

JAARVERSLAG 2025



WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 15-06-2026

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk:

Plaats van vestiging:	Van 't Hoffstraat 40 3863 AX Nijkerk (033) 247 74 00 info@wsn.nl www.wsn.nl Opgericht 8 september 1953
Toelating:	Bij Koninklijk Besluit nummer 13 op 12 april 1954 Laatstelijk verlengd bij Koninklijk Besluit nummer 44 op 14 december 1973

WOORD VOORAF

Samen & Dichtbij

2025 was het derde jaar van het Koersplan 2023-2027 “Samen & Dichtbij”. Het Koersplan geeft WSN richting in haar volkshuisvestelijk presteren. We doen dat met als missie: “We bouwen samen een woongeluk, met bijzondere aandacht voor wie dat niet alleen kan”.

Met het jaarverslag legt WSN conform de vereisten in de Woningwet verantwoording af over de door haar bestede middelen en geleverde volkshuisvestelijke prestaties in 2025 in de gemeente Nijkerk en omgeving.



INHOUD

BESTUURSVERSLAG, VOLKSHUISVESTELIJK JAARVERSLAG EN VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	7
1. VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	7
1.1 ALGEMEEN	7
1.2 VOLKSHUISVESTING	7
1.3 VASTGOED	8
1.4 BEDRIJFSVOERING.....	9
1.5 ORGANISATIE.....	9
1.6 SAMENWERKING	9
1.7 GOVERNANCE.....	9
2. WSN IN PERSPECTIEF	11
2.1 ALGEMEEN	11
2.2 REGIONALE ONTWIKKELINGEN	12
2.3 ONZE ORGANISATIE	13
2.4 BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN	15
3. WAARDERING	16
4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES & JAARPLAN	17
4.1 VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES.....	17
4.2 JAARPLAN 2025	23
<i>Pijler 1: Woonoplossingen voor morgen.....</i>	<i>23</i>
<i>Pijler 2: Betaalbaar en duurzaam wonen</i>	<i>26</i>
<i>Pijler 3: Betrokken gemeenschappen in fijne buurten</i>	<i>29</i>
<i>Pijler 4: Samen dichtbij en betrokken</i>	<i>31</i>
<i>Pijler 5: Een duurzame en wendbare organisatie.....</i>	<i>33</i>
5. FINANCIEEL	36
6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	40
7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN.....	47
JAARREKENING	48
8. JAARREKENING 2025	48
9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	49
9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025	49
9.2 WINST- EN VERLIESREKENING 2025 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)	51
9.3 KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2025.....	53
10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	55
ACTIVITEITEN	55
GROEPSVERHOUDINGEN	55
STELSELWIJZIGINGEN	55
SCHATTINGSWIJZIGINGEN	55
PRESENTATIEWIJZIGINGEN	55
OORDELEN EN SCHATTINGEN	55
CONSOLIDATIE.....	55
VERBONDEN PARTIJEN.....	56
TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	56
GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	56
CONTINUÏTEIT	58
11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	59
11.1 GRONDSLAGEN ACTIVA.....	59
11.1.1 Algemeen.....	59
11.1.2 Vergelijking met voorgaand jaar.....	59
11.1.3 Materiële vaste activa	59
11.1.4 Vastgoedbeleggingen.....	60



11.1.5.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	66
11.1.6.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	66
11.1.7.	Financiële vaste activa	67
11.1.8.	Vorraden.....	68
11.1.9.	Onderhanden projecten	69
11.1.10.	Vorderingen.....	69
11.1.11.	Effecten (opgenomen onder vlottende activa).....	69
11.1.12.	Liquide middelen	69
11.2	GRONDSLAGEN PASSIVA.....	70
11.2.1	Eigen vermogen.....	70
11.2.2	Voorzieningen.....	70
11.2.3	Langlopende schulden.....	71
11.2.4	Kortlopende schulden.....	72
11.2.5	Operational leasing	72
12	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	73
	ALGEMEEN	73
	BEDRIJFSOPBRENGSTEN	73
	BEDRIJFSLASTEN.....	74
	WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	75
	RESULTAAT DEELNEMINGEN	76
	BELASTINGEN	76
13	GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	77
14	FINanciële INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING	78
15	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025.....	80
	MATERIële VASTE ACTIVA	84
	VASTGOEDBELEGGINGEN	80
	FINanciële VASTE ACTIVA.....	86
	VLOTTENDE ACTIVA	86
	VOORZIENINGEN	88
	LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	88
	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	91
16	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2025.....	92
17	TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS	98
17.1	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN.....	98
18	ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI.....	101
18.1	ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2025	101
18.2	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2025.....	103
18.3	ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2025.....	105
19	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	107
19.1	ALGEMENE TOELICHTING	107
19.2	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025	108
19.3	TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2025	119
	BELASTINGEN.....	122
20	SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2025	124
20.1	GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025	124
20.2	GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2025	127
20.3	GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2025.....	129
21	ONDERTEKENING.....	131
	OVERIGE GEGEVENS.....	132
22	OVERIGE GEGEVENS	132
23	BIJLAGEN	133

23.1	BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREĞULEERDE WONINGEN	133
23.2	BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN	134



BESTUURSVERSLAG, VOLKSHUISVESTELIJK JAARVERSLAG EN VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Voorwoord

Met de nieuwbouw van maar liefst 288 woningen, het hoge tempo waarin we de bestaande woningvoorraad verduurzaamden en een opnieuw bovengemiddelde klanttevredenheid, mag WSN met recht trots zijn op haar volkshuisvestelijke prestaties in 2025. Met onze inspanningen op het gebied van leefbaarheid en de flinke voorsprong op de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, laat WSN in 2025 zien dat een woningcorporatie lokaal van grote maatschappelijke waarde kan zijn.

Ook in de komende jaren wil WSN die belangrijke maatschappelijke rol in de gemeente Nijkerk blijven vervullen. Daarbij steunen we op onze lokale en regionale partners met wie we uitstekend samenwerken. Maar continuering van onze rol kan niet zonder ruggensteun van de nationale politiek. En juist die politiek gaf in 2025 niet thuis. De acute dreiging van de huurbevriezing in het voorjaar van 2025 en de voortdurende onzekerheid over de toekomstige huisvesting van statushouders, leiden tot een verminderde betrouwbaarheid van het beleid van de overheid.

We hopen dat de nationale politiek in 2026 een andere perspectief biedt. Daarbij hoort ook een financieel perspectief voor de corporatiesector. Want net als voor andere corporaties dreigen de investeringsmogelijkheden voor WSN de komende jaren op te drogen. Alleen stabiel, meerjarig rijksbeleid voor de volkshuisvesting met ruimere financiële mogelijkheden voor de corporatiesector kan het tij keren. Laat afschaffing van de Vennootschapsbelasting en ATAD in de aankomende kabinetsperiode een eerste stap in de goede richting zijn.

1.1 ALGEMEEN

Voorgenomen liquidatie Veluwepoort Holding B.V.

In 2023 hebben we besloten om de gezondheidscentra die zijn ondergebracht in Veluwepoort Holding B.V. te verkopen en afscheid te nemen van de B.V. Hiermee beogen we middelen vrij te maken voor de bouw van nieuwe woningen in de middenhuur, verbeteren we onze governance en verminderen we de administratieve lasten voor WSN. Helaas is eind 2025 nog steeds geen overeenstemming bereikt met een partij over de voorgenomen verkoop. In 2026 maken we de balans op of we de verkoop doorzetten of dat we onze met de verkoop beoogde doelstellingen op een andere wijze willen bereiken.

1.2 VOLKSHUISVESTING

Wonen en zorg

In 2024 heeft WSN samen met de twee Nijkerkse ouderenzorgorganisaties Beweging 3.0 en Amaris een bijeenkomst georganiseerd over de ouderenzorg in de gemeente Nijkerk. Doel was het agenderen van de problematiek van de dubbele vergrijzing in combinatie met het tekort aan zorgmedewerkers en mantelzorgers en de rijksbezuinigingen op de intramurale ouderenzorg. Na deze drukbezochte bijeenkomst heeft Beweging 3.0 in 2025 een tweede bijeenkomst georganiseerd waarin vooral gesproken is hoe we in Nijkerk met de problematiek om willen gaan en welke rol zorgorganisaties, woningcorporaties, de gemeente maar vooral ook de samenleving hierin spelen. Voor 2026 is een derde en voorlopig laatste bijeenkomst voorzien.

Het initiatief heeft een aanzienlijke spin-off en is ondersteunend aan bestaande en nieuwe initiatieven. In de gemeente Nijkerk is een aantal grote nieuwbouwprojecten in ontwikkeling (Sint Jozef, Paasbos, De Pol) waar WSN op verschillende manieren bij betrokken is. Naast de wooncoach voor ouderen van WSN is per 2026 een wooncoach van de gemeente actief die zich specifiek richt op ouderen met een koopwoning die door willen stromen. In 2025 is door WSN, de Huurderorganisatie Nijkerk (HON), de gemeente, de ouderenbonden en lokale makelaars een bijeenkomst over doorstroming georganiseerd voor oudere bewoners uit de gemeente Nijkerk. En ook de jaarvergadering van de HON stond in 2025



in het teken van doorstroming van ouderen. Eind 2025 werd de woonzorgvisie van de gemeente vastgesteld die aanhaakt op de diverse ontwikkelingen.

Al dit soort ontwikkelingen geeft hoop en vertrouwen dat we in Nijkerk klaar staan om ook in de toekomst in voldoende goede huisvesting en zorg voor onze ouderen te voorzien.

Middenhuur

In de afgelopen jaren heeft WSN zich hard gemaakt voor meer aandacht voor de (groeierende) groep mensen die te veel verdient voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning. Circa 15% van alle huishoudens in de Foodvalley behoort tot deze groep terwijl het aanbod passende woningen zich beperkt tot enkele procenten. Deze groep is wat ons betreft te lang buiten beeld gebleven.

