



Jaarverslag



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

Inhoud

Voorwoord van de bestuurder	4
Kengetallen	6
Bestuursverslag	7
Corporate governance, risicomanagement & compliance	7
Position papers	12
Verklaring bestuurder	13
Volkshuisvestelijkverslag	14
Onze inzet in 2025	14
1. Voor iedereen een thuis	14
1.1 Vastgoedsturing	14
1.2 Betaalbaarheid	15
1.3 Vraag en aanbod	17
2. Inclusieve veerkrachtige wijken	21
2.1 Leefbaarheid	21
2.2 Samen met onze huurders	22
2.3 Samenwerken voor goed wonen	23
3. Gezonde duurzame woningen	26
3.1 Duurzame woningen	26
3.3 Staat van de woning	30
4. Organisatie	32
4.1 Algemeen	32
4.2 HR	34
4.3 Ondernemingsraad	37
4.4 Blij Wonen	38
Verslag van de raad van commissarissen	40
Financiële continuïteit	49
Jaarrekening	58
1. Balans per 31 december 2025	59

2.	Winst-en-verliesrekening over 2025	61
3.	Kasstroomoverzicht 2025	62
4.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	64
5.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	66
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	75
7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	79
8.	Toelichting op de balans per 31 december 2025	80
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	96
10.	Overige informatie	101
	Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025	107
	Gescheiden kasstroomoverzicht 2025	108
	Overige gegevens	110
	Statutaire winstbestemming	111
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	112

Voorwoord van de bestuurder

In 2025 hadden we te maken met de nodige turbulentie in de landelijk politiek, die ook zijn weerslag had op de woningcorporaties. In de Voorjaarsnota werd afgesproken om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen. Een ondoordacht voorstel, waardoor een groot deel van de corporaties acuut in de problemen dreigde te raken. De investeringsruimte kwam in de knel, zo ook bij WBO Wonen. Het was alle hens aan dek om de gevolgen in kaart te brengen en beheersingsmaatregelen uit te werken. Vervolgens trok Minister Keijzer op 3 juni het wetsvoorstel voor de huurbevriezing in. Op dezelfde dag viel het kabinet Schoof, na minder dan een jaar.

Twee dagen eerder, op 1 juni 2025, ben ik gestart als bestuurder bij WBO Wonen. Ik mocht het stokje overnemen van Harry Rupert, die sinds augustus 2024 als interim bestuurder de organisatie heeft geleid. Ik ben warm ontvangen bij zowel WBO Wonen als in de stad Oldenzaal. Een stad waarin WBO Wonen een geheel eigen plek heeft verworven als volkshuisvester en belangrijke partner in wijken en buurten. De kennismaking met huurdersorganisatie Blij Wonen en met de huurders die ik bij verschillende gelegenheden heb mogen ontmoeten, heeft zeker bijgedragen aan het welkom dat ik vanaf de eerste dag gevoeld heb. Oldenzaal is een mooie stad met betrokken inwoners. Een stad die het waard is om met elkaar mooi te houden en nog mooier te maken.

WBO Wonen zet zich al jaren in om samen met partners de stad mooier te maken. Door renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en ook door te zorgen voor groene wijken, waarin aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Onze inzet op groen heeft mij positief verrast, evenals het grote aantal vrijwilligers dat met ons samenwerkt om de eigen leefomgeving mooier te maken. Deze vrijwilligers zijn werkelijk goud waard voor de leefbaarheid in de wijk.

In 2025 hebben we veel verduurzaamd maar geen nieuwbouw toegevoegd. Zitten we dan stil op het gebied van nieuwbouw? Dat zeker niet! Er is hard gewerkt aan plannen die in 2026 en 2027 hun beslag zullen krijgen. Denk hierbij aan 6 woonwagens, 12 woningen op locatie Bernardusschool en 12 appartementen in Het Pakhuis. Daarnaast is gestart met de planvorming voor 31 woningen en 21 appartementen op de Gravenbeek en is gewerkt aan planvorming voor de locatie Mariahof.

Ook ons "eigen huis" hebben we verbouwd. Ons kantoor aan de Spoorstraat moest vanwege lekkages en schade aan installaties worden aangepakt. We hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om het kantoor gasloos te maken en om onze identiteit "vriendelijkheid verbindt" zichtbaar en voelbaar te maken voor bezoekers en medewerkers. Gedurende de verbouwing hebben onze medewerkers noodgedwongen op 3 locaties gewerkt en werden onze huurders ontvangen op een tijdelijke locatie aan de Haverstraat. Medio 2026 verwachten wij terug te keren naar de Geldermanstaete.

Eind 2025 leverden wij ons koersdocument "Wonen is de basis" op. Een document waarin we de lijnen voor de komende jaren aangeven aan de hand van 3 hoofdambities:

- Voor iedereen een thuis
- Inclusieve veerkrachtige wijken
- Gezonde, duurzame woningen

Een nadere uitwerking van deze ambities kunt u vinden op onze website. De tweede ambities, inclusieve, veerkrachtige wijken, vormt met name een uitdaging. We zien een toename van kwetsbare bewoners in onze woningen en helaas ook een toename van onbegrepen gedrag en overlast in de wijk. Dit kunnen we alleen

het hoofd bieden in samenwerking met onze partners: gemeente, zorg- en welzijnspartijen. Deze samenwerking is goed en willen we de komende jaren verder verstevigen. Ook de goede samenwerking met de politie in Oldenzaal mag hierin zeker niet onbenoemd blijven.

Eind december 2025 nam Robert Baveld afscheid als voorzitter van onze RvC vanwege het aflopen van zijn benoemingstermijn van twee keer vier jaar. Robert heeft als lid en voorzitter van de RvC mede gezorgd voor continuïteit in een roerige periode. Daar is WBO Wonen hem zeer dankbaar voor. Rob Welten heeft de voorzittershamer van Robert overgenomen. Hiermee is continuïteit in het toezicht geborgd.

Ik wens u veel leesplezier bij het doornemen van dit jaarverslag. Afgelopen jaar zijn weer veel zaken opgepakt en uitgewerkt ten behoeve van onze huurders en de stad. Dit kunnen we alleen met onze samenwerkingspartners Blij Wonen, gemeente, Impuls, zorgpartijen, politie en anderen. Veel dank voor de goede en constructieve samenwerking afgelopen jaar! Ik wil ook de medewerkers van WBO Wonen bedanken voor hun veerkracht, hun inzet en enorme betrokkenheid bij WBO Wonen en onze huurders. Zonder jullie gaat het niet! Graag werken we komende jaren met elkaar verder aan een mooi en veerkrachtig Oldenzaal.

Hanneke de Rijter-Kupers
Directeur-bestuurder WBO Wonen

Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens bezit					
1 Huurwoningen DAEB	3.852	3.878	3.886	3.878	3.886
Huurwoningen niet-DAEB	35	35	35	36	36
Intramurale zorgseenheden	133	133	133	133	133
Woonwagens en standplaatsen	17	17	17	17	16
Subtotaal woningen	4.037	4.063	4.071	4.064	4.071
Bedrijfsruimten	27	29	29	29	29
Maatschappelijk vastgoed	15	14	14	17	18
Parkeergelegenheden en berguimten	274	270	270	270	271
Totaal verhuureenheden in exploitatie	4.353	4.376	4.384	4.380	4.389
<i>Gewogen gemiddeld aantal VHE</i>	4.149	4.174	4.182	4.181	4.190
2 Voorraad koopwoningen	2	0	6	1	0
Voorraad grondposities	1	0	1	1	1
Voorraad bestemd voor verkoop	3	0	7	2	1
Mutaties verhuureenheden in exploitatie					
1 Aantal opgeleverd	0	23	39	2	1
2 Aantal aangekocht	0	0	0	0	1
3 Aantal verkocht/naar voorraad voor verkoop	-14	-11	-9	-8	-14
4 Aantal gesloopt	-13	-20	-26	-1	-27
5 Aantal in aanbouw	0	0	0	0	0
6 Overige mutaties	4	0	0	-2	-24
Het verhuren van woningen					
1 Verhuringen (incl. eerste verhuur nieuwbouw)	271	315	258	280	294
2 Huurachterstand (excl. voorziening) in % jaarhuur	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%
3 Huurderving leegstand in % jaarhuur	1,6%	2,3%	2,3%	2,1%	2,7%
Financiële continuïteit					
1 Interest dekkingsratio (> 1,4)	1,7	1,4	2,3	2,2	2,0
2 Solvabiliteit (o.b.v. beleidsmarktwaarde)	55,9	61,8	35,3	59,1	45,8
3 Liquiditeit	0,1	0,1	0,1	0,4	0,7
4 Gemiddelde rente vreemd vermogen	3,5	3,4	3,5	3,3	3,3
Personeelsbezetting					
1 Totaal formatieplaatsen per 31-12	66,5	63,5	60,5	60,2	54
2 Werkelijk aantal personeelsleden per 31-12	73	70	66	66	60
3 Ziekteverzuim	5,9%	7,1%	4,5%	4,2%	8,0%

Bestuursverslag

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 wil een ondernemende organisatie zijn in het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Dat betekent dat wij bereid zijn risico's te nemen wanneer deze weloverwogen zijn en passen binnen de afgesproken kaders. Risicobewust handelen maakt onderdeel uit van onze bedrijfscultuur: wij accepteren onzekerheid alleen wanneer de mogelijke voordelen opwegen tegen de risico's. Door zorgvuldig kansen en risico's af te wegen, maken wij keuzes die bijdragen aan onze missie en continuïteit.

Ten aanzien van de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van onze organisatie is onze risicobereidheid nihil. WBO Wonen streeft ernaar om altijd binnen de financiële normen en kaders, die door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn vastgesteld, te blijven. Dit zorgt voor financiële stabiliteit en borgt dat wij onze maatschappelijke opgave duurzaam kunnen blijven vervullen.

Soft controls

Het managen van risico's blijft primair een menselijke aangelegenheid. Naast formele beheersmaatregelen investeert WBO Wonen in het versterken van bewustzijn, integriteit en ethisch gedrag binnen de organisatie. Factoren zoals motivatie, kennis, vaardigheden, normen en waarden, én de werkomgeving beïnvloeden direct hoe risico's in de praktijk optreden. Effectief risicomanagement draait daarom om een continue balans tussen 'harde' controlemechanismen en gedragsgerichte 'soft controls', die elkaar aanvullen en versterken.

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

Een betrouwbare waardering van het woningbezit is essentieel voor een goed inzicht in de financiële positie van WBO Wonen. Onjuiste vaststelling van markt- en beleidswaarden kan invloed hebben op financiële ratio's

en stuurinformatie. Dit risico wordt beheerst door het toepassen van vastgestelde procedures voor de waardering van bedrijfsmatig, zorggerelateerd en maatschappelijk vastgoed. De beheersing is ingericht op het periodiek controleren van objectgegevens en marktwaardeberekeningen, met als doel de betrouwbaarheid van de vastgoedwaardering te borgen.

- **Prioriteit voor informatiebeveiliging**

Informatiebeveiliging blijft een centraal aandachtspunt voor WBO Wonen, zowel in 2025 als 2026, vanwege de toenemende dreiging van cyberaanvallen en het belang voor continuïteit, fraudepreventie en bescherming van persoonsgegevens.

- **Risicobeheersing in inkoopprocessen**

Inkoop en aanbesteding brengen risico's met zich mee, zoals financiële verliezen, kwaliteitsproblemen of vertragingen in projecten. Ons inkoop- en aanbestedingsbeleid speelt een cruciale rol in het beheersen van deze risico's. Binnen de procedures is voorzien in controles om naleving en correcte prestatielevering te waarborgen. Woningcorporaties worden steeds vaker geconfronteerd met fraude op het gebied van prestatielevering, zoals ook onderstreept wordt in de Handreiking integriteit woningcorporaties van de Autoriteit woningcorporaties. Daarom besteden wij extra aandacht aan dit thema. 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 Gedragswijzer is beschikbaar op de website van WBO Wonen. Daarnaast beschikt WBO Wonen over een klokkenluidersregeling, waarin de stappen staan beschreven die medewerkers kunnen volgen bij het signaleren van misstanden of integriteitsschendingen. Voor vertrouwelijke begeleiding kunnen medewerkers terecht bij de externe vertrouwenspersoon, Riemke Bosch van Arbo Unie. In 2025 zijn er geen meldingen binnengekomen bij onze externe vertrouwenspersoon.

- **Governance en beheersmaatregelen**

De Governancecode voor woningcorporaties stelt normen voor goed bestuur, intern toezicht, integer handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. WBO Wonen onderschrijft en conformeert zich volledig aan deze code, die een open cultuur, zelfreflectie en discussies over dilemma's stimuleert. Hoewel beheersmaatregelen zijn geïmplementeerd, blijft het risico op omzeiling of samenspanning bestaan. Transparante besluitvorming, een stevige governancestructuur, een open cultuur met feedbackmechanismen en regelmatige audits helpen afwijkingen vroegtijdig te signaleren.

Terugblik risicokaart 2025

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 en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gesprekken over risico's hebben het bewustzijn binnen de organisatie versterkt en geleid tot aanscherping van diverse maatregelen. De monitoring en bijsturing van de risicokaart vindt plaats via interne rapportages.

In de risicokaart 2025 stonden de onderstaande risico's centraal:

Betaalbaarheid huurder	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Als gevolg van financiële onzekerheid kan de betaalbaarheid voor huurders onder druk komen te staan. Huurverhogingen die bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn, kunnen maatschappelijk onverantwoord zijn.	In 2025 is een nieuw huurbeleid opgesteld om de betaalbaarheid te waarborgen.
Leefbaarheid	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Het aantal kwetsbare huurders neemt toe en de samenstelling van wijken verandert snel. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot concentraties van sociale problematiek, met mogelijke gevolgen voor leefbaarheid, woonfraude en ondermijning.	<p>In 2025 is gestart met de pilot 'wijkgericht werken' . In 2026 wordt deze verder doorontwikkeld.</p> <p>In verschillende wijken in Oldenzaal zijn opruimacties uitgevoerd.</p> <p>Vroegsignalering heeft hoge prioriteit. Door zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijken worden signalen zo vroeg mogelijk opgepakt en doorgeleid naar passende hulpinstanties.</p> <p>Bij huurachterstanden worden huurders doorverwezen naar laagdrempelige hulpverlening.</p>
Financieel/ financierbaarheid	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Het risico bestaat dat WBO Wonen niet voldoet aan de financiële kaders van de Autoriteit woningcorporaties of het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit kan de financierbaarheid in gevaar brengen.	In 2025 is de ICR continu gevolgd via investeringsvoorstellen en interne rapportages. Hiermee is de borging van de financiële kaders gewaarborgd en kan tijdig worden bijgestuurd bij wijzigingen in investeringsbeslissingen. De continue monitoring sluit aan bij onze bredere risicobeheersingsprocedures en draagt bij aan een solide financiële positie.
Primaire processen	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Onze operationele processen kunnen mogelijk niet efficiënt of effectief zijn ingericht. Dit kan leiden tot verspilling van tijd, middelen en kosten en vermindert de kwaliteit van onze dienstverlening. Onvoldoende herkenning en beheersing van risico's binnen deze processen kan operationele verstoringen, financiële schade of reputatieschade veroorzaken.	In 2025 is een nieuw personeelsverwerkingssysteem geïmplementeerd en zijn diverse HR-projecten opgepakt.

Informatiebeveiliging	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Onze informatiesystemen en data lopen risico door cyberaanvallen, menselijke fouten of technische storingen. Incidenten kunnen de operationele continuïteit verstoren en leiden tot reputatieschade.	<p>In 2025 zijn medewerkers getraind in informatiebeveiliging via e-learningssessies van Beveiligmij.</p> <p>Phishing-simulaties zijn uitgevoerd door Beveiligmij om het bewustzijn verder te vergroten.</p> <p>Chaptr2 heeft een onderzoek uitgevoerd naar informatieclassificatie en risicobeoordeling, waarmee inzicht is verkregen in risico's en verdere verbetermaatregelen kunnen worden genomen.</p>
Inflatie risico (bouwkostenrisico)	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Onvoorziene prijsstijgingen van bouwmaterialen en arbeid kunnen leiden tot vertraging of onhaalbaarheid van (nieuwbouw)projecten, met directe impact op begroting, haalbaarheid en voortgang.	In 2025 zijn onvoorziene prijsstijgingen beoordeeld en projecten waar nodig bijgestuurd.
Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	
Toelichting risico	Uitgevoerde beheersmaatregelen
Het woningbezit van WBO Wonen sluit mogelijk onvoldoende aan op de vraag van de doelgroep, zowel qua aantal als type woningen. Vergrijzing en voorrangsregelingen bemoeilijken doorstroming, waardoor wachttijden toenemen.	In 2025 is het risico op schaarste gemonitord via het aantal verhuringen en reacties op Woninghuren.nl.

Vooruitblik risicokaart 2026

In 2025 heeft WBO Wonen een uitgebreide inventarisatie van (fraude)risico's uitgevoerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt, resulterend in een actueel overzicht van de belangrijkste risico's voor de organisatie. De analyse omvatte zowel de risico's als de bijbehorende beheersmaatregelen en vormt de basis voor de risicobeheersing in 2026.

In 2026 richt WBO Wonen zich op de belangrijkste risico's, waaronder:

1. Financieel/ financierbaarheid
2. Primaire processen
3. Informatiebeveiliging
4. Politieke onvoorspelbaarheid
5. Onvoldoende woningkwaliteit bij vertrek, bewoning en leegstand

In de risicokaart 2026 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 2026-2035 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 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 2026 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 17 december 2024 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het Belastingplan 2025. Het hoge tarief in de vennootschapsbelasting blijft in 2025 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.

Sinds 1 januari 2019 is in de Wet op de Vennootschapsbelasting een renteaftrekbeperking van kracht (ook wel ATAD-regeling). De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat vanaf 2025 maximaal 24,5% van de gecorrigeerde fiscale winst als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1.000.000 rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (franchise). Er zijn op dit moment géén voorstellen concreet om het percentage van 24,5% en/of de franchise van € 1.000.000 te wijzigen. De fiscale belastingdruk van WBO Wonen blijft de komende jaren dus onverminderd hoog.

Position papers

Dit jaarverslag is opgesteld met inachtneming van onze position papers inzake onderhoud versus verbetering en marktwaarde/beleidswaarde.

Verklaring bestuurder

Conform artikel 25 van de statuten heeft de directeur-bestuurder van WBO Wonen het jaarverslag en de jaarrekening over 2025 opgesteld en ter vaststelling voorgelegd aan de raad van commissarissen. De stukken zijn besproken in de vergadering van de raad van commissarissen op 15 juni 2026, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen en de bij de jaarrekening opgenomen controleverklaring van Forvis Mazars. Op basis van deze bevindingen en de controleverklaring heeft de raad van commissarissen het jaarverslag en de jaarrekening over 2025 vastgesteld.

De activiteiten hebben plaatsgevonden in overeenstemming met de statuten van de stichting en binnen het werkgebied van WBO Wonen. De middelen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Oldenzaal, 15 juni 2026

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

Volkshuisvestelijkverslag

Onze inzet in 2025

De afgelopen jaren bood het Koersplan 2020–2024 ons handvatten voor gewoon goed wonen en onze ambities. In 2025 vormde de Woonagenda daarbij een belangrijk kompas. Deze agenda, die we in 2023 samen met de gemeente Oldenzaal, huurdersvereniging Blij Wonen en de welzijnsorganisaties Impuls en Wijkkracht opstelden, bevat stevige ambities en een jaarlijks actieprogramma.

Samen werken we aan één helder doel: iedereen die in Oldenzaal wil (blijven) wonen, een passende woonplek bieden. We zetten ons gezamenlijk in voor een goed, veilig en prettig woon- en leefklimaat dat betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit is. Deze gezamenlijke ambities hebben we verankerd in het nieuwe koersplan van WBO Wonen, dat we in 2025 opstelden voor de periode 2026–2029. In dit koersplan staan drie ambities centraal:

- Voor iedereen een thuis
- Inclusieve, veerkrachtige wijken
- Gezonde, duurzame woningen

De titel van het koersplan is *Wonen is de basis*. Iedereen heeft recht op een goed, betaalbaar en gezond thuis. Dat vormt de kern van onze opdracht. Wonen is de basis waarop mensen hun leven kunnen opbouwen. Veilig, betaalbaar en prettig wonen is geen luxe, maar een essentiële voorwaarde voor gezondheid, ontwikkeling en bestaanszekerheid. Met trots en betrokkenheid leveren wij hier dagelijks een bijdrage aan. In dit jaarverslag blikken we terug op onze activiteiten in 2025, waarbij we de ambities uit het nieuwe koersplan als leidraad hebben genomen.

