in het corporatiebezit zien.

In 2023 is dit project gestart met een data-analyse waarna in 2024 dit verdiept kon worden met Oldenzaalse kennis. Tijdens gebiedsateliers is er gesproken met ruim 90 wijkprofessionals zoals maatschappelijk werk, wijkverpleging, kinderdagopvang, scholen etc. Ook waren er beleidsateliers waar collega's van de samenwerkende partijen samenkwamen. Inwoners van de wijken zijn benaderd via een enquête, waren uitgenodigd voor wijkavonden of zijn gesproken tijdens de opruimdagen.

Al deze input heeft tot mooie inzichten geleid. In 2025 krijgen de veerkrachtkaarten een vervolg in het ontwikkelen van wijkvisies en programma per wijk.

### Wonen Welzijn Zorg Oldenzaal 2030

In het eerste kwartaal van 2024 is de visie Wonen Welzijn Zorg Oldenzaal 2030 door gemeente Oldenzaal vastgesteld. De visie is tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeente, Impuls, ZFO namens VVT organisaties en WBO Wonen. Ontwikkelingen naar de toekomst toe zijn vertaald naar ambities en actielijnen die antwoord moeten bieden op de Oldenzaalse opgaven voor wonen, welzijn en zorg voor ouderen en aandachtsgroepen. WBO Wonen is betrokken waar het om wonen gaat.

## Visie Wonen, Welzijn, Zorg Oldenzaal 2030

*Op weg naar een bewuste en zorgzame Oldenzaalse samenleving*

Oldenzaal vergrijsd snel. Er is minder zorg beschikbaar voor mensen die dit nodig hebben en er zijn te weinig passende woningen. Dit zorgt voor grote uitdagingen in het leven van de inwoner en ook voor ons werk. Hoe gaan we dat aanpakken om de toekomst aan te kunnen?

Dat hebben we opgeschreven in de visie 'Wonen, Welzijn en Zorg Oldenzaal 2030'.

In deze visie staan 3 grote opgaven en 6 actielijnen, samengevat in deze praatplaat. De praatplaat gebruiken we om samen de eerste stap te zetten om de uitvoeringsagenda te maken.

Alleen samen kunnen wij een passend antwoord organiseren op deze maatschappelijke vraagstukken. Daarom: Jouw input is belangrijk, dus zorg dat je aan tafel zit!

**I. Zo zelfstandig mogelijk**

We helpen begrijpen dat zo zelfstandig mogelijk blijven, vraagt om een andere kijk op het organiseren van je eigen leven

**Actielijn 1**

Bewustwording, campagnes en gesprekken

**Actielijn 2**

Meer mensen in een passende woning

**Actielijn 3**

Inclusieve en leefbare wijken

**Actielijn 4**

Herdefinitie formele zorgbehoefte en wonen

**Actielijn 5**

Stimuleren samenwerking formele en informele zorg in de wijk en op lokaal niveau

**Actielijn 6**

Vereenvoudigde uitvoering van wet- en regelgeving rond welzijn, wonen en zorg

Voor de uitvoering is een regieteam en een stuurgroep opgericht, ondersteund door twee door de gemeente aangestelde procesregisseurs. Tijdens een brede bijeenkomst met zorgorganisaties, inwoners en andere belanghebbenden, is gevraagd wie mee wil werken aan het realiseren van verschillende ambities en actielijnen. Hieruit ontstonden drie ontmoetingstafels om initiatieven en kennis te delen. WBO Wonen neemt deel in het regieteam, de stuurgroep en bij de eerste ontmoetingstafel en heeft de focus op actielijn 2; meer mensen in een passende woning. Lopende projecten zoals doorstroming, onderzoek naar woontussenvormen en afstemming van woonzorgopgaven tot 2030 hebben hier hun plek gevonden. De eerste aandacht gaat vooral uit naar ouderen, gezien de urgentie in deze groep.

#### Andere samenwerkingen in 2024:

##### Glinde Hooiland klimaatrobuust 2050

Gemeente Oldenzaal werkt aan een wijkplan waarbij het de bedoeling is Glinde Hooiland klimaatrobuust te ontwikkelen tot 2050. Hier gaat het over opofferen van bijvoorbeeld stoepen en tuinen voor ander groen om hittestress en wateroverlast te voorkomen. Het onderwerp staat erg ver weg bij inwoners. Het principe van iets persoonlijks inleveren voor het grotere geheel is een ingewikkelde. Daarom is in juli een sessie met een gedragswetenschapper gehouden over hoe hersenen werken en wat dat betekent voor de aanpak van organisaties. Hierbij waren diverse collega's van gemeente, Impuls en WBO Wonen betrokken.

##### WoON Twente

Op regionaal niveau werken we al jaren samen in WoON Twente. Dit is een samenwerkingsverband én kennisplatform bestaande uit 16 corporaties in de regio Twente. Samenwerking en kennisdeling gebeurt op diverse thema's, zoals duurzaamheid, sociaal domein en klantinvloed. Sinds 2023 werken we nog intensiever samen met de implementatie van een gezamenlijk woonruimte-verdeelsysteem, onder de naam WoningHuren.nl.

22

JAARVERSLAG WBO WONEN | 2024

23

## Transferpunt

Binnen WoON Twente hebben we in 2023 nauw samengewerkt met alle Twentse (centrum)gemeenten en de zorg, op het gebied van uitstroom maatschappelijke opvang. Dit heeft geleid tot een geslaagd experiment met goede resultaten voor doorstroom. Op basis daarvan hebben de corporaties binnen WoON Twente, gemeenten en maatschappelijke opvang een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het plaatsen van nieuwe huurders uit de maatschappelijke opvang. Het experiment kreeg de naam Transferpunt. Inmiddels is de werkwijze van het Transferpunt een definitieve werkwijze. In 2024 zijn zeven mensen via Transferpunt begeleid naar zelfstandig wonen in Oldenzaal. WBO wonen is nauw betrokken bij het Transferpunt. De samenwerking met de andere corporaties en met de maatschappelijke organisaties verloopt goed.

## FC Twente, Scoren in de wijk

Op basis van het convenant 'Samen scoren in Oldenzaal' werken we al enkele jaren goed samen met FC Twente, Scoren in de wijk. De samenwerking richt zich op sociaal-maatschappelijke projecten, zoals sport, integratie, bewonersparticipatie en woongedrag. De projecten zijn bedoeld voor mensen in Oldenzaal die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. In 2024 heeft Scoren in de wijk verschillende activiteiten georganiseerd in Oldenzaal. Scoren in de wijk heeft geholpen met de opruimdagen, er zijn maatschappelijke buurtbijdragen georganiseerd en begeleid, De Schatkist bood activiteiten voor senioren en er werden twee verschillende MDT (maatschappelijke diensttijd) projecten uitgevoerd.

Op het gebied van integratie hebben we een intensief samengewerkt met Scoren in de wijk, waarbij een gezamenlijke stagiaire integratieprojecten begeleidde. Voor de deelnemers aan het integratieprogramma was deze samenwerking van grote toegevoegde waarde, vooral door de combinatie van kennis op het gebied van wonen en de integratieprogramma's van FC Twente, Scoren in de wijk.

## Kamertraining

- ZaZ kamertraining: In samenwerking met de gemeente en ZaZ Welzijn zijn er drie kamers gecreëerd voor kamertraining. ZaZ Welzijn biedt hier, met het concept THUUS, een veilige en ondersteunende thuisbasis voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar.
- De kamertraining van Humanitas in het Trainingshuis blijkt een succes. Na opening van het Trainingshuis in 2022 zijn er jaarlijks meerdere jongeren die via het Trainingshuis doorstromen naar zelfstandig wonen. In 2024 hebben zes jongeren het Trainingshuis verlaten en hebben op een andere plek woonruimte gevonden om zelfstandig te wonen.

## Passende hulp

Dankzij onze gesprekken met de gemeente, zoals de 18+ overleggen, hebben we snel zicht op bewoners met zorgwekkend gedrag. Samen bekijken we welke hulp het beste past, of het nu gaat om alcoholmisbruik of verward gedrag. We zorgen voor korte lijnen met hulpverleningsinstanties, waardoor bewoners minder snel in maatschappelijke opvang terechtkomen. Zelfstandig wonen moet echter wel verantwoord zijn, en dit monitoren we zorgvuldig. We overleggen met hulpverlening en politie en houden elkaar op de hoogte. Zo krijgt de bewoner de juiste handvatten om veilig te kunnen wonen.

## 3.2 Leefbaarheid

### In de wijk; zichtbaar en aanspreekbaar

#### Geslaagde opruimdagen

Een opgeruimd huis en tuin en een schone straat... mensen hebben het zelf in de hand. Maar een beetje hulp bij het opruimen is altijd fijn. Daarom organiseerden we, in samenwerking met Impuls, vijf opruimdagen in verschillende wijken in Oldenzaal. Onder het motto opgeruimd staat netjes, zijn we samen met bewoners aan de slag gegaan. Er werden containers geplaatst waarin bewoners gratis overbodige spullen en oude materialen konden achterlaten. Er is flink opgeruimd. Aan het einde van de opruimdagen zaten de containers goed vol. Tussen het opruimen door was er, bij de koffiekar van WBO Wonen, tijd om bij te kletsen of kennis te maken met de mensen uit de buurt.



#### Pilot: wijkteam De Thij

Goed wonen gaat niet alleen maar om een huis. Het gaat ook om de woon- én leefomgeving in een wijk waar bewoners prettig kunnen wonen. Iedere wijk in Oldenzaal is anders. Dus kijken we meer per wijk kijken wat er nodig is. Daarvoor werken we als pilot met een wijkteam. In het wijkteam werken medewerkers in verschillende functies samen in én voor de wijk. We zijn begonnen met een wijkteam voor De Thij. Het wijkteam kent de wijk goed, is dichtbij en persoonlijk. Voor De Thij is het wijkteam iedere woensdagmiddag aanwezig in Huiskamer De Thij. Voor bewoners uit de wijk is de Huiskamer op dat moment de plek waar ze, makkelijk en snel, terecht kunnen voor persoonlijk contact met medewerkers van WBO Wonen.

## Ontmoeten

- In Huiskamer De Thij. Deze huiskamer heeft in 2024 zijn toegevoegde waarde laten zien. Er zijn mooie initiatieven ontstaan vanuit de bewoners zelf. Zo werden er activiteiten georganiseerd zoals samen koken, een creatieve middag onder begeleiding van een vrijwilliger, in de vakantie werden er pannenkoeken en poffertjes gebakken voor de kinderen uit de wijk en twee keer per week is er een koffie-inloop. De betrokkenheid van buurtbewoners is groot. Vrijwilligers uit de wijk hebben enthousiast de rol van gastvrouw opgepakt. Begin 2024 zijn we, samen met Impuls, als pilot gestart met een inloop vragenuurtje op elke laatste woensdag van de maand. Het inloop vragenuurtje was in de avond zodat ook bewoners die overdag werken hiervan gebruik konden maken. Hoewel het initiatief werd gewaardeerd, werd er in de praktijk weinig gebruik van gemaakt. Eind 2024 is besloten te stoppen met de pilot.
- In het Dienstencentrum van De Walgaarden. Na een korte sluiting is het Dienstencentrum in De Walgaarden in het voorjaar van 2024 weer geopend. Het Dienstencentrum wordt door WBO Wonen aan de bewoners beschikbaar gesteld als ontmoetingsruimte. Niet alleen de bewoners van De Walgaarden maken gebruik van het Dienstencentrum, ook de bewoners van 't Bloemenreijck en Hooiland maken er gebruik van. Welzijnsorganisatie Impuls regelt de agendaplanning voor het gebruik van het Dienstencentrum.

Samen met Huiskamer De Thij, het Dienstencentrum in De Walgaarden, ontmoetingsruimte De Abdij en ontmoetingsplek Willemien (van welzijnsorganisatie Impuls) zorgen Impuls en WBO Wonen voor een slinger van ontmoeten; dichtbij, laagdrempelig en gemakkelijk bereikbaar.

### Abdij 2.0

Ontmoetingsruimte De Abdij heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een succesvolle ontmoetingsruimte waar veel inwoners met veel plezier gebruik van maken en is daarmee een plek geworden die niet meer weg te denken is uit Oldenzaal. Stichting De Abdij, die vanaf 2018 verantwoordelijk was voor de exploitatie van De Abdij, heeft hierbij fantastisch en waardevol werk geleverd. In 2024 besloot de stichting per 1 januari 2025 te stoppen. Om voorzetting van de activiteiten te borgen is WBO Wonen in gesprek gegaan met Impuls, Zorgfederatie Oldenzaal en Zorggroep Sint Maarten, waarbij Impuls een voortrekkersrol vervult, om de ontmoetingsruimte breed toegankelijk te houden. Voor de eerste helft van 2025 is de voortzetting van de activiteiten geborgd. Dit half jaar geeft de tijd om de voortzetting goed te organiseren, afspraken te maken over de voortzetting en voor een verbouwing om de ontmoetingsruimte gereed te maken voor een bredere invulling. De ambitie is er om in 2025 een Abdij 2.0 te realiseren, met uitbreiding van activiteiten.

## In de wijk; overlast en problematiek

Leefbare wijken waar mensen prettig en veilig kunnen wonen. Daar werken we aan. De realiteit is echter complex en uitdagend. We hebben te maken met een verharding van de maatschappij, lange wachtlijsten bij de GGZ en een toename van ondermijnende criminaliteit. Helaas zien we een groeiende groep kwetsbare bewoners, waaronder mensen met financiële problemen, verslavingen of psychische aandoeningen. Het aantal overlastmeldingen stijgt, met intensievere situaties die meer tijd en aandacht vragen. Dit zorgt ervoor dat we meer inzet moeten plegen als het gaat om woonoverlast in relatie tot leefbaarheid. We zijn veel aanwezig in de wijk. Om te zien en te horen wat er leeft en speelt en we voeren gesprekken met bewoners. We werken nauw samen met de politie, Impuls en zorgpartijen. Het resultaat van deze samenwerking is dat het steeds beter lukt om achter de voordeur te komen. Dat is positief, want schrijnende situaties die we eerder niet zagen komen nu aan het licht. Dit legt echter ook druk op de beschikbare capaciteit van alle betrokken partijen. Daarbij is het dilemma voor ons tot hoever gaat onze rol? De waardevolle samenwerking met politie, Impuls en zorgpartijen helpt ons daarbij. Hier blijven we op inzetten, onder meer met de veerkrachtkarten en door gebiedsgericht samen te werken in wijkteams. Zo blijven we ons inzetten voor veerkrachtige en leefbare wijken waar bewoners prettig samen kunnen wonen.

## Calamiteitenwoningen

WBO Wonen heeft al enige tijd twee calamiteitenwoningen. De nut en noodzaak van deze woningen is gebleken in 2024. Beide woningen zijn in 2024 twee keer gebruikt. Bijvoorbeeld bij een calamiteit als brand.

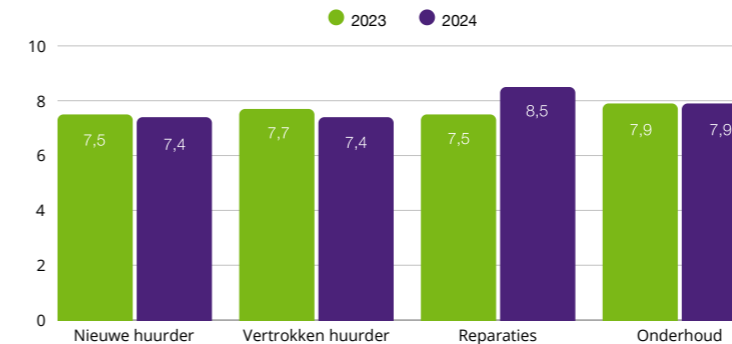
## Energielasten

Met bewoners die bovengemiddeld veel energie verbruiken gaan we in gesprek. Daarbij geven we advies over energieverbruik en energie besparen. Zo proberen we bewoners grip te laten krijgen op hun verbruik.

## Huurdersoordeel

KWH (het landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties) verzendt namens WBO Wonen enquêtes naar onze nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders waarbij een reparatie is uitgevoerd. Ook huurders waar planmatig onderhoud is uitgevoerd ontvangen een enquête via KWH.

Over 2023 en 2024 waren de gemiddelde cijfers voor de dienstverlening als volgt:



In 2024 heeft WBO Wonen het keurmerk van KWH ontvangen, dit is het KWH-Huurlabel. Dit is een landelijk keurmerk dat staat voor een hoog niveau van dienstverlening van woningcorporaties. Met het label meten én verbeteren we onze dienstverlening. Ook in 2025 blijft KWH de waardering van onze huurders voor de dienstverlening van WBO Wonen onderzoeken.

## 3.3 Samen met onze huurders

### Vrijwilligers

Eind 2024 zijn er 66 vrijwilligers die helpen om het groen te onderhouden. Vooral het groen rondom de hoogbouw complexen. Vanaf 2009 hebben we buurtmoestuinen gecreëerd door diepe tuinen in te korten. Dit jaar hebben we in een wijk weer enkele achtertuinen ingekort en is samen met de buurt een voedselbosje / pluktuin ingericht. Hierbij zijn elf personen actief betrokken om de moestuinen en voedselbosje te coördineren voor gebruikers in de buurt.

Daarnaast helpt een aantal van deze vrijwilligers ook in de woongebouwen. Onder andere met het netjes en schoonhouden. Ook voeren zij kleine klusjes uit voor andere bewoners en in de openbare ruimten. In Huiskamer De Thij zijn drie vrijwilligers actief. Dit gebeurt onder leiding van Impuls.

Vrijwilligers zijn enorm belangrijk. Om onze waardering voor hun inzet en betrokkenheid te tonen, hebben we hen daarom tijdens een gezellige kerstborrel in december verrast met een kerstpakkert.

## Blij Wonen

In 2024 moesten we afscheid nemen van Jurrie van der Geize, de voorzitter van huurdersvereniging Blij Wonen. Op 9 juli ontvingen we het droevige bericht dat hij was overleden. Jurrie is jarenlang actief en nauw betrokken geweest bij onze organisatie vanuit zijn rol in het bestuur van Blij Wonen. Hij heeft zich al die jaren met veel energie ingezet voor de huurders in Oldenzaal en daarbuiten. Met zijn inzet, kritische blik en maatschappelijke betrokkenheid heeft hij een grote bijdrage geleverd aan gewoon goed wonen in Oldenzaal. Daar zijn we hem zeer dankbaar voor.

Dat Blij Wonen een veerkrachtige huurdersorganisatie is, is gebleken. Er zijn wisselingen geweest in de samenstelling van de huurdersvereniging. Begin 2024 zijn twee bestuursleden gestopt. Naar aanleiding van een enquête naar huurders, die Blij Wonen in samenwerking met de Woonbond heeft verstuurd, heeft Blij Wonen met succes vier nieuwe bestuursleden weten te werven. De samenwerking met Blij Wonen is goed en constructief.

## 4. Organisatie

### 4.1 Algemeen

#### Organisatieontwikkeling

De kunst mensen het gevoel te geven dat ze welkom zijn en leiderschap waarbij leidinggevendend zich dienstbaar opstellen. Dat waren de kernpunten van het Hostmanshipprogramma en de training Dienend Leiderschap waaraan we de afgelopen twee jaar hebben gewerkt. In 2024 zijn we gestopt met beide programma's. We nemen de waardevolle inzichten en lessen die we eruit hebben gehaald mee in de verdere ontwikkeling van de organisatie. In het verlengde daarvan hebben we in 2024 gewerkt aan het verhaal van WBO Wonen. We hebben stilgestaan bij onze identiteit: wie zijn we, waar staan we voor, en hoe dragen we dat uit? Eerder waren al belangrijke stappen gezet, zoals het vaststellen van onze kernwaarden en het verbeteren van onze dienstverlening. Dit, samen met de uitkomsten van diverse positioneringssessies, is samengebracht in één bevlogen merkverhaal. Een verhaal waar collega's trots op kunnen zijn, dat toekomstige collega's een goed en passend gevoel geeft bij de organisatie en richting biedt bij beleidskeuzes. In 2025 wordt het merkverhaal geladen in de organisatie.