Voorjaar 2025 heeft de gemeenteraad de vraag van WSN om hier wat aan te doen beantwoord met het aannemen van een raadsbreed gesteunde motie waarin het college van B&W wordt opgedragen met WSN in gesprek te gaan over de bouw van circa 200 middenhuurwoningen. Wij hebben de handschoen opgepakt. Onder meer door najaar 2025 een plan te presenteren voor de ontwikkeling van circa 165 woningen – waarvan een substantieel aantal middenhuurwoningen – op de Van Lodensteinlocatie in Hoevelaken. Wij hopen dat onze handreiking door de gemeente wordt overgenomen, zeker nu op relatief korte termijn verwacht mag worden dat middenhuurwoningen door corporaties weer gefinancierd mogen worden met borging van het WSW.

Dienstverlening

Dat onze dienstverlening goed op orde is, blijkt uit onze klanttevredenheidscijfers. In 2024 scoorden we een A in de Aedes benchmark met een gemiddeld rapportcijfer 8,0.

1.3 VASTGOED

Nieuwbouw

In 2025 leverde WSN 288 nieuwe woningen op. Onze ontwikkelportefeuille is goed gevuld en opnieuw gegroeid. Dit maakt ook voor de toekomst een aanzienlijke nieuwbouwproductie mogelijk.

Ontwikkeling Wonen bij Jaap

Op de locatie Spoorkamp 2b heeft WSN 252 tijdelijke woningen opgeleverd. De gemeente Nijkerk heeft de garantie afgegeven dat na de eerste tijdelijke periode van 15 jaar de woningen op dezelfde plek nog eens 15 jaar blijven staan of verhuizen naar een locatie elders in de gemeente Nijkerk.

Het project trekt in de gemeente en ver daarbuiten veel aandacht door de relatief grote schaal, de doelgroep (meer dan 95% van de bewoners is jonger dan 35 jaar), de lokale bindingsvereisten, de uitstekende samenwerking met de gemeente en de zeer snelle ontwikkeling (in circa 3 jaar van idee tot oplevering).

We zijn trots op dit project waarmee circa 400 jonge mensen een eigen plek hebben weten te vinden om goed en betaalbaar te wonen. En we zijn blij om te zien dat vanaf de eerste start zich een levendige gemeenschap vormt. WSN draag hieraan bij in de persoon van onze speciaal voor Wonen bij Jaap aangestelde buurtconsulent.

Herontwikkeling Sint Jozef

Medio 2024 is door de gemeenteraad unaniem ingestemd met het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Sint Jozef. Het binnenstedelijke project omvat de sloop van het huidige woonzorgcentrum Sint Jozef in combinatie met de renovatie van het voormalige zusterhuis. Nieuwbouw en renovatie moeten leiden tot circa 165 (nieuwe) woningen die door diverse zorgpartijen en door WSN worden geëxploiteerd. Daarnaast maakt uitbreiding van een basisschool met kinderopvang en (beperkt) horecaonderdeel uit van het project. Parkeren is voorzien onder de aanpalende locatie Kerkplein die door een commerciële partij wordt ontwikkeld tot woningbouw.

In het najaar 2024 is besloten de nadere uitwerking van de plannen te pauzeren, omdat deze te kostbaar werden en de huurinkomsten vanuit de zorgpartijen nog onvoldoende zeker waren. Het externe projectmanagement is vervangen.

Het nieuw aangesteld projectmanagement heeft in 2025 goed werk geleverd door de stichtingskosten omlaag te brengen en de huurinkomsten veilig te stellen door ondertekening van huurovereenkomsten met alle zorgpartijen. Er ligt inmiddels een concept Definitief Ontwerp op basis waarvan we in 2026 een omgevingsvergunning hopen aan te vragen en het project zullen aanbesteden.

Duurzaamheidsprogramma

In 2025 hebben we 50 woningen in 3 complexen verduurzaamd op basis van 'De Standaard'. De woningen kennen na verduurzaming een energielabel A, A+ of A++. Onze jarenlange inspanningen op het gebied van duurzaamheid zijn duidelijk zichtbaar in de Aedes benchmark waarin WSN bovengemiddeld presteert.

1.4 BEDRIJFSVOERING

In 2025 heeft WSN haar inkoopbeleid inclusief algemene inkoopvoorwaarden en de procuratieregeling herzien en geïmplementeerd. Daarnaast is vooral gewerkt aan versterking van het risicomanagement en control framework. Het risicomanagementbeleid is herzien waarbij de derdelijns controlefunctie is ge(her)introduceerd. Per 1 januari 2026 is een externe aangestelde onafhankelijke control functionaris gestart om deze rol te vervullen.

Informatiemanagement

Na stevige gesprekken met onze externe ICT dienstverlener hebben wij er vertrouwen in dat weer de goede weg is ingeslagen. Eind 2025 hebben we daarom onze samenwerkingsovereenkomst verlengd. Tegen de zomer van 2025 is WSN met haar primaire systeem ZIG Operations naar de cloud gegaan. WSN is daarmee niet langer afhankelijk van de servers van onze externe ICT dienstverlener.

1.5 ORGANISATIE

In 2025 is de organisatie licht gegroeid. Ook in 2026 verwachten we een lichte groei van de organisatie die gelijke tred houdt met de toename van de woningvoorraad. Daarna willen we de groei van het personeelsbestand beperken en de toename in de woningvoorraad vooral opvangen door het effectiever organiseren van onze werkprocessen.

We hebben in 2025 besloten de organisatiestructuur aan te passen. In plaats van twee managers gaat WSN in 2026 verder met drie managers voor Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen. We denken dat de organisatie daarmee beter in balans is, omdat de span of attention van de managers verbetert en het uit elkaar trekken van de management verantwoordelijkheden voor Vastgoed en Bedrijfsvoering de governance versterkt.

1.6 SAMENWERKING

Stakeholders

Ons Koersplan 2023-2027 heet niet voor niets 'Samen & Dichtbij'. Samenwerking op basis van goede persoonlijke relaties is wat WSN kenmerkt. Hier steken we energie in en zijn we op aanspreekbaar. En dat werpt zijn vruchten af. De samenwerking met de HON, gemeente, collega corporaties in de Foodvalley en SWEV, zorg-, welzijns- en vrijwilligersorganisaties verloopt zonder meer goed. Ook met de ondernemingsraad voeren we een kritisch-constructieve dialoog. En we zijn goed te spreken over onze relatie met het WSW en de Autoriteit wonen met wie we constructief en in volledige openheid het gesprek kunnen voeren.

1.7 GOVERNANCE

We beoordelen continu of we blijven voldoen aan de governancecode. Ook voor 2025 voldoet WSN aan de governancecode.

Tenslotte

Ik kijk terug op een bijzonder mooi jaar. Waarbij ik terdege besef dat een aanzienlijk deel van de dagelijkse werkzaamheden van de medewerkers van WSN in een jaarverslag niet of zeer beperkt de aandacht krijgt. Maar weet dat al jullie werkzaamheden gezien en gewaardeerd worden!

Dat geldt uiteraard ook voor de samenwerking met onze vele partners. Ik ben blij met de mooie resultaten die in 2025 zijn bereikt. Ook in 2026 zullen wij ons weer vol inzetten voor onze huurders en woningzoekenden in de gemeente Nijkerk.

Nijkerk, 15-06-2026

Michiel van Baarsen,

Directeur-bestuurder



2. WSN IN PERSPECTIEF

2.1 ALGEMEEN

In 2023 is ons Koersplan “Samen & Dichtbij” van kracht geworden. In het Koersplan beschrijven we onze richting en keuzes voor de periode 2023 tot en met 2027.

Missie

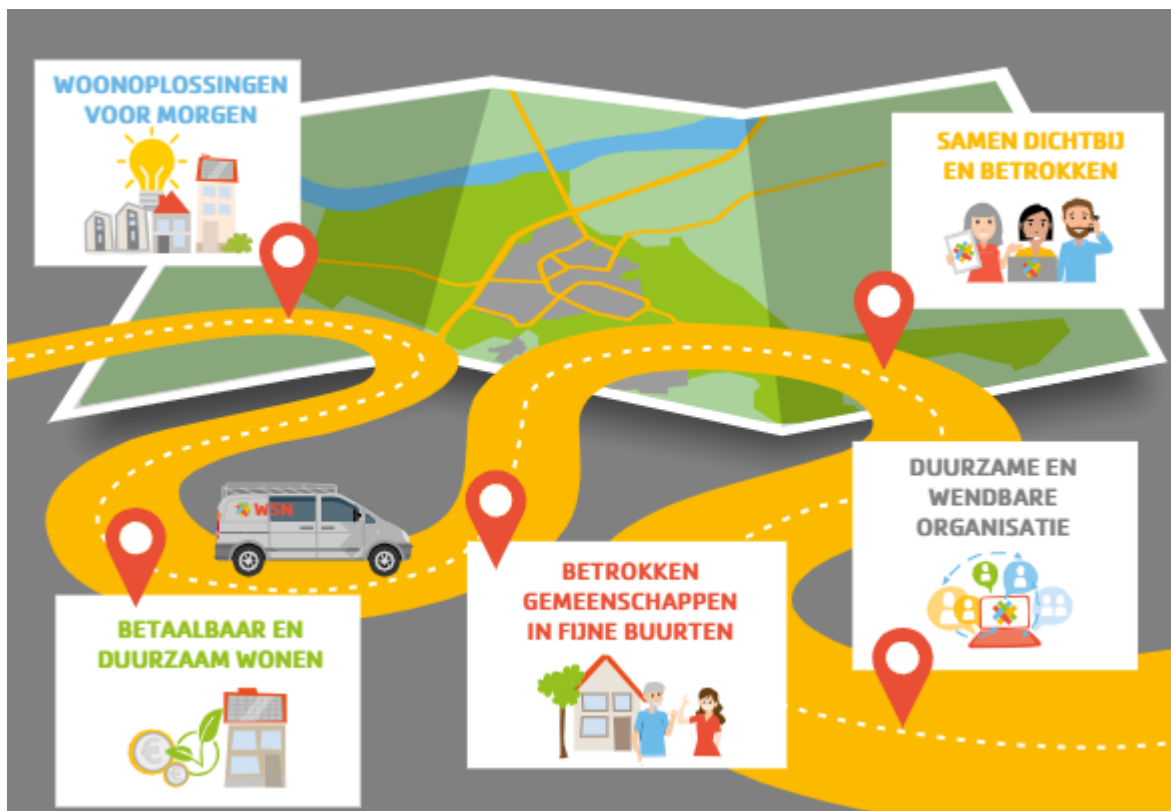
De kern van ons werk is dat we zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dit vertalen we naar onze missie: ‘We bouwen samen aan woongeluk, met bijzondere aandacht voor wie dit niet alleen kan.’ Wij doen dit in samenwerking met onze huurders en partners op basis van onze kernwaarden: Dichtbij, Duurzaam en Duidelijk.