1. Voor iedereen een thuis

We willen dat iedereen, die daar niet zelf voor kan zorgen, in Oldenzaal een fijn en passend thuis kan vinden. Een thuis is meer dan een dak boven het hoofd. Het is de plek waar je prettig kunt leven, relaties opbouwt en van waaruit je deelneemt aan de samenleving (werk, school, sport, actief in de wijk). We willen dat iedereen zo gewoon en zelfstandig mogelijk kan wonen.

1.1 Vastgoedsturing

De druk op de sociale huursector blijft onverminderd groot. Dit merken we vooral aan het aantal reacties op woningen. In 2025 liet de gemeente Oldenzaal een woonbehoefteonderzoek uitvoeren. De uitkomsten laten zien dat de woningvoorraad de komende jaren moet groeien, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling vraagt om een herijking van onze portefeuillestrategie. Onze ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit vertalen we daarom naar een concrete en toekomstgerichte portefeuilleaanpak. In 2025 zijn we gestart met de actualisatie van ons portefeuilleplan. In 2026 ronden we dit plan af, waarin we onze ambities voor de samenstelling en groei van de woningportefeuille vastleggen.

In de vernieuwde strategie verschuift het uitgangspunt van stabiele tot lichte groei naar groei van de portefeuille. Samen met de gemeente onderzoeken we actief de mogelijkheden om woningen toe te voegen. Daarbij blijven onze financiële kaders leidend: groei vindt plaats binnen de financiële mogelijkheden van WBO Wonen.

In 2025 is voor de volgende complexen/locaties een startnotitie afgerond:

- **Locatie Gravenbeek; 6 woonwagens**
In de plannen voor de Gravenbeek heeft de gemeente Oldenzaal aan de rand van de locatie ruimte gereserveerd voor het plaatsen van 6 woonwagens.
- **Burgemeester Wallerstraat 'Geldermanflat'**
Er wordt al lang gesproken over mogelijke sloop/nieuwbouw van de Geldermanflat aan de Burgemeester Wallerstraat. Gezien de huidige staat van de woningen en de mogelijkheden om meer eenheden toe te voegen, ligt sloop/nieuwbouw voor de hand.
- **Herontwikkeling Mariahof.**
Begin 2025 is de samenwerkingsovereenkomst met Zorgfederatie Oldenzaal getekend voor de herontwikkeling van de Mariahof met 48 verpleeghuisplekken en 36 appartementen voor WBO Wonen.
- **Locatie Gravenbeek**
Op de uitbreidingslocatie tussen de Essen en de Graven Es realiseert WBO Wonen 31 eengezinswoningen en 21 levensloopbestendige woningen.

1.2 Betaalbaarheid

Huurverhoging

In 2025 was er lange tijd onduidelijkheid over de jaarlijkse huurverhoging. In april maakten de regeringspartijen bekend dat zij voornemens waren de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Deze huurbevriezing maakte onderdeel uit van het akkoord over de Voorjaarsnota. Pas in juni werd duidelijk dat dit voornemen werd teruggedraaid en dat de eerder aangekondigde huurverhogingspercentages alsnog van kracht bleven.

Huurverhoging sociale huurwoningen

Voor zelfstandige woningen in het gereguleerde segment was in 2025 de cao-loonontwikkeling de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Dit resulteerde in een maximaal toegestane huurverhoging van 5%.

In de Nationale Prestatieafspraken 2025–2030 is vastgelegd dat de totale huursom in 2025 met maximaal 4,5% mag stijgen. Deze huursom betreft alle zelfstandige sociale huurwoningen met een gereguleerd contract. Dit was exclusief huurverhogingen bij mutaties (huurharmonisatie) en huurverhogingen na woningverbetering of verduurzaming.

WBO Wonen heeft de toegestane 5% huurverhoging niet volledig doorgevoerd, maar maximaal 4,7%. Bij woningen waarbij de streefhuur is bereikt werd geen huurverhoging doorgevoerd. Voor de woningen met een energielabel E, F of G gold, net als in 2024, een regeling voor tijdelijke huurkorting. Gemiddeld kwam de huurverhoging uit op 4,3%.

Huurverhoging geliberaliseerde woningen

Voor woningen met een geliberaliseerd contract gold in 2025 een wettelijke maximale huurverhoging van 4,1%. Deze verhoging is toegepast, tenzij in het huurcontract een indexatie op basis van de consumentenprijsindex (CPI) was afgesproken. In die gevallen bedroeg de huurverhoging 3,8%.

De doorgevoerde huurverhoging was noodzakelijk om onze toekomstige opgaven in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw te kunnen realiseren. Vanuit betaalbaarheid is deze huurverhoging te verantwoorden omdat het overgrote deel van de huurverhoging wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Bovendien werd door het Nibud berekend dat de huurquote met deze huurverhoging ook in 2025 weer is gedaald.

Bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed

De huur van het bedrijfsonroerendgoed en het maatschappelijk vastgoed werd verhoogd op de wijze zoals in het huurcontract vermeld staat. In de meeste gevallen is dit de consumentenprijsindex (CPI). In 2025 betekende dit een huurverhoging van circa 3,7%.

Huurbeleid

In 2025 is het huurbeleid aangepast. De uitgangspunten zijn opnieuw benoemd en de complexen zijn beoordeeld volgens de nieuwe uitgangspunten. Dit huurbeleid wordt in 2026 geïmplementeerd.

In 2025 zag de verdeling naar prijsklassen er als volgt uit:

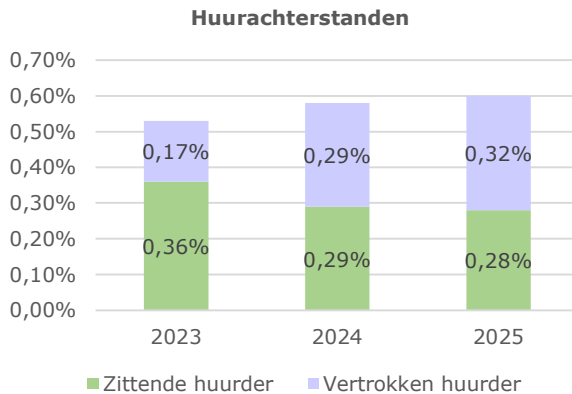
Tabel verdeling aantal woningen naar huurprijsklasse per 31 december 2025

Huurprijsklasse	Aantal	%	
Goedkoop	< 477,20	496	12,8
Betaalbaar 1	477,20 - 682,96	2.681	69,0
Betaalbaar 2	682,96 - 731,93	310	8,0
Duur	731,93 - 900,07	381	9,8
Geliberaliseerd	> 900,07	19	0,5
Eindtotaal		3.887	100,0

	2022	2023	2024	2025
Gemiddelde huurprijs	€ 538	€ 543	€ 575	€ 607
Gemiddelde streefhuur	€ 599	€ 651	€ 673	€ 725

Huurachterstanden

Op 31 december 2025 was de totale huurachterstand 0,61% (31 december 2024: 0,58%). Bij zittende huurders bedroeg de huurachterstand 0,28% (31 december 2024: 0,29%). De huurachterstand van vertrokken huurders bedroeg per 31 december 2025 0,32% (31 december 2024: 0,29%).



Het aantal huurders met een huurachterstand per 31 december 2025 was 130 (31 december 2024: 123). Bij 70% van de huurders met een achterstand ging het eind 2025 om maximaal twee maanden huurachterstand (2024: 69%). De gemiddelde huurachterstand die deze huurders hadden is € 556,-. Dit is hoger dan eind 2024 (€ 489,-). In 2025 waren er 3 uitzettingen vanwege huurachterstand. In 2024 was er sprake van 1 uitzetting.

1.3 Vraag en aanbod

Woningtoewijzing

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

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is gedaald, echter het aandeel actief woningzoekenden is gestegen. Ook het aantal actief woningzoekenden in Oldenzaal is gestegen.

	2025	2024	2023
Aantal ingeschreven woningzoekenden	100.000	119.900	86.000
Aantal actief woningzoekenden	37.775	35.200	25.000
Aantal actief woningzoekenden die zoeken in Oldenzaal	8.763	7.600	5.000

Er waren 946 woningzoekenden actief op zoek naar een woning in Oldenzaal die momenteel al in Oldenzaal wonen. Op het woningaanbod van WBO Wonen kwamen gemiddeld 379 reacties per woning binnen. In 2024 waren dit er nog 277. Gemiddeld accepteerde de vijfde kandidaat de woning. In 2024 accepteerde de zesde kandidaat de woning. Een stijgend aantal reacties en een lagere acceptatiegraad geeft de druk op de woningmarkt weer.

Onderstaande tabel laat zien dat 77,5% van de toegewezen woningen een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens had (€ 682,96). Bijna een derde van alle woningen is verhuurd aan jongeren tot en met 30 jaar. Ruim 38% van de woningen is verhuurd aan een huishouden ouder dan 50 jaar. Onze grootste doelgroep blijft de een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel verdeling woningtoewijzing naar huurprijsklassen en leeftijdsklassen in 2025

	18-22	23-30	31-50	51-70	70+	Eindtotaal	%
< €477,20	6		3	1	1	11	4,1
€477,20 - €682,96	6	50	58	40	45	199	73,4
€682,96 - €731,93		2	8	5	4	19	7,0
€731,93 - €900,07	1	16	17	6	2	42	15,5
> €900,07						0	
Eindtotaal	13	68	86	52	52	271	
%	4,8	25,1	31,7	19,2	19,2		100,0

Tabel verdeling woningtoewijzing naar huishoudenssamenstelling in 2025

	Aantal	%
Alleenstaande	156	57,6
2 personen	71	26,2
Gezin	44	16,2
Eindtotaal	271	100%

Maximaal 25% van het woningaanbod mag worden toegewezen met gemeentebinding. Dit betekent dat een woningzoekende woonachtig in Oldenzaal voorrang krijgt op een andere woningzoekende. Bij 20% van de aangeboden woningen is gebruik gemaakt van gemeentebinding.

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 2025 naar inkomen en huurprijs

2025	Norm	Realisatie	
		Aantal	%
Passend toewijzen			
Passend toegewezen	95%	139	98,6%
Niet passend toegewezen	5%	2	1,4%
<i>Totaal passend toewijzen</i>		<i>141</i>	<i>100,0%</i>
Overig buiten passend toewijzen			
Intermediaire verhuur		1	
Niet relevant voor passend toewijzen		1	
Onder inkomensgrens, boven liberalisatiegrens		0	
Boven inkomensgrens, boven liberalisatiegrens		0	
Boven inkomensgrens, onder liberalisatiegrens		128	
<i>Totaal buiten passend toewijzen</i>		<i>130</i>	
Totaal nieuwe contracten		271	

2025	Norm	Realisatie	
		Aantal	%
Toewijzingen sociale verhuur volgens EU-norm			
Doelgroep	92,5%	265	98,1%
Eenpersoonshuishouden tot € 49.669		151	55,9%
Meerpersoonshuishoudens tot € 54.847		114	42,2%
Vrij toewijsbaar	7,5%	5	1,9%
Eenpersoonshuishouden tot € 49.669		4	1,5%
Meerpersoonshuishoudens tot € 54.847		1	0,4%
Totaal volgens EU-norm		270	100,0%
Overige toewijzingen buiten EU-norm			
Intermediaire verhuur		1	
Overige uitgesloten contractvormen		0	
Boven liberalisatiegrens		0	
Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm		1	
Totaal nieuwe contracten		271	

In 2025 waren er 271 nieuwe verhuringen. De mutatiegraad in 2025 bedraagt 7,0%.

Bij ruim 30% van de toewijzingen werd in 2025 voorrang verleend. Dit gebeurt onder andere bij; uitstroom vanuit beschermd wonen, uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en toewijzingen van aanleunwoningen.

Tabel verdeling woningtoewijzingen per categorie woningzoekenden van afgelopen vijf jaar

Categorie	2021	2022	2023	2024	2025
Regulier woningzoekend	78%	67%	71%	70%	68%
Urgentie	10%	16%	11%	11%	12%
Bijzondere doelgroep	9%	14%	15%	15%	16%
Vergunninghouders	3%	3%	3%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Leegstand

In 2025 is gericht gestuurd op het mutatieproces om de leegstand te verminderen. Deze inzet heeft duidelijke resultaten opgeleverd. Waar eind 2024 nog 44 woningen leegstonden binnen het reguliere verhuurproces, waren dat er eind 2025 nog 12. In 2025 stond een reguliere woning gemiddeld 12 dagen leeg voordat deze opnieuw werd verhuurd.

Maatwerkwoningen kennen een langere leegstandsperiode dan reguliere huurwoningen. Van een maatwerkwoning is sprake wanneer bij mutatie extra onderhoud of aanpassingen nodig zijn voordat de woning opnieuw verhuurd kan worden. Dit vraagt meer tijd en inzet van zowel onze eigen onderhoudsdienst als externe aannemers, waarbij het niet altijd vanzelfsprekend is dat direct voldoende capaciteit beschikbaar

is. Daarnaast kunnen tijdens de werkzaamheden aanvullende procedures nodig zijn, zoals asbestonderzoek of asbestverwijdering. Hierdoor duurt het bij maatwerkoningen vaak langer voordat zij opnieuw verhuurd kunnen worden. Van de 271 nieuwe verhuringen in 2025 betrof het 49 maatwerkoningen.

Taakstelling statushouders

De gemeente draagt, volgens de taakstelling van het Rijk, zorg voor de huisvesting van vluchtelingen en statushouders en mogelijk ook asielzoekers. In de Woonagenda hebben de gemeente en WBO Wonen afgesproken om samen zorg te dragen voor huisvesting van statushouders. De taakstelling vanuit de overheid voor 2025 voor de gemeente Oldenzaal was om 50 statushouders te huisvesten. Dankzij de goede samenwerking is het de gemeente gelukt te voldoen aan de taakstelling. WBO Wonen leverde hieraan een belangrijke bijdrage door 36 statushouders te huisvesten.

Realisatie wensportefeuille: nieuwbouw, sloop en verkoop

De portefeuille zelfstandige huurwoningen van WBO Wonen is in absolute aantallen afgenomen met 26 woningen. Van 3.913 naar 3.887 woningen. Deze afname is het gevolg van de sloop van 12 woningen en de verkoop van 14 woningen. Van de verkochte woningen zijn er 2 verkocht aan zittende huurders, 1 woning is gekocht door een huurder met gebruikmaking van de voorrangsregeling. Met de verkoop van woningen dragen wij bij aan het aanbod van betaalbare koopwoningen in Oldenzaal.

De 12 gesloopte woningen worden in 2026 en 2027 vervangen door 12 nieuwbouwwoningen. Daarnaast zetten we met onze plannen in op verdere groei van onze vastgoedportefeuille. De voorbereidingen voor nieuwbouwprojecten, waarmee we in de komende jaren een flink aantal woningen toevoegen, zijn in volle gang.

2. Inclusieve veerkrachtige wijken

De wijk is de plek waar mensen thuis zijn. Hier woon je, leer je je buren kennen en groeit het gevoel dat je er niet alleen voor staat. Het is de omgeving waar kinderen spelen, waar mensen elkaar helpen en waar je samen oud kunt worden. In de wijk ontstaat verbondenheid: je deelt de straat, het plein en soms ook de zorgen of de zorg voor elkaar. Wijkgericht werken versterkt die verbondenheid. Het verbindt de stenen met de mensen, maakt keuzes in aanpak concreet én laat resultaten zichtbaar en tastbaar worden voor huurders, partners en collega's. Zo bouwen we samen aan wijken waar iedereen meetelt en meedoet.

2.1 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, drie 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.

Opruimdagen als voorbereiding op onderhoud en renovatie

Ter voorbereiding op onderhouds- en renovatiewerkzaamheden organiseerden we samen met de aannemers, opruimdagen voor de bewoners. Aan de Anjer-, Violen- en Rozenstraat staken we samen met EZB en Nijhuis bouw, de handen uit de mouwen om te helpen opruimen. Ook bij de portiekflat aan de Burgemeester Wallerstraat werd flink opgeruimd samen met SW Vastgoedverbetering. Onze eigen koffiekar zorgde deze dagen voor een gezellige pauze met koffie, thee en een praatje.

- **Pilot: wijkteam De Thij**

Goed wonen gaat verder dan een huis alleen; het gaat ook om de wijk en de leefomgeving waar bewoners zich thuis voelen. Iedere wijk in Oldenzaal heeft zijn eigen kenmerken en behoeften. Daarom kijken we per wijk wat er nodig is en zijn we gestart met een pilot: het wijkteam De Thij. In dit team werken medewerkers uit verschillende functies samen, direct in én voor de wijk. Het wijkteam was iedere woensdagmiddag aanwezig in Huiskamer De Thij. Voor bewoners is dit een laagdrempelige plek waar ze snel persoonlijk contact kunnen hebben met medewerkers van WBO Wonen. De pilot is geëvalueerd en op basis van de ervaringen is besloten om het wijkteam voort te zetten en blijft het team één middag per week aanwezig in de wijk. Er zijn voldoende ideeën om verder aan de slag te gaan, met als uitgangspunt een aanpak die beweegt van 'afwachtend naar actief'.

- **Ontmoeten**

Ontmoetingsruimte De Abdij blijft een waardevolle plek waar veel inwoners met plezier samenkomen. In 2025 zijn de activiteiten van De Abdij voortgezet door Zorgfederatie Oldenzaal en Zorggroep Sint Maarten, met betrokkenheid van Stichting Impuls.

In de wijk; overlast en problematiek

Leefbare wijken waar mensen prettig en veilig kunnen wonen, daar zetten we ons dagelijks voor in. De realiteit is echter complex en uitdagend. We merken de effecten van een verharding van de samenleving, lange wachtlijsten bij de GGZ en een toename van ondermijnende criminaliteit. Daarnaast groeit de groep kwetsbare bewoners, waaronder mensen met financiële problemen, verslavingen of psychische aandoeningen. Het aantal overlastmeldingen stijgt en situaties worden intensiever, waardoor ze meer tijd en aandacht vragen. Om hierop te kunnen inspelen, zijn we veel aanwezig in de wijk. We luisteren naar bewoners, voeren gesprekken en werken nauw samen met politie, Impuls, zorgpartijen en de wijk GGD-er. Deze samenwerking helpt ons om beter "achter de voordeur" te komen en schrijnende situaties vroegtijdig te signaleren. Dit legt echter ook druk op de beschikbare capaciteit van alle betrokken partijen. Daarbij is het dilemma voor ons tot hoever onze rol gaat. De samenwerking met politie, Impuls, zorgpartners en de wijk GGD-er blijft hierbij van grote waarde.

We zien enkele terugkerende thema's waar we extra aandacht aan besteden:

- **Onderverhuur en ondermijning:** We hebben te maken met onderverhuur en fraude. Al langere tijd onderzoeken we manieren om dit tegen te gaan en zijn we in overleg met de gemeente om toegang te krijgen tot de Basisregistratie Personen (BRP). De gemeente onderzoekt wat juridisch mogelijk is. Vooralsnog kunnen we alleen beperkte stappen zetten, maar het onderwerp blijft prioriteit.
- **Overlast en drugsgebruik:** We zien een toename van verward gedrag en drugsgebruik in woningen, wat leidt tot overlast. We blijven intensief optreden tegen overlast en drugs, met duidelijke acties en betrokkenheid van alle partijen. In het geval van drugs hanteren wij een zero-tolerancebeleid. Als er drugs in een woning worden aangetroffen, beëindigen wij de huurovereenkomst, zoals is vastgelegd in de huurovereenkomst. In 2025 heeft dit geleid tot één huisuitzetting. Een goede samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen is in deze situaties van groot belang.

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.

2.2 Samen met onze huurders

Vrijwilligers

In 2025 waren veel vrijwilligers actief betrokken bij het groenonderhoud. Maar liefst 54 vrijwilligers zetten zich in voor het onderhoud van het groen rondom hun wooncomplexen. Zij verzorgen dit gezamenlijk of individueel, afhankelijk van wat het beste past bij henzelf en de locatie. Met hun inzet zorgen deze betrokken bewoners niet alleen voor een prettige en verzorgde leefomgeving, maar versterken zij ook het onderlinge contact in de buurt.