#### ICT

- **Een nieuw personeelssysteem**

Het huidige personeelssysteem is verouderd. Om efficiënter te kunnen werken is in 2024 besloten om over te gaan naar een nieuw personeelssysteem. De implementatie ervan vindt plaats in 2025.

- **Informatiebeveiliging**

Hacks en ransomware komen steeds vaker voor. Niet alleen bij grote bedrijven of de overheid, maar ook bij woningcorporaties. Daarom wordt informatiebeveiliging steeds belangrijker. Het is niet meer voldoende om enkel te investeren in technische oplossingen, het menselijk handelen is en blijft de zwakste schakel. Daarom hebben we een e-learningprogramma voor onze medewerkers opgezet, gericht op het vergroten van bewustwording en het verkleinen van de risico's voor WBO Wonen.

- **Een nieuwe telefooncentrale**

In april 2024 namen we een nieuwe telefooncentrale in gebruik. Er is voor een nieuwe telefooncentrale en telefoniesysteem gekozen om de bereikbaarheid te verbeteren, de telefonie te optimaliseren door een koppeling met ViewPoint. Door het nieuwe telefoniesysteem zijn de vakmannen goed aangesloten op de telefooncentrale en hebben we meer inzichten door betere rapportages. Bij de inrichting van het nieuwe telefoniesysteem stond de huurder centraal. Het telefoniesysteem is gekoppeld aan klantkaarten, waardoor in het klant contact centrum direct alle relevante informatie van de bellende huurder in beeld verschijnt. Voorafgaand aan de implementatie volgden alle medewerkers een dagdeel een training.

## Klachtenmanagement

WBO Wonen doet iedere dag haar best om te zorgen dat huurders fijn kunnen wonen en dat woningzoekenden een fijne woonplek kunnen vinden. Helaas gaat er ook wel eens iets mis. Als de dienstverlening niet helemaal verloopt zoals gewenst kan een klacht worden ingediend. WBO Wonen neemt de klacht dan in behandeling en zoekt naar een passende oplossing. Daar waar dat niet mogelijk is, probeert WBO Wonen haar handelen of beleid zo helder mogelijk uit te leggen. We nemen klachten serieus en proberen deze zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen 14 dagen, op te lossen.

Als de interne klachtenprocedure niet naar tevredenheid verloopt kan een klacht ingediend worden bij de externe klachtencommissie. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de klacht op twee niveaus binnen WBO Wonen is afgehandeld. Net als de andere woningcorporaties van WoON Twente is WBO Wonen aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. In 2024 hebben zeven huurders deze commissie ingeschakeld. Van één klacht is het dossier bij de commissie gesloten, omdat de klacht eerst volgens de procedure van WBO Wonen werd opgepakt. De Klachtencommissie heeft twee klachten gegrond verklaard. In deze gevallen is de afgesproken regionale procedure niet juist gevolgd door WBO Wonen. Eén klacht is door de Klachtencommissie in behandeling genomen, waarbij tijdens de zitting afspraken zijn gemaakt. Eind 2024 was één klacht nog in behandeling bij de commissie. Twee klachten zijn gegrond verklaard, waarbij de dossiers zijn gesloten.

### 4.2 Personeel

#### HR

In 2024 is er een nieuwe visie op HR&O ontwikkeld, die de strategische doelen van WBO Wonen ondersteunt. Met de komst van ondersteuning voor HR&O kwam er ruimte voor het structureren van processen. Er is hard gewerkt aan diverse praktische zaken, zoals het introductieprogramma, beschrijvingen van HR-regelingen (zoals reiskosten en fietsplan), checklists voor de instroom, doorstroom en uitstroom van collega's en het actualiseren van het personeelshandboek. Deze belangrijke zaken dragen bij aan een prettige werkomgeving voor alle medewerkers.

In 2024 was er ook veel aandacht voor het persoonlijk welzijn van collega's, de werving en selectie van nieuwe collega's, evenals voor de afronding van zaken rondom het dienstverband van de vertrekkende directeur-bestuurder en het opstarten van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

#### Blijven leren

In een snel veranderende maatschappij wordt veel gevraagd van onze medewerkers. Daarom zetten we in op duurzame inzetbaarheid van onze collega's. En is er blijvend aandacht voor opleiding, ontwikkeling en coaching met als uitgangspunt regie op de eigen loopbaan. In 2024 is er veel geïnvesteerd in opleidingen en trainingen. Onder andere in organisatie brede opleidingen zoals Agressie & Geweld, Informatiebeveiliging, Omgaan met Provocerend gedrag en Slim Schrijven met AI. Daarnaast zijn er diverse functie-relevante trainingen gevolgd zoals een asbest- en purtraining en is ook het afgelopen jaar veel gebruik gemaakt van het opleidingsaanbod van Corpofit. Het opleidingsaanbod van Corpofit biedt een gevarieerd aanbod van workshops, trainingen, webinars en e-learnings.

#### Maand van de vitaliteit

Onder de noemer 'Maand van de vitaliteit', bood Corpofit in september en oktober een programma met een breed scala aan (gratis) webinars gericht op innerlijk welzijn, fysiek welzijn, sociaal welzijn en mentaal welzijn. Alle medewerkers van WBO Wonen kregen de mogelijkheid hieraan deel te nemen.

## Personeelsdag

In 2024 is er een personeelsdag georganiseerd. In een inspirerende omgeving, de Grolsch Veste, de thuisbasis van FC Twente, stond de dag in het teken van kennis delen, leren en met elkaar in verbinding zijn. We kregen een presentatie van de Stadsbank over armoede en schuldhulpverlening, we werden geïnspireerd door de vele mogelijkheden van AI en volgden een workshop over cyber security. Na een rondleiding door het stadion sloten we de dag af met een borrel en lekker eten.

## Collega's

De RvC van WBO Wonen heeft in de zomer besloten tot het ontslag van de directeur-bestuurder. Tussen hem en de Raad van Commissarissen was sprake van een onoverbrugbaar verschil van inzicht over gemaakte keuzes en communicatie daarover. Een interim-bestuurder heeft zijn taken overgenomen waarna de RvC aan de slag is gegaan met de werving van de nieuwe directeur-bestuurder.

In 2024 mochten we veel nieuwe collega's verwelkomen, maar namen we ook afscheid van sommigen. In totaal kwamen er 19 nieuwe collega's bij: negen collega's in vaste dienst en tien inhuurkrachten als tijdelijke collega's. We namen afscheid van tien collega's, van wie zes vaste medewerkers waren en vier tijdelijke. Aan het einde van het jaar bestond WBO Wonen uit 70 vaste medewerkers (63,66 fte). Zij zetten zich allemaal in voor gewoon goed wonen in Oldenzaal. In een uitdagende arbeidsmarkt zijn we erin geslaagd al onze vacatures in te vullen, een prestatie waar we erg trots op zijn.

## Ziekteverzuim

Over de periode januari 2024 – december 2024 was het ziekteverzuim 7,1%, wat hoger is dan de 4,5% van het jaar ervoor. De gemiddelde verzuimduur was 21,9 dagen. Deze is toegenomen ten opzichte van vorig jaar (17,6 dagen). De gemiddelde meldingsfrequentie is toegenomen van 0,88 naar 1,07. Afgelopen jaar hadden we meer dan voorgaande jaren te maken met veel langdurig zieken, zowel door fysieke als psychische oorzaken.

## ARBO & veiligheid

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan een stevige basis voor arbeidsomstandigheden en veiligheid. Zo hebben we toolboxmeetings gehouden en in kaart gebracht welke beschermingsmiddelen medewerkers hebben en nog nodig hebben. Dit is nu structureel opgenomen in de HR-processen rondom in-, door- en uitstroom.

Ook de samenwerking met Arbo Unie is verder versterkt. In 2018 voerden zij onze Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) uit. In februari 2025 wordt op basis hiervan een nieuwe stand van zaken bepaald, met een concreet plan van aanpak. De Arbo-commissie van WBO Wonen neemt hierin het voortouw.

Op het gebied van veiligheid en weerbaarheid hebben we eveneens stappen gezet. Medewerkers met klantcontact die nog geen training 'Agressie & Geweld' hadden gevolgd, kregen hier in december 2024 alsnog de kans voor. De training was op maat gemaakt voor zowel medewerkers 'voor' de voordeur als 'achter' de voordeur. Daarnaast hebben de managers en de HR-adviseur een herhalingscursus gevolgd over opvang en nazorg na ingrijpende incidenten.

Tot slot hebben we een inhaalslag gemaakt met verplichte opleidingen op het gebied van arbeidsomstandigheden en veiligheid voor onze vaklieden.

## 4.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van WBO Wonen bestaat uit vijf medewerkers waarbij de voorkeur uit gaat naar een mix van medewerkers uit verschillende teams. Op deze manier worden de belangen van de verschillende afdelingen goed vertegenwoordigd. In 2024 hebben er geen mutaties plaatsgevonden in de samenstelling van de OR.

De OR komt maandelijks bij elkaar voor overleg. Daarnaast heeft de Ondernemingsraad jaarlijks minimaal vier overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder. Daarbij behartigt de OR de belangen van de medewerkers, maar ook het algemeen bedrijfsbelang.

In 2024 hebben er vier overlegvergaderingen plaatsgevonden, waarvan twee met de directeur-bestuurder a.i. In deze overlegvergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Verbouwing kantoor
- Rapport geschillencommissie functiewaardering
- Klokkenluidersregeling – communicatie website + introductie nieuwe vertrouwenspersoon
- Eindejaarsuitkering – nieuwe regeling CAO + eigen regeling WBO Wonen
- Arbobeleid, RI&E (risico inventarisatie en evaluatie) en V&G (veiligheids- en gezondheidsplan)
- Vaste reis- en thuiswerkkosten/internetvergoeding
- Wetgeving rondom ZZP-ers
- Prioriteiten afdeling HR
- Functiewijzigingen medewerkers
- Vastgestelde vrije dagen 2025
- Werving nieuwe directeur-bestuurder

Begin 2024 heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen met betrekking tot de nieuwe inrichting van het kantoorpand. Aangezien de adviesaanvraag niet volledig was, heeft de OR geen advies uit kunnen brengen. Het overleg over de kantoorhuisvesting is in het tweede halfjaar weer opgepakt met de directeur-bestuurder a.i. en dit verloopt naar ieders tevredenheid. Begin 2025 verwacht de OR een nieuwe adviesaanvraag over dit onderwerp.

Naast gesprekken met de directeur-bestuurder heeft de Ondernemingsraad aan het eind van elk jaar een evaluatievergadering met de voltallige Raad van Commissarissen. Hierbij is de directeur-bestuurder niet aanwezig. In dit gesprek wordt zowel teruggekeken als ook vooruitgekeken.

Halverwege 2024 heeft de OR extra gesprekken gevoerd met de Raad van Commissarissen voorafgaand aan het ontslag van de directeur-bestuurder. De OR stond en staat achter het besluit van de RvC tot ontslag van de directeur-bestuurder.

Vanuit de Raad van Commissarissen heeft de Ondernemingsraad de volgende adviesaanvragen ontvangen:

- Benoeming Harry Rupert als directeur-bestuurder a.i.
- Herbenoeming Martin Verbeek als lid van de RvC.
- Herbenoeming Rob Welten als lid van de RvC.

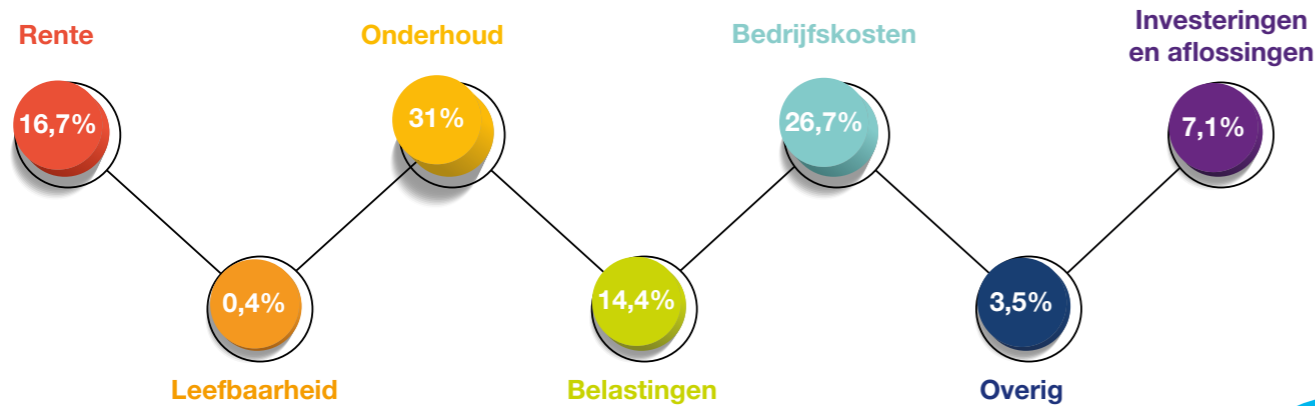
Eind 2024 is de OR betrokken geweest bij het opstellen van het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder. Hierbij heeft de Ondernemingsraad input gevraagd aan de collega's en hier heeft de OR veel waardevolle informatie uitgehaald. Dit toont ook de betrokkenheid van de collega's bij WBO Wonen en daar zijn we als OR heel blij mee.

Al met al is 2024 is een zeer hectisch en ingrijpend jaar geweest voor WBO Wonen, de collega's en de Ondernemingsraad. Wel kijken we met veel vertrouwen vooruit naar 2025. Samen met de directeur-bestuurder a.i. zijn er al mooie stappen gezet en we verwachten met de nieuw aan te stellen directeur-bestuurder verdere stappen te kunnen zetten.



## Hoe worden de huuropbrengsten besteed?

Huur = 100%



### Samen bouwen aan een goed thuis in Oldenzaal

In Oldenzaal werken we samen aan voldoende betaalbare woningen die aansluiten op de wensen van vandaag én die van toekomstige bewoners. Daarnaast zetten we ons in voor een prettige woon- en leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen. In 2024 hebben we hier vol overtuiging aan gewerkt. Wat we hebben bereikt en hoe we dat hebben aangepakt, leest u in ons jaarverslag. Hieronder vindt u een samenvatting; het volledige jaarverslag 2024 is te bekijken op onze website.

## Voldoende woningen en betaalbare woonlasten

**3.913 woningen:**

- 3.323** woningen huurprijs is lager dan € 650,43
- 220** woningen huurprijs tussen de € 650,43 en € 697,07
- 349** woningen huurprijs tussen de € 697,07 en € 879,66
- 21** woningen huurprijs is hoger dan € 879,66



Woninghuren.nl

Woningaanbod van **14 corporaties**

**119.900** ingeschreven woningzoekenden

**7.600** woningzoekenden Oldenzaal

Gemiddeld **277 reacties** per woning op het woningaanbod van WBO Wonen

### Verhuur in 2024

- 315** nieuwe verhuringen
- 72%** van de nieuwe huurcontracten in 2024 huurprijs < € 650,43
- 33%** jonger dan 30 jaar
- 30%** met voorrang toegewezen

### Veranderingen in het bezit



Oldenzaalse woningmarkt + 3 woningen

### Betaalbare woonlasten

- gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen **4,8%**
- gemiddelde huurverhoging voor geliberaliseerde huurwoningen **5,15%**
- Huurkorting voor woningen met een energielabel E, F of G
- **25 huurders** maakten gebruik van huurverlaging

### Huurachterstanden

- Op 31 december 2024:
- **123** huurders met een huurachterstand
  - Gemiddelde huurachterstand € **489,-**

Gemiddelde huurprijs € 575  
Gemiddelde streefhuur € 673



## Gewoon goed wonen

**94** woningen verduurzaamd

### Planmatig onderhoud:

- 256** keukens, badkamers e/o toiletten
- 359** woningen schilderwerk
- 222** verwarmingsketels vervangen
- 37** dakbedekking vervangen

**50%** van onze woningen heeft energielabel B of hoger



**43%** van onze woningen heeft energielabel C of D



**7%** van onze woningen heeft energielabel E, F of G. Deze gaan we verbeteren.



### Klimaatadaptatie; gewoon doen!

- Verminderen hittestress
- Verbeteren biodiversiteit
- Opvang water: aanleg van wijkwadi's
- Aanleg voedselbosjes
- Tegelwippen

Onze vakmannen hebben **8.104** reparaties uitgevoerd.

Beoordeling reparaties: **8,5**



## Actief voor en met onze huurders

### Gewoon goed wonen regelen we samen

- Samen met **66 vrijwilligers** werken we aan:
- een nette groene woonomgeving en een moestuin;
  - schone en nette woongebouwen.

### Wonen in een fijne buurt

- 5 opruimdagen + koffiekar WBO Wonen
- Pilot Wijkteam De Thij
- Ontmoeten; Huiskamer De Thij – Dienstencentrum Walgaarden – ontmoetingsruimte De Abdij
- Wijkmeesters en wijkconsulenten: **5**
- Investering leefbaarheid: € **121.000,-**

### Woonagenda

Met gemeente, Blij Wonen, Wijkkracht en Impuls werken we aan de woonagenda:

1. Goed wonen
2. Voor iedereen een thuis
3. Bestaanszekerheid
4. Thuis in de wijk
5. Duurzame en klimaatactieve stad

### Organisatieontwikkeling

Aantal medewerkers **70** - 63,66 fte

Collega's **19** nieuw - **10** vertrokken

### Welk cijfer geven klanten ons?

- Nieuwe huurders **7,4**
- Vertrokken huurders **7,4**
- Afhandeling reparatieverzoek **8,5**
- Onderhoud **7,9**

# Bestuursverslag

## A. Corporate governance, risicomanagement & compliance

Het beheersen van risico's is een essentieel onderdeel voor woningcorporaties zoals WBO Wonen. Zowel interne als externe risico's kunnen de realisatie van onze doelstellingen beïnvloeden. Daarom hebben we risicomanagement als een continu proces geïntegreerd in onze organisatie, gebaseerd op de missie en doelstellingen van WBO Wonen. We vinden het van cruciaal belang om de risico's die de verwezenlijking van onze doelen kunnen belemmeren, effectief te beheersen.

### Risicobereidheid

WBO Wonen streeft ernaar een ondernemende organisatie te zijn in het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Dit houdt in dat we bereid zijn risico's te nemen, zolang deze weloverwogen en binnen de gestelde grenzen blijven. Risicobewust handelen maakt deel uit van onze bedrijfscultuur. We accepteren onzekerheid wanneer de potentiële voordelen opwegen tegen de risico's. Door zorgvuldig kansen en risico's af te wegen, maken we goed onderbouwde keuzes die bijdragen aan onze missie.

Ten aanzien van de financiële normen zijn we bereid risico's te accepteren omdat we, gezien de omvang van onze organisatie, in staat zijn om bij eventuele overschrijding van de financiële normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw tijdig bij te sturen. Bij het opstellen van de begroting houden we ons strikt aan deze normen, maar tijdens het jaar erkennen we dat incidentele overschrijdingen kunnen voorkomen en accepteren we dat risico.