Visie

Onze strategische visie omvat de volgende vijf speerpunten:

- 1 Woonoplossingen voor morgen
- 2 Betaalbaar en duurzaam wonen
- 3 Betrokken gemeenschappen in fijne buurten
- 4 Samen dichtbij en betrokken
- 5 Een duurzame en wendbare organisatie

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de regionale samenwerking, onze organisatie en de prestatieafspraken. In de navolgende hoofdstukken omschrijven we onder meer de waardering van onze klanten en onze volkshuisvestelijke prestaties in 2024. Allemaal dragen ze bij aan de door ons uitgezette strategische koers.



2.2 REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Regionale samenwerking

Het formele werkgebied van WSN is thans nog de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. In deze woningmarktregio mag WSN investeren in nieuwbouw en de aankoop van woningen. De woningmarktregio strekt zich uit over delen van de provincie Utrecht, Gelderland en Flevoland.

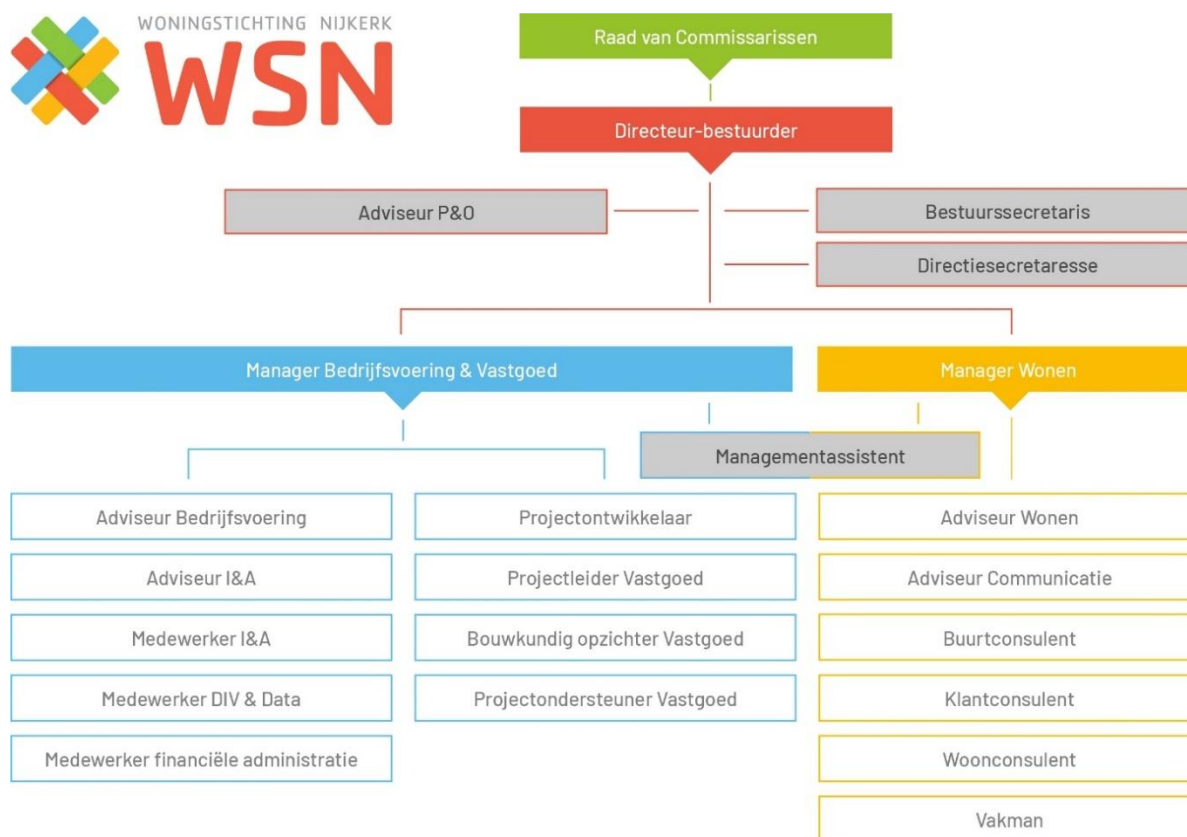
Naar verwachting treedt per 1 juli 2026 de wet versterking regie volkshuisvesting in werking. In de wet wordt het werkgebied van woningcorporaties aangepast naar de grenzen van de provincie waarin de corporatie is gevestigd. Voor WSN zou dit betekenen dat zij in de provincie Gelderland mag investeren in nieuwbouw en niet (meer) in de provincie Utrecht of Flevoland.

In de regio Foodvalley werkt WSN samen met collega woningcorporaties aan de uitvoering van de zogenoemde woondeal (regionale nieuwbouw opgave). Dit gebeurt onder meer door gezamenlijke belangenbehartiging. Daarnaast werken diverse functiegroepen (specialisten) van de deelnemende corporaties samen door het delen van kennis en ervaring. Daar waar dit toegevoegde waarde heeft, kan de samenwerking verder gaan.

Als het gaat om de woonruimteverdeling ligt de focus in de regionale samenwerking voor WSN op de regio Amersfoort (SWEV). WSN ondersteunt verdere harmonisering van de regionale verdeelsystematiek zoals vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van de deelnemende gemeenten.

Organogram

Het organogram zag er in 2025 als volgt uit.



Formatie en bezetting

Medewerkersstatistieken	2025	2024
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	39,62	38,03
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiairs) ultimo	48	45

Voor 2025 heeft WSN de benodigde formatie bepaald op 40,67 fte. Er stroomden in 2025 zeven nieuwe collega's in en we namen afscheid van vijf collega's. Eind 2025 waren er 48 medewerkers in dienst en was de bezetting 40,31 fte.

De salariskosten exclusief sociale en pensioenlasten zijn door de invulling van vacatures en de cao verhoging gestegen van € 2.521.204 in 2024 naar € 2.735.844 in 2025.

Vanwege langdurige uitval van medewerkers is in 2025 intensief gebruik gemaakt van inleners, waardoor de kosten met de helft zijn toegenomen ten opzichte van 2024. Om de primaire processen draaiende te houden stegen de kosten voor de formatieve invulling met inleners met 70%. Daarnaast werd er boven-formatief ingehuurd. Deze kosten stegen ten opzichte van 2024 met 41%. De bedrijfslasten van WSN zijn desondanks nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in de corporatiesector (Aedes benchmark 2025).

Het personeelsbestand van WSN kent een evenwichtige leeftijdsopbouw en verhouding man/vrouw. Er is aandacht voor diversiteit. Diversiteit is een van de criteria die wordt meegewogen bij sollicitaties.

Bestuur

WSN kent een eenhoofdig bestuur (directeur-bestuurder). Het bestuur is belast met het besturen van WSN en is onder meer verantwoordelijk voor:

- De volkshuisvestelijke prestaties
- Financiële continuïteit
- Naleving van wet- en regelgeving
- Beheersen van risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten

Het bestuur richt zich op het belang van WSN in het licht van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarbij weegt het bestuur de belangen af van partners en stakeholders die bij WSN betrokken zijn. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC en geeft de RvC tijdig de informatie die hij nodig heeft voor zijn rol als toezichthouder.

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in onze statuten en het Bestuursreglement. De arbeidsvoorwaarden van het bestuur zijn door de RvC vastgesteld volgens de daarvoor geldende richtlijnen.

Het bestuur neemt alle bestuursbesluiten tijdens de vergaderingen van het Management Team. De besluiten worden vastgelegd in een besluitenregister.

Het Management Team bestond in 2025 naast de directeur-bestuurder uit twee managers (Wonen en Bedrijfsvoering & Vastgoed), die een adviesfunctie hebben en een bestuurssecretaris, die zorgt voor de verslaglegging. Per 2026 zal het Management Team uit 3 managers bestaan teneinde de sturing en governance te verbeteren.

Governancestructuur

De Governancecode woningcorporaties dient als richtlijn voor de besturing van WSN. Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de vijf principes van de Governancecode woningcorporaties en passen deze toe. Dit blijkt onder meer uit de volgende punten:

- De maatschappelijke prestaties en gemaakte (strategische) keuzes zijn door het bestuur verantwoord in het jaarverslag en tussentijdse rapportages en (beleids)voorstellen
- Alle besluiten van WSN zijn binnen de MT-vergadering genomen. In de MT-vergaderingen is sprake van transparantie in de besluitvorming, is kracht en tegenkracht aanwezig en vindt goede verslaglegging plaats. Hetzelfde geldt voor de RvC, maar dan in de RvC-vergadering
- Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek van de RvC (commissie Mens en Organisatie) met het bestuur plaats op basis van vooraf vastgesteld jaardoelstellingen en te behalen resultaten
- De dialoog met de gemeente en de HON vindt blijvend plaats

Verbindingen

WSN heeft in 2000 de vennootschap Veluwepoort Vastgoed BV opgericht, die in januari 2008 een naamwijziging heeft ondergaan naar Veluwepoort Holding BV. In 2023 is besloten het vastgoed uit de BV te gaan verkopen en de BV te liquideren. Dit is per ultimo 2025 nog niet geëffectueerd. In 2026 besluit WSN of verkoop wordt doorgezet of dat een andere keuze wordt gemaakt.

De bij WoningNet aangesloten corporaties zijn 100% eigenaar van WoningNet. WSN heeft 100 aandelen in WoningNet.