In de buurten rondom het centrum heeft WBO Wonen op drie locaties een moestuin en op vier locaties een voedselbos(je). De moestuinen en voedselbosjes dragen bij aan biodiversiteit, ontmoeting en bewustwording rondom duurzaam wonen. In totaal coördineren 14 vrijwilligers, bestaande uit zowel huurders als bewoners van koopwoningen, het onderhoud van deze plekken. Zij organiseren de werkzaamheden en stimuleren bewoners om samen te werken aan duurzaam en gezond groen.

Een aantal vrijwilligers is ook actief in de woongebouwen. Zij helpen onder meer bij het netjes en schoonhouden van de algemene ruimten en voeren kleine klusjes uit voor medebewoners. Daarmee leveren zij een waardevolle bijdrage aan het wooncomfort en de leefbaarheid in de complexen.

Ook in 2025 organiseerden we het jaarlijkse groenuitje. Dit keer brachten we een bezoek aan het Arboretum in De Lutte. Vrijwilligers zijn van onschatbare waarde voor onze organisatie. Om onze waardering voor hun inzet en betrokkenheid te tonen, verrasten we hen tijdens een gezellige kerstborrel in december met een kerstpakket.

2.3 Samenwerken voor goed wonen

Een fijne woon- en leefomgeving waar onze bewoners en inwoners van Oldenzaal veilig en met plezier kunnen wonen, is ons doel. Dit kunnen we niet alleen realiseren; daarvoor werken we samen met maatschappelijke partners. Dat doen we onder andere op het gebied van armoedebestrijding, uitstroom uit maatschappelijke opvang, leefbaarheid en de integrale visie op Wonen, Welzijn en Zorg.

Woonagenda

De Woonagenda 2023–2027 draait om samenwerking rondom de uitdagingen en kansen in Oldenzaal. Samen met de gemeente, Huurdersvereniging Blij Wonen, Impuls en Wijkkracht zetten we ons in om gezamenlijk stappen te zetten in Oldenzaal. We streven naar een woon- en leefklimaat dat veilig, passend, betaalbaar, duurzaam en van hoge kwaliteit is.

De Woonagenda en de daarin opgenomen punten van het actieprogramma 2025 vormden de basis voor het jaarplan 2025.

Veerkrachtkaarten

In 2024 hebben we met de veerkrachtanalyse gesprekken gevoerd met professionals uit de wijken, beleidsmakers en inwoners. Dit gaf ons een actueel en beter inzicht in de veerkracht van de wijken en buurten in Oldenzaal. De uitkomsten lieten zien dat er steeds meer wordt gevraagd van onze volkshuisvestelijke inzet en maatschappelijke rol. Daarom hebben we in 2025 ingezet op wijkbewuster werken, om dichterbij de bewoners te staan en de verbinding te versterken. Samen met partners en stakeholders hebben we de resultaten van de veerkrachtkaarten verdiept en concrete aandachtsgebieden voor Oldenzaal benoemd. In 2026 bouwen we hierop voort met gerichte wijkplannen om de veerkracht van onze wijken verder te versterken.

Wonen Welzijn Zorg Oldenzaal 2030

In 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. In 2025 werkten we hier gezamenlijk aan. Professionals en partners kwamen samen bij de inspiratiedag Wonen, Welzijn en Zorg om ervaringen te delen en de voortgang van lopende projecten te bespreken. De dag leidde tot nieuwe inzichten en tot gesprekken over hoe we de samenwerking tussen organisaties kunnen versterken en wat we willen bereiken in de wijken en buurten. De concrete resultaten hiervan worden in 2026 verder besproken en uitgewerkt.

Daarnaast is de campagne *Praat samen over later* van start gegaan, begeleid door Twentse Koers, om inwoners bewust te maken van belangrijke keuzes rondom wonen en zorg.

Praat samen over later

De campagne 'Praat samen over later' moedigt mensen aan om tijdig gesprekken te voeren over hun toekomst. Het gaat om onderwerpen zoals gezondheid, wonen, sociaal contact en ondersteuning. Door nu al het gesprek aan te gaan, kunnen mensen beter de regie houden over hun leven en verrassingen in de toekomst voorkomen. De campagne is een initiatief van verschillende partners in Twente.

Andere samenwerkingen in 2025:

Glinde Hooiland klimaatrobuust 2050

Gemeente Oldenzaal werkt aan een wijkplan om Glinde Hooiland richting 2050 klimaatrobuust te ontwikkelen. Dat betekent onder meer dat verharding, zoals stoepen en delen van tuinen, plaatsmaakt voor extra groen om hittestress en wateroverlast te verminderen. In deze wijk staan veel woningen van WBO Wonen en wonen dus veel van onze huurders. Het wijkplan vraagt daarom ook iets van hen, zoals het beschikbaar stellen van een deel van de (voor)tuin en waar mogelijk bestrating te verwijderen ten gunste van vergroening. Met het oog op een toekomstbestendige en klimaatbestendige wijk hebben wij zorgvuldig het gesprek gevoerd hierover met bewoners. Met onze betrokkenheid bij dit project onderstrepen wij dat wij er zijn voor onze huurders én bijdragen aan een duurzame, toekomstgerichte leefomgeving.

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 woonruimteverdeelsysteem, onder de naam WoningHuren.nl.

- **Leren over ondermijning**

Voor meer bewustzijn over het onderwerp ondermijning en de impact ervan, organiseerden we samen met enkele collega corporaties binnen WoON Twente voor de 3e keer een symposium over ondermijning. Een grote groep collega's van de woningcorporaties binnen WoON Twente kwamen samen om te leren en om kennis en ervaringen te delen.

Tijdens het symposium gaven experts inzicht in de dagelijkse praktijk van ondermijning. De hoge opkomst en betrokkenheid van collega's maakten deze dag tot een succes. Door kennis te delen en samen te werken, versterken we onze positie tegen ondermijnende criminaliteit.

- **Transferpunt**

Het Transferpunt Wonen Twente is een samenwerkingsproject dat gericht is op het ondersteunen van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Het Transferpunt bemiddelt uitstromers en matcht hen met beschikbare sociale huurwoningen, met als doel hen te ondersteunen in de woonzorgvraag. WBO Wonen is nauw betrokken bij het Transferpunt. De samenwerking met de andere corporaties en met de maatschappelijke organisaties verloopt goed. In 2025 zijn er acht mensen begeleid naar zelfstandig wonen in Oldenzaal.

- **Regionale urgentieverordening**

De Twentse gemeenten en de provincie Overijssel werken samen met WoON Twente aan de ontwikkeling van een model-urgentieregeling, die door iedere gemeenteraad lokaal kan worden vastgesteld. Het doel is om urgente woningzoekenden – waaronder ook regionaal afgestemde doelgroepen – op een evenwichtige en transparante manier te huisvesten. Dit is een maatschappelijk en beleidsmatig complex vraagstuk, dat veel vraagt van zowel professionals als huurdersvertegenwoordigers.

Om betrokkenen hierin goed mee te nemen, organiseerde WoON Twente een bijeenkomst voor de leden van de huurdersorganisaties. Tijdens deze bijeenkomst verdiepten zij zich gezamenlijk in de systematiek van woonruimteverdeling en de aankomende wetgeving rondom urgente woningzoekenden.

Ondermijningshuis

Tijdens de week tegen ondermijning van 12 tot 16 mei zetten de gemeenten Dinkelland, Losser, Oldenzaal en Tubbergen in samenwerking met veiligheidspartners een uniek Ondermijningshuis op. Een interactief huis waar professionals, maatschappelijke partners, inwoners en ondernemers de kans kregen om met eigen ogen te zien hoe ondermijning in onze directe omgeving eruit ziet. De woning werd beschikbaar gesteld door WBO Wonen.

FC Twente, Scoren in de wijk

Samen met de gemeente Oldenzaal hebben we het convenant '*Samen scoren in Oldenzaal*' met Scoren in de Wijk ondertekend. Met dit convenant spreken we af om de samenwerking, die al sinds 2019 loopt, de komende vier jaar voort te zetten. Het doel is om verschillende sociaal-maatschappelijke projecten uit te voeren op het gebied van sport, integratie, bewonersparticipatie en woongedrag. Deze projecten zijn bedoeld voor inwoners van Oldenzaal die een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

Met diverse projecten en de steun van de faciliteiten en spelers van FC Twente zet de stichting *FC Twente, Scoren in de Wijk* zich actief in voor de samenleving. WBO Wonen en de gemeente werken samen met de stichting om de leefbaarheid in Oldenzaal te verbeteren. De focus ligt op thema's als bewonersparticipatie, (inclusieve) sport en beweging, gezondheid, duurzaamheid en positief woongedrag. De inzet richt zich vooral op wijken en buurten waar WBO Wonen actief is.

De samenwerking van de afgelopen drie jaar is geëvalueerd. Op basis van deze ervaringen zetten de betrokken partijen het proces voort en zijn duidelijke afspraken gemaakt voor de invulling van de komende vier jaar. Jaarlijks wordt in overleg vastgesteld welke projecten worden uitgevoerd, zodat de samenwerking blijft aansluiten bij de actuele behoeften in de wijken. In 2025 ondersteunde Scoren in de wijk bij de opruimdagen en rondom het complex Parkzicht hebben we samen met Scoren in de wijk en Impuls het groen opgeschoond.

3. Gezonde duurzame woningen

Een woning die goed geïsoleerd en goed onderhouden is, voelt comfortabel aan; zonder tocht of vocht, met frisse lucht, voldoende daglicht, voorspelbare woonlasten. Maar ook bijvoorbeeld brandveilig of zonder ongedierte. Dat geeft rust en zekerheid. Gezondheid gaat verder dan een goed huis alleen. Het gaat ook om je prettig voelen, mee kunnen doen in de samenleving; bijvoorbeeld door voldoende (rollator-) toegankelijke woningen. We combineren verduurzaming met betaalbaarheid en zetten in op groene buurten die de klimaatverandering aankunnen. Waar mogelijk combineren we maatregelen met onderhoud en maken we gebruik van beschikbare subsidies.

3.1 Duurzame woningen

Om te zorgen voor lagere energielasten en meer wooncomfort zijn we in 2025 doorgeshaan 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.

Uitfasering van E-, F- en G-labels

In de periode tot en met 2028 ligt de focus op het verbeteren van woningen met een energielabel E, F en G. Eind 2025 telde WBO Wonen nog 236 woningen met een dergelijk label, dit bijna 6% van ons bezit. 53,3% van de woningen heeft een energielabel B of hoger.

Projecten vastgoed

- **Afgerond**

Verduurzaming 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 zijn 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.

Verduurzaming 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 en zijn de woningen verhuurd. Bij de verhuur kregen jongeren uit Oldenzaal, vanaf 18 tot en met 30 jaar, voorrang op de woningtoewijzing.

Verduurzaming witte woningen 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.

Plafonds Burgemeester Wallerstraat

Enkele jaren geleden was de flat aan de Burgemeester Wallerstraat al geïsoleerd. Om de flat beter te isoleren zijn in 2025 de plafonds van de bergingen, geïsoleerd.

Bij onderhoudsprojecten waarbij woningen worden verduurzaamd, zetten we sinds enkele jaren ook een sociaal projectleider in. De sociaal projectleider is de verbindende schakel tussen bewoners, de aannemer en onze eigen organisatie. De sociaal projectleider begeleidt bewoners bij ingrijpende veranderingen zoals groot onderhoud en renovatie en kijkt daarbij altijd naar de impact op iemands leven.

Brandveiligheidswerkzaamheden

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 brandmeldinstallaties vervangen. In 2025 zijn we hiermee doorgedaan bij onze andere complexen. In totaal zijn 113 woningen, verdeeld over 5 complexen brandveilig gemaakt.

Dat is gedaan bij onderstaande complexen:

- De Beatrix – 54 appartementen;
- 'n Schoppert – 24 appartementen;
- Beukersmolen – 21 appartementen;
- Ferdinand Bolstraat – 8 appartementen;
- Vivaldi – 6 appartementen

Daarnaast zijn er werkzaamheden uitgevoerd bij De Abdij en De Mariahof (zorg) om de brandveiligheid te verbeteren.

Hiermee voldoen de gebouwen en/of complexen aan de geldende brandveiligheidsnormen en daarmee is de veiligheid van bewoners geborgd.

- **Gestart**

Aanpak vocht- en schimmelproblemen

In 2024 ontvingen we enkele klachten van vocht en schimmel in de woning van een aantal 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, is in 2025 een project gestart om de vocht- en schimmelproblemen in deze wijk op te lossen.

Renovatie en onderhoud woningen in Glinde Hooiland

In 2025 hebben we 8 woningen aan de Dahliastraat verduurzaamd en zijn we begonnen met de werkzaamheden voor het verduurzamen van 34 eengezinswoningen en 24 duplexwoningen aan de Anjerstraat, Rozenstraat en Violenstraat in de wijk Glinde Hooiland. In 2026 worden de werkzaamheden aan deze woningen afgerond.

Sloop en nieuwbouw aan de Langestraat

In 2025 zijn 12 woningen aan de Langestraat, in het centrum van Oldenzaal, gesloopt. Het gebied Langestraat (en omliggend gebied) maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de voormalig postkantoorlocatie (de Nieuwe Post), het voormalige Topsportpand (Deurningestraat 39) en de

voormalige winkelpassage Vijfhoek-Deurningestraat. Het gebied wordt omgevormd tot een toekomstbestendig woongebied en een aantrekkelijke entree naar het kernwinkelgebied. WBO Wonen bouwt in het gebied 12 appartementen, verdeeld over 3 verdiepingen, terug; Het Pakhuis. Het plan is in 2025 voorbereid zodat in 2026 kan worden gestart met de bouw.

- **In voorbereiding:**

- **Nieuwbouw in Zuid-Berghuizen**

- Samen met de gemeente Oldenzaal werken we aan een plan voor nieuwbouw van 12 woningen aan de J.H. Molkenboerstraat in Zuid-Berghuizen. Met dit plan voegen we woningen toe waar in Oldenzaal veel behoefte aan is: rollatorgeschikte woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en mogelijkheden om door te stromen. Met de input van omwonenden zijn de tekeningen voor de woningen verder uitgewerkt. De 12 woningen worden gebouwd in een hofjesvorm, waardoor een gezamenlijke binnentuin ontstaat. Het plan is eind 2025 tijdens een inloopbijeenkomst gedeeld met de omwonenden.

- **Samenwerkingsovereenkomst Zorgfederatie Oldenzaal**

- Met de Zorgfederatie Oldenzaal hebben we een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Hierin hebben we afgesproken dat we gaan werken aan een plan voor het vernieuwen van de locatie Mariahof. De Zorgfederatie huurt de locatie Mariahof al zo'n 60 jaar van WBO Wonen. De locatie is toe aan vernieuwing. Diverse scenario's zijn in dit proces onderzocht waarbij het scenario voor herontwikkeling van de huidige locatie het meest kansrijk is. Het plan hiervoor wordt uitgewerkt.

- **Uitbreidingsgebied Gravenbeek**

- De wijk De Graven Es wordt uitgebreid met woongebied Gravenbeek. WBO Wonen is bezig met de voorbereiding voor:

- Het plaatsen van 6 woonwagens. De woonwagens worden in 2026 geplaatst.
 - Nieuwbouw van 31 eengezinswoningen en 21 levensloopbestendige woningen, de bouw hiervan start in 2027.

Werkzaamheden aan ons eigen pand

Als gevolg van een lekkage in het souterrain van ons pand, de Geldermanstaete, zijn we een lange tijd bezig geweest met de verbouwing ervan. Door de lekkage raakten verschillende technische installaties, zoals de luchtbehandelingskast, beschadigd. Veel onderdelen waren bovendien na meer dan 20 jaar aan vervanging toe. Om het pand toekomstbestendig te maken, zijn duurzame grond-water warmtepompen geplaatst voor verwarming, koeling en warm water. Het souterrain is daarmee volledig gasloos, en hetzelfde systeem wordt ook op de rest van het gebouw toegepast. Kort voor de zomer is het souterrain weer in gebruik genomen. Ook aan het dak was dringend onderhoud nodig. Het sterk verouderde dak is gerenoveerd in plaats van volledig vervangen.

Na de zomervakantie zijn we verdergegaan met werkzaamheden op de begane grond en de verdiepingen. Hier worden de technische installaties vernieuwd en vindt noodzakelijk planmatig onderhoud plaats. Ook worden enkele bouwkundige aanpassingen gedaan. Zo ontstaat een vriendelijkere entree en hal voor bezoekers en een veilige werkomgeving voor medewerkers.

In de zomer van 2025 zijn wij vanwege het groot onderhoud aan ons eigen kantoorgebouw tijdelijk verhuisd, zodat wij tijdens de verbouwing goed bereikbaar blijven voor onze huurders en woningzoekenden.

Klantenservice en team Verhuur zijn vanaf 25 augustus 2025 te vinden op ons tijdelijke bezoekadres aan de Haverstraat 16 in Oldenzaal. Ook team A&O werkt tijdelijk vanaf een andere locatie in Oldenzaal, omdat het door de werkzaamheden niet mogelijk was om met het hele team in de Geldermanstaete te blijven.

3.2 Klimaatadaptatie

De veranderingen in het klimaat maken dat we kritisch kijken naar onze bijdrage aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. De afgelopen jaren hebben we te maken gehad met extreme weersomstandigheden: van langdurige hitte en droogte tot periodes met veel en hevige regen. Dat laat zien hoe belangrijk het is om onze woningen en woonomgeving hierop voor te bereiden. Samenwerking met gemeente Oldenzaal op het gebied van vergroening, het verminderen van hittestress en het beter opvangen en vasthouden van regenwater is daarbij onmisbaar. Zo werken we aan een prettige en leefbare woonomgeving.

Klimaatadaptatie is voor WBO Wonen een belangrijk thema. Met meer groen en slimme oplossingen om water vast te houden, kunnen we al veel bereiken. 'Gewoon doen' is het motto van onze groenprofessionals. Met een praktische aanpak hebben we al mooie stappen gezet. Ook in 2025 zijn weer verschillende projecten uitgevoerd die bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving.

- Opvang van water met wadi's
Gedurende het jaar zijn er meerdere wadi's aangelegd. Aan de Aert van der Neerstraat en de Frans Halsstraat zijn hemelwaterafvoeren afgekoppeld van het rioolstelsel en verplaatst naar de buitenzijde van het gebouw. Hierdoor wordt regenwater lokaal opgevangen in wadi's en geïnfiltreerd, wat bijdraagt aan het ontlasten van het riool bij piekbuien. De wadi aan de Aert van der Neerstraat wordt in 2026 ingezaaid met een kruidenmengsel en aangeplant met inheemse bomen en heesters. Dit versterkt de biodiversiteit en zorgt er bovendien voor dat het maaiwerk in de komende jaren aanzienlijk wordt verminderd.
Aan de Leliestraat heeft een bewoner een deel van zijn achtertuin ingeleverd om een wadi aan te leggen. De tuin is heringericht om regenwater op een natuurlijke manier op te vangen en af te voeren. Hiermee gaan we structurele wateroverlast tegen.
Tijdens de renovatie van de witte woningen aan de Tulpstraat is 60% van de hemelwaterafvoeren afgekoppeld van het gemengde riool en aangesloten op een wadi in de openbare ruimte. Met deze maatregelen levert de renovatie niet alleen een kwaliteitsimpuls voor de woningen, maar ook een concrete bijdrage aan een toekomstbestendige en klimaatvriendelijke leefomgeving.
- Een moestuin en voedselbosje aan de Dr. Poelsstraat
In 2025 ontving WBO Wonen een subsidie van € 5.750 van de Provincie Overijssel vanuit het programma Natuur voor Elkaar. Met deze bijdrage hebben we samen met bewoners gewerkt aan het vergroenen en beter benutten van verwaarloosde achtertuinen aan de Dr. Poelsstraat.
Vijf achtertuinen zijn omgevormd tot een gezamenlijke moestuin voor de buurt, die samen wordt onderhouden en ruimte biedt voor ontmoeting en samenwerking. De moestuin is afgescheiden met een haag van inheemse plantensoorten. Deze natuurlijke afscheiding draagt bij aan biodiversiteit en

geeft de tuin een groene, verzorgde uitstraling. Ook is er een Wadi gerealiseerd en een put ingegraven om het overtollige water op te vangen bij een flinke regelbui.

Daarnaast is op het terrein van circa 300 m² een voedselbosje aangelegd, met eetbare planten en struiken waar buurtbewoners van kunnen oogsten en leren over natuur en voedsel.