### Softcontrols

Het managen van risico's is een menselijke aangelegenheid. Naast het implementeren van strikte beheersmaatregelen is het belangrijk om ook maatregelen te treffen die ons bewustzijn van risico's en de ethiek binnen onze organisatie bevorderen. Onze handelingen worden beïnvloed door diverse factoren, waaronder motivatie, integriteit, bewustzijn, normen en waarden, evenals kennis en vaardigheden. Deze aspecten, in combinatie met de omgeving waarin we werken, spelen een cruciale rol bij de daadwerkelijke gebeurtenissen. Effectief risicomanagement draait in de praktijk om het vinden van de juiste balans tussen 'harde' en 'zachte' controlemechanismen. Zowel de dwingende 'harde' maatregelen als de meer culturele en gedragsgerichte 'softcontrols' zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vullen elkaar aan.

### Non-compliance en integriteit

#### Fraudepreventie en beheersmaatregelen

Als organisatie zijn we ons zeer bewust van de inherente risico's op fraude, zowel intern als extern, die zich kunnen voordoen bij de uitvoering van onze activiteiten. Fraudepreventie en -beheersing vormen een integraal onderdeel van het risicomanagement bij WBO Wonen. Specifieke aandacht voor het beheersen van fraude is van belang omdat deze risico's vooral aanwezig zijn in operationele processen. Onderdeel van onze jaarlijkse risico-inventarisatie is de identificatie van mogelijke frauderisico's binnen de organisatie.

#### Strikte functiescheidingen

Onze (financiële) procedures zijn zodanig ontworpen dat er duidelijke functiescheidingen zijn, waardoor ongecontroleerde transacties worden voorkomen.

#### Vastgoedwaardering

De nauwkeurige waardering van ons woningbezit is essentieel voor een betrouwbaar inzicht in de financiële positie van WBO Wonen. We zijn ons bewust van de risico's van onjuiste waarderingen van markt- en beleidswaarden, aangezien deze waarden invloed hebben op diverse financiële ratio's. Om deze risico's te beheersen, volgen we strikte procedures voor de waardering van bedrijfsmatig, zorggerelateerd en maatschappelijk vastgoed. We voeren regelmatig controles uit op objectgegevens en marktwaardeberekeningen om de nauwkeurigheid van onze procedures te waarborgen.

### Prioriteit voor informatiebeveiliging

De toenemende dreiging van cyberaanvallen benadrukt het cruciale belang van informatiebeveiliging voor de continuïteit van onze bedrijfsactiviteiten, fraudepreventie en privacybescherming. Informatiebeveiliging stond centraal in de risicokaart voor 2024 van WBO Wonen.

### Risicobeheersing in inkoopprocessen

Het risico verbonden aan inkoop en aanbesteding kan leiden tot financiële verliezen, kwaliteitsproblemen en vertragingen in projecten. Ons inkoop- en aanbestedingsbeleid speelt een cruciale rol in het beheersen van deze risico's, waarop we regelmatig controles uitvoeren om naleving te waarborgen. Woningcorporaties worden steeds vaker slachtoffer van fraude op het gebied van prestatielevering. De Autoriteit Woningcorporaties heeft dit in 2024 onderschreven middels de 'Handreiking integriteit woningcorporaties'. Daarom besteden wij hier extra aandacht aan. We voeren regelmatig controles uit om vast te stellen dat de prestatielevering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en om eventuele afwijkingen tijdig te signaleren en aan te pakken. Door deze maatregelen te implementeren, streven we naar een transparant en betrouwbaar inkoopproces dat bijdraagt aan de continuïteit en kwaliteit van onze projecten.

### Integriteit

Integriteit blijft een voortdurende prioriteit voor WBO Wonen. We hebben diverse maatregelen getroffen om ongewenste handelingen en frauduleuze activiteiten te voorkomen. Om de bewustwording te vergroten, organiseren we dilemmatrainingen voor onze medewerkers. Onze Gedragswijzer geeft medewerkers kaders voor hun handelen en helpt hen om zich integer te gedragen. De gedragscode is beschikbaar op de website van WBO Wonen. Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling die de stappen beschrijft die een medewerker moet nemen bij het signaleren van misstanden of integriteitsschendingen. WBO Wonen maakt gebruik van een externe vertrouwenspersoon. In december 2023 is het wervingstraject voor een nieuwe vaste vertrouwenspersoon gestart. Wij zijn blij dat Riemke Bosch, gecertificeerd vertrouwenspersoon, deze rol namens Arbo Unie op zich heeft genomen. Sinds begin 2024 is zij in functie en heeft zij zich persoonlijk geïntroduceerd bij alle teams. In 2024 zijn er acht meldingen binnengekomen bij onze externe vertrouwenspersoon. Het jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon is besproken in de organisatie. De RvC heeft afgesproken om in 2025 kennis te maken met de externe vertrouwenspersoon.

### Governance en beheersmaatregelen

De Governancecode voor woningcorporaties stelt normen en waarden vast voor goed bestuur, intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. Deze code bevordert een open cultuur, zelfreflectie en stimuleert discussies over dilemma's. WBO Wonen onderschrijft en conformeert zich aan deze Governancecode.

Ondanks diverse beheersmaatregelen blijft het risico op omzeiling of samenspanning bestaan. Transparante besluitvorming, een stevige governancestructuur, een open cultuur met feedbackmechanismen en regelmatige audits dragen bij aan het signaleren van afwijkingen.

## Terugblik risicokaart 2024

Jaarlijks stelt WBO Wonen een risicokaart op. De risicokaart is tot stand gekomen door interviews te houden met de directeur-bestuurder, de managers en diverse medewerkers uit de organisatie. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de aanbevelingen inzake frauderisicobeheersing van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants. De monitoring en bijsturing van de risicokaart vindt plaats via de viermaandelijke rapportage.

In de risicokaart 2024 stonden de onderstaande risico's centraal:

Duurzaamheidsopgave/ klimaatakkoord	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat WBO Wonen haar beoogde duurzaamheidsambities niet kan realiseren. WBO Wonen is mogelijk onvoldoende in staat om financieel en/of organisatorisch invulling te geven aan de verduurzaming van de portefeuille, dan wel dat dit alleen tegen buiten proportionele investeringen of tegen een lagere snelheid uitgevoerd kan worden.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Het uitwerken van scenario's op complexniveau, zodat uiteindelijk de best passende keuzes op gebied van duurzaamheid en financiën zijn gemaakt.</p>
Betaalbaarheid huurder	
<p><b>Toelichting risico:</b> Als gevolg van een financiële crisis komt de betaalbaarheid voor de huurder mogelijk onder druk te staan. Het risico van huurverhogingen die bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn, maar maatschappelijk onverantwoord.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Ontwikkelen van een nieuw huurbeleid. We bevinden ons nu in de afrondende fase. Dit omvat het in detail uitwerken en het beoordelen van de uitvoerbaarheid daarvan.</p>
Leefbaarheid	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het aantal kwetsbare huurders neemt toe. Corporaties zien versneld de samenstelling in de wijken en buurten veranderen. Dit is het gevolg van het feit dat corporaties voornamelijk mensen met de laagste inkomens moeten huisvesten. Daarnaast worden ouderen aangemoedigd om langer zelfstandig te blijven wonen, blijft de extramuralisering van de zorg (met name de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de GGZ) doorgaan, en neemt de huisvesting van statushouders toe. Veelal hebben deze groepen ook voorrang bij de toewijzing, waardoor 'reguliere' toewijzingen onder druk komen te staan.</p> <p>Deze ontwikkelingen, in combinatie met het 'doorgeven van armoede op generaties in wijken', kunnen leiden tot een concentratie van sociale problematiek met grote impact op de leefbaarheid. Dit kan resulteren in woonfraude en ondermijning.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Pilot wijkgericht werken uitrollen in de wijk de Thij. Onze huiskamer is gesitueerd in de wijk de Thij, deze zal als uitvalsbasis dienen. De keuze voor de wijk de Thij is ook gebaseerd op de uitkomsten van de veerkrachtkaarten.</p>
Financieel/ financierbaarheid	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat WBO Wonen niet voldoet aan de financiële kaders van de Autoriteit woningcorporaties en/of het Waarborgfonds</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berekenen in de meerjarenbegroting 2025-2029 van meerdere scenario's.</li> <li>Opnemen van een prognose van de ICR in de viermaandrapportages.</li> </ul>

Informatiebeveiliging	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat we ernstige schade oplopen aan onze informatiesystemen, software en/of data. Veel woningcorporaties zijn slachtoffer geworden van cybercriminaliteit. De computersystemen zijn hierbij aangevallen voor criminele doeleinden. Denk bij informatiebeveiliging aan: integriteit, datalekken, hacking. Dit risico kan ook reputatieschade met zich meebrengen.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Trainen van de medewerkers rondom het thema informatiebeveiliging met behulp van e-learningssessies van Beveiligmij.</li> <li>Het uit laten voeren van een audit door Chaptr2 rondom informatiebeveiliging. De output is gebruikt om informatiebeveiligingsbeleid op te zetten.</li> <li>Vaststellen van een informatiebeveiligingsbeleid en informatiebeveiligingsplan.</li> </ul>

Inflatie risico (bouwkostenrisico)	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat we te maken krijgen met onvoorziene prijsstijgingen. Bouwprojecten kunnen forse vertragingen oplopen of zelfs financieel niet rondkomen als gevolg van stijgende kosten van bouwmaterialen en arbeid.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Beoordelen van veranderingen, zoals onvoorziene prijsstijgingen, binnen Bedrijfsvoering en Vastgoedsturing, zodat we aan de hand van deze uitkomsten eventueel projecten kunnen bijsturen.</p>

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico bestaat dat het woningbezit in aantallen en typen onvoldoende aansluit bij de behoefte van de doelgroep van WBO Wonen, zowel op korte als de langere termijn. Mensen worden steeds ouder, waardoor de doorstroming onvoldoende is. We kennen veel voorrangregelingen voor verschillende doelgroepen. Starters kunnen hierdoor moeilijker aan bod komen. Wachtlijsten lopen in het algemeen op.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Gebruik maken van de informatie van WoningHuren.nl om meer inzicht te hebben in de ontwikkelingen met betrekking tot wachttijden en reactietijd.</p>

Primaire processen	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat onze operationele processen niet efficiënt zijn (inrichting en uitvoering) en/of de risico's worden onvoldoende beheerst.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Aanpakken van de volgende processen en hierbij de focus leggen op efficiëntie en effectiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>HR processen.</li> <li>Actualiseren van het verhuurmutatieproces.</li> </ul>

Maatregelenpakket Endule	
<p><b>Toelichting risico:</b> Het risico dat de maatregelenpakketten van Endule niet toereikend zijn.</p>	<p><b>Uitgevoerde beheersmaatregelen in 2024:</b> Gebruik maken van een adviesbureau voor een verdere verfijning van de Endule systematiek.</p>

## Vooruitblik risicokaart 2025

In 2024 heeft WBO Wonen een grondige inventarisatie van (fraude)risico's uitgevoerd, wat heeft geresulteerd in een actueel overzicht van potentiële risico's voor onze organisatie. Deze inventarisatie omvatte gedetailleerde analyses van de risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Uit deze analyses zijn de belangrijkste risico's voor 2025 voor WBO Wonen naar voren gekomen:

1. Betaalbaarheid huurder
2. Leefbaarheid
3. Financieel/ financierbaarheid
4. Primaire processen
5. Informatiebeveiliging
6. Inflatierisico (bouwkostenrisico)
7. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

In de Risicokaart 2025 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken.

## Financiële risico's

Het beleid van WBO Wonen is gericht op het beheersen en beperken van financiële risico's door middel van onder meer:

- Een éénduidige strategische visie;
- Gericht risicomanagement;
- Adequate rapportagestructuren;
- Transparante procedures;
- Een evenwichtig beleid ten aanzien van vastgoedsturing en (des)investeren.

De positionering van de vastgoedportefeuille, en het investeren in de portefeuille legt, binnen de sociale taakstelling van de organisatie, een claim op de ontwikkeling van de financiële positie van WBO Wonen. De uit sociale opgaven voortvloeiende financieringslasten van niet kostprijsdekkende investeringen in nieuwbouwprojecten en kwaliteitsverbeteringen in bestaand bezit, worden gefinancierd met de positieve operationele kasstroom.

Op 30 juni 2022 hebben Aedes, Woonbond, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk een handtekening gezet onder de Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting. Met de vrijgekomen ruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing zijn bindende afspraken gemaakt op het gebied van de betaalbaarheid (forse huurmatiging), de beschikbaarheid (verdubbeling woningbouw), de verduurzaming (versnelling) en de leefbaarheid (extra impuls). Eind 2024 zijn de 'herijkte' Nationale Prestatieafspraken ondertekend. De nieuwe afspraken zijn meer wederkerig en beter afdwingbaar. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is per onderdeel van de Nationale prestatieafspraken benoemd hoe WBO Wonen omgaat met deze afspraken. Dit is ook financieel meegenomen in de meerjarenbegroting. Daarnaast is er een inschatting van de belangrijkste parameters, onder andere inflatie, loonindex, bouwkostenindex en leegwaardestijging, gemaakt. In alle vijf begrotingsjaren voldoet WBO Wonen aan de vijf financiële ratio's waarop de basisbeoordeling van de financiële positie door de externe toezichthouders plaatsvindt.

Aangezien woningcorporaties vanuit de Nationale prestatieafspraken staan voor een forse investeringsopgave heeft het WSW aangegeven dat zij het van belang acht dat in de meerjarenbegroting 2025-2029 wordt uitgegaan van een zo realistisch mogelijke inschatting van het (investerings)programma, dat wordt geborgd door de interne besluitvorming van de corporatie. Er is vanzelfsprekend sprake van onzekerheid vanwege externe afhankelijkheden. Bijvoorbeeld in het krijgen van vergunningen, het contracteren van partijen, interne plan- en projectcapaciteit en de impact van de bouwkostenontwikkelingen. Het vertrekpunt is dat de meerjarenbegroting een zo realistisch mogelijke inschatting moet zijn van een haalbare transitie, zowel in omvang als in tijd.

Daarnaast wijst het WSW ook op het belang van scenario-analyses. Het WSW verwacht dat relevante scenario's en bijsturingmogelijkheden worden opgenomen in de toelichting van de meerjarenbegroting. WBO Wonen heeft bij de meerjarenbegroting een ambitie scenario opgenomen met daarin extra sloop- en nieuwbouwplannen. Ook zijn er scenario's doorgerekend met een lagere huurverhoging en slechtere economische omstandigheden. Als al deze scenario's bij elkaar opgeteld worden dan blijkt dat de ratio ICR in de eerste vijf begrotingsjaren maar net op de norm van 1,4 uitkomt. De ICR van de DAEB tak komt vanaf 2027 onder de norm uit. De overige ratio's blijven ruim boven de normen van Aw en WSW.

## Financieringsrisico's

De risico's ten aanzien van de financiering van het woningbezit worden periodiek door de manager Bedrijfsvoering, de financieel adviseur Bedrijfsvoering, de directeur-bestuurder en door de financiële commissie beoordeeld. De concerncontroller maakt deel uit van de financiële commissie. WBO Wonen beschikt over een treasuryjaarplan en een treasury- en beleggingsstatuut. Het beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Het sturen op kasstromen maakt deel uit van het treasurymanagement.

Nadat in 2022 het portefeuilleplan is goedgekeurd is, is in 2023 de nieuwe financieringsstrategie opgesteld en goedgekeurd. De financieringsstrategie dient als leidraad om te komen tot een toekomstige financieringsportefeuille, die past bij de ontwikkeling van het vastgoed. Deze "wensportefeuille" draagt bij aan de financiële continuïteit, zodat WBO Wonen zich kan blijven richten op haar missie: "Wij werken samen aan betaalbaar en gewoon goed wonen voor en met onze huurders". De financieringsstrategie heeft als doel het bewaken van de huidige samenstelling van de leningenportefeuille om zo veel mogelijk aan te blijven sluiten bij de "ideaalportefeuille", die enerzijds aansluit bij de investeringsplannen en anderzijds de risico's voor WBO Wonen beperkt houdt. De financieringsstrategie geeft weer welke keuzes worden gemaakt ten aanzien van het financieren van de activiteiten.

Vanaf 2023 wordt de marktwaarde van de geborgde leningen bepaald op basis van discontinuïteit, dit betreft de prijs waartegen corporaties hun geborgde leningen vervroegd kunnen aflossen. Hierbij maken de financiers de rente- en aflossingsverplichtingen contant tegen de huidige rentecurve, zonder opslag. De marktwaarde van geborgde leningen wordt als input gebruikt voor de berekening van de onderpandsratio en dekkingsratio. WBO Wonen voldoet voor beide ratio's ruim aan de normen van Aw en WSW. Het WSW heeft in 2025 opnieuw de borgbaarheidsverklaring afgegeven.

## Fiscale risico's

De fiscale risico's, zoals het risico dat niet voldaan wordt aan de fiscale wet- en regelgeving en dat we fiscale kansen onvoldoende benutten, worden ondervangen door de volgende maatregelen:

- onderzoeken en benutten van mogelijkheden in de fiscale wet- en regelgeving,
- fiscale meerjarenbegroting maken en gedurende het jaar actualiseren,
- het borgen van fiscale kennis in de organisatie door cursussen te volgen en collega's bij te praten.

Op 19 december 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het Belastingplan 2024. Het hoge tarief in de vennootschapsbelasting blijft in 2024 ongewijzigd op 25,8%. Ook het tarief van de eerste schijf van de vennootschapsbelasting is niet gewijzigd (19%). Dit lage tarief geldt voor winsten tot € 200.000.

De earningsstrippingmaatregelen (ATAD-regeling) zijn in 2024 gelijk gebleven: de aftrekbaarheid van het saldo van rentekosten (rentekosten minus rentebaten) wordt beperkt tot 20% van de EBITDA. Hierbij geldt een drempel van € 1 miljoen. Vanaf 2025 wordt het percentage verhoogd naar 24,5%. Het drempelbedrag blijft ongewijzigd in 2025.

Per 1 januari 2022 zijn de regels rondom voorwaartse verliesverrekening gewijzigd. Verliezen zijn vanaf dat moment in beginsel onbeperkt in de tijd verrekenbaar met toekomstige winsten. Wel is de omvang van de verliesverrekening beperkt. Toekomstige winsten zijn slechts tot € 1 miljoen volledig verrekenbaar met openstaande verliezen. Daarboven zijn winsten slechts voor 50% verrekenbaar. Deze beperking is ook van toepassing op de achterwaartse verliesverrekening op basis waarvan verliezen kunnen worden verrekend met het resultaat in het voorgaand boekjaar.

Ondanks dat het ATAD aftrekpercentage wordt verhoogd van 20% naar 24,5% blijft de fiscale belastingdruk van WBO Wonen in de komende jaren onverminderd hoog.

## B. Verslag van de raad van commissarissen

### I. Algemeen

Het verslagjaar 2024 was een jaar met twee gezichten voor WBO Wonen. Enerzijds waren wij in staat om onze primaire taken voor de huurders naar behoren uit te voeren en zijn de beleidsmatige- en uitvoerende verbindingen met onze lokale partners verder aangehaald.

Anderzijds was het een jaar waarin er sprake was van toenemende spanningen in de organisatie. Dit leidde in een aantal gevallen tot uitval door ziekte. De relatie tussen de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) en de directeur-bestuurder kwam -mede daardoor- onder druk te staan. Dat mondde uit in een onoverbrugbaar verschil van inzicht over leiderschapsstijl en de beginselen van goed bestuur. Daarom hebben wij in augustus besloten tot het ontslag van de directeur-bestuurder.