In 2025 heeft WSN er mee ingestemd om in 2026 lid te worden van een door WoningNet op te richten vereniging. Deze vereniging heeft als enkel doel de digitale inkomenstoetsing die wordt ondersteund door WoningNet mogelijk te maken. Reden voor oprichting van deze vereniging is dat de Rijksoverheid alleen aan rechtspersonen inzage verschaft van inkomensgegevens en niet aan samenwerkingsverbanden zoals de Samenwerkende Woningcorporaties Eemvallei (SWEV). De SWEV is namens de samenwerkende corporaties opdrachtgever van WoningNet die voor deze corporaties de woonruimteverdeling uitvoert.



2.4 BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Prestatieafspraken

WSN, de Alliantie en de respectievelijke huurdersbelangenvereniging HON en HBVA hebben met de gemeente Nijkerk prestatieafspraken opgesteld voor 2025-2027 die begin 2025 ondertekend zijn. De afspraken worden samen met de betrokken partijen gemonitord op basis van jaarlijkse activiteitenplannen. De prestatieafspraken zijn in lijn met het bod van WSN en met de Woonvisie 2024+. De activiteiten uit het jaarplan 2025 zijn grotendeels gerealiseerd.

3. WAARDERING

Geschillencommissies

WSN is bij een tweetal geschillencommissies aangesloten.

- Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV): GWV is het gezamenlijke adres voor geschillen tussen huurders en corporaties.
- Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei: Deze commissie behandelt klachten van individuele woningzoekenden over de uitvoering van de woonruimteverdeling.

Bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV) zijn negen klachten binnengekomen. Daarvan zijn drie klachten intern afgehandeld, waren twee klachten niet ontvankelijk en zijn drie klachten in een hoorzitting behandeld. Over deze laatste drie heeft de commissie tweemaal geadviseerd deze ongegrond te verklaren en eenmaal gegrond. Eén klacht staat nog open en wordt in 2026 in een hoorzitting behandeld.

Bij de Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei is één klacht binnengekomen die betrekking had op WSN. Deze klacht is niet-gegrond verklaard.

Huurcommissie

In dit verslagjaar zijn er drie verzoeken van een huurder behandeld door de Huurcommissie. Wij als WSN hebben geen verzoek ingediend.

De verzoeken van de huurders zijn:

- Twee bezwaren zijn ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging. Bij één daarvan heeft de huurcommissie de huurverhoging redelijk verklaard. Huurder is hierin tegen verzet gegaan en hoorzitting wordt mogelijk nog gepland. Bij het ander bezwaar heeft huurder de leges niet betaald, waardoor de zaak is gesloten.
- Eén bezwaar is ingediend over een gedraging van de verhuurder. De huurder heeft niet alle informatie opgestuurd, waardoor de zaak niet-ontvankelijk is verklaard. Wel zijn wij als WSN in gesprek gegaan met de huurder over verdere afspraken.

Tevredenheid huurders

We vinden het als WSN belangrijk dat huurders het contact met ons als positief ervaren. We sturen daarom regelmatig enquêtes naar onze huurders, zodat we van hun ervaringen kunnen leren. In onderstaande tabel staan per proces van WSN de gemiddelde rapportcijfers voor 2025 opgenomen. Daarnaast staat aangegeven hoeveel huurders het proces met een 8,0 of hoger beoordeeld hebben ('tevreden'). Dit sluit aan op ons doel om gemiddeld een 8,0 te scoren op klanttevredenheid.

Onderdeel	Cijfer	Tevreden
Woning betrekken	8,5	85%
Woning verlaten	7,7	64%
Reparaties	8,3	79%
Planmatig onderhoud	7,9	74%
Gewogen gemiddelde	8,1	76%

4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES & JAARPLAN

In dit hoofdstuk gaan we in op de in 2025 door ons geleverde volkshuisvestelijke prestaties en het jaarplan 2025.

4.1 VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

Huurachterstanden

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2025	31-12-2024
Huidige huurder	0,43%	0,49%
Vertrokken huurder	0,03%	0,16%
Totaal	0,46%	0,65%

Het landelijk sectorgemiddelde in 2024 bedroeg 1,1%. De daling in de huurachterstanden is ook mede veroorzaakt doordat wij hoge mutatiekosten die oninbaar zijn in 2025 afgeboekt hebben. In de achterstanden zitten ook de doorbelastingen voor opknapkosten bij vervuiling/verwaarlozing bij mutaties. WSN voert actief beleid om huurachterstanden te voorkomen en wanneer deze toch ontstaan proberen we met de huurder tot een oplossing te komen.

Ontruimingen

In 2025 hebben we in totaal 10 maal een ontruiming aangezegd, 9 maal vanwege huurachterstand en 1 maal wegens overlast door bewonersgedrag. Er zijn twee ontruimingen doorgegaan. Dit betreft de overlastzaak en 1 ontruiming vanwege een huurachterstand (vertrokken huurder). Voor de overige aanzeggingen is alsnog de volledige huur betaald of is deze gedeeltelijk betaald in combinatie met een betalingsregeling. Voordat de aanzegging tot de ontruimingen plaatsvond, is dit zorgvuldig met de gemeente Nijkerk en met zorgpartijen besproken.

Ontruimingen	2025	2024
Aangezegd	10	5
Geannuleerd	8	2
Doorgang	2	3

Sociaal beheer

Wij zien nog steeds een toename van kwetsbare huurders en woningzoekenden. Voor een goede begeleiding is een nauwe samenwerking met stakeholders belangrijk, zowel op beleids- als operationeel niveau. Wij werken samen met medewerkers van de gemeente, politie en zorginstanties. Deze samenwerking concentreert zich met name op huurders waar sprake is van 'multiproblematiek'. Vandaar dat WSN ook deelneemt aan multidisciplinaire overleggen. Bij incidentele gevallen sluiten we begeleidingsovereenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider. In 2025 is dit twee keer voorgekomen.

Naast inzet op individuele situaties zetten we ook in op contacten met bewoners in wijken en buurten. Dit doen we onder meer bij planmatig onderhoud zoals schilderwerkzaamheden, verduurzaming en brandveiligheid activiteiten. Naast dat we huurders informeren over de werkzaamheden spreken wij ze ook over het wonen in hun buurt. In 2023 en 2024 werden we meer dan voorheen geconfronteerd met woningsluitingen in het kader van de wet Damocles en aanslagen bij woningen. Dat was in 2025 niet aan de orde. Wel zien we daarentegen een toename in de meldingen van of over woonfraude. Deze meldingen pakken we actief op.

Net als voorgaande jaren leveren wij aan buurtbemiddeling een financiële bijdrage. Buurtbemiddeling bevordert de zelfredzaamheid bij het oplossen van overlast tussen bewoners.



Omdat we geloven in veerkrachtige buurten zetten we bij nieuwbouw ook in op ontmoetingen. Bij het project Wonen bij Jaap hebben we een Paviljoen gerealiseerd als huiskamer voor de bewoners. En is er dagelijks een buurtconsulent aanwezig. Tevens werken we daar samen met WijDeWijk om de contacten tussen de bewoners onderling te versterken. We spelen hier een bewuste en actieve rol om een fijne buurt te creëren. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Sint Jozef zetten we ook in op een actieve gemeenschap maar dat doen we vanuit een andere rol. Hier faciliteren we meer en nemen onze stakeholders in het project een actievere rol. Dat past in deze beter bij het project. Zo kijken we iedere keer wat er nodig is en welke rol wij spelen of gaan spelen.

Wij hebben in totaal de volgende bedragen uitgegeven aan sociaal beheer:

Activiteit	2025	2024
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€104.546	€38.181
Toegerekende organisatiekosten	€506.321	€393.695

De toename in de toegerekende organisatiekosten worden veroorzaakt door de aanstelling van een beheerder bij Wonen bij Jaap en de kosten voor community building.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het vastgoed van WSN heeft zich in 2025 als volgt ontwikkeld:

Ultimo 2024	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	3.364	224	6	3.594
Bedrijfsruimten	1	8	3	12
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheden	1	135	92	228
Eenheden in exploitatie	3.601	367	102	4.070

Wijzigingen 2025	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	257	-2	0	255
Bedrijfsruimten	0	0	0	0
Maatschappelijk vastgoed	0	0	1	1
Intramuraal zorgvastgoed	0	0	0	0
Parkeergelegenheden	3	0	0	3
Eenheden in exploitatie	260	-2	1	259

Ultimo 2025	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	3.621	222	6	3.849
Bedrijfsruimten	1	8	3	12
Maatschappelijk vastgoed	2	0	2	4
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheden	4	135	92	231
Eenheden in exploitatie	3.861	365	103	4.329

Technische staat

De gemiddelde kwaliteit van ons woningbezit is goed. Bijna het volledige bezit heeft een conditiescore van 1 of 2 op een schaal van 1 t/m 6. Dat komt door ons regulier planmatig onderhoud en verbetering vanuit onze meerjaren onderhoudsbegroting zoals o.a. schilderwerk en gevelherstel. Ook verduurzamen we complexmatig oudere woningen met een slecht energielabel waardoor we ook weer de conditiescore verbeteren.



Duurzaamheid

WSN heeft in 2025 bij 229 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. 48 Woningen in 3 complexen zijn projectmatig ingrijpend verduurzaamd. Hierbij zijn van 8 woningen de daken geïsoleerd met vlasisolatie. Dit is een vorm van bio-based en circulaire isolatie. Bij 180 woningen zijn een of meerdere van de volgende maatregelen uitgevoerd: CO2 gestuurde mechanische ventilatie, HR++ glas met zelfregelende ventilatieroosters. Bij 1 woning zijn duurzaamheidsmaatregelen bij mutatie uitgevoerd.