Dit project draagt bij aan een groenere leefomgeving én aan de sociale samenhang in de buurt. Door samen te werken aan natuur in de directe woonomgeving ontstaat meer betrokkenheid, eigenaarschap en trots.

Inmiddels zijn er drie locaties met moestuinen gerealiseerd. Vrijwilligers uit zowel huur- als koopwoningen helpen bij de coördinatie en het beheer hiervan. Eind 2025 namen zij samen 2.030 m² aan moestuinoppervlak onder hun hoede. Door samen te werken aan groen en natuur in de directe woonomgeving, versterken we de betrokkenheid, het gevoel van eigenaarschap en de trots in de buurt.

- Wateropslag

Om vrijwilligers beter te ondersteunen bij het onderhoud van de moestuinen aan de Dr. Poelsstraat en het voedselbos Gravenhof aan de Umbrialaan, is er op beide locaties een watertank van 3 m³ geplaatst. Deze tank maakt het mogelijk om regenwater op te vangen en te gebruiken voor de bewatering van de planten. Dit draagt bij aan zowel gebruiksgemak voor de vrijwilligers als aan een duurzamer waterbeheer.

- Tuin kantoor WBO Wonen

Voor de tuin bij ons kantoor aan de Spoorstraat bouwen we aan een duurzame voorbeeldtuin voor de toekomst. Een plek waar circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie samenkomen. Voor de aanleg gebruiken we uitsluitend tweede keus, hergebruikte of natuurlijke materialen. Alles krijgt een tweede leven. Ook de parkeerplaatsen zijn hierop aangepast; 350 m² aan klinkers is verwijderd en vervangen door grasstenen, die ingezaaid zijn voor een groen en waterdoorlatend resultaat. Met deze tuin voor de toekomst, laten we zien hoe een kantoortuin veel meer kan zijn dan een stukje groen. Het wordt een levend voorbeeld van duurzaam denken en doen. Voor mens, dier en klimaat.

3.3 Staat van de woning

Onderhoud

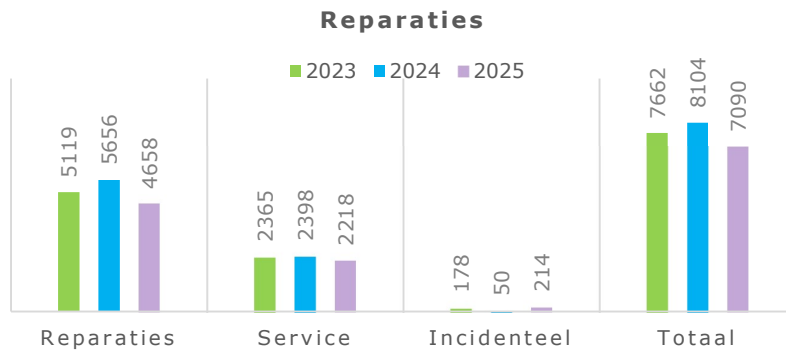
In 2025 zijn in projecten en bij mutaties keukens, badkamers en toiletten vervangen; de aantallen zijn opgenomen in de tabel hieronder. Dit onderhoud wordt uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst én door aannemers. Capaciteit blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt, zowel bij WBO Wonen als bij de aannemers, onder andere door ziekte en openstaande vacatures. Onze vakmannen hebben, naast de geplande werkzaamheden bij projecten, ook bijgesprongen bij mutatie- en serviceonderhoud. Hierdoor zijn niet alle geplande keukenvervangingen volledig gerealiseerd. Woningen die bij mutatie een na-renovatie nodig hebben, vragen veel van onze capaciteit en vaak een flinke investering, omdat er bij deze woningen veel onderhoud nodig is.

Tabel geplande en uitgevoerde projecten in 2025 met betrekking tot planmatig onderhoud

	Uitgevoerde aantal woningen
Keuken (blok)	138
Wandtegels keuken	71
Badkamer	30
Toilet	27
Schilderwerk	434
Verwarmingsketels vervangen	18
Dakbedekking	95

Reparaties

In 2025 zijn er 7.090 reparaties uitgevoerd. De afhandeling van deze reparaties werd gemiddeld beoordeeld met een 8,1.



4. Organisatie

4.1 Algemeen

Organisatieontwikkeling

In 2025 hebben we gewerkt aan een nieuw koersplan, dat het verhaal van WBO Wonen vertelt: wie we zijn, waar we voor staan en welke doelen we de komende jaren – van 2026 tot en met 2029 – willen bereiken. In het koersplan laten we zien hoe we samen werken aan goed wonen in Oldenzaal. Voor ons gaat het daarbij niet alleen om wat we doen, maar vooral ook om hoe we dat doen.

Bij elke ambitie in het koersplan staat onze identiteit, *Vriendelijkheid verbindt*, centraal. Dat betekent dat we oog hebben voor de mensen om ons heen, de verbinding zoeken met huurders, partners en de stad Oldenzaal, en samenwerken aan buurten waar iedereen zich thuis voelt. Dit doen we vanuit onze kernwaarden: betrokken, open, eigen en gewoon doen.

Daarnaast hebben we de missie en visie van WBO Wonen aangescherpt, zodat deze nog beter aansluiten bij onze identiteit en richting geven aan onze toekomst.

Missie

Wij zorgen voor een goed thuis voor iedereen die dat nodig heeft. Betaalbaar, gezond, duurzaam en in een wijk waar je je welkom voelt. Dat is onze missie. Elke dag, met hart voor mensen.

Visie

WBO Wonen is méér dan een woningcorporatie. Wij zijn een betrokken buur, een betrouwbare partner en een drijvende kracht in de gemeenschap van Oldenzaal. Waar je woont moet goed voelen. Daarom werken we met aandacht, in verbinding met onze huurders, Blij Wonen, gemeente, politie, welzijn- en zorgpartners aan wijken waarin iedereen zich thuis kan voelen.

We bouwen aan meer dan woningen. We bouwen aan inclusieve, veerkrachtige wijken waar huurders plezierig wonen. Dat doen we door te luisteren en aanspreekbaar te zijn, samen te werken en door te zorgen voor voldoende gezonde en betaalbare woningen. Zo versterken we de leefbaarheid, vergroenen we de stad en maken we Oldenzaal nog mooier!

Wonen is de basis

In 2025 hebben we het koersplan *Wonen is de basis* ontwikkeld. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een goed, betaalbaar en gezond thuis. Dit vormt de kern van onze opdracht. In Oldenzaal zetten we ons in voor veilig en betaalbaar wonen voor iedereen die dat nodig heeft, want wonen is de basis voor gezondheid, ontwikkeling en bestaanszekerheid. Hier dragen we met trots en plezier aan bij.

We vinden het belangrijk om ook collega's hierbij te betrekken. Daarom organiseerden we in oktober 2025 een inspirerende middag met open gesprekken, waarin medewerkers hun ideeën en ervaringen konden delen. Deze bijeenkomst leverde waardevolle input op voor thema's zoals een fijn thuis in Oldenzaal, duurzaam en gezond wonen, en samenwerken aan sterke wijken. De inzichten van onze collega's vormen belangrijke bouwstenen voor onze jaarplannen en hielpen om een gezamenlijke koers te bepalen voor goed wonen in Oldenzaal.

Een nieuwe directeur bestuurder

Op 1 juni is Hanneke de Rijter-Küpers gestart als directeur-bestuurder van WBO Wonen. Zij brengt ruime ervaring mee vanuit de corporatiesector, onder andere als directeur-bestuurder bij Woningstichting Tubbergen en in diverse beleids- en leidinggevende functies bij andere woningcorporaties in Twente. Zij volgde Harry Rupert op, die bijna een jaar als interim directeur-bestuurder werkzaam was.

Maatschappelijke dag

Samen de handen uit de mouwen tijdens onze maatschappelijke dag. Met zo'n 60 collega's trokken we Oldenzaal in om op verschillende plekken aan de slag te gaan. We speelden spelletjes met cliënten van Avelijn, ruimden tuinen op, legden groen aan, verfd en maakten schoon.

Bij de Thijgaardflats hebben we samen met bewoners flink opgeruimd. Het was een mooie dag waarop we veel werk hebben verzet – met huurders én voor huurders. Een geslaagde dag!

ICT

- **Nieuwe netwerkleverancier**

Na een zorgvuldig selectietraject is per 1 juli de overstap gemaakt naar een nieuwe netwerkleverancier, NDI. De migratie verliep gefaseerd: de internetlijn en nieuwe firewall konden pas in november worden omgezet vanwege het ingraven van een nieuwe glasvezelverbinding door KPN. Met deze laatste stap is de overgang van NEH naar NDI volledig afgerond.

- **Viewpoint Online**

De pilotfase van Viewpoint Online is succesvol afgerond. ViewPoint Online is een specifieke module binnen ViewPoint voor het automatiseren van processen en verbeteren van samenwerking. Het helpt ons om efficiënter te werken. Begin 2026 gaan we live met deze oplossing.

- **Kennisbank**

De kennisbank is geïmplementeerd en gevuld met kennisitems van Beter Wonen Almelo. Samen met de werkgroep is er gewerkt om de content naar WBO Wonen aan te passen. De kennisbank wordt intern beschikbaar gesteld in 2026.

- **Pentesten**

Voor onze informatiebeveiliging hebben we penetratietests laten uitvoeren. Na afloop hiervan konden we met gerichte maatregelen aandachtspunten direct oplossen. Nog enkele punten vragen om een nadere opvolging. Informatiebeveiliging heeft blijvend de aandacht.

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 op te lossen. WBO Wonen streeft ernaar om klachten binnen 14 dagen te verhelpen. Daar waar dit niet lukt of kan, nemen we binnen genoemde termijn contact op met de klager. In 2025 kwamen er 33 klachten binnen. Bij 12 klachten waren huurders ontevreden over de werkwijze van WBO Wonen, 9 klachten hadden te maken met onduidelijke communicatie en bij 7 klachten voelde de klager zich onheus bejegend door een medewerker. Daarnaast waren er 5 zogenoemde technische klachten, die te maken hadden met renovatie- of (groot) onderhoudswerkzaamheden of de staat van de woning.

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

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 2025 hebben vijf huurders deze commissie ingeschakeld. De vijf dossiers zijn bij de externe klachtencommissie gesloten, omdat de klachten eerst volgens de procedure van WBO Wonen werden opgepakt en afgehandeld.

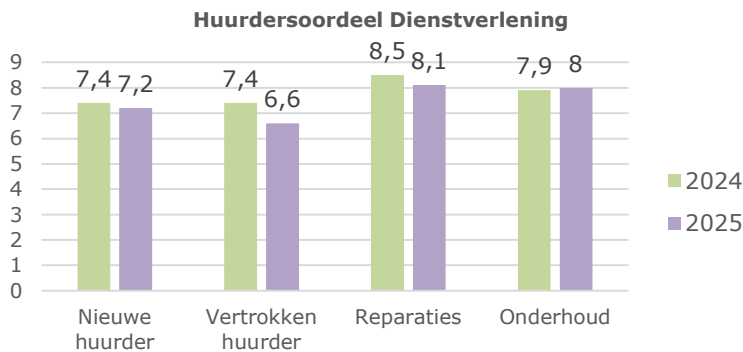
Huurcommissie

De Huurcommissie kan als onpartijdige en onafhankelijke partij ingeschakeld worden als huurder en verhuurder er samen niet uitkomen. In 2025 hebben acht huurders een zaak gestart bij de Huurcommissie. Bij vier verzoeken gaat het om huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken en bij drie verzoeken gaat het om een uitspraak over de afrekening van servicekosten. Er is één bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging, dat later is ingetrokken door de huurder.

Huurdersoordeel

KWH, het landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties, verstuurt namens Wonen enquêtes naar onze nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders waarbij een reparatie of planmatig onderhoud is uitgevoerd. Dit geeft ons een goed beeld van hoe onze huurders onze dienstverlening ervaren. Met trots kunnen we melden dat ons KWH-label met twee jaren is verlengd.

De beoordelingen van onze huurders laten over het algemeen goede cijfers zien. Over 2024 en 2025 waren de gemiddelde cijfers voor de dienstverlening als volgt:



4.2 HR

Efficiënter werken

HR heeft in 2025 gewerkt aan de verbetering van processen door onder andere duidelijkheid te geven in werkwijzen en verantwoordelijkheden. We zijn overgegaan op een vernieuwd personeelsinformatiesysteem, hebben ziektebegeleiding beter georganiseerd en we zijn begonnen met het actualiseren van het personeelshandboek.

- **Personeelsinformatiesysteem**

Ons Personeelsinformatiesysteem was verouderd. Per 1 maart 2025 zijn we overgegaan op een vernieuwde versie. Dit is succesvol geweest en zonder veel problemen verlopen. Het gaf ons de kans om oude data op te schonen en de leidinggevendenden ook toegang te geven tot de gegevens van hun medewerkers.

Met de overgang naar deze nieuwe versie hebben we ook de keus gemaakt om te wisselen van salarisadministrateur. We werken nu samen met de salarisadministrateur van ADP.

- **Ziektebegeleiding**

De verantwoordelijkheid van het begeleiden van zieke medewerkers ligt bij de leidinggevende. HR adviseert hierin. Dit hebben we verder vormgegeven door hen onder andere toegang te geven tot ons verzuim systeem Xpert Suite. Zij zijn nu verantwoordelijk voor de ziek- en herstelmeldingen. Daarnaast krijgen zij een melding wanneer er een verslag van de arbodienst wordt toegevoegd aan het dossier van de zieken. Zij kunnen dan gelijk kijken wat er met de medewerker is besproken en het advies daarvan bespreken met de medewerker.

- **Personeelshandboek**

Het personeelshandboek was verouderd en niet meer actueel. In 2025 zijn we gestart met het actualiseren van het personeelshandboek. In 2026 ronden we het af en besproken we het geactualiseerde handboek met de OR.

Lease a bike

WBO Wonen heeft het fietsplan op een andere wijze ingevuld door gebruik te maken van de *Lease a bike* regeling. Met deze nieuwe fietsregeling stimuleren we duurzaam vervoer én de vitaliteit van onze medewerkers. Per augustus 2025 is de regeling *Lease a bike* beschikbaar. In 2025 hebben al acht collega's gebruik gemaakt van de vernieuwde fietsregeling.

Personeelsbestand

In 2025 waren er gemiddeld 71,42 collega's in dienst bij WBO Wonen, tegenover 67,3 in 2024. Daarmee is ons personeelsbestand met gemiddeld 4 collega's gegroeid. In totaal zijn 8 nieuwe collega's gestart en hebben 6 collega's de organisatie verlaten. Ook het gemiddeld aantal fte's is licht toegenomen, van 61,0 in 2024 naar 64,82 in 2025.

De samenstelling van ons personeelsbestand bestaat voor 43,6% uit vrouwen en voor 56,4% uit mannen. De gemiddelde leeftijd binnen WBO Wonen is 48,58 jaar en ligt daarmee hoger dan het gemiddelde in de sector van 46,6 jaar. We geven aandacht aan het behouden en overdragen van aanwezige kennis en kunde, en blijven bouwen aan een sterk en divers personeelsbestand.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in 2025 gedaald met 1,5% naar 5,94%. Ook de meldingsfrequentie is afgenomen, van 1,07 naar 0,72. Dit betekent dat collega's zich minder vaak ziekmelden, maar wanneer ze ziek zijn, lang ziek zijn. Ter vergelijking: landelijk ligt het gemiddelde verzuimpercentage op 5,3% en de meldingsfrequentie op 1. We zijn blij dat we een flinke stap in de goede richting hebben gemaakt.

Werving

In een uitdagende arbeidsmarkt zijn we erin geslaagd om al onze vacatures succesvol in te vullen, een resultaat waar we trots op zijn. De werving van nieuwe collega's doen we zelf. Dit sluit goed aan bij onze organisatie en blijkt in de meeste gevallen effectief. Zo hebben we ook dit jaar meerdere nieuwe collega's op eigen kracht aan ons weten te binden. De werving van een adviseur Bedrijfsvoering bleek echter lastiger in te

vullen, daarom hebben we ervoor gekozen een externe recruiter in te schakelen voor de werving en eerste selectie. Deze aanpak bleek succesvol en heeft geleid tot de aanstelling van een nieuwe collega.

Na het vertrek van een lid van de Raad van Commissarissen is een wervingsprocedure gestart voor een nieuw lid. HR heeft hierbij een adviserende en ondersteunende rol vervuld.

Blijven leren

In een snel veranderende maatschappij wordt veel gevraagd van onze medewerkers. Daarom zetten we in op duurzame inzetbaarheid van onze collega's. Opleiding, persoonlijke ontwikkeling en coaching krijgen blijvend aandacht, met als uitgangspunt dat medewerkers regie voeren over hun eigen loopbaan.

In 2025 hebben we geïnvesteerd in opleidingen en trainingen. Dit varieerde van organisatiebrede programma's, zoals de schrijftraining *Brieven en e-mails in de stijl van WBO Wonen*, tot dilemmatrainingen over integriteit.

ARBO & veiligheid

De veiligheid en gezondheid van onze medewerkers staan centraal. Daarom hebben we eerder alle benodigde beschermingsmiddelen geïnventariseerd en beschikbaar gesteld. Iedere medewerker beschikt inmiddels over de juiste middelen om zijn of haar werkzaamheden veilig en verantwoord uit te voeren.

Op basis van de Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is in februari 2025 een actuele stand van zaken vastgesteld en een nieuw advies uitgebracht. Dit advies wordt uitgewerkt in een plan van aanpak. De Arbo-commissie van WBO Wonen heeft hierin het voortouw genomen. Samen met HR wordt dit traject in 2026 afgerond.

Om veilig te kunnen blijven werken aan elektrotechnische installaties, hebben onze vaklieden de cursus NEN 3140 (VOP) gevolgd. Daarnaast hebben drie vaklieden de cursus NEN 3140 (VP) succesvol afgerond, waardoor zij bevoegd zijn om zelfstandig elektrotechnische werkzaamheden uit te voeren.

Ook bij de voorbereiding van werkzaamheden in en aan het kantoorpand heeft veiligheid nadrukkelijk aandacht gekregen. In het programma van eisen voor het vernieuwde kantoor is veiligheid een belangrijk uitgangspunt geweest, zodat medewerkers ook in de nieuwe werkomgeving veilig kunnen werken.

Bedrijfshulpverlening (BHV)

WBO Wonen heeft acht gecertificeerde bedrijfshulpverleners (BHV'ers). Zij hebben in 2025 een herhaaltraining gevolgd om hun kennis en vaardigheden op peil te houden. Daarnaast worden regelmatig ontruimings- en calamiteitenoefeningen georganiseerd. In 2025 vond bijvoorbeeld een brandoefening plaats met inzet van een lotusslachtoffer, zodat realistisch geoefend kon worden.

Sinds de zomer van 2025 werken we op drie verschillende locaties. Daarbij is geborgd dat op iedere locatie een BHV'er aanwezig is.

4.3 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van WBO Wonen bestaat uit een mix van medewerkers uit verschillende teams. Op deze manier worden de belangen van de verschillende afdelingen goed vertegenwoordigd. In 2025 heeft er een wisseling plaatsgevonden in de samenstelling van de OR, dit kwam door het vertrek van een collega. Daarnaast draait een collega extra mee. Dit als achtervang voor 2 collega's die een tijd afwezig waren.

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 2025 hebben er 5 overlegvergaderingen plaatsgevonden, waarvan 4 met de directeur-bestuurder a.i. en 1 met onze nieuwe bestuurder Hanneke de Rijter.

In deze overlegvergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Werving nieuwe directeur-bestuurder
- Medewerkersonderzoek
- Proces functiewijzigingen / communicatie
- Verbouwing kantoor
- Bezetting KCC
- Jaarverslag vertrouwenspersoon
- Personeelshandboek
- Regeling Lease a bike
- Regeling vrijwillige brandweer
- Huurbevrozing
- Koersplan
- Uitkomsten integriteitstraining
- Begroting 2026
- Nieuw RvC lid
- Vastgestelde vrije dagen 2026

In 2025 was de OR nauw betrokken bij de werving en selectie van de directeur-bestuurder. Dit proces is prettig en in goede samenwerking verlopen. Door de zorgvuldige aanpak en communicatie gedurende het traject was de betrokkenheid groot en voelde de OR zich serieus genomen in haar rol.