Dat we toch onze taken naar behoren zijn blijven uitvoeren is in de eerste plaats te danken aan de grote betrokkenheid en inzet van velen in onze organisatie. De RvC is de collega's hiervoor buitengewoon erkentelijk. Wel moesten wij in de loop van het jaar vaststellen dat een aantal beleidsontwikkelingen niet op de afgesproken wijze en moment tot stand waren gekomen. Dit betrof bijvoorbeeld een nieuw huurbeleid en een herijking van het koersplan.

In juli 2024 is de heer Jurrie van der Geize overleden, de voorzitter van onze huurdersvereniging. WBO Wonen verloor daarmee een betrokken en bevoegde huurdersvoorman en een belangrijke verbindende factor.

Per 9 september is Harry Rupert door de RvC benoemd tot interim directeur-bestuurder van WBO Wonen. Harry is erin geslaagd om de organisatie de nodige stabiliteit en continuïteit te bieden en het vertrouwen te winnen van de organisatie en de RvC. Op een aantal taakvelden wordt extra ingezet om achterstanden weg te werken. Harry blijft deze rol in principe uitvoeren totdat een nieuwe directeur-bestuurder kan starten. Vanwege dit laatste is eind 2024 het wervingsproces voor een nieuwe directeur-bestuurder gestart met het opstellen van een breed gedragen profiel en het in gang zetten van de procedure.

Voor de RvC leden was 2024 ook een jaar waarin er buitengewoon veel tijd en energie is besteed aan WBO Wonen. We hebben het jaar na de zomer tussentijds geëvalueerd en daarbij afgesproken dat we de jaarlijkse zelfevaluatie over dit jaar wat steviger aanzetten en ons daarin extern laten begeleiden. In de opmaat daarnaartoe hebben we in december gesproken met interne stakeholders, de huurdersvereniging en met vertegenwoordigers van de Autoriteit woningcorporaties.

Vanuit mijn rol als voorzitter hecht ik eraan om hier te vermelden dat de RvC als team en eenheid heeft geopereerd in het lastige afgelopen jaar en dat de afzonderlijke RvC leden hun bijdrage op voortreffelijke wijze hebben geleverd door elkaar aan te vullen, in te springen en een sprintje te trekken waar dat op enig moment nodig was.

#### Robert Baveld

Voorzitter RvC

### II. Toezicht houden

Het thema 'Gewoon goed wonen' is de kern van het koersplan van WBO Wonen. Dit thema staat centraal in al onze toezichthoudende activiteiten. We voeren onze toezichthoudende en controlerende rol uit met een vertrouwde houding en voldoende afstand. Als sparringpartner van de bestuurder is de RvC nauw betrokken bij strategische beslissingen.

De RvC houdt toezicht als het gaat om hoe het bestuur van WBO Wonen werkt en op de algemene gang van zaken binnen WBO Wonen. We geven advies aan het bestuur, zowel wanneer dat gevraagd wordt als wanneer we zelf denken dat het nodig is. Ook hebben we een rol in het aanstellen van de bestuurder.

In onze visie op bestuur en toezicht hebben we opgeschreven hoe we toezicht houden. Het toezicht- en toetsingskader vult verder in hoe we deze visie in de praktijk brengen.

De taken en verantwoordelijkheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het Reglement van de Raad van Commissarissen. Daarnaast hebben we twee commissies ingesteld: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Elke commissie heeft zijn eigen reglement, waarin de specifieke taken en bevoegdheden staan beschreven.

#### Governance en Governancecode

Als Raad van Commissarissen vinden we het belangrijk dat het bestuur van de organisatie transparant is en dat de belangen van alle betrokkenen op de juiste manier worden meegenomen. We volgen de aanbevelingen van de Nederlandse Corporate Governance Code, die ook van toepassing is op stichtingen, en de Governance Code Woningcorporaties. In het afgelopen jaar zijn er geen aanwijzingen dat we van deze regels zijn afgeweken.

## III. Samenstelling, bezoldiging en functioneren

### Samenstelling

Het is van groot belang dat onze RvC een mix van verschillende achtergronden laat zien. Dit betekent dat we steeds kijken naar diversiteit in geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Ook vinden we een behoorlijke mate van regionale betrokkenheid essentieel voor een organisatie als WBO Wonen.

#### Samenstelling van de RvC

**Robert (J.H.R.) Baveld** (1955) is voorzitter van de RvC. Hij werkt als zelfstandig ondernemer in het publieke domein als adviseur en interim-manager. Hij vervult geen andere nevenactiviteiten.

**Linden (L.E.) Douma** (1988) is werkzaam als manager Beleid en Staf bij woningcorporatie Woonconcept, een woningcorporatie actief in de gemeenten Hoogeveen, Meppel en Steenwijkerland. Linden is voorgedragen door huurdersorganisatie Blij Wonen en lid van de remuneratiecommissie.

**Renate (R.J.M.) Thijert** (1973), is werkzaam als manager Finance & Tax bij ADG-dienstengroep, een bedrijf dat opereert in de sectoren Schoonmaak & Facility Management en Zorg & Welzijn. Daarnaast is zij bestuurslid bij Bedrijvenpark Twentekanaal Hengelo. Renate is voorgedragen door huurdersorganisatie Blij Wonen en tevens lid van de auditcommissie.

**Martin (M.) Verbeek** (1965) is directeur van Marb Consultancy BV en directeur van de Stadserven Kampereiland e.o. en daarnaast voorzitter uitvoeringscommissie landinrichting Noordwest Overijssel, voorzitter stichting De Kaasfabriek Markelo, voorzitter stichting Fundatie Tubbergen, voorzitter CDA Hof van Twente, voorzitter WBE Hof van Twente, voorzitter adviescommissie subsidies GLB-NSP Overijssel en secretaris bij de Energiecoöperatie ECHT. Martin is voorzitter van de auditcommissie.

**Rob (R.G.) Welten** (1960) is vicevoorzitter van de RvC van WBO Wonen en burgemeester van de gemeente Haaksbergen. Hij heeft diverse gastdocentschappen bij de Bestuursacademie, OU, UT en Saxion. Daarnaast is hij lid van de raad van commissarissen van NV Wadinko en voorzitter van FC Twente Scoren in de Wijk. Omdat WBO Wonen en FC Twente Scoren in de Wijk een samenwerkingsovereenkomst kennen, is Rob uitgesloten van alle informatievoorziening op dit punt en maakt hij geen deel uit van eventuele overleggen of besluiten hieromtrent. Rob is voorzitter van de remuneratiecommissie.

## Rooster van aftreden

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid van één herbenoeming van een termijn van opnieuw maximaal vier jaar.

Naam	Functie binnen Raad	Eerste benoeming	Einde zittingstermijn of herbenoeming	Tijdstip van aftreden
Robert (J.H.R.) Baveld	Voorzitter	01-01-2018	01-01-2022	01-01-2026
Rob (R.G.) Welten	Vicevoorzitter	01-04-2021	01-04-2025	01-04-2029
Martin (M.) Verbeek	Lid	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2029
Renate (R.J.M.) Thijert*	Lid	01-01-2022	01-01-2026	01-01-2030
Linden (L.E.) Douma*	Lid	13-04-2023	13-04-2027	13-04-2031

## Bezoldiging

De vergoeding van de RvC wordt bepaald volgens de bindende regels van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootte en de complexiteit van de thema's binnen WBO Wonen. De voorzitter ontving bruto € 20.400, -, de overige leden ontvingen in 2024 bruto € 14.400, -.

## Functioneren

### Integriteit en onafhankelijkheid

Buiten het commissariaat hebben de leden geen andere banden met WBO Wonen. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, leningen of garanties. Ieder lid is in staat onafhankelijk toezicht te houden.

### Informatievoorziening

In het bestuursreglement is vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de RvC informeert en waar besluitvorming en verantwoording plaatsvindt. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich informeren door managers en/of medewerkers van WBO Wonen of een externe professional. Afgelopen jaar heeft de RvC deze rol naar tevredenheid kunnen vervullen en de inbreng van interne betrokkenen en (externe-) adviseurs was adequaat.

### Zelfevaluatie

Elk jaar bespreekt de RvC zijn eigen functioneren en het functioneren van zijn individuele leden. In 2024 is de zelfevaluatie begeleid door een extern adviseur. Hiervoor zijn bestuurder, bestuurssecretaris, MT leden, concerncontroller en OR om input gevraagd, net als de huurdersvereniging. Vanwege de bijzondere situatie rondom het functioneren van de directeur-bestuurder heeft dit jaar ook een gesprek plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties. Het verslag van de zelfevaluatie is met de bestuurder besproken en vastgesteld. De opvolging van de actiepunten uit de evaluatie worden door de RvC zelf bewaakt.

RvC lid	Behaalde PE-punten in 2024
J.H.R. Baveld	3
M. Verbeek	4
R.G. Welten	7
R.J.M. Thijert	19
L.E. Douma	7

### Permanente Educatie (PE)

Om de toezichhoudende taak goed uit te kunnen voeren zijn de leden verplicht om jaarlijks educatie en bijscholing te volgen. Daarmee moet kennis van relevante wet- en regelgeving, ontwikkelingen in de sector en best practices in goed bestuur op peil blijven. In 2024 hebben Robert Baveld en Martin Verbeek niet aan de PE-eis voldaan door de noodzaak prioriteit te geven aan interne ontwikkelingen binnen WBO Wonen. Dit zal komend jaar worden hersteld.

## IV. Verslag vanuit toezichthoudende rol

In de jaarkalender die door de RvC en bestuurder samen wordt opgesteld, staan alle onderwerpen die gedurende dat jaar (minimaal) worden besproken in de plenaire vergaderingen en de commissies. Behalve de vaste, jaarlijks terugkerende, onderwerpen worden daarin ook verdiepings-thema's aangedragen door de raad en de bestuurder. Hiermee zorgen we ervoor dat er door het jaar heen voldoende ruimte is voor opiniërend en beeldvormende bespreking van actuele (maar niet urgente) onderwerpen en nieuwe ontwikkelingen binnen ons werkveld.

### Toezicht op strategie

In oktober heeft de RvC tijdens de jaarlijkse verdiepingsdag uitvoerig stilgestaan bij informatiebeveiliging, duurzaamheid en binnenstedelijke stedenbouwkundige ontwikkeling. Daarvoor waren externe deskundigen uitgenodigd. De bijeenkomst vond plaats op locatie, in buurgemeente Hengelo. Doordat ook het MT deelnam aan (een deel van) de verdiepingsdag, ontstond er een boeiend gesprek, waarin goede vertalingen konden worden gemaakt naar WBO Wonen en de ontwikkelingen in Oldenzaal.

### Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2024 heeft accountantskantoor BDO de controle op het jaarverslag en de jaarrekening uitgevoerd. In de vergaderingen met de auditcommissie en met de RvC zijn de financiële prestaties gevolgd door onder meer de viermaandrapportage en besprekingen met de accountant.

Er is kennis genomen van de goedkeurende verklaring van de accountant en de RvC heeft in de vergadering van 3 juni 2024 goedkeuring gegeven aan de jaarrekening 2023 en decharge verleend aan de bestuurder.

De toezichthoudende rol op de operationele prestaties was in het verslagjaar intensief. Door de ontwikkelingen in de interne organisatie heeft de RvC een belangrijke focus gehad op de meer operationele zaken. Met de komst, in september, van Harry Rupert als interim directeur-bestuurder is er rust teruggekomen in de organisatie en kon de RvC zich weer meer richten op haar toezichthoudende taak.

### Auditcommissie

In 2024 bestond de auditcommissie uit Martin Verbeek (voorzitter) en Renate Thijert. Gewoonlijk worden de vergaderingen van de auditcommissie bijgewoond door de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de financieel adviseur Bedrijfsvoering en de concerncontroller. De commissie beoordeelt de financiën, het risicobeheersingssysteem en de interne controle en adviseert daarover de RvC. Zij spreken ook met de accountant en de externe treasury adviseur over deze onderwerpen.

### Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Ieder jaar worden met de directeur-bestuurder prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken maken deel uit van de jaarlijkse (HR) gesprekken tussen bestuurder en RvC. Daarnaast is er met enige regelmaat contact met de huurders(vereniging) en nemen RvC leden in beginsel deel aan de WoON Twente bijeenkomsten.

### Toezicht op risicobeheersing

In de vergadering van 25 november 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de risicokaart 2025 en het intern controleplan 2025. De stukken zijn voorafgaand aan deze vergadering uitvoerig in de auditcommissie besproken. Hierin vervult de concerncontroller een belangrijke adviserende rol.

### Opdrachtgeverschap accountant

Vanwege het bereiken van de maximale termijn voor accountantsdienstverlening zal BDO de jaarrekeningcontrole van WBO Wonen uitvoeren tot en met boekjaar 2024. Door de auditcommissie is er een proces gestart voor de selectie van een nieuwe accountant. Dat heeft erin geresulteerd dat de RvC op 25 november 2024 overeenkomstig het advies van de auditcommissie heeft besloten om een overeenkomst aan te gaan met Forvis Mazars accountants voor de controle van de jaarrekening en dVl (verantwoordingsinformatie) met ingang van het boekjaar 2025.

## Verslag vanuit de werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. De remuneratiecommissie heeft daarin een uitvoerende- en adviserende rol.

Als opmaat voor de doorontwikkeling van de organisatie in 2025, heeft de RvC de directeur-bestuurder a.i. de opdracht gegeven een medewerkeronderzoek op te starten.

## Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van WBO Wonen bestond in 2024 uit Rob Welten (voorzitter) en Linden Douma. De remuneratiecommissie houdt zich bezig met voorstellen over het bezoldigingsbeleid aangaande het bestuur, het houden van de jaarlijkse HR-gesprekken met het bestuur en het opmaken van een beoordelingsverslag van het bestuur. De vergaderingen worden in de regel bijgewoond door de bestuurder, bestuurssecretaris en twee leden van de RvC.

## Samenstelling bestuur

WBO Wonen werd in het jaar 2024 bestuurd door de heer Wouter Versteeg. De heer Versteeg is per 1 oktober 2021 aangetreden als directeur-bestuurder. Op 8 augustus 2024 heeft de RvC een besluit genomen tot schorsing en ontslag van deze bestuurder. In de periode van 8 augustus tot 9 september heeft RvC lid Robert Baveld de statutaire bestuurstaken waargenomen. Daartoe heeft hij voor die periode zijn rol als RvC lid neergelegd. Een en ander overeenkomstig de statuten.

Vanaf 9 september 2024 heeft Harry Rupert op interim basis de rol van directeur-bestuurder op zich genomen. Met Harry Rupert heeft WBO Wonen een door de wol geverfde directeur-bestuurder gevonden. Hij is geruime tijd in dezelfde functie werkzaam geweest bij Welbions. Nadat hij de pensioengerechtigde leeftijd had bereikt, vervulde hij nog interim functies bij Wonen Delden en bij de Stadsbank Oost Nederland.

## Beloningskader en beloning

De RvC stelt het salaris van de directeur-bestuurder vast binnen de daarvoor geldende kaders. Het salaris voldoet aan de Wet Normering Topinkomens en de zogenoemde staffel voor woningcorporaties. De heer Versteeg was ingeschaald in schaal E met een bijbehorend maximum van € 170.000,- per jaar.

## Nevenfuncties

Nevenfuncties van bestuurders, zowel betaalde als onbetaalde, worden vooraf ter goedkeuring aan de voorzitter van de RvC voorgelegd.

Harry Rupert vervult naast zijn werkzaamheden bij WBO Wonen nog een aantal nevenfuncties, te weten:

- Voorzitter Raad van Toezicht Roset;
- Bestuurslid Stichting Centrummanagement Binnenstad Hengelo;
- Coach voor deelnemers Toekomstgericht Toezicht aan de UT.

## Permanente Educatie

Voor bestuurders van woningcorporaties geldt op basis van de Governancecode dat zij in een periode van drie jaar minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Over de jaren 2021 tot en met 2023 heeft de heer Versteeg 118,5 punten aan opleidingen en bijeenkomsten gevolgd die in aanmerking komen voor PE- punten.

## V. Vergaderingen en andere overleggen

### Vergaderingen

De RvC heeft in 2024 vijf keer vergaderd met daaraan voorafgaand steeds een kort vooroverleg, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Naast de bestuurder, concerncontroller en bestuurssecretaris waren afhankelijk van de onderwerpen MT leden, adviseurs of vertegenwoordigers van de accountant aanwezig. De RvC kwam daarnaast op 10 januari bijeen voor een bestuursbesluit rondom de beëindiging van een dienstverband, waarbij de RvC eenmalig de bestuurlijke bevoegdheid uitoefende. Ook was er op 8 augustus een speciale RvC vergadering waarin het besluit werd genomen tot schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder.

De auditcommissie kwam vier keer bijeen en de remuneratiecommissie drie keer in een reguliere vergadering. De agenda en verslagen van de beide commissies worden in alle gevallen ter kennisname geagendeerd in de RvC. De eventueel hieruit volgende RvC besluitvorming is vastgelegd in het verslag en de besluitenlijst van de RvC.

### Besluitvorming

Hieronder de belangrijkste besluiten die in het jaar 2024 zijn genomen door de RvC:

- Besluit profielschets bestuurder
- Besluit schorsing en ontslag bestuurder
- Controleplan BDO over 2024
- Herbenoeming Martin Verbeek
- Inkooptraject accountantsdiensten
- Intern controleplan en risicokaart 2025
- Investeringsstatuut
- Jaarkalender en strategische thema's
- Jaarplan 2025, begroting 2025 en meerjarenprognose 2025 – 2029
- Jaarrekening en jaarverslag 2023
- Reglement werving en selectie
- Thema kalender 2025
- Treasury jaarplan 2025
- Visie op bestuur
- Voorgenomen herbenoeming Rob Welten

### Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Gedurende het verslagjaar waren de contacten met huurdersvereniging Blij Wonen goed. De twee huurderscommissarissen hebben een aantal keren overleg gevoerd met de vereniging. Er zijn diverse onderwerpen besproken. In de zomer was er verdrietig nieuws. De voorzitter van het bestuur van Blij Wonen, Jurrie van der Geize, overleed plotseling. Eerder al waren de heren David Bartels en Sascha Boers, na jaren van grote inzet en betrokkenheid, gestopt als bestuursleden. Het bestuur heeft na de zomer gezocht naar nieuwe leden om weer op sterkte te komen. Eind december is kennis gemaakt met een aantal aspirant-leden die in de loop van 2025 formeel worden voorgesteld en benoemd. Naast de bilaterale contacten was er één overleg met de voltallige RvC. In alle gevallen zijn de bevindingen teruggekoppeld aan de bestuurder.

### Overleg met de Ondernemingsraad

Het jaarlijkse evaluatiegesprek met de ondernemingsraad vond plaats in december. Daarnaast is de remuneratiecommissie één keer benaderd voor een gesprek aangaande ontwikkelingen in de organisatie. Vanwege de bijzondere omstandigheden hebben er vanaf de zomer meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen OR(leden) en RvC (leden).

# Financiële continuïteit

Een gezonde financiële basis, ook voor de langere termijn, is nodig om onze missie waar te (blijven) maken. Sturen op een positieve operationele kasstroom is in het financieel beleid van WBO Wonen één van de belangrijkste voorwaarden voor een gezonde financiële basis. De (des)investeringen en ambities zijn gericht op (lange termijn) verhuurbaarheid en daarmee op een potentieel betere kasstroom. WBO Wonen wil deze kasstroom inzetten om 'Gewoon goed wonen' voor haar huurders mogelijk te blijven maken.

## Marktwaaarde

Corporaties zijn verplicht om te waarderen op marktwaaarde verhuurde staat. Aangezien WBO Wonen voornamelijk in belangrijke mate blijft sturen op kasstromen wordt de marktwaaarde met name gehanteerd voor de verantwoording. Daarom is gekozen voor het handboek (basisversie) en niet voor de full-versie. Tevens wordt hiermee de (stijging) van de bedrijfslasten beperkt.