Nieuwbouw

In 2025 zijn de volgende nieuwbouwprojecten respectievelijk opgeleverd, gestart en in ontwikkeling:

Opgeleverd	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Ooststreeck fase 1	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	36
Spoorkamp 2b Wonen bij Jaap	Nijkerk	MGW	Flexwoningen	252
Eindtotaal				288

Projecten in uitvoering	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Ooststreeck fase 2	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	30
Kerkplein MGW	Nijkerk	MGW	Regulier	14
Nijkerkerveen deelplan 3.1 Bakkerserf	Nijkerkerveen	EGW	Nultredenwoning	11
Nijkerkerveen deelplan 3.1 Bakkerserf	Nijkerkerveen	MGW	Nultredenwoning	19
De Boomgaard 32 geluidswalappartement	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	32
De Veenrij 7 EGW	Nijkerkerveen	EGW	Regulier	7
Molenweg	Nijkerk	MGW	Regulier	6
Eindtotaal				119

In ontwikkeling	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Antonie Meilingstraat - Schulpkamp	Nijkerk	MGW	Regulier	16
Bentink - Schrassertstraat	Nijkerk	MGW	Regulier	13
De Boomgaard 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	5
De Boomgaard 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Regulier	5
De Boomgaard 12 RaR woningen	Nijkerk	EGW	Regulier	12
De Stegen fase 1 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	5
De Stegen fase 1 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Regulier	5
De Stegen fase 1 17 appartementen	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	17
De Stegen fase 1 18 levensloopwoningen	Nijkerk	EGW	Geclusterde woonvorm	18
De Stegen fase 1 8 tussenwoningen	Nijkerk	EGW	Regulier	8
De Stegen fase 2 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	5
De Stegen fase 2 10 Bebo's	Nijkerk	MGW	Regulier	5
De Stegen fase 2 33 appartementen	Nijkerk	MGW	Regulier	33
Douwencamp 21 app t.p.v. garageboxen	Nijkerk	MGW	Regulier	21
Kantemarsweg	Hoevelaken	EGW	Regulier	11
Koolhaaspark-Middelaarseweg flexwoningen	Nijkerk	MGW	Flexwoning	29
Nijkerkerveen deelplan 3.2 Veenrijck	Nijkerkerveen	EGW	Regulier	4
Nijkerkerveen deelplan 3.2 Veenrijck	Nijkerkerveen	MGW	Nultredenwoning	22
Paasbos appartementen Blok E	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	41
Paasbos zorgplekken Blok A	Nijkerk	MGW	Zorggeschikte woning	53
Poort naar Hoevelaken - Eiken Schuur	Hoevelaken	MGW	Regulier	18
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	MGW	Geclusterde woonvorm	18
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	MGW	Regulier	35
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	MGW	Zorggeschikte woning	60
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	ZOG	Verpleeghuisplek	48
Spoorkamp 1 Appartementen	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	18

Spoorkamp 1 Hofwoningen	Nijkerk	EGW	Geclusterde woonvorm	12
Stadshaven Fase 1 Havenpoort	Nijkerk	MGW	Regulier	12
Eindtotaal				549

Verkoop

Met de verkoop van woningen genereren we middelen om te investeren, bedienen we de (lage) middeninkomens uit Nijkerk en versterken we de sociale structuur van verschillende buurten.

In onderstaande tabel worden de verkopen in 2025 weergegeven.

Verkoop	Verkocht in 2025	Teruggekocht in 2025
DAEB-woningen	18	5
Niet-DAEB-woningen	2	4
<i>Verkocht regulier</i>	<i>20</i>	<i>9</i>
Koopgarantwoningen doorverkocht (wederverkoop) (DAEB/niet-DAEB)	5	0
Koopgarant afgekocht (DAEB/niet-DAEB)	1	0
Verkoop aan zittende huurders	2	
Garages/parkeerplaatsen	0	0
Totaal	28	9

In 2025 zijn er 9 Koopgarantwoningen teruggekocht. Daarvan zijn 5 woningen doorverkocht, is er 1 in de verhuur gegaan en worden 2 woningen doorverkocht in 2026. Van 1 woning is de Koopgarantconstructie afgekocht. Er zijn in 2025 twee woningen gekocht door zittende huurders.

Maar liefst 80% van de kopers die in 2025 een woning van ons kocht, was woonachtig in de gemeente Nijkerk. In totaal was 60% starter. En 20% van de kopers was huurder van WSN.

We zien in Q4 een flinke toename in het aantal verkopen, als gevolg van de vergroting van de verkoopvijver en de acties die hiermee gepaard zijn gegaan.

Huurbeleid

We willen zoveel mogelijk sturen op woonlasten. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar de gemiddelde energielasten per complex. Uit de analyse komt naar voren dat er geen grote verschillen bestaan tussen de complexen. De verschillen die er zijn worden voldoende opgevangen in het WWS-systeem, doordat de betere energielabels meer WWS-punten hebben en hierdoor een hogere huurprijs.

Het standaard streefhuurpercentage voor een DAEB-woning is 74% van de maximale huurprijs. Bij mutatie wordt de huurprijs van de woning aangepast naar de nieuwe streefhuur. Om te bepalen hoeveel woningen afgetopt moeten worden, zetten we het verwachte aanbod af tegen de verdeling van de doelgroep (woningzoekenden). Rekening gehouden met de aftoppingen, is het gemiddeld streefhuurpercentage van WSN 70%. Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde.

Voor de niet-DAEB woningen maken we een onderscheid tussen middeldure huur en dure huur. Het streefhuurpercentage voor midden huurwoningen is 85% van de maximale huurprijs van de woning en voor dure huurwoningen is dit 100%.

Huurverhoging

In onderstaande tabel staat weergegeven welke huurverhogingspercentages we in 2025 hebben doorgevoerd voor de diverse eenheden. Met uitzondering van de vrije sector (4,1%) bedroeg de huurverhoging voor de overige woningen 4,5%. Van het totaal aantal woningen kreeg 2% geen huurverhoging vanwege een E,F,G label of vanwege recente oplevering van een nieuwbouwproject.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2025	4,5%	4,5%	4,5%	4,1%

Een deel van onze huurders heeft een inkomen dat relatief hoog is voor de huurprijs die zij betalen in een sociale huurwoning. We vinden dat we aan deze huurders een hogere huurverhoging mogen vragen, zodat ook zij een huurprijs betalen die bij het inkomen past. De extra huurverhoging die we op deze manier realiseren, kan ingezet worden voor het verlagen van de woonlasten voor de huurders die dat nodig hebben (bijvoorbeeld door het versneld verduurzamen van woningen).

Inkomensafhankelijke huurverhoging	Hoge middeninkomens (> € 57.143 of >€ 66.126)	Hoge inkomens (> € 67.366 of > € 89.821)
Per 1 juli 2025	€ 50	€ 100

In 2025 hebben 280 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen.

Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

Voor het toewijzen van woningen is WSN aangesloten bij WoningNet regio Eemvallei. Bij ten minste 95% van de woningen die WSN toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Onze toewijzing van woningen per doelgroep voldoet aan deze wet- en regelgeving. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen, zie bijlage 1.

Passende toewijzingen	Toewijzing 2025	% in 2025	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	305	100%	95%

Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep. Voor 7,5% van de woningen geldt deze verplichting dus niet. Dit percentage kan verhoogd worden naar maximaal 15%. WSN heeft in de prestatieafspraken vastgelegd dat voor 15% van de toewijzingen een uitzondering gemaakt mag worden. In 2025 is 100% van de toewijzingen toegewezen aan de DAEB-doelgroep (huurders met een inkomen tot € 49.669 (éénpersoonshuishoudens) / € 52.671 (meerpersoonshuishoudens)).

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2025	% in 2025	Norm
Huurders met inkomen t/m € 49.669 (éénpersoonshuishoudens) / € 54.847 (meerpersoonshuishoudens)	446	100%	85%
Huurders met inkomen boven € 49.669 (éénpersoonshuishoudens) / € 54.847 (meerpersoonshuishoudens)	0	0%	15%
Totaal DAEB	446	100%	100%
Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2025		
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	1		
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	8		
Totaal niet-DAEB	9		

Mutatiegraad

In 2025 hebben we in totaal 446 woningen verhuurd, inclusief 288 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad voor 2025 bedraagt 4,5% voor bestaand bezit.

Huurderving

We streven ernaar om woningen aansluitend op een mutatie direct te verhuren. Dat lukt niet: woningen staan langer leeg, vanwege onderhoud of bijzondere omstandigheden. In 2025 heeft dit geleid tot de onderstaande huurderving. Eind 2025 hebben we een analyse gemaakt van de leegstand en een plan van aanpak opgesteld om de huurderving te verlagen.

Huurderving	2025	2024
Leegstand	€ 449.102	€ 402.312
Leegstand in % van de huuropbrengst	1,45%	1,43%

4.2 JAARPLAN 2025

In 2023 heeft WSN haar nieuwe strategie vastgelegd in het Koersplan 'Samen & Dichtbij 2023-2027'. Het koersplan is opgebouwd langs 5 pijlers. Onderstaand wordt per pijler uit het Koersplan achtereenvolgens aangegeven:

- Het te behalen doel zoals vastgelegd in het Koersplan Samen & Dichtbij (doel 2023-2027)
- De stand van zaken per doel gedurende het tijdvak 2023-2025 (per ultimo 2025)
- De activiteiten uit het jaarplan 2025 die bijdroegen aan het betreffende doel
- De score per activiteit uit het jaarplan 2025 (groen, oranje of rood)
- Een korte omschrijving per activiteit van het concreet in 2025 behaalde resultaat



Pijler 1: Woonoplossingen voor morgen



Onze droom:

'Bij ons woon je in een fijne woning en een prettige buurt die aansluit bij je woonwensen en waar je je thuis voelt. Ook als je op leeftijd bent, een beperking of een zorgvraag hebt, kun je bij ons prettig en zelfstandig wonen. De buurt biedt een plek voor een brede groep mensen uit de samenleving'

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We bouwen 300 sociale en 50 middenhuur woningen	Sociale huur: 153 Middenhuur: 0	Oplevering 36 appartementen OostStreeck	●	Oplevering juli 2025
		Oplevering 6 appartementen Molenweg	●	Oplevering verwacht april 2026
We bouwen 250 tijdelijke woningen	Tijdelijke woningen: 252	Oplevering 188 woningen Wonen bij Jaap	●	Oplevering 252 woningen september 2025
We verkopen 125 woningen	2023: 21 2024: 16 2025: 22 Totaal: 59	Op basis van het herijkte portefeuillebeleid actualiseren voor verkoop gelabeld bezit	●	Mei 2025 is de geactualiseerde (grotere) verkoopvijver goedgekeurd door de RvC
		Verkoop ongeveer 53 woningen (n.a.v. mutaties in verkoopvijver)	●	Er zijn 22 woningen verkocht in 2025 (Waarvan 2 aan een zittende huurder). Minder dan verwacht i.v.m. eerst aanpassing verkoopvijver. In treasury jaarplan 2025 en afspraken borging WSW was hier eind 2025 al op geanticipeerd. Het aantal verkopen is exclusief 5 doorverkopen Koopgarant en 1 afkoop koopgarant.
We werken succesvol samen met gemeente en ontwikkelaars	De samenwerking verloopt inmiddels succesvol	Op tijd in het ontwikkelproces betrokken zijn en samenwerken met de gemeente Nijkerk om onze afgesproken doelstellingen te halen.	●	De samenwerking verloopt inmiddels succesvol