Eind 2025 ontving de OR een adviesaanvraag voor het Koersplan WBO Wonen 2026-2029. In dit koersplan staat voor de langere termijn onze identiteit en kernwaarden. En daarnaast drie ambities voor de jaren 2026-2029. In 2026 wordt aanvullend een strategisch personeels- en organisatieplan gerealiseerd. Deze aanvulling is voor de OR belangrijk evenals de input van de collega's die gegeven is op de personeelsbijeenkomst op 14 oktober. Deze aanvullingen maakt het koersplan ons inziens concreter en compleet.

Naast gesprekken met de directeur-bestuurder heeft de OR tweemaal gesproken met de Raad van Commissarissen. Halverwege het jaar en aan het einde van het jaar tijdens een evaluatievergadering. Hierbij is de directeur-bestuurder niet aanwezig. In deze gesprekken is zowel teruggekeken als ook vooruitgekeken. De Raad van Commissarissen toont betrokkenheid naar de OR en de gehele organisatie.

Vanuit de Raad van Commissarissen heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen voor een nieuw RvC Lid.

2025 is een jaar geweest waarin gewerkt is aan rust en stabiliteit. Met de komst van Hanneke de Rijter als nieuwe directeur-bestuurder en 2 nieuwe managers heeft WBO Wonen weer een volledig MT. We zien 2026 met vertrouwen en enthousiasme tegemoet.

4.4 Blij Wonen

In het jaar 2025 zijn wij met diverse thema's bezig geweest.

Betaalbaarheid

Dit thema vergt voortdurend onze aandacht. We hebben adviesrecht bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging. Hoewel wij in eerste instantie altijd gaan voor 0% huurverhoging begrijpen wij ook dat de exploitatiekosten van WBO Wonen jaarlijks stijgen en wij erop mogen rekenen dat de service richting de huurders elk jaar gewaarborgd is. Ook de kosten van renovatie en verduurzaming gaan omhoog. Na enkele stevige gesprekken hebben wij ook vorig jaar een redelijke huurverhoging kunnen bewerkstelligen.

Duurzaamheid

Met betrekking tot duurzaamheid zijn wij ons er terdege van bewust dat de organisatie veelal nog ouder bezit heeft en dat vraagt uiteraard om meer aandacht. Vooral in de Bloemenbuurt heeft men voortvarend gewerkt met de plannen en de resultaten mogen er zijn. Ook de huurders van deze woningen zijn grotendeels tevreden. Ook andere wijken worden resoluut aangepakt. Ook de labels moeten omhoog.

Leefbaarheid

Dit punt heeft onze aandacht. Onze waarnemingen en de opmerkingen van de huurders bespreken wij met het team Sociaal en we komen tot de conclusie dat men dit serieus oppakt. In een inclusieve samenleving wringt dit nog weleens, maar met goede wil komen we samen een eind. Uiteraard zijn er enkele wijken die meer aandacht vragen dan andere, maar wij vinden dat de afdeling die de woningen toewijst dit punt zorgvuldig moet meewegen.

Prestatieafspraken:

Twee bestuursleden van Blij Wonen nemen deel aan het vaststellen van de gezamenlijke woonagenda met de gemeente Oldenzaal en WBO Wonen voor de komende jaren. Het blijft altijd moeilijk om ver vooruit te kijken, maar alle partijen doen hun uiterste best om de afspraken waar te maken. Ons belangrijkste speerpunt is dat er meer woningen moeten komen zodat iedereen in Oldenzaal een goed en betaalbaar onderkomen krijgt. We begrijpen dat dit een landelijk probleem is, maar alles wat wij hieraan kunnen doen in Oldenzaal is heel belangrijk en daarvoor blijven we ons inzetten. Een tijd geleden is er een nieuw systeem opgezet binnen Twente waarbij ook bewoners uit andere gemeenten kunnen reageren op vrijkomende woningen in Oldenzaal. Oldenzaal blijkt in trek te zijn, want er komen erg veel reacties ook uit omliggende gemeenten. We zijn erg blij dat WBO Wonen dit inziet en dat er nu 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt toegewezen aan Oldenzalers.

De stem van de achterban

Iedere woensdagavond houden wij een spreekuur voor onze huurders. Uiteraard zijn er klachten. Over de onderhoudsservice van de vakmensen heerst een grote tevredenheid. Bij mutaties bestaat er wel eens onenigheid over de staat van de woning. De laatste tijd is er verbetering gekomen gelukkig. Het grootste punt het afgelopen jaar was de bereikbaarheid en het vervolg daarop door medewerkers.

De mensen die belden werden niet teruggebeld. Dit hebben wij meerdere keren op de agenda gezet bij het overleg en ook hier is sinds het laatste kwartaal een duidelijke positieve omwenteling gaande.

Samenwerking met de corporatie

In 2025 hebben wij na het vertrek van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met een interim. Een ervaren bestuurder die ons als serieuze onderhandelingspartner heeft meegenomen in het proces. Bij de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder hebben wij als Blij Wonen zitting gehad in de adviescommissie en onze mening is door de leden van de RVC perfect opgepakt. Het overleg met de nieuwe directeur-bestuurder ervaren wij als zeer prettig en de zaken die overlegd zijn worden voortvarend aangepakt door haar. Overigens is het contact met de RVC erg goed en met de twee huurderscommissarissen hebben wij tussentijds ook informeel overleg op een andere locatie. Wij ervaren dit als zeer waardevol.

Vooruitblik

Wij hopen dat wij in de toekomst op dezelfde wijze kunnen doorgaan en ons motto is dat iedereen in Oldenzaal een goede en betaalbare woning moet kunnen krijgen en dat wij hier samen onze schouders onder moeten zetten.

Jan Lansink
Voorzitter Blij Wonen Oldenzaal

Verslag van de raad van commissarissen

I. Algemeen

Voor WBO Wonen en onze Raad van Commissarissen (hierna kortweg RvC) was 2025 een jaar waarin veel in beweging was. Binnen de RvC wisselden leden elkaar af: we begonnen én eindigden het jaar met aantredende en aftredende commissarissen. Daarnaast kende de organisatie zelf een belangrijke verandering en gebeurde er veel in de wereld om ons heen.

Binnen de RvC zijn we verheugd dat commissarissen Martin Verbeek en Rob Welten voor vier jaar zijn herbenoemd. Hun ervaring, deskundigheid en dossierkennis blijven behouden en zullen ook de komende vier jaar van grote meerwaarde zijn. Tegelijkertijd vond in december de laatste vergadering plaats onder leiding van onze gewaardeerde voorzitter Robert Baveld, die na acht jaar zijn termijn afrondde en aftreedt als commissaris. Wij danken Robert hartelijk voor de prettige samenwerking en zijn betekenisvolle bijdrage aan goed wonen in Oldenzaal. Mede dankzij zijn betrokkenheid en deskundige leiderschap bleven we koersvast, óók in uitdagende jaren. Het vertrek van Robert betekende ook ruimte voor vernieuwing. We zijn dan ook blij dat we begin 2026 Sandra Engelbertink mogen verwelkomen als nieuw lid van de RvC.

Binnen WBO Wonen begon halverwege het jaar Hanneke de Rijter als nieuwe directeur-bestuurder, na een zorgvuldig en breed gedragen traject. Met haar komst, per 1 juni 2026, heeft de organisatie een ervaren directeur-bestuurder gekregen en een nieuwe impuls. Hanneke nam het stokje over van Harry Rupert, die daarvoor op interim-basis de rol van directeur-bestuurder tijdelijk uitstekend heeft vervuld. Met Hanneke kijken we als RvC vol vertrouwen naar de verdere ontwikkeling van de organisatie, ook aan de hand van de nieuwe koers.

Naast de interne veranderingen, werd 2025 sterk beïnvloed door landelijke ontwikkelingen die directe gevolgen hadden voor woningcorporaties en voor ons als toezichhouders. Het meest in het oog sprong de aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026. Deze onverwachte politieke keuze zette de financiële positie van corporaties onmiddellijk onder druk en maakte 2025 tot een onrustig en politiek beladen jaar voor de sector. Voor ons als RvC betekende dit dat we, net als WBO Wonen, extra alert moesten zijn op de haalbaarheid van langetermijninvesteringen, de financiële gezondheid van de organisatie en de impact van beleidswijzigingen. Hoewel de huurbevriezing uiteindelijk weer van tafel ging, heeft deze periode van onzekerheid de noodzaak scherp benadrukt om continu aandacht te houden voor financiële stabiliteit, risicobeheersing en realistische investeringsplannen.

Uiteindelijk blijft ons werk als toezichthouder, alle besluiten, alle zorgvuldige afwegingen en alle alertheid die een jaar als 2025 van ons vroeg, draaien om één ding: gewoon goed wonen voor de huurders van WBO Wonen. Dáár doen we het uiteindelijk voor!

Rob Welten
Voorzitter

II. Toezicht houden

Vanuit onze verantwoordelijkheid voor goed bestuur en zorgvuldig toezicht richten wij ons als RvC op het realiseren van 'Gewoon goed wonen'. Dit uitgangspunt vormt het fundament onder het Koersplan van WBO Wonen en is ook bepalend voor hoe wij onze toezichthoudende rol invullen. Wij plaatsen dit thema centraal in al onze werkzaamheden en handelen daarbij betrokken en met gepaste afstand. Als sparringpartner van de directeur-bestuurder dragen wij actief bij aan de strategische koers en belangrijke besluitvorming.

Wij houden toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen WBO Wonen. Daarbij adviseren wij het bestuur zowel gevraagd en ongevraagd. Ook vervullen wij een belangrijke rol bij de benoeming van de directeur-bestuurder.

Een aantal documenten zijn bijzonder belangrijk voor ons, omdat ze de kaders voor ons handelen bieden. Dit zijn:

- Onze visie op bestuur en toezicht | Hierin ligt vast hoe wij toezicht houden.
- Toezicht- en toetsingskader | Met het toezicht- en toetsingskader vertalen wij de visie op bestuur en toezicht naar concrete uitgangspunten en werkwijzen voor de dagelijkse praktijk.
- Statuten en het Reglement van de Raad van Commissarissen | Hierin zijn onze taken en verantwoordelijkheden vastgelegd.

Ter ondersteuning van ons toezicht hebben wij twee commissies ingesteld: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Beide commissies werken volgens een eigen reglement waarin hun specifieke taken en bevoegdheden zijn beschreven.

Governance en Governancecode

Goed bestuur en zorgvuldige governance staan centraal in ons werk als RvC. Wij hechten grote waarde aan transparant bestuur en aan het zorgvuldig afwegen van de belangen van alle betrokkenen. Daarbij hanteren wij de principes en aanbevelingen van de Nederlandse Corporate Governance Code, die ook geldt voor stichtingen, en de Governance Code Woningcorporaties. In het afgelopen verslagjaar hebben wij deze codes nageleefd en zien wij geen aanleiding om te concluderen dat daarvan is afgeweken.

III. Samenstelling, bezoldiging en functioneren

Samenstelling

Wij vinden het belangrijk dat onze RvC een brede en evenwichtige samenstelling heeft. Daarom streven wij bewust naar diversiteit in onder meer geslacht, leeftijd, beroepsachtergrond, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Daarnaast hechten wij veel waarde aan regionale binding binnen de RvC.

Samenstelling van de RvC

Robert (J.H.R.) Baveld (1955) was tot 31 december 2025 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 Hoozevee, Meppel en Steenwijkerland. Linden is voorgedragen door huurdersorganisatie Blij Wonen en lid van de selectie- en 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 lid van de Raad van Commissarissen bij Stichting Openbaar Belang te Zwolle. Renate is voorgedragen door huurdersorganisatie Blij Wonen en 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 en voorzitter adviescommissie subsidies GLB-NSP Overijssel. Martin is voorzitter van de auditcommissie.

Rob (R.G.) Welten (1960) is vicevoorzitter van de RvC van WBO Wonen en was tot 19 mei 2025 burgemeester van de gemeente Haaksbergen. Hij is voorzitter van FC Twente Scoren in de Wijk. Vanwege de samenwerkingsovereenkomst tussen WBO Wonen en FC Twente Scoren in de Wijk is hij uitgesloten van alle informatievoorziening en besluitvorming met betrekking tot dit onderwerp en neemt hij niet deel aan overleggen of besluiten hierover. Binnen de RvC is Rob voorzitter van de selectie- en 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.

* *huurderscommissaris (benoemd op voordracht van de huurdersvereniging).*

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

Martin Verbeek is per 1 januari 2025 herbenoemd als lid van de RvC voor een termijn van vier jaar, eindigend op 1 januari 2029. Rob Welten is per 1 april 2025 herbenoemd als lid van de RvC voor een termijn van vier jaar, eindigend op 1 april 2029. Deze herbenoemingen volgen uit de statutaire bepalingen en zijn in lijn met de Governancecode Woningcorporaties.

In 2025 is tevens een nieuw lid voor de RvC geworven. Na afronding van de wervings- en selectieprocedure heeft de RvC in de laatste vergadering van 2025 een voorgenomen besluit genomen tot benoeming van Sandra Engelbertink als lid van de RvC. De benoeming is onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste goedkeuringen en zal ingaan per 1 februari 2026.

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. WBO Wonen valt in klasse E. De voorzitter ontving bruto € 21.600, -, de overige leden ontvingen in 2025 bruto € 14.400, -.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben geen andere relaties of zakelijke banden met WBO Wonen buiten hun rol als commissaris. Er zijn geen conflicterende belangen, verstrekte leningen of garanties aan de orde geweest. Hierdoor kan ieder lid op een onafhankelijke manier toezicht blijven houden.

Informatievoorziening

Het bestuursreglement beschrijft hoe de directeur-bestuurder de RvC informeert en op welke manier besluitvorming en verantwoording plaatsvinden. De RvC houdt toezicht op de volledigheid en relevantie van de ontvangen informatie, waarbij aspecten op financieel, organisatorisch, maatschappelijk en volkshuisvestelijk gebied, evenals dienstverlening aan huurders, worden betrokken. Bij nieuwe of specifieke beleidsontwikkelingen laat de RvC zich door interne managers of medewerkers en, indien nodig, externe deskundigen adviseren. In het afgelopen jaar heeft de RvC haar toezichthoudende taak naar tevredenheid kunnen uitvoeren, waarbij zowel interne als externe bijdragen passend en waardevol waren.

Zelfevaluatie

We vinden het als RvC belangrijk om bewust te blijven reflecteren op wat goed gaat, wat we willen behouden en waar verbeterkansen liggen. Alleen zo kunnen we ons samenspel en onze professionele identiteit blijven versterken. Daarom evalueren we jaarlijks zowel ons eigen functioneren als dat van de individuele commissarissen. Dit is wat we zelf belangrijk vinden, maar ook wat de Governancecode Woningcorporaties van ons vraagt. Traditioneel betrekken we hierbij ook de omgeving waarin we ons werk doen.

In 2025 heeft de RvC twee zelfevaluaties uitgevoerd: één onder externe begeleiding en één zonder externe begeleiding.

De zelfevaluatie onder externe begeleiding vond plaats aan het begin van het jaar en was gericht op verdieping van de reflectie op het functioneren van de RvC en de onderlinge samenwerking.

Aan het einde van het jaar heeft de RvC een zelfevaluatie zonder externe begeleiding uitgevoerd. We hebben waardevolle feedback gevraagd aan en ontvangen van de Ondernemingsraad, het managementteam, de directeur-bestuurder, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en huurdersvereniging Blij Wonen. Hun inzichten, gecombineerd met onze eigen ervaringen, helpen ons om scherp te blijven op onze rol en op de kwaliteit van ons toezicht. Het was waardevol om te horen dat de rust in de organisatie is teruggekeerd en dat de onderlinge samenwerking als goed wordt ervaren, zeker na het roerige jaar 2024.

De RvC ziet zelf toe op de opvolging en borging van de actiepunten die uit de zelfevaluaties zijn voortgekomen.

Permanente Educatie (PE)

Om hun toezicht effectief uit te oefenen, volgen de leden jaarlijks educatie en bijscholing. Zo blijven zij op de hoogte van relevante wet- en regelgeving, sectorontwikkelingen en best practices in goed bestuur. Alle RvC-leden voldeden in 2025 ruim aan de jaarlijkse PE-norm (5).

RvC lid	Behaalde PE-punten in 2025
J.H.R. Baveld	10
M. Verbeek	6
R.G. Welten	5
R.J.M. Thijert	13
L.E. Douma	9

IV. Verslag vanuit toezichthoudende rol

In afstemming tussen de RvC en de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een planning opgesteld die richting geeft aan de onderwerpen die gedurende het jaar in de vergaderingen van de RvC worden behandeld. Naast terugkerende bespreekpunten, is er ruimte voor thema's die door zowel de RvC als de directeur-bestuurder worden aangedragen. Hierdoor ontstaat gedurende het jaar gelegenheid voor inhoudelijke verdieping en gedachtevorming over ontwikkelingen en nieuwe vraagstukken binnen het werkveld, ook wanneer deze niet direct om besluitvorming vragen.

Toezicht op strategie

In december 2025 heeft de RvC de jaarlijkse verdiepingsdag gehouden, gericht op actuele thema's en strategische ontwikkeling. Hanneke, de nieuwe directeur-bestuurder deelde in een informeel overleg haar bevindingen over de organisatie, waarna het managementteam aansloot en onder begeleiding van een externe deskundige diverse thema's werden besproken, waaronder solidariteit, de Wet versterking regie volkshuisvesting en de nieuwe beleidsregels van de Autoriteit Woningcorporaties.

Daarnaast was de RvC betrokken bij de totstandkoming van het koersplan van WBO Wonen. Het concept werd vooraf gedeeld met de RvC en tijdens een speciale middag over het koersplan vond een gezamenlijke bespreking plaats met medewerkers, waarmee de strategische uitwerking werd versterkt.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In 2025 heeft accountantskantoor BDO de controle op het jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 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 2 juni 2025 goedkeuring gegeven aan de jaarrekening 2024 en decharge verleend aan de directeur-bestuurders a.i. voor het gevoerde beleid.

Auditcommissie

In 2025 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 adviseurs 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

De RvC ziet toe op de uitvoering van de prestatieafspraken die WBO Wonen jaarlijks maakt met de gemeente en de huurdersvereniging. Bij de uitvoering van deze afspraken ligt de focus op de Woonagenda, waarin acties worden geprioriteerd en opgevolgd in een jaarlijks actieprogramma. De RvC is betrokken bij de totstandkoming van de Woonagenda en ziet toe op de voortgang en de goede afronding van de afgesproken acties.

Daarnaast onderhoudt de RvC periodiek contact met de huurders(vereniging) en nemen leden waar mogelijk deel aan de WoON Twente-bijeenkomsten.

Toezicht op risicobeheersing

In de vergadering van 24 november 2025 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de risicokaart 2026 en het intern controleplan 2026. De stukken zijn voorafgaand aan deze vergadering uitvoerig in de auditcommissie besproken. Hierin vervult de concerncontroller een belangrijke adviserende rol.

Wisseling van accountant

Vanwege het bereiken van de maximale termijn voor accountantsdienstverlening heeft er in 2025 een accountantswissel plaatsgevonden. Vanaf boekjaar 2025 zal Forvis Mazars de controle op het jaarverslag en de jaarrekening uitvoeren. De benoeming heeft in 2024 plaatsgevonden door de RvC.

Verslag vanuit de werkgeversrol

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

Als opmaat voor de doorontwikkeling van de organisatie, hebben de RvC en de directeur-bestuurder a.i. in 2025 de opdracht gegeven om een medewerkersonderzoek te starten. De uitkomsten hiervan zijn met elkaar besproken en intern is hier op passende wijze opvolging aangegeven.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie van WBO Wonen bestond in 2025 uit Rob Welten (voorzitter) en Linden Douma. De selectie- en 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 directeur-bestuurder, bestuurssecretaris en twee leden van de RvC. De selectie- en remuneratiecommissie had dit jaar ook een leidende rol in het werving- en selectieproces van de nieuwe directeur-bestuurder, de herbenoemingen van drie RvC-leden en de werving van een nieuwe commissaris.

Samenstelling bestuur

In 2025 werd WBO Wonen tot juni interim bestuurd door Harry Rupert, totdat de wervingsprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder was afgerond. Een brede afvaardiging van interne en externe belanghebbenden waren hierbij betrokken, waaronder leden van de RvC, de OR, huurdersvereniging Blij Wonen, het managementteam en een externe wervingspartner, om een zorgvuldig en transparant selectieproces te waarborgen.