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een stijgende woningmarkt ten opzichte van 2023. Als gevolg van de ontwikkelingen op de markt in 2024 is de inschatting van de leegwaardestijging van woningen gestegen. Deze zorgt voor een stijging van de marktwaaarde van 9,5%. Ook de WOZ-waarde is gestegen ten opzichte voorgaand jaar en dit zorgt voor een marktwaaardestijging van 4,4%. De disconteringsvoet van woongelegenheden is als gevolg van de validatie van het Handboek marktwaaardering gedaald, dit zorgt voor een daling van 5,2% van de marktwaaarde van het bezit van WBO Wonen.

Per saldo is de marktwaaarde in 2024 procentueel gestegen met 8,3%.

De totale waarde van de vastgoedportefeuille van WBO Wonen is met circa € 43,5 miljoen gestegen naar een waarde van € 570,6 miljoen. Dit is een procentuele stijging van 8,3%.

## Beleidswaarde

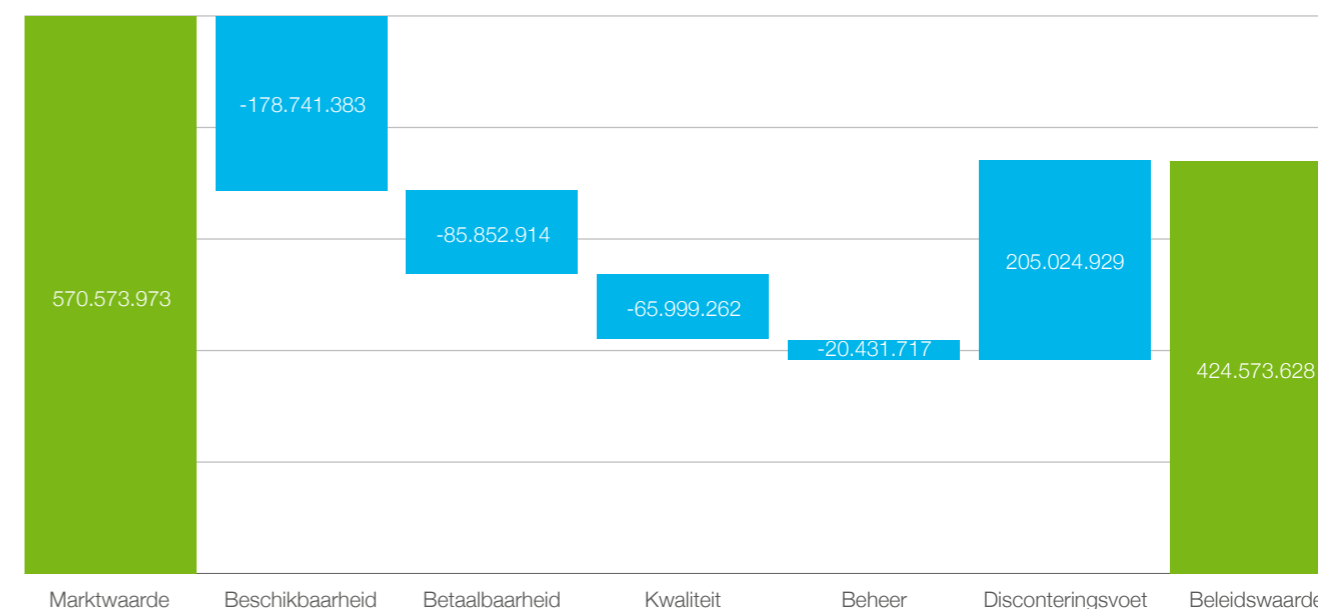
De beleidswaarde geeft de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie weer, waarbij wordt uitgegaan van voortzetting van het huidige beleid van WBO Wonen en een sociale disconteringsvoet. Deze waarde is een schatting en kent daarom onzekerheden. Voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed, evenals parkeergelegenheden, wordt de beleidswaarde gelijkgesteld aan de marktwaaarde in verhuurde staat. Voor woningen wordt een waarderingsmethode toegepast gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen, zoals vastgelegd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.

De waardering van woongelegenheden vindt plaats op complexniveau en maakt gebruik van een Discounted Cash Flow (DCF)-model over een exploitatieperiode van 60 jaar. Hierbij worden toekomstige inkomsten en uitgaven geschat en contant gemaakt met een disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB-bezit en 4,7% voor niet-DAEB-bezit. Belangrijke uitgangspunten zijn voortdurende exploitatie zonder rekening te houden met bijvoorbeeld sloop of verkoop, en opbrengsten die zijn gebaseerd op streefhuren bij mutatie, binnen wettelijke kaders.

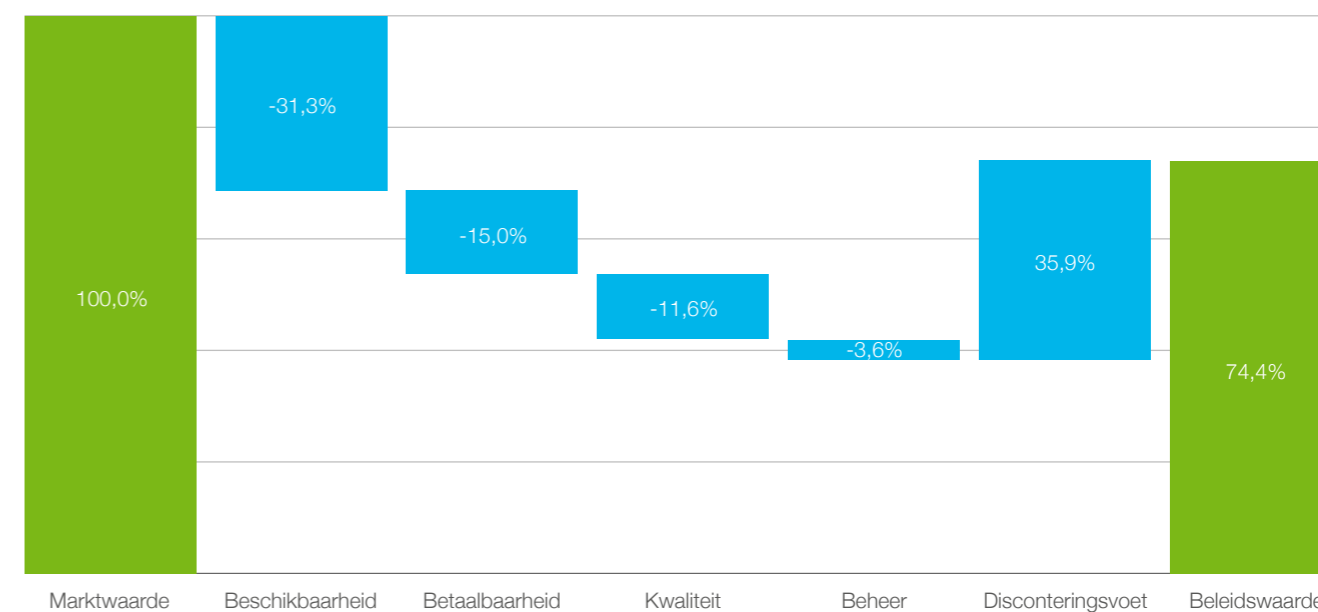
Daarnaast worden in de beleidswaarde ook toekomstige onderhouds-, verhuur- en beheerslasten meegenomen. Onderhoudslasten zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van WBO Wonen, inclusief verduurzamingsverplichtingen voor woningen met energielabel E, F of G. Verhuur- en beheerslasten worden ingeschat op basis van historische kostenniveaus en omvatten directe en indirecte kosten zoals vermeld in de resultatenrekening. Eventuele wijzigingen in de onderliggende uitgangspunten kunnen van invloed zijn op de beleidswaarde.

De totale beleidswaarde van de vastgoedportefeuille van WBO Wonen is met circa € 180,8 miljoen gestegen naar een waarde van € 424,1 miljoen. Dit is een procentuele stijging van 74,1%.

## Beleidswaarde (absoluut)



## Beleidswaarde (relatief)



## Financiële normen

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

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

Vanaf het boekjaar 2024 geldt een nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde. Deze nieuwe systematiek maakte herijking van de grenswaarden nodig. Onderstaand een overzicht van de aangepaste financiële normen waaraan WBO Wonen vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW moet voldoen.

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70% (was 85%)	70% (was 75%)	70% (was 85%)
Solvabiliteit	30% (was 15%)	30% (was 40%)	30% (was 15%)
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

De ratio's van WBO Wonen zien er op basis van de jaarrekening als volgt uit:

Ratio	Norm	2024	2023
ICR	> 1,4	1,4	2,3
LTV (beleidswaarde)	< 70,0%	34,3%	56,1%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 30,0%	61,8%	35,2%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	31,6%	32,0%
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	31,6%	32,0%

De Loan to Value en de Solvabiliteit zijn fors verbeterd door de nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde. Een belangrijke aanpassing is de vervanging van de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet. De disconteringsvoet in de beleidswaarde is nu lager en daardoor de beleidswaarde hoger. Dit is ook de reden dat de normen met ingang van het boekjaar 2024 zijn aangepast.

## Financiële sturing

In de Leidraad economische parameters dPi 2024 staat dat de corporaties er voor mogen kiezen om de marktwaarde en de beleidswaarde van jaar tot jaar via een DCF berekening te bepalen en daar de waardeontwikkeling van af te leiden.

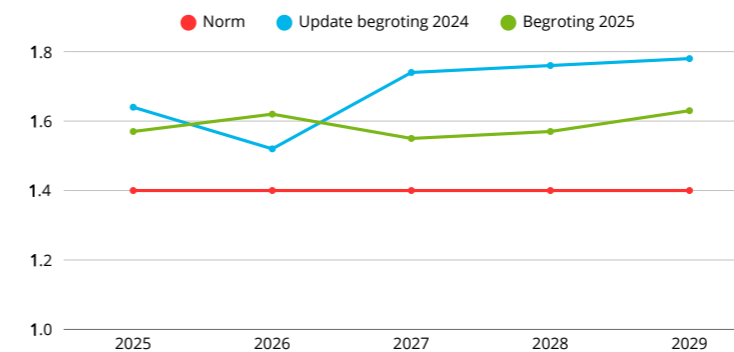
Een andere toegestane methode is om de autonome waardeontwikkeling van de marktwaarde over de prognosejaren te relateren aan de evenwichtsparameter voor de inflatie (2,0%). Voor de autonome mutatie van de beleidswaarde wordt daarnaast rekening gehouden met een afslag voor functionele veroudering van 1,0%.

WBO Wonen heeft voor de tweede optie gekozen, dit is de voorzichtige inschatting van de autonome mutatie van zowel de marktwaarde als de beleidswaarde.

In onderstaande overzichten is naast het begrotingsscenario 2025 ook het bijgewerkte begrotingsscenario 2024 opgenomen. Het begrotingsscenario 2024 is bijgewerkt met de werkelijke marktwaarde en beleidswaarde per 31 december 2023.

## Kasstromen

### ICR - kan ik rente betalen



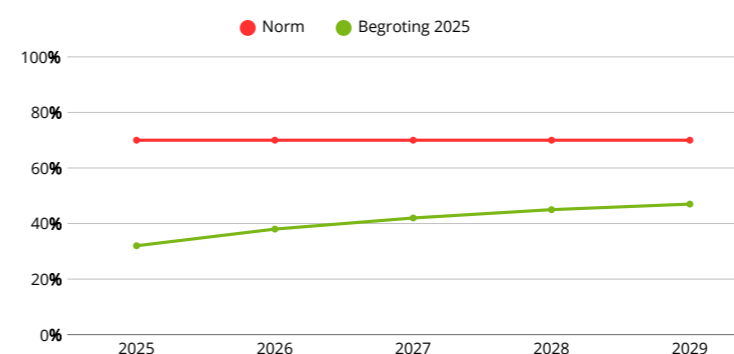
Bovenstaande grafiek toont de ICR van WBO Wonen als geheel. Ten opzichte van de begroting 2024 is de ICR in bijna alle begrotingsjaren gedaald, maar we blijven in de vijf prognosejaren boven de norm van 1,4.

## Vermogen

De Loan to Value en de Solvabiliteit worden berekend op basis van de beleidswaarde. Vanaf de begroting 2025 geldt de nieuwe berekeningsmethodiek van de beleidswaarde.

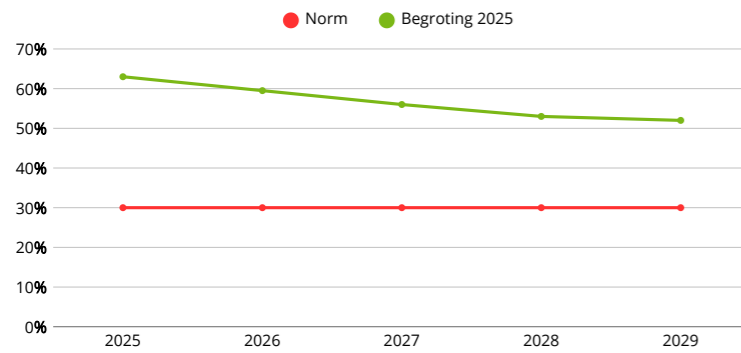
De beleidswaarde volgens deze nieuwe methodiek is fors hoger doordat gerekend wordt met een 'sociale' (=lagere disconteringsvoet). De normen van het gezamenlijke beoordelingskader zijn daarom aangepast. Voor de begroting 2024 golden nog de oude normen. Omdat de normen niet meer vergelijkbaar zijn, laten we in onderstaande grafieken alleen de ontwikkeling zien uit de begroting 2025.

### Loan to Value - worden leningen geborgd



De Loan to Value op basis van de beleidswaarde blijft in de begrotingsjaren ruim onder de nieuwe norm van 70%.

## Solvabiliteit - hoe gezond is eigen vermogen



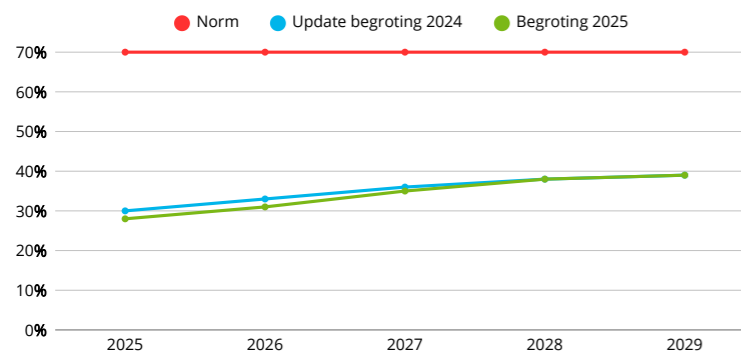
Ook de solvabiliteit wordt berekend op basis van de beleidswaarde en ook hierbij blijven we in de eerste vijf begrotingsjaren ruim boven de norm van 30%.

## Onderpand

Naast de dekkingsratio voor de gehele corporatie is er in 2019 voor het WSW een nieuwe ratio toegevoegd, het onderpandratio. Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. In plaats van de nominale schuldpositie wordt de marktwaarde van de schuldpositie in de discontinuïteitsratio's opgenomen.

Omdat WBO Wonen alleen geborgde leningen heeft en het volledige bezit (zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed) als onderpand voor het WSW geldt, zijn de dekkingsratio en de onderpandratio bij WBO Wonen gelijk.

## Dekkingsratio - worden leningen geborgd



## Toetsing toezichhouders 2024

Het WSW heeft in april 2025 de borgbaarheidsverklaring afgegeven aan WBO Wonen. Deze beoordeling is gebaseerd op onderzoek naar de financiële positie op basis van de begroting 2025 (dPi 2024).

Op basis van de dPi 2024 concludeert het WSW dat de borgingsratio's nog vrij comfortabel blijven. Dit geeft comfort onder de financiering van de plannen van WBO Wonen. Wat wel uit de scenario's blijkt, is dat de ICR van WBO Wonen vrij gevoelig is voor gewijzigde macro economische omstandigheden zoals hogere rente of bouwprijzen. Het WSW pleit daarom om concrete bijsturingmogelijkheden zichtbaar te maken.

De operationele kasstroom is relatief laag als gevolg van de relatief lage huren en de relatief hoge rente- en overige uitgaven. Dit vraagt, in combinatie met de structureel lagere onderhoudsuitgaven en de al genoemde gevoeligheid van de ICR, om een visie en uitwerking als het gaat om het duurzaam financieerbaar houden van uw opgave voor de langere termijn.

Het WSW heeft het borgingsplafond toegekend voor 2025, 2026 en 2027.

Het overzicht met het nieuwe borgingsplafond per jaar is als volgt:

	2025	2026	2027
<b>Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2024 <sup>1</sup></b>	€ 145.644.000		
DAEB Financieringsbehoefte	€ 10.496.000	€ 24.708.000	€ 24.082.000
Interne financieringsbronnen	€ -5.252.000	€ -5.784.000	€ -5.818.000
Correctie	€ 0	€ 0	€ 0
Borgingstegoed	€ 0		
<b>Borgingsplafond ultimo jaar</b>	<b>€ 150.888.000</b>	<b>€ 169.812.000</b>	<b>€ 188.076.000</b>

## Financieel overzicht 2024

Onderstaand zijn de werkelijke resultaten vergeleken met de begroting.

<b>Winst- en verliesrekening</b>				
<b>Categoriaal (x € 1.000)</b>				
	<b>Werkelijk 2024</b>	<b>Begroting 2024</b>	<b>Vershil 2024</b>	<b>Werkelijk 2023</b>
<b>Bedrijfsbaten</b>				
Huuropbrengsten	28.107	28.215	-108	27.200
Opbrengsten servicecontracten	1.759	1.392	367	1.868
Geactiveerde productie eigen bedrijf	233	286	-53	204
Overige bedrijfsopbrengsten	355	329	26	351
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>30.454</b>	<b>30.222</b>	<b>232</b>	<b>29.623</b>
<b>Bedrijfslasten</b>				
Lonen, sociale lasten en pensioenpremies	4.841	4.890	-49	4.391
Onderhoudskosten	8.340	8.934	-594	6.418
Overige bedrijfskosten	7.157	6.558	599	6.675
Sectorspecifieke heffingen	63	252	-189	212
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>20.401</b>	<b>20.634</b>	<b>-233</b>	<b>17.696</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>10.053</b>	<b>9.588</b>	<b>465</b>	<b>11.927</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Rentebaten	144	58	86	232
Rentelasten	-4.945	-5.082	137	-4.731
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-4.801</b>	<b>-5.024</b>	<b>223</b>	<b>-4.499</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belasting</b>	<b>5.252</b>	<b>4.564</b>	<b>688</b>	<b>7.428</b>
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-970	-1.018	48	-2.287
<b>Resultaat exclusief verkopen, projectresultaat en afschrijvingen</b>	<b>4.282</b>	<b>3.546</b>	<b>736</b>	<b>5.141</b>
<b>Overige resultaten</b>				
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.346	443	903	307
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-431	-449	18	-467
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.267	-6.228	-39	-10.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.317	30.015	13.302	-49.809
Waardeverandering leningen	294	294	0	294
<b>Saldo overige resultaten</b>	<b>38.259</b>	<b>24.075</b>	<b>14.184</b>	<b>-60.485</b>
<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>42.541</b>	<b>27.621</b>	<b>14.920</b>	<b>-55.344</b>

Hieronder worden de belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting 2024 en/of jaarrekening 2023 kort toegelicht.