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We versterken onze vastgoed-sturing	De vastgoedsturing is op diverse onderdelen versterkt (o.a. portefeuillestrategie, Investeringsstatuut, inkoopbeleid, duurzaamheidsprogramma). Resterende opgave 2026-2027 is implementatie jaarlijkse cyclus herbeoordeling vastgoedstrategie complexen o.b.v. levensduur	Implementatie herijkte portefeuillebeleid	●	Het herijkte portefeuillebeleid is geïmplementeerd in de organisatie en primair systeem
		Implementeren strategie Schulpkamp (sloop/nieuwbouw complexen)	●	In april 2025 is een plan van aanpak voor een gefaseerde aanpak van de complexen vastgesteld in MT
		Vaststellen welk onderhoud we wel/niet uitvoeren als een complexen gelabeld is voor sloop, verduurzamen (renoveren) of verkoop	●	Als onderdeel van de complexstrategie Schulpkamp is bepaald welk onderhoud wordt uitgevoerd
		Toewijzingsbeleid	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2026
We verhuren 10% van onze woningen in de middenhuur (niet-DAEB)	We zijn succesvol in de lobby. Concrete vertaling naar (nieuwbouw)plannen kost (veel) tijd. Bovendien worden ook middenhuur verkocht o.b.v. herziene portefeuillestrategie. Eind 2025 verhuurden we 3% (contracthuur) van onze woningen in de middenhuur (niet-DAEB). Qua streefhuur is 5% van onze woningen middenhuur	Voeren lobby richting gemeente en ontwikkelaars	●	- Juni 2025 motie middenhuur gemeenteraad - December 2025 goedkeuring RvC 28 woningen complex Douwencamp bij mutatie naar middenhuur - Oplevering 6 woningen middenhuur Ooststreeck fase 2 (2026) - In Doornsteeg verkenning mogelijkheden middenhuur met twee ontwikkelaars - Herontwikkeling locatie Van Lodenstein (165 woningen) door WSN geïnitieerd
In de nieuwbouw zetten we in op de levensloopbestendigheid van de woningen	Inzet op levensloopbestendige woningen is (mits locatie passend) onderdeel van Portefeuillestrategie en nieuwbouw programmering	Voeren lobby richting gemeente en ontwikkelaars	●	- Oktober 2025 met ouderenzorg organisaties Beweging 3.0 en Amaris 2^e bijeenkomst Wonen, Welzijn en Zorg - Bijdragen WSN aan totstandkoming Woonzorgvisie gemeente Nijkerk (2025) - Diverse nieuwbouwplannen in ontwikkeling; o.a. Het nieuwe Sint Jozef (HNSJ) en Paasbos

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We bouwen 175 intramurale zorgeenheden	Doelstelling Koersplan was o.b.v. aanname HNSJ 100% intramuraal. Aandeel intramuraal HNSJ is gewijzigd. Bouwen intramurale eenheden is geen strategische doelstelling	DO besluit project het Nieuwe Sint Jozef (HNSJ)	●	VO besluit HNSJ is februari 2025 goedgekeurd door RvC. Huurcontracten met alle participanten zijn ondertekend. DO besluit HNSJ wordt februari 2026 aan RvC voorgelegd
We onderzoeken de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad	De fysieke mogelijkheden (inbreiden, optoppen, splitsen) zijn in 2024-2025 onderzocht (KAW) maar zijn beperkt. Onderzoek mogelijkheden woningdelen staat voor 2026 op de agenda	Oplevering onderzoeksresultaten potentie bestaande voorraad voor optoppen en inbreiden	●	Onderzoeksresultaten potentie bestaande voorraad zijn april 2025 gepresenteerd. Er is een plan van aanpak voor het vervolg
		Implementatie Wooncoach	●	De wooncoach is in 2025 gestart. Uren zijn uitgebreid van 8 naar 24 uur per week. Programma doorstroming met concrete doelstellingen is oktober 2025 vastgesteld in MT. Diverse manifestaties in Nijkerk

Pijler 2: Betaalbaar en duurzaam wonen



Onze droom:

'Iedereen is zijn woonlasten de baas. Er is voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment, waarbij huurders de woonlasten hebben die bij hen passen. We blijven volop inzetten op verduurzaming, wat een positief effect heeft op de woonlasten van onze huurders en het klimaat.'

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
In 2050 zijn onze woningen energieneutraal. We blijven koploper in duurzaamheid	We liggen op koers om in 2050 energieneutraal te zijn. We lopen met onze verduurzaming flink voor op het gemiddelde in de sector (Aedes benchmark)	Programmaplan duurzaamheid uitvoeren	●	Het programmaplan duurzaamheid wordt uitgevoerd (inclusief Schulpkamp complexen)
		Het maken van eigentijdse bewonersinformatie over juist gebruik van installaties makkelijk vindbaar vastgelegd voor zowel (toekomstige) bewoners als medewerkers van WSN	●	Bij het project Wonen bij Jaap zijn huurders eigentijdse geïnformeerd (digitaal en fysiek) Deze ervaringen zijn vertaald naar een plan van aanpak dat in december 2025 in het MT is besproken. In 2026 worden pilots uitgevoerd bij enkele verduurzamingsprojecten.
We verduurzamen 500 woningen toekomstbestendig (volgens 'De Standaard')	In 2023- 2025 zijn 171 woningen projectmatig verduurzaamd waarvan 142 volgens De Standaard. In 2026 en 2027 verwachten we conform programmaplan duurzaamheid 281 woningen te verduurzamen (452 in totaal in 2023-2027).	Oplevering 56 woningen complex Douwencamp, 29 woningen Bachlaan/Rozenlaan/Wittenburg en 8 woningen Roemerstraat		- 27 woningen Bachlaan/Rozenlaan/Wittenburg zijn verduurzaamd - 8 woningen Roemerstraat zijn verduurzaamd. - 13 woningen Zonnehof, in 2025 opgeleverd i.v.m. de latere aannemersselectie in 2024 - 56 woningen Douwencamp vindt de uitvoering in 2026 plaats.
		Evaluatie van de in 2023 en 2024 verduurzaamde complexen met specifiek aandacht voor bewustwording verduurzaming en duurzaam gedrag bewoners	●	Voortgang van de verduurzaming is geëvalueerd en in december besproken in MT. Hierbij was geen specifieke aandacht voor bewustwording verduurzaming en gedrag bewoners.
Eind 2027 hebben we (nagenoeg) geen E, F en G labels meer	Eind 2025 hebben we nog 48 woningen met een E, F of G label. Conform planning hebben we eind 2027 geen E, F en G labels meer. Mogelijk enkele woningen uitgezonderd (i.v.m. sloop, vve of individueel maatwerk)	Uitvoeren Plan van Aanpak uitfasen alle E, F en G labels (in totaal 48 E, F, G labels inclusief complex Beatrixhof)	●	Uitfasen verloopt conform planning
		Start uitvoering vernieuwbouw complex Beatrixhof (waarvan 28 woningen met een E, F of G label)	●	Uitvoering vernieuwbouw Beatrixhof start in maart 2026

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We doen samen met partners en huurders pilots op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en/of natuurinclusief bouwen	Er worden diverse pilots uitgevoerd	Bij nieuwbouw en bij verduurzaming (renovatie) overwegen we pilots op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen	●	- Bij de verduurzaming van de Roemerstraat is biobased isolatiemateriaal toegepast; - Bij de Zonnehof en Bachlaan/Rozenlaan/Wittenburg biedt de gemeente regentonnen aan. - In Doornsteeg wordt bij nieuwbouw de toepassing van houtbouw overwogen (Horizon woning Heijmans) - Bij de grondgebonden woningen in Doornsteeg worden regentonnen geplaatst. - Bij verduurzamingsprojecten ontvangen huurders het saldo op de 'groenbox' en wordt na een jaar de energiebesparing geëvalueerd
We stimuleren groene en goed onderhouden tuinen	We hebben onze standaard huurovereenkomst aangepast en vastgelegd dat maximaal 50% van de tuin mag worden verhard.	Opstellen en uitvoeren Plan van Aanpak achterpaden en tuinonderhoud complex Van Zuijlenstraat	●	Plan en opdracht is afgerond. Start uitvoering begin 2026 2^e editie Magazine Dichtbij had thema duurzaamheid met ook artikelen over groen onderhouden tuinen
Onze huurvoorraad met een huur tot € 575,03 (prijsspeil 1 januari 2023) blijft tot en met 2027 minimaal constant	In 2024 is het herziene huurbeleid door de RvC vastgesteld. De streefhuren zijn inkomensafhankelijk, waardoor betaalbaarheid is geborgd. Het handhaven van constante huren maakt geen deel meer uit van de strategie.	Door Huurbeleid garanderen we dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de verschillende inkomensgroepen die zijn aangewezen op sociale huur	●	Is geïmplementeerd
		Implementatie applicatie Mind2Pay (waardoor een verbeterd incasso proces en meer tijd klantconsulenten voor contact met huurders)	●	Vorbereidingen zijn gestart in 2025 voor implementatie en uitvoering Q1 2026

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
		Implementatie applicatie HOMII voor medewerkers WSN en (op termijn) huurders (afronding PVA fase 2 afrekening stook- en servicekosten)	●	De implementatie van de HOMII applicatie is door de leverancier vertraagd met de intentie dit in 2026 alsnog te realiseren.
		Promoten 'Potjescheck' onder huurders	●	Is geïmplementeerd

Pijler 3: Betrokken gemeenschappen in fijne buurten



Onze droom:

'Bewoners wonen in fijne buurten. Ze kennen elkaar en weten elkaar te vinden. Als er wat is lossen ze het samen op. WSN ondersteunt en is dichtbij.'