Mevrouw Hanneke de Rijter is per 1 juni 2025 aangetreden als directeur-bestuurder van WBO Wonen en heeft sindsdien de dagelijkse leiding van de organisatie op zich genomen.

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. Hanneke de Rijter is ingeschaald in schaal E met een bijbehorend maximum van € 180.000,- per jaar.

Nevenfuncties

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

Harry Rupert vervulde 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.

Hanneke de Rijter vervult naast haar werkzaamheden bij WBO Wonen de volgende nevenfuncties, te weten:

- Lid Raad van Toezicht Stichting Pioneering;
- Lid Raad van Toezicht Fundament Lossen.

Permanente Educatie

Voor directeur-bestuurders van woningcorporaties geldt op basis van de Governancecode Woningcorporaties dat zij in een periode van drie jaar minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Over het jaar 2025 heeft Hanneke de Rijter 40 punten aan opleidingen en bijeenkomsten gevolgd die in aanmerking komen voor PE-punten.

V. Vergaderingen en andere overleggen**Vergaderingen**

De RvC heeft in 2025 vijf keer vergaderd met daaraan voorafgaand steeds een kort vooroverleg, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Naast de directeur-bestuurder, bestuurssecretaris en concerncontroller waren afhankelijk van de onderwerpen MT leden, adviseurs of vertegenwoordigers van de accountant aanwezig.

De auditcommissie kwam vier keer bijeen en de selectie- en 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 2025 zijn genomen door de RvC:

- Projectplan spouwmuren
- Benoeming Hanneke de Rijter als directeur-bestuurder
- Projectplan Glinde Hooiland
- Herbenoeming Rob Welten
- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Actieprogramma 2026-2027 Woonagenda

- Controleplan 2025
- Koersplan 2026-2029 Wonen is de basis
- Jaarplan en meerjarenbegroting 2025-2029
- Treasury jaarplan 2026
- Risicokaart 2026 en intern controleplan 2026
- Opdrachtverlening aan Ecorys voor de maatschappelijke visitatie
- Samenstelling en rolverdeling RvC 2026
- Herbenoeming Renate Thijert
- Voorgenomen besluit tot benoeming Sandra Engelbertink

Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Gedurende het verslagjaar waren de contacten met huurdersvereniging Blij Wonen goed. In april werd tijdens een etentje kennisgemaakt met de nieuwe bestuursleden van Blij Wonen. De twee huurderscommissarissen hebben een aantal keren overleg gevoerd met de vereniging. Er zijn diverse onderwerpen besproken, waaronder de ervaren dienstverlening. Het jaarlijkse evaluatiegesprek met de huurdervereniging vond plaats in december.

Overleg met de Ondernemingsraad

Gedurende het verslagjaar waren de contacten met de Ondernemingsraad goed. Het jaarlijkse evaluatiegesprek met de ondernemingsraad vond plaats in december.

Overleg met andere partijen

Gedurende het verslagjaar heeft de RvC contact onderhouden met samenwerkingspartners. Daarnaast heeft de RvC in de loop van het jaar ook locatiebezoeken afgelegd, onder andere Mariahof.

VI. Verklaring Raad van Commissarissen

De bestuurder heeft het jaarverslag 2025 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Forvis Mazars heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De middelen van WBO Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid zoals verwoord in het jaarverslag 2025 (volkshuisvestingsverslag en jaarrekening) waaronder het treasurybeleid, en stelt de jaarrekening 2025 vast. De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

R.G. Welten Voorzitter

M. Verbeek

R.J.M. Thijert

L.E. Douma

A.L. Engelbertink

Financiële continuïteit

Ter waarborging van de financiële continuïteit van de organisatie zijn financiële randvoorwaarden vastgesteld. Deze randvoorwaarden zijn gericht op het in stand houden van een gezonde liquiditeitspositie en een solide vermogensstructuur, teneinde de continuïteit op de lange termijn te borgen.

Een gezonde financiële basis is essentieel om de missie van WBO Wonen duurzaam te kunnen realiseren. In dit kader vormt het sturen op een structureel positieve operationele kasstroom een van de belangrijkste uitgangspunten binnen het financieel beleid. De (des)investeringen en strategische ambities van WBO Wonen zijn gericht op het bevorderen van de (lange termijn) verhuurbaarheid van het vastgoed, hetgeen bijdraagt aan een stabiele en toekomstbestendige kasstroom. Deze kasstroom stelt WBO Wonen in staat om haar doelstelling – ‘Gewoon goed wonen’ – voor haar huurders blijvend te realiseren.

De organisatie hanteert een stringent financieel kader, waarbij actief wordt gestuurd op relevante kengetallen. Hierbij wordt onder meer gebruikgemaakt van ratio's zoals de Interest Coverage Ratio (ICR), de verhouding tussen de waarde van het bezit en de financiering (Loan to Value) en het beschikbare weerstandsvermogen.

De jaarrekening heeft tot doel, in overeenstemming met in het maatschappelijk verkeer aanvaarde normen, een zodanig inzicht te verschaffen dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over het vermogen en het resultaat van de organisatie.

Marktwaarde

Corporaties zijn verplicht om te waarderen op marktwaarde verhuurde staat. Aangezien WBO Wonen voorsnog in belangrijke mate blijft sturen op kasstromen wordt de marktwaarde 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 2025 kenmerkt zich door een stijgende woningmarkt met een lichte afvlakking van de waardestijging ten opzichte van 2024. Als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt in 2025 is de inschatting van de leegwaardestijging van woningen licht gestegen. Deze zorgt voor een stijging van de marktwaarde van 1,28%. Ook de WOZ-waarde is gestegen ten opzichte voorgaand jaar en dit zorgt voor een marktwaardestijging van 2,89%. De disconteringsvoet zorgt voor een stijging van 2,41% van de marktwaarde van het bezit van WBO Wonen.

Per saldo is de marktwaarde in 2025 procentueel gestegen met 7,2%.

De totale waarde van de vastgoedportefeuille van WBO Wonen is met circa € 41,0 miljoen gestegen naar een waarde van € 611,6 miljoen. Dit is een procentuele stijging van 7,2%.

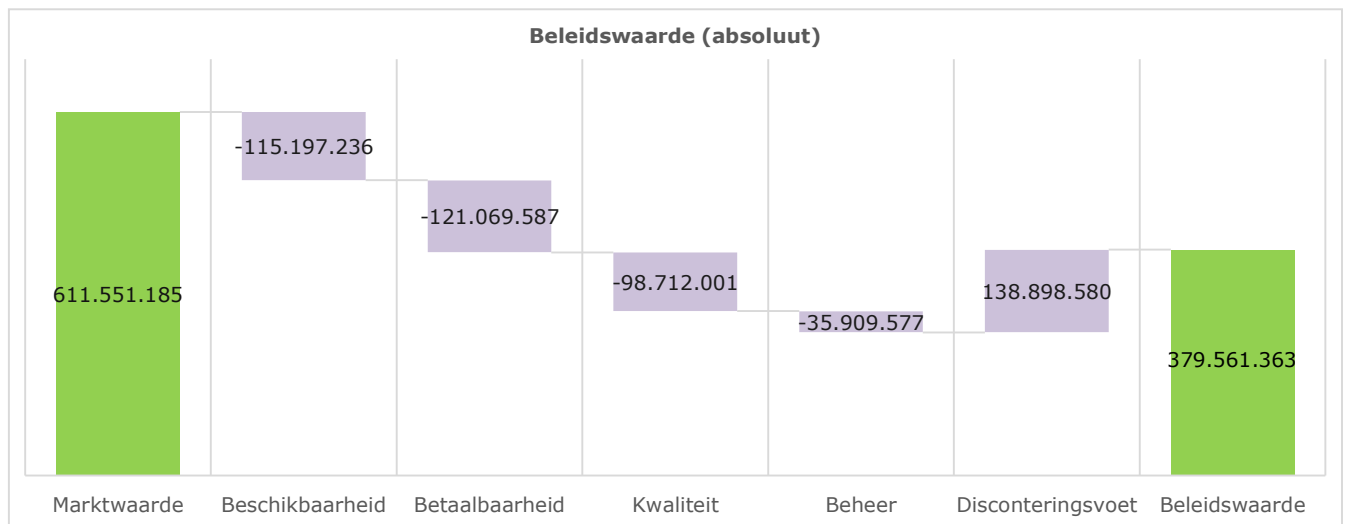
Beleidswaarde

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 van het bestuur en kent daarom onzekerheden. Voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed, evenals parkeergelegenheden, wordt de beleidswaarde gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor woningen wordt een waarderingsmethode toegepast gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen, zoals vastgelegd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

De waardering van woonegelegenheden 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 € 45,0 miljoen gedaald naar een waarde van € 380,0 miljoen. Dit is een procentuele daling van 10,6%.



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.

Onderstaand een overzicht van de financiële normen waaraan WBO Wonen vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW moet voldoen.

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

Ratio	Norm	2025	2024
ICR	> 1,4	1,7	1,4
Loan to Value (beleidswaarde)	< 70,0%	39,4%	34,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 30,0%	55,9%	61,8%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70,0%	28,7%	31,6%
Onderpandratio (WSW)	< 70,0%	27,3%	31,6%

Financiële sturing

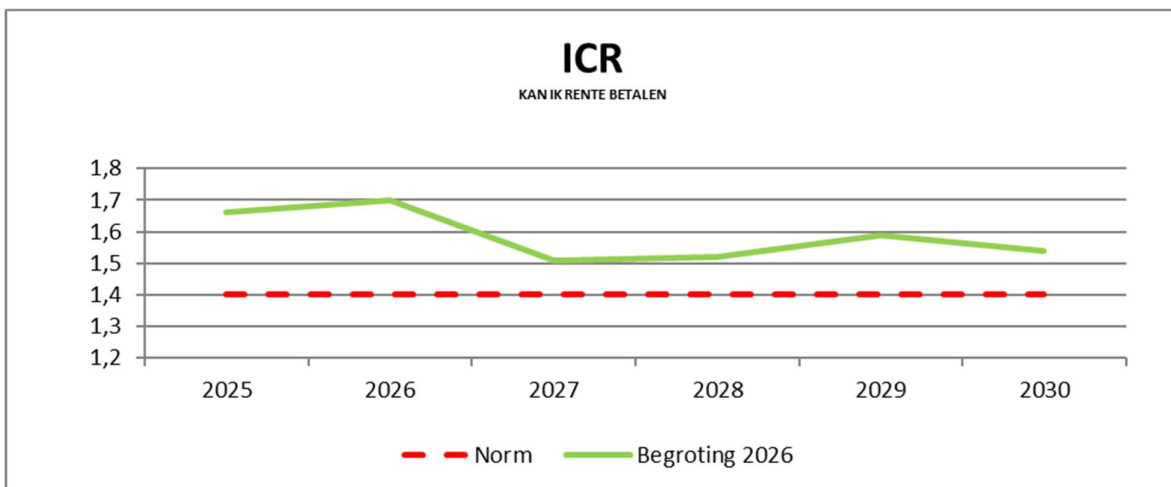
In de Leidraad economische parameters dPI 2025 staat dat de corporaties er voor mogen kiezen om de marktwaarde en de beleidswaarde van jaar tot jaar via een DCF berekening te bepalen en daar de waardeontwikkeling van af te leiden.

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 zijn de ratio's uit de jaarrekening 2025 en de begroting 2026 samengebracht.

KASSTROMEN

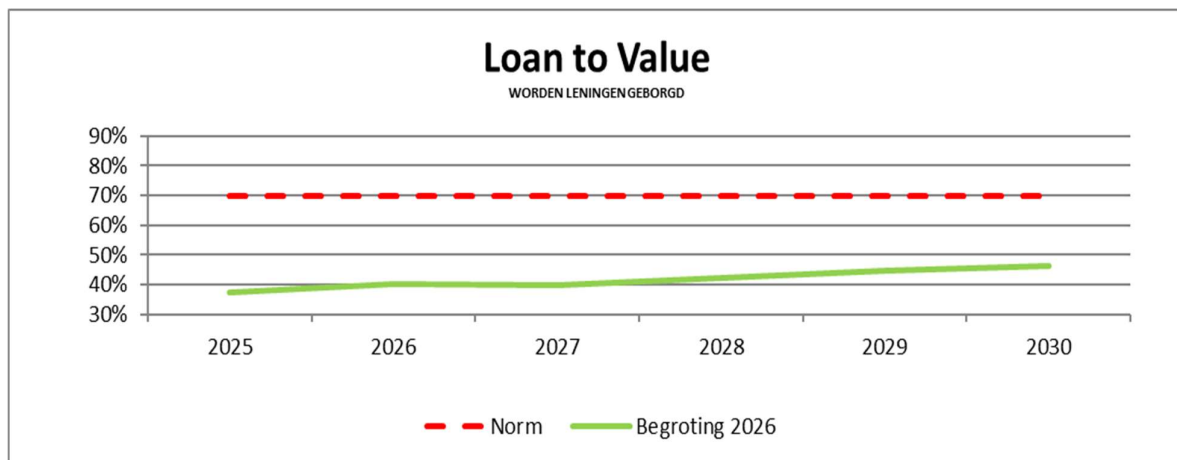


De grafiek laat de ontwikkeling zien van de Interest Coverage Ratio (ICR) van WBO Wonen als geheel. De werkelijke ICR over het verslagjaar 2025 bedroeg 1,7. De ICR geeft weer in hoeverre de operationele kasstroom voldoende is om aan de renteverplichtingen te voldoen en vormt daarmee een belangrijke indicator voor de liquiditeitspositie op korte en middellange termijn.

Ten opzichte van de begroting 2025 laat de ICR in vrijwel alle begrotingsjaren een dalend verloop zien. Deze daling wordt met name veroorzaakt door stijgende onderhoudslasten en toenemende rentelasten als gevolg van geplande investeringen in bestaand bezit en nieuwbouw. Ondanks deze daling blijft de ICR in de volledige prognoseperiode boven de externe norm van 1,4. De ICR voor de komende jaren is een aandachtspunt en zal continue worden gemonitord. Indien de kritische grens wordt bereikt zal moeten worden bijgestuurd op met name de onderhoudsuitgaven en investeringen.

VERMOGEN

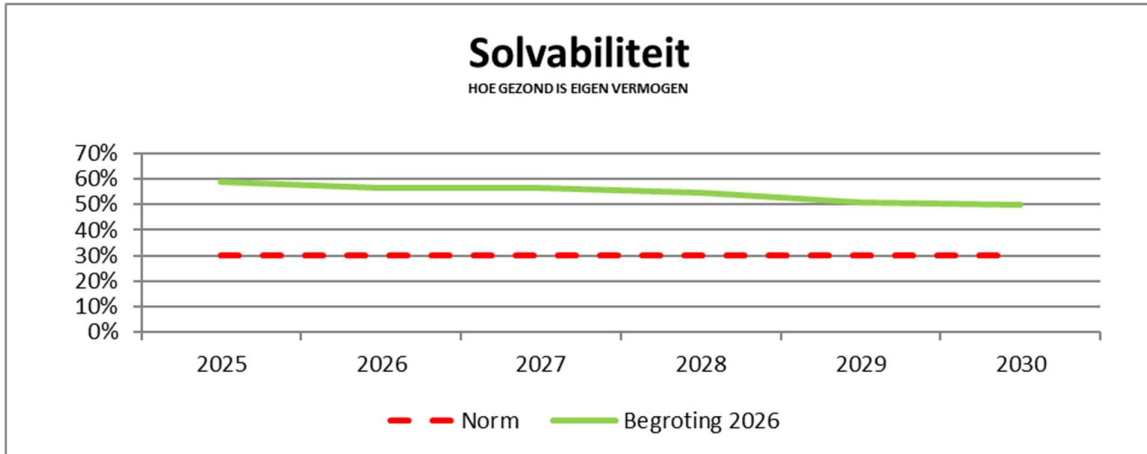
De Loan to Value en de Solvabiliteit worden berekend op basis van de beleidswaarde.



De Loan to Value (LTV) en de solvabiliteit worden berekend op basis van de beleidswaarde en geven samen inzicht in de vermogenspositie en de financieringsruimte van WBO Wonen.

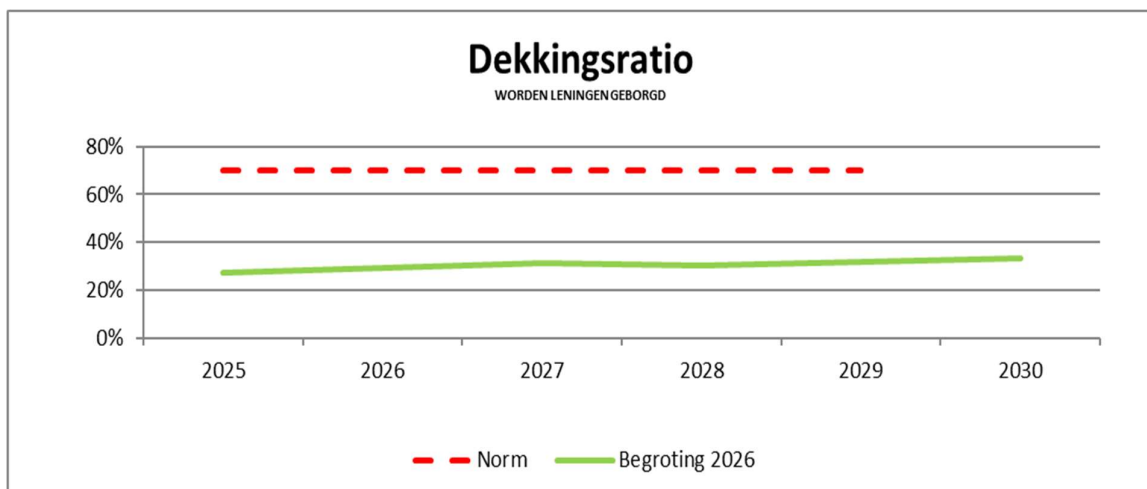
De Loan to Value over het verslagjaar 2025 bedraagt 39,4%. De Loan to Value geeft de verhouding weer tussen de langlopende schulden en de beleidswaarde van het vastgoed en laat zien welk deel van het bezit is gefinancierd met vreemd vermogen. In de begrotingsperiode blijft de LTV ruim onder de geldende norm van 70%, ondanks een stijgende tendens als gevolg van de voorgenomen investeringen. De stijging wordt veroorzaakt door de benodigde nieuwe financieringen, waarbij de toename van de schuld sneller verloopt dan de groei van de beleidswaarde. Na afloop van de investeringsperiode stabiliseert de LTV en blijft deze structureel binnen de norm, hetgeen duidt op een beheersbare schuldpositie.

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%.



De solvabiliteit meet het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen en fungeert als indicator voor het weerstandsvermogen van de organisatie. De solvabiliteit 2025 bedraagt 57% (o.b.v. beleidswaarde). Ook de solvabiliteit wordt op basis van de beleidswaarde berekend. In de eerste vijf begrotingsjaren blijft de solvabiliteit ruim boven de minimale norm van 30%. Wel is vanaf 2025 sprake van een dalende tendens, hoofdzakelijk als gevolg van de piek in geplande investeringen. Ondanks deze daling blijft het eigen vermogen toereikend om risico's op te vangen én ruimte te bieden voor de uitvoering van financieel onrendabele maatschappelijke activiteiten.

ONDERPAND



Naast de dekkingsratio voor de gehele corporatie hanteert het WSW sinds 2019 ook de onderpandratio. De dekkingsratio over het verslagjaar 2025 bedraagt 28,7%. Beide ratio's zijn onderdeel van de zogenoemde discontinuïteitsratio's en beoordelen of in het geval van discontinuïteit de marktwaarde van het vastgoed voldoende is om de schuldplicht af te lossen.

De dekkingsratio vergelijkt de marktwaarde van het vastgoed (marktwaarde in verhuurde staat) met de marktwaarde van de leningenportefeuille. De onderpandratio richt zich specifiek op het vastgoed dat als onderpand dient voor het WSW (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed waarop een WSW-hypotheek rust). Omdat WBO Wonen uitsluitend beschikt over geborgde leningen en het volledige bezit als onderpand geldt voor het WSW, zijn de dekkingsratio en de onderpandratio bij WBO Wonen gelijk aan elkaar. Beide ratio's blijven in de begrotingsperiode ruim binnen de gestelde norm, hetgeen comfort biedt over de borgbaarheid van de financiering en de robuustheid van de vermogenspositie in een discontinuïteitsscenario.