### Onderhoudskosten

In het reguliere planmatige onderhoud is er met name minder schilderwerk uitgevoerd. Daarnaast is er minder onderhoud vanuit verbeterprojecten uitgevoerd. Eén van de redenen is dat het project Zilver schoon door extra werkzaamheden als ingrijpende verbouwing aangemerkt kan worden en het onderhoudsdeel daardoor als verbetering aangemerkt wordt. Bij het project Witte woningen is het onderhoudsdeel minder geworden en vallen meer werkzaamheden onder de post verbetering.

### Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten zijn in werkelijkheid hoger dan begroot door hogere kosten voor OZB en rioolbelasting. De OZB is gestegen doordat de WOZ-waarde hoger is dan begroot (7%) en ook het tarief is hoger (3,5%). Ook het tarief voor de rioolheffing is 10% hoger dan begroot. Daarnaast zijn de kosten voor energie leegstand hoger, doordat woningen en bedrijfsruimtes lang leegstaan.

### Sectorspecifieke heffingen

Het vastgestelde obligopercentage voor 2024 is lager dan begroot.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

In de begroting is uitgegaan van de verkoop van 10 woningen bestaand bezit. Er zijn in 2024 17 woningen verkocht. Van 6 woningen was de koopovereenkomst al getekend in 2023, maar heeft de passering bij de notaris plaatsgevonden in 2024.

De overdracht van de grond aan de Glindestraat heeft eind juni 2024 plaatsgevonden. Bij het opstellen van de begroting 2024 was de verwachting dat dit eind december 2023 zou plaatsvinden.

### Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde verhuurde staat. Hier was bij de begroting een minder grote stijging voorzien.

### Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde verhuurde staat. De stijging is hoger dan voorzien, met name door de recordhoogte van de huizenprijzen in 2024 als gevolg van aanhoudende krapte op de woningmarkt, inflatie en sterke loonontwikkelingen.

### Treasurymanagement

Treasury is ondersteunend aan het financiële beleid. In het treasurystatuut zijn onder andere als doelstellingen blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, reduceren renterisico's en passende financieringslasten vastgelegd. WBO Wonen beschikt naast het treasurystatuut over een treasuryjaarplan.

Er is één eindaflossing geweest van een lening van € 4.650.000 en er zijn drie nieuwe leningen afgesloten van € 5.000.000, dus in totaal is er voor € 15.000.000 nieuwe leningen aangetrokken.

Daarnaast zijn er vijf spreadaanpassingen geweest die zijn ingepast in het renterisicoprofiel van het WSW.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen per ultimo 2024 bedraagt 3,40% (2023: 3,51%).

## VvE's

WBO Wonen heeft bezit dat deel uitmaakt van Verenigingen van Eigenaars. Het aandeel van WBO Wonen in deze VvE's is als volgt (in EURO = € 1):

Naam	Aantal app./ parkeerpl. 01-01	Aantal app./ parkeerpl. 31-12	Aandeel WBO Wonen in reservefonds	Laatste vastgestelde cijfers
VvE Stadsbleek II (woningen)	1	1	6.503	per 31-12-2023
VvE Stadsbleek II (bergingen/parkeerplaatsen)	2	2	363	per 31-12-2023
VvE Quattro	32	23	150.637	per 31-12-2023
VvE de Meijbree	77	77	209.772	per 31-12-2023
VvE Parkeergarage Ganzenmarkt	40	40	57.492	per 31-12-2023
VvE Kloosterland	18	18	12.205	per 31-12-2023
VvE Woningen In den Vijfhoek	94	94	504.900	per 31-12-2023
VvE Scholten/Eschstraat	15	15	0	per 31-12-2016
	<b>279</b>	<b>270</b>	<b>941.872</b>	

## Verklaring bestuurder

Als gevolg van het bepaalde in de statuten heeft de directeur-bestuurder van WBO Wonen het jaarverslag en de jaarrekening over 2024 goedgekeurd en ter vaststelling voorgelegd aan de raad van commissarissen. De stukken zijn tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 2 juni 2025 besproken, waarbij tevens is kennis genomen van de bevindingen en de bij de jaarrekening opgenomen controleverklaring van BDO.

Mede op grond van deze bevindingen en de verklaring is het jaarverslag en de jaarrekening over 2024 vastgesteld door de raad van commissarissen.

In het kader van artikel 26.2.g van het BBSH wordt verklaard dat de middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Oldenzaal, 2 juni 2025

**J.J.S. de Rijter-Küpers, directeur-bestuurder**

## Kengetallen

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Gegevens bezit</b>					
1. Huurwoningen DAEB	3.878	3.886	3.878	3.886	3.923
Huurwoningen niet-DAEB	35	35	36	36	37
Intramurale zorgeenheden	133	133	133	133	133
Woonwagens en standplaatsen	17	17	17	16	17
<b>Subtotaal woningen</b>	<b>4.063</b>	<b>4.071</b>	<b>4.064</b>	<b>4.071</b>	<b>4.110</b>

Bedrijfsruimten	29	29	29	29	29
Maatschappelijk vastgoed	14	14	17	18	19
Parkeergelegenheden en bergruimten	270	270	270	271	294
<b>Totaal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>4.376</b>	<b>4.384</b>	<b>4.380</b>	<b>4.389</b>	<b>4.452</b>
<b>Gewogen gemiddeld aantal VHE</b>	<b>4.174</b>	<b>4.182</b>	<b>4.181</b>	<b>4.190</b>	<b>4.236</b>

2. Voorraad koopwoningen	0	6	1	0	5
Voorraad grondposities	0	1	1	1	1
<b>Voorraad bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

<b>Mutaties verhuureenheden in exploitatie</b>					
1. Aantal opgeleverd	23	39	2	1	35
2. Aantal aangekocht	0	0	0	1	0
3. Aantal verkocht/naar voorraad voor verkoop	-11	-9	-8	-14	-13
4. Aantal gesloopt	-20	-26	-1	-27	-22
5. Aantal in aanbouw	0	0	0	0	0
6. Overige mutaties	0	0	-2	-24	-14

<b>Het verhuren van woningen</b>					
1. Verhuringen (incl. eerste verhuur nieuwbouw)	315	258	280	294	298
2. Huurachterstand (excl. voorziening) in % jaarhuur	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%
3. Huurderving leegstand in % jaarhuur	2,3%	2,3%	2,1%	2,7%	2,2%

<b>Financiële continuïteit</b>					
1. Interest dekkingsratio (> 1,4)	1,4	2,3	2,2	2,0	2,2
2. Solvabiliteit (o.b.v. volkshuisvestelijke marktwaarde) *	61,8	35,3	59,1	45,8	36,1
3. Liquiditeit	0,1	0,1	0,4	0,7	0,7
4. Gemiddelde rente vreemd vermogen	3,4	3,5	3,3	3,3	3,3

<b>Personeelsbezetting</b>					
1. Totaal formatieplaatsen per 31-12	63,5	60,5	60,2	54,3	55,7
2. Werkelijk aantal personeelsleden per 31-12	70	66	66	60	62
3. Ziekteverzuim	7,1%	4,5%	4,2%	8,0%	4,1%

**STICHTING WBO WONEN  
TE OLDENZAAL**

Jaarrekening 2024

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024**  
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	557.356.763	514.416.349
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.217.211	12.610.902
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	190.612	220.844
	<u>570.764.586</u>	<u>527.248.095</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.197.923	5.606.230
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvorderingen	2.365.000	2.457.000
	<u>2.365.000</u>	<u>2.457.000</u>
	<u>579.327.509</u>	<u>535.311.325</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.095.387
Overige voorraden	76.209	76.209
	<u>76.209</u>	<u>1.171.596</u>
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	59.265	62.546
Belastingen en premies sociale verzekeringen	641.293	-
Latente belastingvorderingen	135.000	141.000
Overige vorderingen	185.820	222.642
Overlopende activa	381.156	321.663
	<u>1.402.534</u>	<u>747.851</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)		
	301.610	30.327
	<u>581.107.862</u>	<u>537.261.099</u>

**PASSIVA**

**Eigen vermogen** (7)

Herwaarderingsreserve	271.120.819	241.885.199
Overige reserves	101.414.971	185.994.126
Resultaat na belastingen van het boekjaar	42.541.470	-55.343.535
	<u>415.077.260</u>	<u>372.535.790</u>

**Voorzieningen** (8)

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.194.136	9.015.622
Overige voorzieningen	78.221	64.742
	<u>3.272.357</u>	<u>9.080.364</u>

**Langlopende schulden** (9)

Schulden aan banken	150.526.768	142.011.428
---------------------	-------------	-------------

**Kortlopende schulden** (10)

Schulden aan banken	6.484.659	6.410.395
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	718.135	1.220.215
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.677.172	2.172.842
Overige schulden	63.187	61.376
Overlopende passiva	3.288.324	3.768.689
	<u>12.231.477</u>	<u>13.633.517</u>

31 december 2024	31 december 2023
€	€

<u>581.107.862</u>	<u>537.261.099</u>
--------------------	--------------------

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 28.107.272	27.200.436
Opbrengsten servicecontracten	(12) 1.758.870	1.867.485
Lasten servicecontracten	(13) -1.837.991	-1.869.819
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -2.804.329	-2.553.617
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -10.939.039	-8.894.376
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -2.043.998	-1.787.779
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	12.240.785	13.962.330
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 4.062.069	914.697
Toegerekende organisatiekosten	(18) -21.437	-21.081
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -2.715.511	-607.260
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	1.325.121	286.356
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -6.364.619	-10.809.730
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) 43.316.606	-49.808.501
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	36.951.987	-60.618.231
Opbrengsten overige activiteiten	(22) 354.632	350.543
Kosten overige activiteiten	(23) -8.116	-7.704
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	346.516	342.839
<b>Overige organisatiekosten</b>	(24) -2.097.669	-2.062.848
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	(25) -747.787	-761.537
<b>Bedrijfsresultaat</b>	48.018.953	-48.851.091
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(26) 294.153	294.153
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27) 143.565	231.667
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28) -4.944.707	-4.730.762
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	-4.506.989	-4.204.942
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	43.511.964	-53.056.033
Belastingen	(29) -970.494	-2.287.245
Resultaat uit deelnemingen	(30) -	-257
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	42.541.470	-55.343.535

## 3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	28.120.868		27.235.669	
Vergoedingen	1.504.893		2.015.501	
Overige bedrijfsontvangsten	313.294		304.550	
Ontvangen interest	96.278		110.877	
Saldo ingaande kasstromen		30.035.333		29.666.597
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-4.760.884		-4.364.217	
Onderhoudsuitgaven	-8.816.089		-6.396.833	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.023.670		-6.462.980	
Betaalde interest	-4.856.644		-4.649.039	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-62.442		-211.579	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-121.833		-119.807	
Vennootschapsbelasting	-2.363.034		-1.533.469	
Saldo uitgaande kasstromen		-28.004.596		-23.737.924
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		2.030.737		5.928.673
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.656.242		1.361.566	
Verkoopontvangsten grond	410.000		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.066.242		1.361.566
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-4.750.518		-7.458.532	
Verbeteruitgaven	-8.624.665		-2.305.770	
Sloopuitgaven	-421.138		-334.152	
Investerings overig	-960.421		-375.642	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-14.756.742		-10.474.096
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen		-		185.374
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.690.500		-8.927.156

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

	2024		2023	
	€	€	€	€
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		15.000.000		10.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde leningen		-6.068.954		-11.597.548
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.931.046		-1.597.548
		271.283		-4.596.031
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	30.327		4.626.358	
Liquide middelen	301.610		30.327	
		271.283		-4.596.031
		271.283		-4.596.031

**4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING****ALGEMENE TOELICHTING**

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

**Activiteiten**

Stichting WBO Wonen is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de regio Twente en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het huisvesten van mensen in goede en betaalbare woningen in vitale buurten.

**Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Stichting WBO Wonen (geregistreerd onder KvK-nummer 06056970) is feitelijk en statutair gevestigd op Spoorstraat 36 te Oldenzaal.

**Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De jaarrekening is opgemaakt op 3 juni 2025.

**Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting WBO Wonen zich diverse oordelen en maakt schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. 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 bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

**Consolidatie**

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 1a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De jaarrekening van WBO Projecten B.V. is niet geconsolideerd. Aangezien deze geen invloed van betekenis heeft is de toegevoegde waarde zeer beperkt. Er is besloten om gebruik te maken van de vrijstelling en alleen een enkelvoudige jaarrekening op te stellen.

In 2023 heeft Stichting WBO Wonen besloten tot opheffing van WBO Projecten B.V. De opheffing is in 2024 geformaliseerd.

**Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, de raad van commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van WBO Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties met verbonden partijen zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

**ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichting op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De rechtspersoon dient een actief en een post van het vreemd vermogen gesaldeerd in de jaarrekening op te nemen uitsluitend indien en voor zover:

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

## Continuïteit

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten.

Stichting WBO Wonen kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen, regulier voortzetten.

Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast; en
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2024 als volgt:

- Groepsvermogen: € 415.077.260 (2023: € 372.535.790)
- Resultaat: € 42.541.470 (2023: € -55.343.535)
- Operationele kasstroom: € 2.030.737 (2023: € 5.928.673)
- Solvabiliteit: 61,8% (2023: 35,2%)
- Loan to Value: 34,3% (2023: 56,1%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,44 (2023: 2,28)

Stichting WBO Wonen stelt jaarlijks een financiële meerjarenbegroting op. Vanwege de toenemende onzekerheid in de economische ontwikkelingen, die effect kunnen hebben op de meerjarenbegroting heeft Stichting WBO Wonen naast de basisbegroting 2025 meerdere scenario's uitgewerkt om inzichtelijk te maken of Stichting WBO Wonen deze negatieve economische ontwikkelingen kan dragen als deze zich voordoen.

Ook zijn er scenario's uitgewerkt met betrekking tot onze extra investeringsambities.

Door een combinatie te maken van het meest ongunstige economische scenario en het scenario met onze extra investeringsambitie ontstaat een slecht weer scenario. Ook in dat geval voldoet Stichting WBO Wonen in de eerste vijf begrotingsjaren aan de door Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde normen.

In 2024 is de berekening van de beleidswaarde aangepast als gevolg van een evaluatie die heeft plaatsgevonden. Een belangrijke aanpassing is de vervanging van de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet. De disconteringsvoet in de beleidswaarde is dan fors lager en daardoor de beleidswaarde hoger. Dit heeft geleid tot een lagere Loan to Value en een hogere Solvabiliteit in 2024 ten opzichte van 2023.

Op grond van bovenstaande is Stichting WBO Wonen van mening dat de continuïteit gewaarborgd is.

## Foutherstel

### Vergelijking met voorgaand jaar

Het beginvermogen per 1 januari 2023 is herrekend met een correctie van € 450.000. Dit vanwege een in 2019 gemaakte afspraak over een bijdrage aan het parkeerdek van de VVE In den Vijfhoek voor een bedrag van € 450.000, welke destijds onjuist is verwerkt.

Hieronder is gerecapituleerd hoe dit foutherstel is verwerkt.

#### Overige reserves

Stand per 31 december 2022 (gerapporteerd)	€ 122.023.698
Foutherstel 31 december 2022	<u>-€ 450.000</u>
Stand per 1 januari 2023 (gecorrigeerd)	<u>€ 121.573.698</u>

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 22 augustus 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Stichting WBO Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum. Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Stichting WBO Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Stichting WBO Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van de analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verhuurde staat.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Stichting WBO Wonen definieert dit als het moment dat er geen sprake meer is van een duurzame exploitatie en Stichting WBO Wonen juridische verplichtingen is aangegaan voor sloop en nieuwbouw. Indien sprake is van renovatie waarbij het vastgoed verhuurd blijft of als de huurder de onroerende zaak tijdelijk verlaat, blijft sprake van vastgoed in exploitatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van herclassificatie.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Stichting WBO Wonen definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest/gehuisvest kunnen worden. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

##### Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting WBO Wonen maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

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

##### Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting WBO Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een externe taxateur betrokken is).

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

Als gevolg van de jaarlijkse aanpassing van het handboek basis waardering kunnen schattingswijzigingen optreden in het boekjaar. De mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie in algemene zin worden veroorzaakt door:

- Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen.
- Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2023.
- Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk.
- Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving.
- Mutaties in het bezit van de corporatie.
- Mutaties in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie.
- Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

Voor bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) hanteert Stichting WBO Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak. Daarnaast zijn de woonwagens en standplaatsen met ingang van boekjaar 2019 gewaardeerd volgens de full versie van het Handboek.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

#### *Onderhoud*

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel 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 mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel 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.

#### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

#### *Ingrijpende verbouwing*

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

#### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa). Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### Afschrijvingen

Op vastgoedbeleggingen gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### Beleidswaarde

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

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

- Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024"). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:
- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
  - Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
  - De gehanteerde disconteringsvoet over het boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
  - In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
  - De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
  - Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
    - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Stichting WBO Wonen vastgesteld meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
    - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
  - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

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

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de 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 gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterend deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen). De afwaardering van de bestede kosten tot nihil 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.

## Materiële vaste activa

#### Andere vaste bedrijfs-middelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen : 50 jaar
- Vervoermiddelen : 5 tot 10 jaar
- Andere vaste bedrijfsmiddelen : 5 tot 10 jaar

Met ingang van 2019 is RJ uiting 2019-14 van toepassing. Hierdoor is het vanaf 2019 niet meer toegestaan om groot onderhoud met betrekking tot het eigen kantoorpand ten laste van de winst- en verliesrekening te brengen. Stichting WBO Wonen kiest ervoor bij groot onderhoud aan het eigen kantoorpand de componentenmethode toe te passen.

## Financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

## Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen die uit het bestaande bezit ("sociaal vastgoed in exploitatie") ter verkoop worden aangeboden en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de laagste van de marktwaarde ultimo vorig boekjaar en de verkoopwaarde.

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

**Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

**Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

De vorderingen hebben een looptijd korter dan twaalf maanden.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

**Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare 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 hiermee bij de waardering rekening gehouden.

**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve:

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

**Voorzieningen**

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan.

Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

**Overige voorzieningen**

De voorziening uitgestelde beloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubilea uitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde (rekenrente 5%) van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijf kans) van het huidige personeelsbestand.

**Langlopende schulden**

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

Stichting WBO Wonen maakt gebruik van embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Stichting WBO Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

**Kortlopende schulden**

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan twaalf maanden.

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting WBO Wonen. 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.

### Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten.

Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Stichting WBO Wonen.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

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 operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- belastingen en sectorspecifieke heffingen;
- verzekeringskosten.

### Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden tevens onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

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

### Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de niet-primaire activiteiten toegerekend. Dit zijn activiteiten die niet gerelateerd zijn aan het exploiteren, ontwikkelen of verkopen van vastgoed. Het gaat onder andere om bijdragen en kosten van zonnepanelen, opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

### Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WBO Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### 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, die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Tevens is onder deze post opgenomen de waardeverandering van de actuele marktwaarde van de extendible (basisrente) leningen in het verslagjaar.

### Personeel

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit en het Pensioenfonds voor woningcorporaties.

### Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting WBO Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering".

In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De belangrijkste elementen van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).

Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is in 2024 vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Dit percentage is in 2024 gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste elementen van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,00% (cao-verhogingen in de sector van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

### Afschrijvingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

### Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting WBO Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

Met ingang van 1 januari 2019 is ook de ATAD-regeling van kracht. Op basis van de earningsstrippingmaatregel wordt de rente in aftrek beperkt, voor zover het saldo van de verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan de hoogste van de volgende twee bedragen:

- 1 20% van de fiscale EBITDA;
- 2 Een bedrag van € 1 miljoen.