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
De veerkracht (zelfredzaamheid) van onze buurten blijft op peil. We monitoren dit met inzet van de	Onze buurten en complexen staan er qua leefbaarheid relatief goed bij. Onze verwachting is dat de leefbaarheid op peil blijft. We toetsen dit nog (Aedes veerkrachtkarten,	Bepalen op welke wijze we de leefbaarheid in onze buurten monitoren en op basis hiervan sturen: kwalitatief en/of kwantitatief (leefbaarheids thermometer en veerkrachtmeting). Verkenning samen met Foodvalley	●	In december 2025 is in MT een voorstel besproken om de meting van leefbaarheid van onze buurten en complexen te objectiveren. In 2026 vindt implementatie van het voorstel plaats

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
leefbaarheidsthermometer en veerkrachtmeter	leefbarometer, Aedes benchmark)	Meer gebruik maken van de toewijzingsmogelijkheden in het huurbeleid teneinde de veerkracht (leefbaarheid) in complexen en buurten te bevorderen	●	In 2025 is geen gebruik gemaakt van de toewijzingsmogelijkheden. In 2026 wordt toewijzingsbeleid opgesteld. Op grond hiervan wordt bepaald of het wel/niet nodig is de mogelijkheden te (gaan) gebruiken
		Monitoren en uitvoeren taakstelling statushouders	●	De gemeente Nijkerk ligt per eind 2025 flink voor op de taakstelling
		Uitvoeren visie 'opstapwoningen' (Spoorkamp)	●	De visie is geïmplementeerd
Met actief sociaal beheer ondersteunen we onze huurders zodat zij zelf in actie komen bij ongewenste situaties	Er wordt op diverse plekken ingezet op het creëren en versterken van vitale leef- en woongemeenschappen Er zijn daarnaast vijf woonconsulenten full time inzetbaar voor actief sociaal beheer, naast eigen vaklieden en diverse andere functionarissen die hier actief een rol in spelen	Uitvoering en monitoring Sociaal Beheer/ community building Wonen bij Jaap (WSN is trekker)	●	Een monitoringssysteem is voorgesteld, goedgekeurd en wordt uitgevoerd inclusief overlegstructuur (intern en extern)
		Uitvoering en monitoring community building Het nieuwe Sint Jozef (WSN is deelnemer)	●	Community building HNSJ is/wordt uitgevoerd. WSN is geen trekker meer
		Uitvoeren Plan van Aanpak Brandveiligheidsbeleid	●	Plan van aanpak wordt conform planning uitgevoerd
Bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad benutten we kansen om ontmoetingsplekken te realiseren	Het bij nieuwbouw en de bestaande bouw zo mogelijk creëren van ontmoetingsplekken is onderdeel van de portefeuillestrategie en de nieuwbouwprogrammering	Oplevering paviljoen Wonen bij Jaap	●	Het paviljoen is conform planning opgeleverd
		DO besluit Het nieuwe Sint Jozef (inclusief ontmoetingsplek)	●	VO besluit HNSJ is februari 2025 goedgekeurd door RvC. DO besluit HNSJ wordt februari 2026 verwacht
		Ontwikkeling ontmoetingsplek Bakkerserf Nijkerkerveen	●	Start bouw voorzien januari 2026. Ontmoetingsplek wordt parallel ontwikkeld

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We gaan op verschillende manieren in gesprek met huurders, zoals bijvoorbeeld in een huurderspanel	Het gesprek met onze huurders vindt formeel plaats met de Huurdersorganisatie Nijkerk (HON). Daarnaast worden via Inceptivize metingen verricht en worden klantpanels georganiseerd.	We leggen beleidskeuzes twee keer per jaar voor aan ons huurderspanel. In 2025 voeren we met het huurderspanel het gesprek over de volgende thema's: wooncoach en een onderwerp uit het onderzoek Woning en Woonomgeving	●	In november is een bewonerspanel bijeengekomen voor het opstellen van de Klantvisie
		Bij kleurkeuzes schilderwerk planmatig onderhoud, bij projecten verduurzaming en bij werkzaamheden brandveiligheid voeren we ook gesprekken met bewoners over leefbaarheid in het complex en de buurt	●	De aanpak is geïmplementeerd en inmiddels onderdeel van de reguliere werkprocessen

Pijler 4: Samen dichtbij en betrokken



Onze droom:

'Zowel digitaal als fysiek staan we dicht bij onze huurders. Huurders ervaren het contact met ons als positief, weten waar ze aan toe zijn en voelen zich geholpen en gehoord. Er is een soepel samenspel met partners als wij een vraag zelf niet kunnen oplossen.'

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We handhaven onze klantbeloftes 'Altijd Dichtbij' en 'We helpen je totdat jij je geholpen voelt'	Onze klanttevredenheidcijfers zijn in 2023-2025 in alle jaren bovengemiddeld	Oplevering en implementatie van een nieuwe Klantvisie. Daarna (in 2025) invulling geven aan een herzien dienstverleningsmodel	●	Klantvisie is in 2025 opgestart en wordt begin 2026 afgerond
		Incompany training schrijfvaardigheden specifiek gericht op klanten	●	I.v.m. prioriteitsstelling vervallen en krijgt een vervolg na het vaststellen van de klantvisie in 2026.
Het aantal huurders dat zaken digitaal regelt, neemt substantieel toe, huurders die extra aandacht nodig hebben, benaderen we 'op maat'	We hebben op dit moment nog geen goed inzicht. We kijken of we nog een nulmeting 2023 kunnen bepalen, zodat we kunnen zien of het aantal huurders dat digitaal zaken doet, toeneemt zoals beoogd	Verbeteren website zodat deze nog toegankelijker en gebruiksvriendelijker is	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2026
We blijven ons sensitief vermogen inzetten en ontwikkelen	Ons sensitief vermogen is onderdeel van onze (per 2026 herziene) Klantvisie	Geen	n.v.t.	n.v.t.
We hebben onze dienstverlening geschakeld aan die van onze partners	WSN werkt samen met ketenpartners (onderhoud), zorg- en welzijnsinstellingen (leefbaarheid, zorg), de gemeente (o.a. overlast, armoede, ondermijning) en tal van vrijwilligersorganisaties (individuele problematiek huurders)	We zetten erop in om in 2025 met de gemeente een convenant te sluiten inzake de aanpak van ondermijning, overlast en vervuiling	●	Met de gemeente is gesproken over het sluiten van een convenant, maar hier is op dit moment bij de gemeente geen capaciteit voor. De meer incidentele, operationele afstemming verloopt in zijn algemeenheid goed
We zetten meer in op beeldcommunicatie, mede i.v.m. laaggeletterdheid	WSN breidt beeldcommunicatie via o.a. de website geleidelijk uit. Onze schrijfstijl is B1 niveau	Beeldcommunicatie maken om bewoners te helpen bij goed omgaan met vocht en schimmel	●	Er is een plan van aanpak vocht en schimmel opgezet en uitgevoerd met goede resultaten. Hierbij is een EHBC kaart voor huurders beschikbaar, fysiek en digitaal. Er is ook een EHBC kaart ontwikkeld voor brandveiligheid. Er is een actieplan opgesteld voor de implementatie van de Wet digitale toegankelijkheid EEA (European Accessibility Act)

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We scoren gemiddeld een 8,0 op klanttevredenheid	Onze klanttevredenheid was in 2023-2025 in alle jaren gemiddeld 8,0 of hoger	Klantmetingen Inceptivize analyseren en verbeterpunten uitzetten	●	Dit is uitgevoerd en inmiddels onderdeel van het reguliere werkproces

Pijler 5: Een duurzame en wendbare organisatie



Onze droom:

'Mensen werken graag bij ons. We zijn toegerust om onze opgaven aan te kunnen, in formatie en in kwaliteit. We maken duidelijke keuzes wat we wel en niet doen en waaraan we prioriteit geven. We weten onze partners te vinden en zij ons, samen versterken we elkaar.

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
We blijven als organisatie 'Altijd Dichtbij'	'Dichtbij' is een kernwaarde van WSN en onderdeel van ons DNA	Laden en uitwerken werkwaarden (Dichtbij Duurzaam Duidelijk)	●	Het laden en uitwerken van de werkwaarden is onderdeel van het herzien van de Klantvisie. Klantvisie is in 2025 opgestart en wordt begin 2026 afgerond
We maken o.b.v. dit koersplan duidelijke keuzes wat we wel en	Duidelijke keuzes maken wat we wel en niet doen en prioriteren is steeds meer onderdeel van onze werkcultuur	Herijken Tertiaal rapportage (KPI'S, processen, dashboard)	●	De herijking is voltooid. De aangepaste Tertiaal rapportage wordt met ingang van 2026 gebruikt
		Vereenvoudiging WSN wijzer	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2026



Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
niet doen en waaraan we prioriteit geven		Herijken regionale samenwerking HR (deelname Klimmr versus samenwerking Foodvalley)	●	De samenwerking met Klimmr is beëindigd en HR samenwerking in Foodvalley verband loopt goed
		Herijken inkoopbeleid inclusief contractmanagement	●	Het aangepaste inkoopbeleid is juni 2025 goedgekeurd door de RvC
We opereren als betrokken netwerkorganisatie die gebruik maakt van kennis en capaciteit bij partners. We ontwikkelen ons om meer aan te sturen en regie te voeren i.p.v. zelf uit te voeren	WSN is zeer betrokken en actief in het lokale netwerk. Ook regionaal acteert WSN goed. We maken keuzes welke activiteiten we wel/niet zelf uitvoeren waarbij we (met name) strategische/tactische werkzaamheden zelf uitvoeren	Versterken regionale samenwerking Foodvalley.	●	WSN neemt volop deel aan de samenwerking in de Foodvalley
Ons informatiemanagement is eigentijds en veilig	WSN beschikt sinds 2023 over een actueel informatie beveiligingsbeleid dat jaarlijks de PDCA cyclus doorloopt. In 2026 is inzake een audit gepland	Uitvoering informatiemanagement beveiligingsbeleid	●	Dit is in 2025 uitgevoerd
		Digitaliseren verplichtingen en facturen in primair systeem (Dynamics Empire)	●	De digitalisering is geïmplementeerd
We voldoen aan de financiële ratio's van onze toezichthouders	WSN voldoet aan de financiële ratio's	Herijken risicomanagement beleid inclusief concern control	●	Het herziene risicomanagementbeleid is mei 2025 goedgekeurd in de RvC. Per 1 januari 2026 start een onafhankelijk concern controller
We scoren gemiddeld een 8,0 op medewerkersbetrokkenheid	Tijdens het MBO van 2023 scoorde WSN een 7,8 voor werkgeluk en een 7,5 voor tevredenheid, met mooie onderliggende scores. Dit is	Uitvoeren beknopt MBO	●	Uitgesteld naar 2026 op verzoek van de Ondernemingsraad
		Inrichten 'chill room' begane grond	●	Niet uitgevoerd. Onvoldoende draagvlak in de organisatie