Toetsing toezichthouders 2025

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 bouwrijzen. 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.

Op basis van de begroting 2026 is het door het WSW op 18 april 2025 vastgestelde borgingsplafond voor 2026 ruimschoots toereikend gebleken, waardoor het WSW dit plafond niet hoeft te vernieuwen.

Het overzicht met het borgingsplafond per jaar is als volgt:

	2025	2026	2027
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2024	€ 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		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 150.888.000	€ 169.812.000	€ 188.076.000

Financieel overzicht 2025

Onderstaand zijn de werkelijke resultaten vergeleken met de begroting.

Winst- en verliesrekening				
Categoriaal (x € 1.000)	Werkelijk Begroting		Vershil	Werkelijk
	2025	2025	2025	2024
Bedrijfsbaten				
Huuropbrengsten	29.688	29.780	-92	28.107
Opbrengsten servicecontracten	1.556	1.030	526	1.759
Geactiveerde productie eigen bedrijf	74	98	-24	233
Overige bedrijfsopbrengsten	362	344	18	355
Totaal opbrengsten	31.679	31.252	427	30.454
Bedrijfslasten				
Lonen, sociale lasten en pensioenpremies	5.135	5.437	-302	4.841
Onderhoudskosten	10.202	9.560	642	8.340
Overige bedrijfskosten	7.607	6.394	1.213	7.157
Sectorspecifieke heffingen	63	266	-203	63
Totaal bedrijfslasten	23.008	21.657	1.351	20.401
Exploitatieresultaat	8.672	9.595	-923	10.053
Financiële baten en lasten				
Rentebaten	98	58	40	144
Rentelasten	-5.154	-5.243	88	-4.945
Totaal financiële baten en lasten	-5.057	-5.185	128	-4.801
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belasting	3.615	4.410	-796	5.252
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-1.275	-1.475	200	-970
Resultaat exclusief verkopen, projectresultaat en afschrijvingen	2.340	2.935	-595	4.282
Overige resultaten				
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.164	1.014	150	1.346
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-461	-476	15	-431
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.276	-14.464	4.188	-6.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.942	12.155	31.787	43.317
Waardeverandering leningen	294	294	0	294
Saldo overige resultaten	34.663	-1.477	36.140	38.259
Resultaat boekjaar	37.003	1.458	35.545	42.541

Hieronder worden de belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting 2025 en/of jaarrekening 2024 kort toegelicht.

Opbrengsten servicecontracten

De begroting voor de stook- en servicekosten was te laag vastgesteld. WBO Wonen hanteert als uitgangspunt dat huurders niet achteraf worden geconfronteerd met nabetalingen voor energiekosten en heeft daarom de voorschotten verhoogd. Dit effect wordt (deels) gedempt door de extra uitgaande kasstroom aan kosten van leveringen- en diensten.

Lonen, sociale lasten en pensioenpremies

Door de relatief hoge uitstroom van collega's zijn de loonkosten lager uitgevallen dan begroot. In de jaarrekening zijn de kosten voor inleenkrachten opgenomen onder de post overige bedrijfskosten. Om een goede vergelijkbaarheid te borgen, zijn de begrote kosten van € 518.000 voor inleenkrachten eveneens onder deze post gerubriceerd.

Onderhoudskosten

In 2025 zijn meer woningen gemuteerd met een langjarig verhuurperiode. Bij 30 woningen was sprake van omvangrijk mutatieonderhoud (gemiddeld meer dan € 25.000 per mutatiewoning). Deze woningen zijn volledig gestript en opnieuw voorzien van de verwarmings- en elektrische installaties, vernieuwen badkamers en toiletten en het stucen van muren.

Het project Spouwmuurisolatie is aangemerkt als achterstallig onderhoud en daardoor volledig als verbetering verwerkt. In de begroting 2025 was dit project daarentegen deels als verbetering en deels als planmatig onderhoud begroot.

Overige bedrijfskosten

Als gevolg van de uitstroom van collega's zijn de kosten voor inleenkrachten aanzienlijk hoger uitgevallen dan begroot, namelijk € 1.276.000 ten opzichte van een begroting van € 518.000 (welke in de begroting was gerubriceerd onder de lonen, sociale lasten en pensioenpremies).

De kosten van leveringen en diensten, die onderdeel uitmaken van de overige bedrijfskosten, waren in de begroting vastgesteld op € 1.068.000 en zijn in werkelijkheid uitgekomen op € 1.586.000.

Sectorspecifieke heffingen

Het vastgestelde obligopercentage voor 2025 is lager dan begroot.

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreft de mutatie in de marktwaarde verhuurde staat. De stijging is hoger dan voorzien, met name door de hogere stijging van de huizenprijzen in 2025 dan begroot, als gevolg van aanhoudende krapte op de woningmarkt.

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 € 5.000.000 en er zijn twee nieuwe leningen afgesloten van € 5.000.000, dus in totaal is er voor € 10.000.000 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 2025 bedraagt 3,50% (2024: 3,4%).

**STICHTING WBO WONEN
TE OLDENZAAL**

Jaarrekening 2025

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen (1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		594.908.808	557.356.763
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		16.642.377	13.217.211
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		605.323	190.612
		<u>612.156.508</u>	<u>570.764.586</u>
Materiële vaste activa (2)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.901.798	6.197.923
Financiële vaste activa (3)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		-	-
Latente belastingvorderingen		1.945.000	2.365.000
		<u>1.945.000</u>	<u>2.365.000</u>
		623.003.306	579.327.509
Vlottende activa			
Voorraden (4)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		226.698	-
Overige voorraden		76.619	76.209
		<u>303.317</u>	<u>76.209</u>
Vorderingen (5)			
Huurdebiteuren		38.761	59.265
Belastingen en premies sociale verzekeringen		517.032	641.293
Latente belastingvorderingen		44.000	135.000
Overige vorderingen		137.007	185.820
Overlopende activa		172.076	381.156
		<u>908.876</u>	<u>1.402.534</u>
Liquide middelen (6)			
		1.244.939	301.610
		<u>625.460.438</u>	<u>581.107.862</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen			
	(7)		
Herwaarderingsreserve		312.869.382	271.120.819
Overige reserves		102.207.878	101.414.971
Resultaat na belastingen van het boekjaar		37.003.446	42.541.470
		<u>452.080.706</u>	<u>415.077.260</u>
Voorzieningen			
	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		7.096.819	3.194.136
Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget		203.732	-
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen		33.357	78.221
		<u>7.333.908</u>	<u>3.272.357</u>
Langlopende schulden			
	(9)		
Schulden aan banken		154.944.032	150.526.768
Kortlopende schulden			
	(10)		
Schulden aan banken		5.582.738	6.484.659
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		403.395	718.135
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.369.806	1.677.172
Overige schulden		62.949	63.187
Overlopende passiva		3.682.904	3.288.324
		<u>11.101.792</u>	<u>12.231.477</u>
		<u>625.460.438</u>	<u>581.107.862</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	29.688.027	28.107.272
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.555.865	1.758.870
Lasten servicecontracten	(13)	-1.621.942	-1.837.991
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.307.182	-2.804.329
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.147.680	-10.939.039
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.092.686	-2.043.998
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.074.402	12.240.785
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.257.757	4.062.069
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-22.647	-21.437
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-2.093.718	-2.715.511
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.141.392	1.325.121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-10.444.045	-6.364.619
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	43.941.668	43.316.606
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.497.623	36.951.987
Opbrengsten overige activiteiten	(22)	361.573	354.632
Kosten overige activiteiten	(23)	-7.889	-8.116
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		353.684	346.516
Overige organisatiekosten	(24)	-2.191.461	-2.097.669
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-834.908	-747.787
Bedrijfsresultaat		43.040.732	48.018.953
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(26)	294.153	294.153
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	97.538	143.565
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-5.154.403	-4.944.707
Totaal van financiële baten en lasten		-4.762.712	-4.506.989
Totaal van resultaat voor belastingen		38.278.020	43.511.964
Belastingen	(29)	-1.274.574	-970.494
Totaal van resultaat na belastingen		37.003.446	42.541.470

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	29.692.032		28.120.868	
Vergoedingen	1.796.452		1.504.893	
Overige bedrijfsontvangsten	327.026		313.294	
Ontvangen interest	50.019		96.278	
Saldo ingaande kasstromen		31.865.529		30.035.333
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-4.996.911		-4.760.884	
Onderhoudsuitgaven	-10.446.082		-8.816.089	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.327.345		-7.023.670	
Betaalde interest	-5.003.913		-4.856.644	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-63.556		-62.442	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-123.834		-121.833	
Vennootschapsbelasting	-639.313		-2.363.034	
Saldo uitgaande kasstromen		-28.600.954		-28.004.596
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		3.264.576		2.030.737
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.326.153		3.656.242	
Verkoopontvangsten grond	-69.000		410.000	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		3.257.153		4.066.242
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-370.372		-4.750.518	
Verbeteruitgaven	-5.799.121		-8.624.665	
Sloopuitgaven	-100.514		-421.138	
Investerings overig	-3.165.427		-960.421	
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-9.435.434		-14.756.742
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.178.281		-10.690.500

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2025		2024	
	€	€	€	€
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		10.000.000		15.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde leningen		-6.142.966		-6.068.954
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>3.857.034</u>		<u>8.931.046</u>
		<u>943.329</u>		<u>271.283</u>

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	301.610		30.327	
Liquide middelen	<u>1.244.939</u>		<u>301.610</u>	
		943.329		271.283
		<u>943.329</u>		<u>271.283</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Activiteiten

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 15 juni 2026

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. De standaard onderhoudsnorm (vanaf jaar 16 t/m 60) wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOB (60 jaar), met jaarlijks variërende onderhoudslasten. De standaard beheernorm (vanaf jaar 16 t/m 60) wordt vervangen door beheer op basis van een MJB (60 jaar). 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 2024 heeft Stichting WBO Wonen besloten tot opheffing van WBO Projecten B.V. De opheffing is in 2025 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 2025 als volgt:

- Groepsvermogen: € 452.080.706 (2024: € 415.077.260)
- Resultaat: € 37.003.446 (2024: € 42.541.470)
- Operationele kasstroom: € 3.264.576 (2024: € 2.030.737)
- Solvabiliteit: 55,9% (2024: 61,8%)
- Loan to Value: 39,4% (2024: 34,3%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,66 (2024: 1,44)

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 2026 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.

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

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 bedrijfsonroerend 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 waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Stichting WBO Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex 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:

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

Stichting WBO Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden 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 2024.
- 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 waarden 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 woonegelegenheden 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 waarden 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 bouwdeelen 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.

Toelichting gehanteerde parameters marktwaardering woningen

In de jaarrekening worden de gehanteerde parameters ten behoeve van de basisversie van de marktwaardering voor woningen toegelicht. Deze parameters kwalificeren als belangrijke veronderstellingen zoals bedoeld in RJ 645.302 sub c en zijn bepalend voor de uitkomsten van de marktwaardering.

De marktwaardering is gebaseerd op een discounted cashflow (DCF)-benadering, waarbij toekomstige kasstromen worden geprognosticeerd en contant gemaakt. De gehanteerde parameters hebben onder meer betrekking op de ontwikkeling van huurinkomsten, kosten, disconteringsvoet en macro-economische uitgangspunten. Kleine wijzigingen in deze parameters kunnen een materieel effect hebben op de waardering.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet vormt een belangrijke parameter binnen de marktwaardering en weerspiegelt het door de markt vereiste rendement, rekening houdend met het risicoprofiel van het vastgoed. De gehanteerde disconteringsvoet is niet uniform, maar afhankelijk van de specifieke kenmerken van het vastgoedobject. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan factoren zoals locatie, type vastgoed, exploitatierisico's, leegstandsrisico en de kwaliteit van het object. Deze differentiatie zorgt ervoor dat de disconteringsvoet aansluit bij de marktrisico's die door marktpartijen worden verondersteld bij de waardering van vergelijkbaar vastgoed.

Hieronder zijn de belangrijkste gehanteerde parameters voor de waardering van het woningbezit in de basisversie opgenomen.

Algemene parameters	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaarde	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindexatie laagsegment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurindexatie middensegment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurindexatie hoogsegment	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Disconteringsvoet	5%-7%	5%-7%	5%-7%	5%-7%	5%-7%	5%-7%

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 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitator-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 2025.
- 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 gereede 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 ontwerpfase 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 vervolgwaaarding 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 2025 vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Dit percentage is in 2025 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2025 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 2025 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 2024 tot en met juli 2025) 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 2024 tot en met 31 juli 2025) 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-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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.

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 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	311.685.390	297.591.546	11.891.469	11.857.635
Herwaardering	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>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - opleveringen nieuwbouw van vastgoed in ontwikkeling	-	3.965.683	-	-
Investeringen	-	4.615	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	5.750.456	8.662.206	48.868	33.833
Ontrekkingen aan voorzieningen	-5.346.934	-7.670.120	-48.868	-
Desinvesteringen	-2.093.718	-1.620.123	-	-
Vrijval via resultatenrekening	-	-608.745	-	-
Overboekingen van/naar voorraden	-226.698	-	-	-
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	-27.227	-	-	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-1.008.702	-2.537.232	-11.633	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.504.868	42.744.130	3.436.799	572.476
Totaal mutaties	<u>37.552.045</u>	<u>42.940.414</u>	<u>3.425.166</u>	<u>606.309</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	316.260.970	311.685.390	11.940.338	11.891.469
Herwaarderingen	305.469.301	266.965.220	7.596.525	4.155.599
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-26.821.463	-21.293.847	-2.894.486	-2.829.857
	<u>594.908.808</u>	<u>557.356.763</u>	<u>16.642.377</u>	<u>13.217.211</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 waarden 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 waarden. 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 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 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 2025 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	6,80% - 9,48%
Parkeergelegenheden	8,26% - 8,35%
BOG en MOG	6,50% - 11,00%
Intramuraal zorgvastgoed	5,25% - 7,75%

Het marktwaarde verloopoverzicht ziet er als volgt uit:

	Totaal	%
Waarde per 31 december 2024	€ 570.573.973	100,0%
Voorraadmutaties	-€ 3.253.148	-0,6%
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 3.403.480	-0,6%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 150.332	0,0%
Vastgoedgegevens	€ 25.498.201	4,5%
Oppervlakte	€ 1.174.607	0,2%
Overige basisgegevens	€ 148.604	0,0%
Contractuur	€ 10.146.074	1,8%
Maximale huur	€ 1.187.833	0,2%
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 2.937.578	-0,5%
WOZ-waarde	€ 12.321.974	2,2%
Achterstallig onderhoud	€ 2.860.836	0,5%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 29.138	0,0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 625.158	0,1%
Jaarwissel	-€ 169	0,0%
Validatie	€ 13.612.542	2,4%
Validatie markthuurstijging	-€ 150.924	0,0%
Validatie disconteringsvoet	€ 13.763.466	2,4%
Marktontwikkelingen	€ 5.119.617	0,9%
Macro-economische parameters	€ 396.126	0,1%
Reguliere huurstijging	-€ 4.514.791	-0,8%
Markthuurstijging	€ 7.085.592	1,2%
Historische leegwaardestijging	€ 4.062.799	0,7%
Leegwaardestijging	€ 7.326.386	1,3%
Splitsingskosten	-€ 113.432	0,0%
Verkoopkosten	-€ 3.385	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 3.524.773	-0,6%
Beheerkosten	-€ 866.007	-0,2%
Belastingen en verzekeringen	-€ 771.270	-0,1%
Overige kosten en opbrengsten	-€ 6.783	0,0%
Disconteringsvoet	-€ 4.888.446	-0,9%
Exit yield	€ 937.600	0,2%
Waarde per 31 december 2025	€ 611.551.185	107,2%

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	5,91% - 11,02%
Intramuraal zorgvastgoed	7,49% - 12,52%

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	5,50% - 11,00%
Intramuraal zorgvastgoed	5,25% - 7,75%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt op peildatum 1-1-2025 € 964 miljoen (peildatum 1-1-2024 € 960 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 379.561.363 (2024: € 424.573.628).

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

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- Eengezinswoningen	€ 772	€ 1.141
- Meergezinswoningen	€ 608	€ 1.026
- Studenteneenheden	€ 364	n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.386	€ 1.389
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.233	€ 3.457
Aantal verhuureenheden met EFG label	251	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
- Onderhoud uit verbetering

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 60 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 tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De MJOB kent een horizon van 60 jaar.

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 tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

EFG labels:

Stichting WBO Wonen heeft nog 251 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud:

In de marktwaarde is voor € 2.857.453 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 2026-2035.

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 2025:

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
Disconteringsvoet 0,5% hoger	-€ 34.495.086	-€ 1.246.907
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 40.655.644	€ 1.465.925
Streefhuur per maand € 25 hoger	€ 24.747.185	€ 194.643
Streefhuur per maand € 25 lager	-€ 27.588.560	-€ 191.117
Lasten onderhoud per jaar € 100 hoger	-€ 15.253.093	-€ 121.635
Lasten onderhoud per jaar € 100 lager	€ 15.253.093	€ 121.635
Lasten beheer per jaar € 100 hoger	-€ 15.253.093	-€ 121.635
Lasten beheer per jaar € 100 lager	€ 15.253.093	€ 121.635

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	190.612	220.844
<i>Mutaties</i>		
Investerings	132.596	5.068.474
Onttrekkingen aan voorzieningen	95.000	-3.670.255
Vrijval via resultatenrekening	-123.312	-
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	310.427	2.537.232
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-	-3.965.683
Totaal mutaties	414.711	-30.232
Boekwaarde per 31 december	605.323	190.612

2. Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	8.088.569	5.327.617
Vervoersmiddelen	273.685	373.874
Andere vaste bedrijfs-middelen	539.544	496.432
	8.901.798	6.197.923

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	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
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.922.296	35.217	207.179	3.164.692
Desinvesteringen	-	-27.287	-	-27.287
Afschrijving desinvesteringen	-	27.287	-	27.287
Afschrijvingen	-161.344	-135.406	-164.067	-460.817
Totaal mutaties 2025	2.760.952	-100.189	43.112	2.703.875
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	10.975.742	1.040.788	3.369.616	15.386.146
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.887.173	-767.103	-2.830.072	-6.484.348
	8.088.569	273.685	539.544	8.901.798

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingspotentieel	1.945.000	785.000
Marktwaaarde leningen	-	1.580.000
	<u>1.945.000</u>	<u>2.365.000</u>

	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Totaal
	€	€	€
Afschrijvingpotentieel	931.000	-85.000	846.000
Marktwaaarde leningen	1.667.000	-13.000	1.654.000
	<u>2.598.000</u>	<u>-98.000</u>	<u>2.500.000</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 2025 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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	226.698	-
	<u>226.698</u>	<u>-</u>

Eind 2025 bestaat deze post uit 2 verkoopwoningen.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen	76.619	76.209

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	108.761	109.265
Voorziening wegens oninbaarheid	-70.000	-50.000
	<u>38.761</u>	<u>59.265</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting acute last	517.032	641.293
-----------------------------------	---------	---------

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	44.000	135.000
------------------------------	--------	---------

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

Overige vorderingen

Overige vorderingen huurders	133.084	129.329
Overige vorderingen overige debiteuren	3.923	56.491
	<u>137.007</u>	<u>185.820</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde en nog te ontvangen bedragen	147.050	314.632
Overlopende posten	25.026	66.524
	<u>172.076</u>	<u>381.156</u>

6. Liquide middelen

Bank	1.244.939	301.610
------	-----------	---------

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	305.288.617	266.965.220
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.580.765	4.155.599
	<u>312.869.382</u>	<u>271.120.819</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	266.965.220	4.155.599	271.120.819
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.635.725	-	-1.635.725
Realisatie uit hoofde van sloop	-545.746	-11.633	-557.379
Mutatie herwaardering	40.504.868	3.436.799	43.941.667
Stand per 31 december 2025	<u>305.288.617</u>	<u>7.580.765</u>	<u>312.869.382</u>

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	271.120.819	241.885.199
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.635.725	-1.098.520
Realisatie uit hoofde van sloop	-557.379	-1.965.523
Mutatie herwaardering	43.941.667	32.299.663
Stand per 31 december	<u>312.869.382</u>	<u>271.120.819</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	101.414.971	185.994.126
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	42.541.470	-55.343.535
Mutatie door herwaardering	-41.748.563	-29.235.620
Stand per 31 december	<u>102.207.878</u>	<u>101.414.971</u>

Het resultaat over het boekjaar 2025 bedraagt € 37.003.446. 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 2025 is in totaal € 313 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 271 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings nieuwbouw	1.186.353	1.141.926
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings bestaand bezit	5.910.466	2.052.210
	<u>7.096.819</u>	<u>3.194.136</u>
	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings nieuwbouw</i>		
Stand per 1 januari	1.141.926	1.610.656
Dotatie	-	3.201.525
Onttrekkingen van de voorziening	44.427	-3.670.255
Stand per 31 december	<u>1.186.353</u>	<u>1.141.926</u>
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	2.052.210	7.404.966
Dotatie	7.506.735	2.317.364
Overboeking onrendabel deel investeringen naar vastgoed in exploitatie	-3.648.479	-7.670.120
Stand per 31 december	<u>5.910.466</u>	<u>2.052.210</u>
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	203.732	-
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	33.357	78.221
	<u>237.089</u>	<u>78.221</u>
	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	203.732	-
Stand per 31 december	<u>203.732</u>	<u>-</u>
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	78.221	64.742
Dotatie	-	13.479
Onttrekking	-8.574	-
Herberekening voorgaande jaren	-36.290	-
Stand per 31 december	<u>33.357</u>	<u>78.221</u>

Het loopbaanontwikkelingsbudget is per 01-01-2025 in de balans geboekt.