Dit kan betekenen dat sprake is van een aftrekbeperking van rente, waardoor een (tijdelijk) verschil ontstaat met de verwerking van rente tussen de fiscale en commerciële jaarrekening. Indien Stichting WBO Wonen de komende jaren beneden de ATAD-norm (20% van de fiscale EBITDA) komt, kan de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog worden verrekend en is mogelijk sprake van een actieve belastinglatentie.

### Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stichting WBO Wonen wordt toegerekend.

### Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fulltime equivalenten.

**7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

**GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Deze overzichten worden enkel opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd.

In de toelichting dienen te worden opgenomen:

- de aard van de niet-DAEB activiteiten.
- de uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en niet-DAEB-tak.

Stichting WBO Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting WBO Wonen ziet toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting WBO Wonen een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

**Uitgangspunten**

Stichting WBO Wonen valt onder het verlicht regime. Op basis hiervan hoeven alleen de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gesplitst te worden in DAEB- en niet-DAEB. Voor de toerekening van 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.

**8 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024****ACTIVA****VASTE ACTIVA****1. Vastgoedbeleggingen****DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	297.591.546	285.466.158	11.857.635	11.916.494
Herwaardering	238.381.674	286.934.516	3.503.525	4.624.718
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.556.871	-13.286.076	-2.750.258	-2.304.399
	<u>514.416.349</u>	<u>559.114.598</u>	<u>12.610.902</u>	<u>14.236.813</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - opleveringen nieuwbouw van vastgoed in ontwikkeling	3.965.683	6.965.941	-	-
Investeringen	4.615	-	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	8.662.206	2.324.780	33.833	2.120
Onttrekkingen aan voorzieningen	-7.670.120	-1.111.969	-	-
Desinvesteringen	-1.620.123	-450.140	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-608.745	-622.450	-	-
Herclassificaties DAEB/niet-DAEB	-	169.869	-	-169.869
Overboekingen van/naar voorraden	-	-645.387	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-2.537.232	-2.978.554	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.744.130	-48.350.339	572.476	-1.458.162
Totaal mutaties	<u>42.940.414</u>	<u>-44.698.249</u>	<u>606.309</u>	<u>-1.625.911</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	311.685.390	297.591.546	11.891.469	11.857.635
Herwaarderingen	266.965.220	238.381.674	4.155.599	3.503.525
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.293.847	-21.556.871	-2.829.857	-2.750.258
	<u>557.356.763</u>	<u>514.416.349</u>	<u>13.217.211</u>	<u>12.610.902</u>

**Uitgangspunten marktwaarde**

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsonroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG), het intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en woonwagens en standplaatsen is de full-versie gehanteerd, waarbij de marktwaarde gebaseerd is op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. In 2022 is dit bezit volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake kundig externe taxateur. Dit is één keer per drie jaar verplicht. In 2024 is een markttechnische update verstrekt door de externe taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting WBO Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	7,52% - 9,42%
Parkeergelegenheden	7,94% - 8,03%
BOG en MOG	9,67% - 10,58%
Intramuraal zorgvastgoed	8,67% - 9,51%

Het marktwaarde verloopoverzicht ziet er als volgt uit:

	Totaal	%
<b>Waarde per 31 december 2023</b>	<b>€ 527.027.251</b>	<b>100,0%</b>
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>€ 528.724</b>	<b>0,1%</b>
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 4.157.355	-0,8%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 4.686.079	0,9%
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>€ 30.797.938</b>	<b>5,8%</b>
Oppervlakte	€ 1.898	0,0%
Contractuur	€ 10.976.659	2,1%
Leegstand	€ 1.072.179	0,2%
Maximale huur	€ 111.115	0,0%
Mutatiegraad doorexpluiten	-€ 192.463	0,0%
WOZ-waarde	€ 23.239.827	4,4%
Achterstallig onderhoud	-€ 3.507.085	-0,7%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 281.081	-0,1%
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 623.111	-0,1%
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>€ 2.073.043</b>	<b>0,4%</b>
Toevoeging middenhuur	€ 62.566	0,0%
Aanpassing opslag beschermd bezit	€ 6.702	0,0%
<b>Toevoeging middensegment voor huidige contracten</b>	<b>€ 2.577</b>	<b>0,0%</b>
Overdrachtskosten	€ 2.001.198	0,4%
Validatie	-€ 30.030.780	-5,7%
<b>Validatie markthuur</b>	<b>-€ 2.762.648</b>	<b>-0,5%</b>
Validatie disconteringsvoet	-€ 27.268.132	-5,2%
Marktontwikkelingen	€ 40.177.798	7,6%
Macro-economische parameters	€ 1.395.173	0,3%
Sociale en vrije sector huurgrens	-€ 24.115	0,0%
Reguliere huurstijging	-€ 1.083.151	-0,2%
Markthuur	€ 2.161.161	0,4%
Historische leegwaardestijging	€ 50.308.546	9,5%
Splitsingskosten	-€ 120.982	0,0%
Verkoopkosten	-€ 4.392	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 2.107.294	-0,4%
Beheerkosten	-€ 1.178.413	-0,2%
Belastingen en verzekeringen	-€ 277.161	-0,1%
Disconteringsvoet	-€ 8.999.653	-1,7%
Exit yield	€ 108.079	0,0%
<b>Waarde per 31 december 2024</b>	<b>€ 570.573.974</b>	<b>108,3%</b>

**Toepassing vrijheidsgraden**

Stichting WBO Wonen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig, maatschappelijk, intramuraal zorg onroerend goed en woonwagens en standplaatsen) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

**Exit yield**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

De volgende exit yield is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

BOG en MOG	6,75% - 11,00%
Intramuraal zorgvastgoed	8,00% - 9,25%

Voor de woongelegenheden heeft de taxateur de exit yield vanuit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde aangehouden.

**Disconteringsvoet**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	5,50% - 7,00%
BOG en MOG	5,75% - 10,00%
Intramuraal zorgvastgoed	7,50% - 8,50%

**WOZ-informatie**

De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 1-1-2024 € 960 miljoen (peildatum 1-1-2023 € 924 miljoen).

**Beleidswaarde**

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 424.573.628

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

	DAEB	niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 743	€ 880
- Meergezinswoningen	€ 580	€ 866
- Studenteneenheden	€ 355	n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.176	€ 1.179
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.703	€ 2.644
Aantal verhuureenheden met EFG label	262	0

**Streefhuur:**

Het streefhuurbeleid van Stichting WBO Wonen is als volgt:

Bij het bepalen van de streefhuur wordt rekening gehouden met de regels rondom passen toewijzen. Streefhuren worden in bepaalde gevallen afgetopt op de aftoppingsgrenzen die passend zijn bij verhuureenheden.

**Onderhoud:**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatigonderhoud

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

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

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

Stichting WBO Wonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Stichting WBO Wonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Stichting WBO Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

De MJOB kent een horizon van 15 jaar. Voor de prognosejaren waar geen betrouwbare MJOB voor beschikbaar is heeft Stichting WBO Wonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode is voor de periode van jaar 16 tot 60 een onderhoudsnorm per complex bepaald op basis van de gemiddelde onderhoudsnorm per complex over jaar 1 tot en met 15. De onderhoudsnorm vanaf jaar 16 als geheel tendeert daarmee naar ideaalcomplex.

Hierbij is rekening gehouden de volgende uitgangspunten:

- Verkoop, sloop en nieuwbouw zijn buiten beschouwing gelaten
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn extracomptabel meegenomen bij de berekening van de onderhoudsnorm

**Onderhoudscycli:**

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

**EFG labels:**

Stichting WBO Wonen heeft nog 262 eenheden waarop een EFG label van teopassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

**Achterstallig onderhoud:**

In de marktwaarde is voor € 6.044.425 aan uitgaven voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB. Dit bedrag is tevens als achterstallig onderhoud meegenomen bij de berekening van de beleidswaarde.

**Beheerlasten:**

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025-2034.

**Beleidswaarde**

**Sensitiviteitsanalyse:**

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

	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet 0,5% hoger	-€ 41.553.937	-€ 910.653
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 49.137.143	€ 1.054.723
Streefhuur per maand € 25 hoger	€ 23.220.656	€ 196.210
Streefhuur per maand € 25 lager	-€ 26.259.476	-€ 199.501
Lasten onderhoud per jaar € 100 hoger	-€ 15.769.963	-€ 125.093
Lasten onderhoud per jaar € 100 lager	€ 15.769.963	€ 125.093
Lasten beheer per jaar € 100 hoger	-€ 15.769.963	-€ 125.093
Lasten beheer per jaar € 100 lager	€ 15.769.963	€ 125.093

**Overige vastgoedbeleggingen**

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	220.844	1.600.960
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	5.068.474	8.172.389
Ontrekkings aan voorzieningen	-3.670.255	-5.565.118
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	2.537.232	2.978.554
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-3.965.683	-6.965.941
Totaal mutaties	-30.232	-1.380.116
Boekwaarde per 31 december	190.612	220.844

**2. Materiële vaste activa**

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	5.327.617	4.646.191
Vervoersmiddelen	373.874	522.229
Andere vaste bedrijfs-middelen	496.432	437.810
	6.197.923	5.606.230

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs-gebouwen en terreinen	Vervoers-middelen	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	7.236.850	1.032.858	2.956.717	11.226.425
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.590.659	-510.629	-2.518.907	-5.620.195
	4.646.191	522.229	437.810	5.606.230
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	816.596	-	205.720	1.022.316
Afschrijvingen	-135.170	-148.355	-147.098	-430.623
Totaal mutaties 2024	681.426	-148.355	58.622	591.693
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	8.053.446	1.032.858	3.162.437	12.248.741
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.725.829	-658.984	-2.666.005	-6.050.818
	5.327.617	373.874	496.432	6.197.923

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2024		31-12-2023	
	€		€	
<b>Latente belastingvorderingen</b>				
Afschrijvingspotentieel			785.000	864.000
Marktwaaarde leningen			1.580.000	1.593.000
			<u>2.365.000</u>	<u>2.457.000</u>
	Stand per 1 januari	Mutatie	Stand per 31 december	Opgenomen onder financiële vaste activa
	€	€	€	€
Afschrijvingpotentieel	931.000	-85.000	846.000	785.000
Marktwaaarde leningen	1.667.000	-13.000	1.654.000	1.580.000
	<u>2.598.000</u>	<u>-98.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.365.000</u>
				Opgenomen onder vlottende activa
				€
				61.000
				74.000
				<u>135.000</u>

Bovenstaande latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze zijn berekend tegen een netto rente van 2,52% en hebben een gemiddelde looptijd van 26 jaar. Het totale verrekenbare verschil waar deze latenties betrekking op hebben is € 14,8 miljoen en de nominale waarde van de latenties is € 3,6 miljoen.

Daarnaast heeft Stichting WBO Wonen niet opgenomen tijdelijke verschillen in haar vastgoed bestemd voor doorexplotatie en haar vastgoed bestemd voor verkoop. Het belastbaar tijdelijk verschil op het vastgoed bestemd voor doorexplotatie dat nog niet gewaardeerd is bedraagt € 116,0 miljoen. Stichting WBO Wonen verwacht dat het zeer waarschijnlijk is dat dit vastgoed aan het eind van haar levensduur gesloopt zal worden en ingebracht zal worden bij vervangende nieuwbouwprojecten. Afwikkeling van dit belastbare tijdelijke verschil zal daardoor niet plaats vinden of dusdanig ver in de toekomst liggen dat Stichting WBO Wonen de contante waarde van dit belastbare verschil op nihil waardeert. De nominale waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 29,9 miljoen.

Voor de 60 woningen die Stichting WBO Wonen de komende 5 jaar verwacht te verkopen bedraagt het belastbare tijdelijke waarderingsverschil dat nog niet gewaardeerd is € 1,2 miljoen. Doordat echter gebruik gemaakt wordt van fiscale faciliteiten als de herinvesteringsreserve zal ook de afwikkeling van dit tijdelijke verschil oneindig ver in de toekomst liggen. Stichting WBO Wonen waardeert daarom de contante waarde van deze latente belastingverplichting op nihil. De nominale waarde van deze latente belastingverplichting bedraagt € 0,3 miljoen.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in de toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2024 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente € 16,4 miljoen. Dit bedrag kan niet binnen afzienbare termijn verrekend worden en is daarom niet tot waardering gebracht. De nominale waarde van de niet aftrekbaar rente bedraagt € 4,2 miljoen.

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.095.387

Eind 2023 bestond deze post uit 1 grondpositie en 6 verkoopwoningen. Deze zijn in 2024 allemaal verkocht.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<b>Overige voorraden</b>		
Onderhoudsmaterialen	76.209	76.209

### 5. Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	109.265	117.546
Voorziening wegens oninbaarheid	-50.000	-55.000
	<u>59.265</u>	<u>62.546</u>

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting acute last	641.293	-
-----------------------------------	---------	---

#### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	135.000	141.000
------------------------------	---------	---------

Voor een specificatie wordt verwezen naar de toelichting onder financiële vaste activa.

#### Overige vorderingen

Overige vorderingen huurders	129.329	196.166
Overige vorderingen overige debiteuren	56.491	26.476
	<u>185.820</u>	<u>222.642</u>

#### Overlopende activa

Vooruitbetaalde en nog te ontvangen bedragen	314.632	176.250
Overlopende posten	66.524	145.413
	<u>381.156</u>	<u>321.663</u>

### 6. Liquide middelen

Bank	301.610	30.327
------	---------	--------

Alle tegoeden zijn terstond opeisbaar. Per balansdatum heeft WBO Wonen de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG bank, tot een bedrag van € 2.500.000

### PASSIVA

#### 7. Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

DAEB vastgoed in exploitatie	266.965.220	238.381.674
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.155.599	3.503.525
	<u>271.120.819</u>	<u>241.885.199</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	238.381.674	3.503.525	241.885.199
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.098.520	-	-1.098.520
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.965.523	-	-1.965.523
Mutatie herwaardering	31.647.589	652.074	32.299.663
Stand per 31 december 2024	<u>266.965.220</u>	<u>4.155.599</u>	<u>271.120.819</u>

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	241.885.199	291.559.234
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.098.520	-643.725
Realisatie uit hoofde van sloop	-1.965.523	-2.286.165
Mutatie herwaardering	32.299.663	-46.744.145
Stand per 31 december	<u>271.120.819</u>	<u>241.885.199</u>

### Overige reserves

Stand per 1 januari	185.994.126	121.573.698
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-55.343.535	14.746.393
Mutatie door herwaardering	-29.235.620	49.674.035
Stand per 31 december	<u>101.414.971</u>	<u>185.994.126</u>

Het resultaat over het boekjaar 2024 bedraagt € 42.541.470. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Per 31 december 2024 is in totaal € 271 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 242 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 118,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting WBO Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde.

## 8. Voorzieningen

### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	1.141.926	1.610.656
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaand bezit	2.052.210	7.404.966
	<u>3.194.136</u>	<u>9.015.622</u>

	2024	2023
	€	€

#### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw

Stand per 1 januari	1.610.656	4.434.862
Dotatie	3.201.525	2.740.912
Onttrekkingen van de voorziening	-3.670.255	-5.565.118
Stand per 31 december	<u>1.141.926</u>	<u>1.610.656</u>

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaand bezit

Stand per 1 januari	7.404.966	1.154.988
Dotatie	2.317.364	7.465.434
Vrijval	-	-103.487
Overboeking onrendabel deel investeringen naar vastgoed in exploitatie	-7.670.120	-1.111.969
Stand per 31 december	<u>2.052.210</u>	<u>7.404.966</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

### Overige voorzieningen

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	78.221	64.742
---	--------	--------

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Stand per 31 december 2024
	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	64.742	13.479	78.221

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	157.011.427	6.484.659	23.611.451	126.915.317
	<u>157.011.427</u>	<u>6.484.659</u>	<u>23.611.451</u>	<u>126.915.317</u>

## Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Leningen o/g	139.500.998	130.643.965
Embedded derivaten	9.133.869	9.428.022
Agio leningen	1.891.901	1.939.441
	<u>150.526.768</u>	<u>142.011.428</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	136.712.919	138.310.467
Opgenomen gelden	15.000.000	10.000.000
Aflossing	-6.068.955	-11.597.548
Stand per 31 december	145.643.964	136.712.919
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.142.966	-6.068.954
Stand per 31 december	<u>139.500.998</u>	<u>130.643.965</u>

De leningen zijn WSW geborgd en daarmee hoeft er geen extra dekking te worden verschaft aan de bank. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,40% (2023 3,51%).

*Embedded derivaten*

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	9.722.175	10.016.328
Waardeveranderingen embedded derivaten	-294.153	-294.153
Stand per 31 december	9.428.022	9.722.175
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-294.153	-294.153
Stand per 31 december	<u>9.133.869</u>	<u>9.428.022</u>

In 2010 heeft Stichting WBO Wonen drie extendible basisrenteleningen aangetrokken met een hoofdsom van in totaal EUR 15 miljoen. Deze leningen bestaan feitelijk uit twee perioden. Gedurende de eerste periode verstrekt de bank een gewone fixe lening. De bank heeft het recht de lening aan het eind van de eerste periode te verlengen voor een vooraf overeengekomen looptijd tegen een vooraf overeengekomen basisrente, plus een (aan het eind van de eerste periode) overeen te komen kredietopslag. Dit recht ("embedded derivaat") heeft een waarde. Hierdoor is het rentepercentage in de eerste periode tegen een gereduceerd tarief aangeboden. Inmiddels heeft de bank bij alle drie leningen het recht uitgeoefend om de lening te continueren. Op het "extendible moment" was de reële waarde van de leningen negatief (marktrente was lager dan de contractueel afgesproken rente). Deze negatieve waarde valt vrij gedurende de resterende looptijd van de leningen. Per saldo is de totale waarde € 9,4 miljoen negatief per 31 december 2024 (2023 € 9,7 miljoen negatief).

	2024	2023
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	1.986.729	2.033.765
Aflossing	-47.288	-47.036
Stand per 31 december	1.939.441	1.986.729
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-47.540	-47.288
Stand per 31 december	<u>1.891.901</u>	<u>1.939.441</u>

De opgenomen gelden in 2021 betreffen opgenomen gelden in het kader van de leningruil Vestia. De initiële nominale waarde van deze lening bedroeg € 1.339.099 en is opgenomen onder de post leningen o/g en het initiële agio bedroeg € 2.080.549. Conform de voorschriften is het agio van de Vestia lening verantwoord onder Schulden aan banken.

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<b>Schulden aan banken</b>		
Schulden aan banken	6.484.659	6.410.395

## Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	718.135	1.220.215
-------------	---------	-----------

## Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting acute last	-	849.247
Omzetbelasting	1.430.060	1.121.865
Loonheffing	124.748	94.834
Premies sociale verzekeringen en pensioenpremies	122.364	106.896
	<u>1.677.172</u>	<u>2.172.842</u>

## Overige schulden

Verrekening met huurders	63.187	61.376
--------------------------	--------	--------

## Overlopende passiva

Vakantiedagen	181.559	172.574
Niet vervallen rente en aflossing geldleningen	2.378.586	2.283.119
Vooruitontvangen huur	199.214	181.688
Vooruitontvangen bedragen	8.695	74.584
Nog te betalen bedragen	520.270	1.056.724
	<u>3.288.324</u>	<u>3.768.689</u>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

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

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Uitgangspunt van het financieel beleid is er zorg voor te dragen dat de financiële continuïteit bij Stichting WBO Wonen is gewaarborgd. Treasury richt zich op het beheersen van risico's die samenhangen met toekomstige kasstromen. De formele kaders zijn vastgelegd in het treasury statuut. De jaarlijkse (trans)acties worden beschreven in het treasury jaarplan.

Stichting WBO Wonen heeft basisrenteleningen in haar bezit met als doel toekomstige financieringsbehoefte te dekken. Stichting WBO Wonen handelt niet in financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

#### Kredietrisico

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

#### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting WBO Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Stichting WBO Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen (borgbaarheidsverklaring is afgegeven door het WSW), kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2,5 miljoen (2023: € 2,5 miljoen).

#### Valutarisico

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

#### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

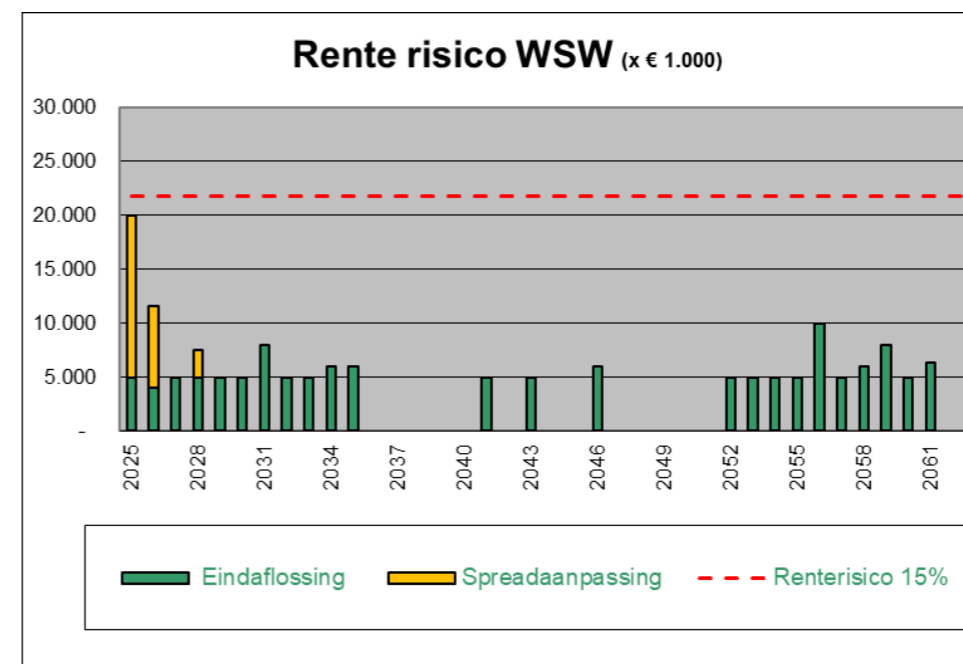
Naast reguliere vastrente leningen (€ 95,6 miljoen) heeft Stichting WBO Wonen tien basisrenteleningen voor in totaal € 50 miljoen).

#### Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Stichting WBO Wonen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen. Hier blijft Stichting WBO Wonen ruim binnen. Dit is gelijk aan de norm van het Waarborgfonds. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt en,
- de restant hoofdsom van rentetypische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen en,
- kort geld.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het totale WSW-renterisico er als volgt uit:



#### Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

Inzake de leningenportefeuille is het tegenpartij risico geconcentreerd bij twee banken (97%). De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (78%) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG Bank is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een Hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. (19%) is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

### Reële waarde

#### Langlopende schulden

De reële waarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 180.274.000 (2023 € 168.474.000) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 145.644.000 (2023: € 136.666.000). Dit is inclusief de basisrenteleningen waarvan de reële waarde ultimo 2024 € 66.283.000 (2023: € 64.108.000) bedraagt versus een boekwaarde van € 50.000.000.

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2024.

## RISICOANALYSE EN BEHEERSING

Woningcorporaties hebben te maken met een veelheid aan risico's, zowel intern als extern, die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van hun doelstellingen. Voorbeelden hiervan zijn frauderisico's, corruptierisico's en integriteitsrisico's. Het beheersen van deze risico's is essentieel om te waarborgen dat de doelstellingen van Stichting WBO Wonen gerealiseerd worden. Hiervoor heeft Stichting WBO Wonen risicomangement systematisch ingebed in de organisatie. Voor de wijze waarop Stichting WBO Wonen dit doet verwijzen wij naar hoofdstuk A. Corporate Governance, Risicomangement & Compliance van het jaarverslag.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% netto van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Afhankelijk van het doel waarmee WSW een beroep doet op het jaarlijks obligo is het onderhevig aan vennootschapsbelasting. Bij het huidige tarief van 25% resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijks obligo van 0,33% bruto. Voor boekjaar 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in obligoheffing van € 40.589.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die Stichting WBO Wonen aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2024 heeft Stichting WBO Wonen een aangegane obligolening van € 3.554.000 die niet is getrokken.

Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Bankgaranties

Voor projectontwikkeling heeft de corporatie een bankgarantie afgegeven van € 16.000 aan de gemeente Oldenzaal.

## Meerjarige financiële verplichtingen

#### Operationele lease

De toegelaten instelling heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
	€	€
Periode <= 1 jaar	8.650	10.253
Periode > 1 jaar en <= 5 jaar	-	8.544
	<u>8.650</u>	<u>18.797</u>

#### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 1,7 miljoen (2023 € 11,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Daarnaast is er een niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor het eigen kantoorpand van € 0,6 miljoen (2023 € 0,0 miljoen).

#### Prestatieafspraken

Stichting WBO Wonen heeft met de gemeente binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

## 9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	27.783.055	26.904.373
Onroerende zaken niet zijnde woningen	969.902	946.348
	28.752.957	27.850.721
Huurderving wegens leegstand	-507.679	-483.637
Huurderving wegens oninbaarheid	3.375	-26.831
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-141.381	-139.817
	28.107.272	27.200.436

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg negatief 4,61% (1 juli 2023: negatief 0,10%). Voor het DAEB-bezit was dit 4,67% (1 juli 2023: negatief 0,19%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,02% (1 juli 2023: 2,14%).

WBO Wonen is alleen actief in de gemeente Oldenzaal.

## 12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.794.032	1.896.871
Vergoedingsderving wegens leegstand	-35.162	-29.386
	1.758.870	1.867.485

## 13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	1.837.991	1.869.819
--------------------------	-----------	-----------

## 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende overige organisatie kosten	2.804.329	2.553.617
---	-----------	-----------

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

## Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.778.360	3.406.852
Sociale lasten	656.604	576.644
Pensioenlasten	406.399	407.313
	4.841.363	4.390.809

## Toerekening organisatiekosten

Lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten	4.841.363	4.390.809
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-863.057	-806.967
Inleenkrachten	757.345	416.990
Overige personeelskosten	390.482	441.119
Huisvestingskosten	159.214	224.242
Algemene kosten	1.543.511	1.563.013
Kosten Raad van Commissarissen	121.871	87.596
Afschrijvingen	430.623	466.732
Exploitatiekosten	171.094	148.497
Overige kosten projectontwikkeling	138.804	84.770
Af: geactiveerde productie eigen bedrijf	-232.570	-204.154
Toe te rekenen organisatiekosten	7.458.680	6.812.647

	2024	2023
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.804.329	2.553.617
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.736.331	1.669.218
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	21.437	21.081
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	236.985	84.422
- Overige organisatiekosten	2.035.227	1.851.269
- Leefbaarheid	624.371	633.040
Totaal toegerekende organisatiekosten	7.458.680	6.812.647

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem).

## 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	1.301.347	1.091.921
Mutatiekosten	1.534.034	965.093
Planmatig onderhoud	6.367.327	5.168.144
Toegerekende organisatiekosten	1.736.331	1.669.218
	10.939.039	8.894.376

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerend zaakbelasting	976.098	879.385
Waterschapslasten	290.090	265.393
Rioolrecht	464.382	413.189
Verzekeringen	259.616	180.585
Lidmaatschap Aedes	36.714	34.394
Heffing huurcommissie	17.098	14.833
	2.043.998	1.787.779

## 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst verhuurportefeuille	3.725.728	940.000
Verkoopkosten verhuurportefeuille	-73.660	-25.303
Verkoopopbrengst grond Glindestraat	410.001	-
	4.062.069	914.697

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte huurwoningen en 6 woningen uit voorraad (2023:8), Peterskamplaan 98 is verkocht voor € 203.000 en Oude Lossersstraat 24 voor € 167.000 met een taxatiewaarde van € 215.000 en € 175.000.

## 18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkochte woningen	21.437	21.081
---	--------	--------

## 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte verhuurportefeuille	2.265.511	607.260
Boekwaarde verkoop grond Glindestraat	450.000	-
	2.715.511	607.260

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat of de waarde waarvoor het vastgoed opgenomen was onder de post voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

## 20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top nieuwbouw	-3.201.525	-2.740.912
Onrendabele top woningverbeteringen	-2.926.109	-7.984.396
Toegerekende organisatiekosten	-236.985	-84.422
	-6.364.619	-10.809.730

## 21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	42.744.130	-48.350.339
Mutatie marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	572.476	-1.458.162
	43.316.606	-49.808.501

	2024	2023
	€	€
<b>22. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Vergoeding later aangebrachte voorzieningen	305.603	289.872
Vergoeding voor administratieve werkzaamheden	29.321	39.868
Vergoeding antennes woongebouwen	4.795	-
Overige opbrengsten	15.513	21.038
Derving vergoedingen	-600	-235
	<u>354.632</u>	<u>350.543</u>
<b>23. Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten overige activiteiten	<u>8.116</u>	<u>7.704</u>
<b>24. Overige organisatiekosten</b>		
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	21.853	20.296
Obligoheffing	40.589	191.283
Toegerekende organisatiekosten	2.035.227	1.851.269
	<u>2.097.669</u>	<u>2.062.848</u>
<b>25. Kosten omtrent leefbaarheid</b>		
Kosten leefbaarheid	123.416	128.497
Toegerekende organisatiekosten	624.371	633.040
	<u>747.787</u>	<u>761.537</u>
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		
<b>26. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</b>		
Waardeveranderingen embedded derivaten	<u>294.153</u>	<u>294.153</u>
<b>27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente overige vorderingen en rekening courant	96.277	110.871
Toegerekende rente	-	73.761
Vrijval agio leningen	47.288	47.035
	<u>143.565</u>	<u>231.667</u>
<b>28. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende leningen	-4.911.650	-4.685.738
Rente overige schulden en rekening courant	-25.656	-37.715
Bereidstellingsprovisie obligolening	-7.401	-7.309
	<u>-4.944.707</u>	<u>-4.730.762</u>

**29. Belastingen***Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting acute last	-1.096.566	-2.116.599
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	224.072	-235.646
Mutatie actieve belastinglatentie	-98.000	65.000
	<u>-970.494</u>	<u>-2.287.245</u>

*Berekening acute belastinglast*

	2024	2023
	€	€
Jaarresultaat voor belastingen incl. resultaat deelnemingen	43.511.964	-53.056.290
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-37.050.168	60.618.579
Afschrijvingen	-123.304	-69.040
Waardeveranderingen embedded derivaten	-294.153	-294.153
Fiscaal afwijkende verkoopresultaten	702.659	128.675
Fiscaal afwijkende onderhoudslasten	-3.909.922	-855.160
Overige fiscale correcties	-38.833	-61.279
Dotatie HIR	-2.095.810	-446.615
Renteaftrekbeperking	3.600.538	2.291.869
	<u>-39.208.993</u>	<u>61.312.876</u>
Belastbaar resultaat voor verliesverrekening	4.302.971	8.256.586
Verliesverrekening	0	0
Belastbaar resultaat	<u>4.302.971</u>	<u>8.256.586</u>
Vennootschapsbelasting acute last	-1.096.566	-2.116.599
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	224.072	-235.646
<i>Acute belastinglast boekjaar</i>	<u>-872.494</u>	<u>-2.352.245</u>

De acute belastinglast in voorgaande jaren is € 224.072 lager dan verwacht op basis van de inschatting bij de jaarrekening 2023. Dit wordt veroorzaakt doordat de te betalen vennootschapsbelasting op basis van de definitieve aangifte 2022 lager was dan verwacht.

Het totale verrekenbare verlies ultimo 2024 bedraagt € 0.

*Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0% voor het deel van de winst tot en met € 200.000 (2023: 19,0% van de winst tot en met € 200.000). Voor het deel van de winst vanaf € 200.000 bedraagt het tarief 25,8% (2023: 25,8% vanaf € 395.000). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,23% (2023: -4,31%).

*Aansluiting effectieve belastingtarief*

	2024	2023
	€	€
Jaarresultaat voor belastingen incl. resultaat deelnemingen	43.511.964	-53.056.290
Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
Vennootschapsbelasting acute last	-1.096.566	-2.116.599
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	224.072	-235.646
Latente belastingen	-98.000	65.000
Totaal belastingen	<u>-970.494</u>	<u>-2.287.245</u>
<i>Effectieve belastingtarief</i>	<u>2,23%</u>	<u>-4,31%</u>

**30. Resultaat uit deelnemingen**

	2024	2023
	€	€
Aandeel resultaat WBO Projecten BV	<u>-</u>	<u>-257</u>

**10 OVERIGE INFORMATIE****Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023**

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden op 3 juni 2024. De RvC heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

	2024	2023
	€	€
<b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>		
Lonen en salarissen	3.778.360	3.406.852
Sociale lasten	656.604	576.644
Pensioenlasten	406.399	407.313
Overige personeelskosten	390.482	441.119
	<u>5.231.845</u>	<u>4.831.928</u>
<b>Personeelsleden</b>		
Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 67,3 werknemers in dienst (2023: 66,8). Op basis van fulltime equivalenten is het gemiddeld aantal 61,0 (2023: 60,8). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.		
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	<u>430.623</u>	<u>466.732</u>

**Stichting WBO Wonen te OLDENZAAL**

---

	2024	2023
	€	€
<b>Accountants honoraria</b>		
Controle van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	107.146	101.338
Andere controlewerkzaamheden (waaronder dVi) (BDO Audit & Assurance B.V.)	14.423	11.616
	<u>121.569</u>	<u>112.954</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

**Stichting WBO Wonen te OLDENZAAL**

---

**WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING WBO WONEN**

De WNT is van toepassing op Stichting WBO Wonen. Het voor Stichting WBO Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000 (Stichting WBO Wonen valt in klasse E).

**1. Bezoldiging topfunctionarissen****1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling**

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

<b>Gegevens 2024</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	
<b>W. Versteeg</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	151.590
Beloningen betaalbaar op termijn	23.059
<i>Subtotaal</i>	<i>174.649</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	174.649
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	4.649 Wordt veroorzaakt door uitbetaling resterende vakantiedagen van 2023 in 2024 (valt binnen resterende ruimte van 2023).
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

<b>Gegevens 2023</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	
<b>W. Versteeg</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	132.099
Beloningen betaalbaar op termijn	21.323
<i>Subtotaal</i>	<i>153.422</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
<b>Bezoldiging</b>	153.422

**1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12**

<b>Gegevens 2024</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	
	<b>H.J.M. Rupert</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur/Bestuurder a.i.
Kalenderjaar	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	09/09 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	339
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	123.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	74.919
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>	
Bezoldiging in de betreffende periode	50.850
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	50.850
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	50.850
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	J.H.R. Baveld	R. Welten	R. Welten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 08/08 09/09 - 31/12	01/01 - 08/08 09/09 - 31/12	09/08 - 08/09
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	18.672	12.448	1.152
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.340	15.560	2.160
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	18.672	12.448	1.152
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	J.H.R. Baveld	R. Welten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	19.560	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	M. Verbeek	R. Thijert	L. Douma
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	13.600	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	13.600	13.600	13.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2023</b>			
bedragen x € 1	M. Verbeek	R. Thijert	L. Douma
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	13/04 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	13.040	13.040	9.396
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	11.745

## 1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
J.H.R. Baveld	Directeur/Bestuurder a.i.

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen**

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	W. Versteeg
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	189
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband</b>	189
Waarvan betaald in 2024	189
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

**Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2024**

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	27.176.760	930.512	26.279.546	920.890
Opbrengsten servicecontracten	1.713.161	45.709	1.840.830	26.655
Lasten servicecontracten	-1.806.587	-31.404	-1.871.296	1.477
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.725.374	-78.955	-2.486.717	-66.900
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.689.090	-249.949	-8.734.140	-160.236
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.993.538	-50.460	-1.741.058	-46.721
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	11.675.332	565.453	13.287.165	675.165
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.062.669	-600	914.697	-
Toegerekende organisatiekosten	-20.930	-507	-20.589	-492
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.715.511	-	-607.260	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	1.326.228	-1.107	286.848	-492
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.358.863	-5.756	-10.805.600	-4.130
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.744.130	572.476	-48.350.339	-1.458.162
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	36.385.267	566.720	-59.155.939	-1.462.292
Opbrengsten overige activiteiten	350.270	4.362	346.280	4.263
Kosten overige activiteiten	-7.913	-203	-7.511	-193
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	342.357	4.159	338.769	4.070
<b>Overige organisatiekosten</b>	-2.047.644	-50.025	-2.017.929	-44.919
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-731.140	-16.647	-745.355	-16.182
<b>Bedrijfsresultaat</b>	46.950.400	1.068.553	-48.006.441	-844.650
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	294.153	-	294.153	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	142.460	1.105	230.931	736
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.944.667	-40	-4.730.644	-118
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	-4.508.054	1.065	-4.205.560	618
<b>Resultaat voor belastingen</b>	42.442.346	1.069.618	-52.212.001	-844.032
Belastingen	-835.387	-135.107	-2.140.512	-146.733
Resultaat uit deelnemingen	-	-	-	-257
<b>Resultaat na belastingen</b>	41.606.959	934.511	-54.352.513	-991.022

## Gescheiden kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	27.182.981	937.887	26.315.744	919.925
Vergoedingen	1.447.983	56.910	1.988.846	26.655
Overige bedrijfsontvangsten	308.850	4.444	300.287	4.263
Ontvangen interest	95.173	1.105	110.141	736
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	29.034.987	1.000.346	28.715.018	951.579
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.640.435	-120.449	-4.255.292	-108.925
Onderhoudsuitgaven	-8.628.304	-187.601	-6.293.368	-103.465
Overige bedrijfsuitgaven	-6.814.408	-209.262	-6.338.709	-124.271
Betaalde interest	-4.856.604	-40	-4.648.921	-118
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-61.896	-546	-211.072	-507
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-119.697	-2.136	-118.153	-1.654
Vennootschapsbelasting	-2.109.614	-253.420	-1.442.623	-90.846
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-27.230.958	-773.454	-23.308.138	-429.786
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	1.804.029	226.892	5.406.880	521.793
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.656.842	-600	1.361.566	-
Verkoopontvangsten grond	410.000	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.066.842	-600	1.361.566	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-4.750.518	-	-7.458.532	-
Verbeteruitgaven	-8.590.666	-33.999	-2.303.424	-2.346
Sloopuitgaven	-421.138	-	-334.152	-
transporteren	-13.762.322	-33.999	-10.096.108	-2.346

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-13.762.322	-33.999	-10.096.108	-2.346
Investeringen overig	-960.421	-	-375.642	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-14.722.743	-33.999	-10.471.750	-2.346
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	185.374
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-10.655.901	-34.599	-9.110.184	183.028
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000	-	10.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-6.068.954	-	-11.597.548	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	8.931.046	-	-1.597.548	-
	79.174	192.293	-5.300.852	704.821

**Ondertekening van de jaarrekening**  
Oldenzaal, 2 juni 2025

**Opgesteld door directeur-bestuurder**

J.J.S. de Rijter-Küpers

**Vastgesteld door de raad van commissarissen**

J.H.R. Baveld (voorzitter)

R.G. Welten (vicevoorzitter)

M. Verbeek

R.J.M. Thijert

L.E. Douma

**OVERIGE GEGEVENS**

## OVERIGE GEGEVENS

### **1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Stichting WBO Wonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

### **2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

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