De berekening van de voorziening met betrekking tot de jubileumuitkering is met ingang van boekjaar 2025 gewijzigd. Het financiële effect van de schattingswijziging is in het boekjaar 2025 ad € 36.290 verwerkt in het resultaat.

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	160.526.770	5.582.738	28.675.080	126.268.952
	<u>160.526.770</u>	<u>5.582.738</u>	<u>28.675.080</u>	<u>126.268.952</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan banken		
Leningen o/g	144.260.209	139.500.998
Embedded derivaten	8.839.716	9.133.869
Agio leningen	1.844.107	1.891.901
	<u>154.944.032</u>	<u>150.526.768</u>
	2025	2024
	€	€

<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	145.643.966	136.712.919
Opgenomen gelden	10.000.000	15.000.000
Aflossing	-6.142.967	-6.068.955
Stand per 31 december	<u>149.500.999</u>	<u>145.643.964</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.240.790	-6.142.966
Stand per 31 december	<u>144.260.209</u>	<u>139.500.998</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 3,50% (2024 3,40%).

<i>Embedded derivaten</i>		
Stand per 1 januari	9.428.022	9.722.175
Waardeveranderingen embedded derivaten	-294.152	-294.153
Stand per 31 december	<u>9.133.870</u>	<u>9.428.022</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-294.154	-294.153
Stand per 31 december	<u>8.839.716</u>	<u>9.133.869</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 € 9,1 miljoen negatief per 31 december 2025 (2024 € 9,4 miljoen negatief)

	2025	2024
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	1.939.441	1.986.729
Aflossing	-47.540	-47.288
Stand per 31 december	1.891.901	1.939.441
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-47.794	-47.540
Stand per 31 december	<u>1.844.107</u>	<u>1.891.901</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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	<u>5.582.738</u>	<u>6.484.659</u>

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>403.395</u>	<u>718.135</u>
-------------	----------------	----------------

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

Omzetbelasting	997.477	1.430.060
Loonheffing	121.681	124.748
Premies sociale verzekeringen en pensioenpremies	250.648	122.364
	<u>1.369.806</u>	<u>1.677.172</u>

Overige schulden

Verrekening met huurders	<u>62.949</u>	<u>63.187</u>
--------------------------	---------------	---------------

Overlopende passiva

Vakantiedagen	224.778	181.559
Niet vervallen rente en aflossing geldleningen	2.528.832	2.378.586
Vooruitontvangen huur	190.263	199.214
Vooruitontvangen bedragen	-	8.695
Nog te betalen bedragen	739.031	520.270
	<u>3.682.904</u>	<u>3.288.324</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 (2024: € 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 markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

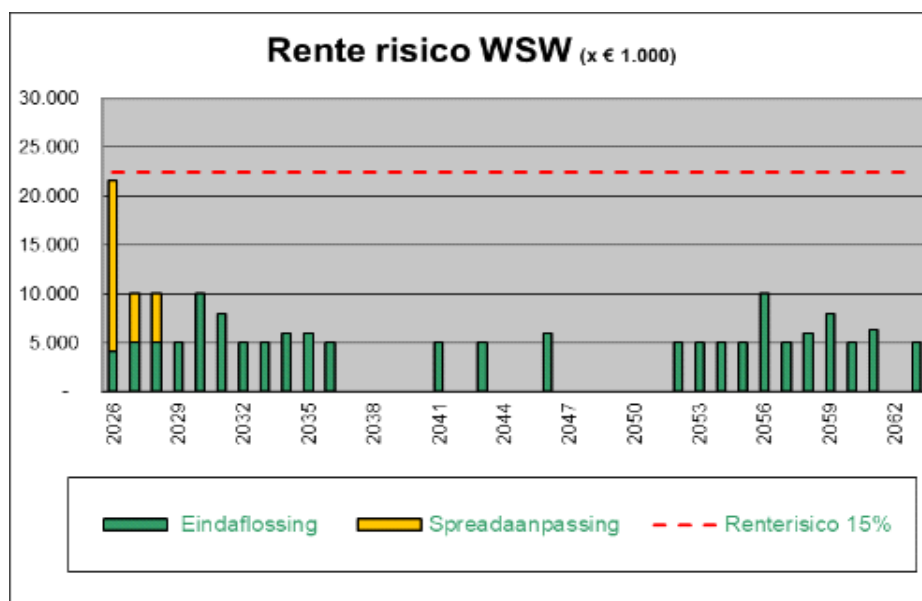
Naast reguliere vastrente leningen (€ 99,5 miljoen) heeft Stichting WBO Wonen tien basisrenteleningen voor in totaal € 50 miljoen).

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 (100%). De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (82%) 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. (18%) 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 2025 € 166.756.000 (2024 € 180.274.000) 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 2025 € 149.501.000 (2024: € 145.644.000). Dit is inclusief de basisrenteleningen waarvan de reële waarde ultimo 2025 € 55.579.000 (2024: € 66.283.000) 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 2025.

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 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in obligoheffing van € 39.178.

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 2025 heeft Stichting WBO Wonen een aangegane obligolening van € 3.787.000 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:

	<u>2025</u>		<u>2024</u>
	€		€
Periode <= 1 jaar		-	<u>8.650</u>

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud van woningen voor een totaalbedrag van € 5,9 miljoen (2024 € 1,7 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 € 2,4 miljoen (2024 € 0,6 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 2025

	2025	2024
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	29.236.567	27.783.055
Onroerende zaken niet zijnde woningen	974.131	969.902
	<u>30.210.698</u>	<u>28.752.957</u>
Huurderving wegens leegstand	-402.204	-507.679
Huurderving wegens oninbaarheid	-25.839	3.375
Huurderving wegens leegstand niet zijnde woningen	-94.628	-141.381
	<u>29.688.027</u>	<u>28.107.272</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 3,98% (1 juli 2024: 4,61%). Voor het DAEB-bezit was dit 4,04% (1 juli 2024: 4,67%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,23% (1 juli 2024: 3,02%).

WBO Wonen is alleen actief in de gemeente Oldenzaal.

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	1.590.873	1.794.032
Vergoedingsderving wegens leegstand	-35.008	-35.162
	<u>1.555.865</u>	<u>1.758.870</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.621.942</u>	<u>1.837.991</u>
--------------------------	------------------	------------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Direct toerekenbare kosten (Kosten VVE, huurdersvereniging, energie leegstand etc.)	135.660	144.971
Toegerekende overige organisatie kosten	3.171.522	2.659.358
	<u>3.307.182</u>	<u>2.804.329</u>

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, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	3.956.692	3.778.360
Sociale lasten	701.080	656.604
Pensioenlasten	477.203	406.399
	<u>5.134.975</u>	<u>4.841.363</u>

Toerekening organisatiekosten

Lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten	5.134.975	4.841.363
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.025.424	-863.057
Inleenkrachten	1.267.340	757.345
Overige personeelskosten	612.239	390.482
Huisvestingskosten	240.749	159.214
Algemene kosten	1.563.742	1.543.511
Kosten Raad van Commissarissen	106.820	121.871
Afschrijvingen	460.816	430.623
Exploitatiekosten	35.421	171.094
Overige kosten projectontwikkeling	385.494	138.804
Af: geactiveerde productie eigen bedrijf	-73.685	-232.570
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>8.708.487</u>	<u>7.458.680</u>

	2025	2024
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.171.522	2.804.329
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.131.356	1.736.331
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	22.647	21.437
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	553.827	236.985
- Overige organisatiekosten	2.127.905	2.035.227
- Leefbaarheid	701.230	624.371
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.708.487	7.458.680

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Dagelijks onderhoud	1.561.374	1.301.347
Mutatiekosten	3.016.494	1.534.034
Planmatig onderhoud	6.438.456	6.367.327
Toegerekende organisatiekosten	2.131.356	1.736.331
	13.147.680	10.939.039

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerend zaakbelasting	1.122.492	976.098
Waterschapslasten	321.833	290.090
Rioolrecht	485.156	464.382
Verzekeringen	103.257	259.616
Lidmaatschap Aedes	37.520	36.714
Heffing huurcommissie	22.428	17.098
	2.092.686	2.043.998

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst verhuurportefeuille	3.383.932	3.725.728
Verkoopkosten verhuurportefeuille	-57.175	-73.660
Verkoopopbrengst grond Glindestraat	-69.000	410.001
	3.257.757	4.062.069

De verkoopopbrengst betreft 12 verkochte huurwoningen waarvan 1 huurwoning uit voorraad(2024: 11 huurwoningen).

De negatieve verkoopopbrengst ad € 69.000 in 2025 betreft nagekomen en onvoorziene kosten als gevolg van de verkoop van de grond aan de Glindestraat.

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkochte woningen	22.647	21.437
---	--------	--------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte verhuurportefeuille	2.093.718	2.265.511
Boekwaarde verkoop grond Glindestraat	-	450.000
	2.093.718	2.715.511

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	-632.107	-3.201.525
Onrendabele top woningverbeteringen	-9.258.111	-2.926.109
Toegerekende organisatiekosten	-553.827	-236.985
	-10.444.045	-6.364.619

	2025	2024
	€	€
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	40.504.869	42.744.130
Mutatie marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.436.799	572.476
	<u>43.941.668</u>	<u>43.316.606</u>
22. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding later aangebrachte voorzieningen	317.030	305.603
Vergoeding voor administratieve werkzaamheden	29.113	29.321
Vergoeding antennes woongebouwen	-	4.795
Overige opbrengsten	15.430	15.513
Derving vergoedingen	-	-600
	<u>361.573</u>	<u>354.632</u>
23. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>7.889</u>	<u>8.116</u>
24. Overige organisatiekosten		
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	24.378	21.853
Obligoheffing	39.178	40.589
Toegerekende organisatiekosten	2.127.905	2.035.227
	<u>2.191.461</u>	<u>2.097.669</u>
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	133.678	123.416
Toegerekende organisatiekosten	701.230	624.371
	<u>834.908</u>	<u>747.787</u>
Totaal van financiële baten en lasten		
26. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen embedded derivaten	<u>294.153</u>	<u>294.153</u>
27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente overige vorderingen en rekening courant	49.998	96.277
Vrijval agio leningen	47.540	47.288
	<u>97.538</u>	<u>143.565</u>
28. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen	-5.114.701	-4.911.650
Rente overige schulden en rekening courant	-31.333	-25.656
Bereidstellingsprovisie obligolening	-8.369	-7.401
	<u>-5.154.403</u>	<u>-4.944.707</u>

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting acute last	-886.381	-1.096.566
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	122.807	224.072
Mutatie actieve belastinglatentie	-511.000	-98.000
	<u>-1.274.574</u>	<u>-970.494</u>

Berekening acute belastinglast

	2025	2024
	€	€
Jaarresultaat voor belastingen incl. resultaat deelnemingen	38.278.019	43.511.964
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-33.665.956	-37.050.168
Afschrijvingen	-150.553	-123.304
Waardeveranderingen embedded derivaten	-294.153	-294.153
Fiscaal afwijkende verkoopresultaten	662.500	702.659
Fiscaal afwijkende onderhoudslasten	-3.032.780	-3.909.922
Overige fiscale correcties	11.058	-38.833
Investeringsaftrek	-134.122	0
Dotatie HIR	-1.906.376	-2.095.810
Renteaftrekbepanking	<u>3.720.662</u>	<u>3.600.538</u>
	<u>-34.789.720</u>	<u>-39.208.993</u>
Belastbaar resultaat voor verliesverrekening	3.488.299	4.302.971
Verliesverrekening	<u>0</u>	<u>0</u>
Belastbaar resultaat	<u>3.488.299</u>	<u>4.302.971</u>
Vennootschapsbelasting acute last	-886.381	-1.096.566
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	<u>122.807</u>	<u>224.072</u>
<i>Acute belastinglast boekjaar</i>	<u>-763.574</u>	<u>-872.494</u>

De acute belastinglast in voorgaande jaren is € 122.807 lager dan verwacht op basis van de inschatting bij de jaarrekening 2024. Dit wordt veroorzaakt doordat de te betalen vennootschapsbelasting op basis van de definitieve aangifte 2023 lager was dan verwacht.

Het totale verrekenbare verlies ultimo 2025 bedraagt € 0.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief bedraagt in 2025 19,0% voor het deel van de winst tot en met € 200.000 en 25,8% voor het meerdere (2024: respectievelijk 19,0% en 25,8% over het deel van de winst boven € 200.000).

Het jaarresultaat vóór belastingen bedraagt € 38.278.019 (2024: € 43.511.964). De totale belastinglast over 2025 bedraagt € 1.274.574 (2024: € -970.494).

De effectieve belastingdruk, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt 3,33% (2024: 2,23%).

Aansluiting effectieve belastingtarief

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Jaarresultaat voor belastingen incl. resultaat deelnemingen	38.278.019	43.511.964
Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
Vennootschapsbelasting acute last	886.381	-1.096.566
Vennootschapsbelasting acute last correctie voorgaande jaren	-122.807	224.072
Latente belastingen	<u>511.000</u>	<u>-98.000</u>
Totaal belastingen	<u>1.274.574</u>	<u>-970.494</u>
<i>Effectieve belastingtarief</i>	<u>3,33%</u>	<u>2,23%</u>

10 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die impact hebben op de cijfers per 31 december 2025.

Bestemming van het resultaat

De bestemming van het resultaat is conform artikel 3 van de statuten, dit artikel zegt: De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van het wonen met bijzondere aandacht voor het huisvesten van mensen die zelf niet in staat zijn in hun woningbehoefte te voorzien. Voorgesteld wordt het positieve resultaat over het verslagjaar 2025 van € 37.003.446 ten laste van de overige reserves te brengen.

Het resultaat van vorig boekjaar ad € 42.451.470 is ten laste van de overige reserves gebracht.

	2025	2024
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening (BDO Audit & Assurance B.V.)	-	107.146
Andere controlewerkzaamheden (waaronder dVi en dossieroverdracht) (BDO Audit & Assurance B.V.)	2.904	14.423
Controle van de jaarrekening Forvis Mazars Accountants N.V.	108.942	-
Andere controlewerkzaamheden (o.a. dVi) Forvis Mazars Accountants N.V.	8.833	-
	<u>120.679</u>	<u>121.569</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).

WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WBO WONEN

De WNT is van toepassing op Stichting WBO Wonen. Het voor Stichting WBO Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000 (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^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	H. de Rijter - Küpers
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-06 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	81.528
Beloningen betaalbaar op termijn	13.016
<i>Subtotaal</i>	<i>94.544</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	105.534
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	94.544
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
bedragen x € 1	
Functiegegevens	W. Versteeg
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	151.590
Beloningen betaalbaar op termijn	23.059
<i>Subtotaal</i>	<i>174.649</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging	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).

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

Gegevens 2025		H.J.M. Rupert	
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i. januari t/m mei 2025		
Kalenderjaar	2025	2024	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01-01 t/m 31-05	09-09 t/m 31-12	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	5	4	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	463	339	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	€ 221	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	140.100	123.200	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	183.724		
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Bezoldiging in de betreffende periode	69.413	50.850	
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	120.263		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		
Bezoldiging	120.263		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	J.H.R. Baveld	M. Verbeek	R.G. Welten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	J.H.R. Baveld	M. Verbeek	R.G. Welten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid (vervangend voorzitter 09-08 t/m 08-09)
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 08-08 09-09 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 08-08 09-09 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.672	13.600	12.448
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.340	17.000	15.560

R.G. Welten
Voorzitter
01-01 t/m 31-12
1.152
2.160

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	R. Thijert	L. Douma
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.400	14.400
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.	N.v.t.

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	R. Thijert	L. Douma
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	28.723.774	964.253	27.176.760	930.512
Opbrengsten servicecontracten	1.529.540	26.325	1.713.161	45.709
Lasten servicecontracten	-1.580.657	-41.285	-1.806.587	-31.404
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.211.337	-95.845	-2.725.374	-78.955
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.988.464	-159.216	-10.689.090	-249.949
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.040.074	-52.612	-1.993.538	-50.460
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.432.782	641.620	11.675.332	565.453
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.257.757	-	4.062.669	-600
Toegerekende organisatiekosten	-22.032	-615	-20.930	-507
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.093.718	-	-2.715.511	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.142.007	-615	1.326.228	-1.107
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.384.699	-59.346	-6.358.863	-5.756
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.504.869	3.436.799	42.744.130	572.476
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.120.170	3.377.453	36.385.267	566.720
Opbrengsten overige activiteiten	357.352	4.221	350.270	4.362
Kosten overige activiteiten	-7.692	-197	-7.913	-203
Nettoresultaat overige activiteiten	349.660	4.024	342.357	4.159
Overige organisatiekosten	-2.134.859	-56.602	-2.047.644	-50.025
Kosten omtrent leefbaarheid	-813.904	-21.004	-731.140	-16.647
Bedrijfsresultaat	39.095.856	3.944.876	46.950.400	1.068.553
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	294.153	-	294.153	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	96.172	1.366	142.460	1.105
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.131.345	-23.058	-4.944.667	-40
Totaal van financiële baten en lasten	-4.741.020	-21.692	-4.508.054	1.065
Resultaat voor belastingen	34.354.836	3.923.184	42.442.346	1.069.618
Belastingen	-1.149.843	-124.731	-835.387	-135.107
Resultaat uit deelneming	3.798.453	-	-	-
Resultaat na belastingen	37.003.446	3.798.453	41.606.959	934.511

Gescheiden kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	28.750.745	941.288	27.182.981	937.887
Vergoedingen	1.760.129	36.324	1.447.983	56.910
Overige bedrijfsontvangsten	319.160	7.866	308.850	4.444
Ontvangen interest	49.889	129	95.173	1.105
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	30.879.923	985.607	29.034.987	1.000.346
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.871.989	-124.922	-4.640.435	-120.449
Onderhoudsuitgaven	-10.363.385	-82.697	-8.628.304	-187.601
Overige bedrijfsuitgaven	-7.107.059	-220.286	-6.814.408	-209.262
Betaalde interest	-4.980.173	-23.740	-4.856.604	-40
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-62.947	-609	-61.896	-546
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-122.195	-1.639	-119.697	-2.136
Vennootschapsbelasting	-576.749	-62.564	-2.109.614	-253.420
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-28.084.497	-516.457	-27.230.958	-773.454
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.795.426	469.150	1.804.029	226.892
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.326.153	-	3.656.842	-600
Verkoopontvangsten grond	-69.000	-	410.000	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.257.153	-	4.066.842	-600
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-370.372	-	-4.750.518	-
Verbeteruitgaven	-5.750.253	-48.868	-8.590.666	-33.999
Sloopuitgaven	-100.514	-	-421.138	-
transporteren	-6.221.139	-48.868	-13.762.322	-33.999

Stichting WBO Wonen te OLDENZAAL

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-6.221.139	-48.868	-13.762.322	-33.999
Investeringen overig	-3.165.427	-	-960.421	-
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	-9.386.566	-48.868	-14.722.743	-33.999
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.129.413	-48.868	-10.655.901	-34.599
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	10.000.000	-	15.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-6.142.967	-	-6.068.954	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.857.033	-	8.931.046	-
	<u>523.046</u>	<u>420.282</u>	<u>79.174</u>	<u>192.293</u>

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.