Doel 2023-2027	Stand van zaken 2023-2025	Activiteit jaarplan 2025	Score 2025	Realisatie 2025
	nagenoeg gelijk aan de benchmark voor woningcorporaties (7,7 respectievelijk 7,6)	Uitvoeren herijking cyclus functioneren/beoordeling (medewerker meer in the lead, management ondersteunt, faciliteert en geeft richting)	●	De herijking van de HR cyclus is geïmplementeerd

5. FINANCIËEL

Ratio's

In het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) corporaties jaarlijks op hun financiële continuïteit. Dit doen zij aan de hand van vijf ratio's. Het volgende overzicht laat onze scores zien met de gehanteerde normen.

Ratio's	Norm (DAEB/TI)	Resultaat TI		TI DAEB		TI Niet-DAEB	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	5,6	5,2	5,4	5,1	8,1	6,3
Loan to value (LTV)	≤ 70%	28,5%	29,7%	32,0%	33,7%	5,8%	6,8%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 30%	66,9%	65,2%	69,3%	68,6%	78,0%	75,4%
Dekkingsratio	≤ 70%	17,4%	16,0%	20,4%	18,2%	5,3%	5,4%
Onderpandratio	≤ 70%	19,0%	17,5%				

Alle ratio's voldoen aan de gestelde normen.

Financiering

WSN heeft in 2025 drie leningen (ter hoogte van totaal € 9,8 miljoen) volledig afgelost. De tussentijdse aflossingen bedragen € 0,3 miljoen. Daarmee komt de totale aflossing in 2025 op € 10,1 miljoen. In 2025 zijn acht nieuwe leningen aangetrokken, elk ter hoogte van € 5,0 miljoen. Onze totale schuldpositie is toegenomen en bedraagt € 157,6 miljoen. De gemiddelde rente (rentelast/gemiddeld openstaand saldo) bedroeg in 2025 2,34% en is daarmee hoger dan de gemiddelde rente in 2024 van 1,86%.

Beoordeling externe toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in 2025 geen toezichtbrief gestuurd, aangezien zij het risicoprofiel van WSN als laag heeft beoordeeld op alle onderdelen van het gemeenschappelijke beoordelingskader.

Het verkregen borgingsplafond (2025) van het WSW heeft ons de ruimte geboden om onze plannen te realiseren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde van onze woningen maken we gebruik van twee berekeningen:

1. Doorexpluiten – hierbij gaan we ervan uit dat we de woning blijven verhuren.
2. Uitponden – hierbij gaan we ervan uit dat we de woning op termijn verkopen.

Volgens de regels moeten we altijd kiezen voor de hoogste van deze twee waarden. Zo zorgen we ervoor dat de waarde van ons bezit zo realistisch mogelijk wordt weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoedbezit van WSN is per verslagdatum toegenomen met € 67,2 miljoen (+8,8%) tot een totaal van € 827,1 miljoen (2024: € 760,0 miljoen). Deze stijging is als volgt te specificeren:

- Toename van de marktwaarde van woningen met € 29,7 miljoen (+4,1%);
- Toename van de marktwaarde van maatschappelijk, zorg- en bedrijfsmatig vastgoed met € 0,9 miljoen (+2,3%);
- Afname van de marktwaarde van parkeervoorzieningen met € 0,1 miljoen (-2,7%);
- Toevoeging van nieuwbouwwoningen met een marktwaarde van € 36,6 miljoen (+5,1%).

De marktwaarde van de woningen is substantieel gestegen. Het exploitatieresultaat in de eerste vijftien jaar van het doorexploiteerscenario daalt door lagere huuropbrengsten en hogere kosten, maar per saldo stijgt de marktwaarde in het doorexploiteerscenario door een aanzienlijk hogere eindwaarde.

Ook de marktwaarde van de woningen in het uitpondscenario is gestegen. Het exploitatieresultaat in de eerste vijftien jaar van het uitpondscenario stijgt door hogere verkoopopbrengsten, maar die groei van de marktwaarde wordt getemperd door een dalende eindwaarde.

Omdat de marktwaarde in het scenario doorexploiteren harder stijgt dan in het scenario uitponden, is het aandeel woningcomplexen dat gewaardeerd wordt op basis van door exploiteren flink gestegen: van 1% in 2024 naar 11% in 2025.

Beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat weerspiegelt de waarde van het vastgoed voor een commerciële belegger. De beleidswaarde laat zien hoeveel deze waarde daalt als gevolg van het sociale beleid dat WSN voert. Dit beleid kent vijf elementen die elk invloed hebben op de waarde van het vastgoed:

1. Beschikbaarheid – WSN kiest ervoor woningen te blijven verhuren in plaats van te verkopen.
2. Betaalbaarheid – De huren worden bewust laag gehouden in plaats van gemaximaliseerd.
3. Kwaliteit – Er wordt gekozen voor duurzaam en toekomstbestendig onderhoud in plaats van minimale instandhouding.
4. Beheer – Er wordt ingezet op sociaal beheer, boven het minimaal noodzakelijke.
5. Disconteringsvoet – Corporaties rekenen minder risico in en laten de disconteringsvoet niet mee schommelen met de markttrente.

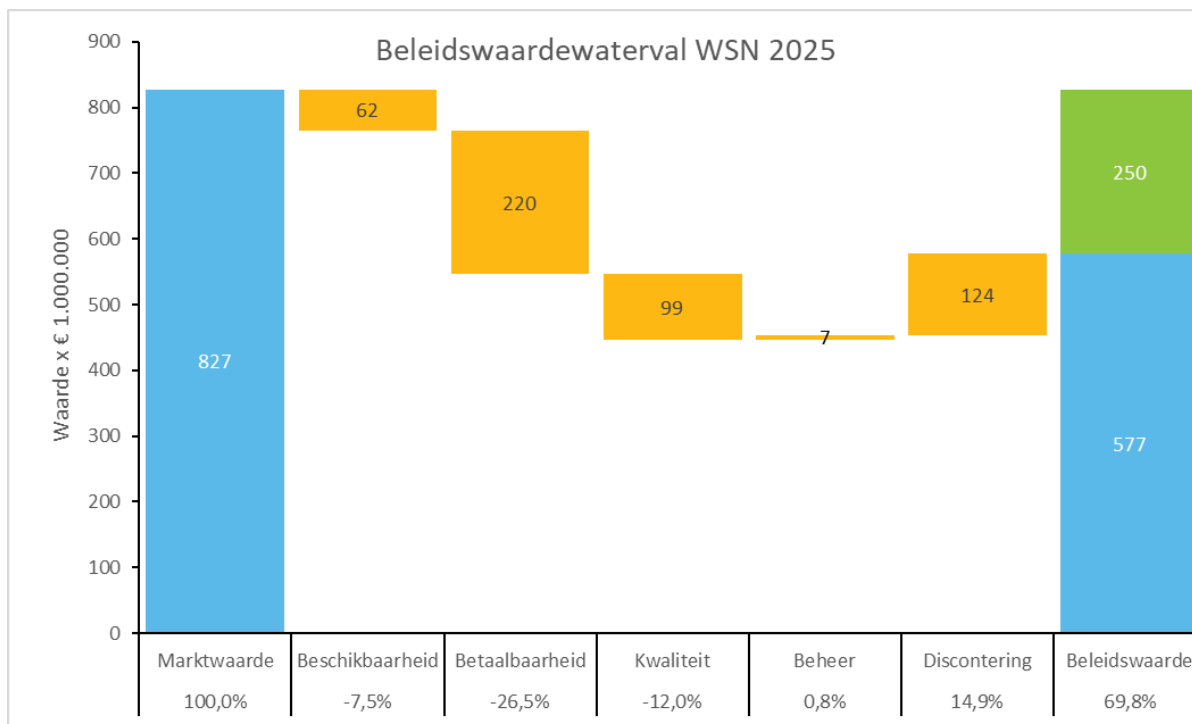
De marktwaarde en de beleidswaarde zijn beide gebaseerd op schattingen. De beleidswaarde is een beleidsmatig gekozen waarde en vormt daarmee geen marktconforme waarde, maar geeft inzicht in het effect van het sociaal-maatschappelijk beleid op de vermogenspositie van de corporatie. De gebruikte norm voor beheer die leidt tot aftrek in de beleidswaarde is afgeleid van de verwachte uitgaven zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening. De gebruikte norm voor onderhoud die leidt tot aftrek in de beleidswaarde is afgeleid van het begrote onderhoud voor de komende 60 jaar uit de begroting 2026.

	Afslagen absoluut		Afslagen relatief		Mutatie absoluut	Mutatie relatief
	2025	2024	2025	2024		
Marktwaarde	827,1	760,0	100%	100%	67,4	14,7%
Beschikbaarheid	-61,9	-143,6	-7,5%	-18,9%	81,7	17,9%
Betaalbaarheid	-219,4	-162,5	-26,5%	-21,4%	-57,0	-12,5%
Kwaliteit	-99,0	-137,7	-12,0%	-18,1%	38,7	8,5%
Beheer	6,9	4,8	0,8%	0,6%	2,1	0,5%
Discontering	123,6	136,4	14,9%	17,9%	-12,8	-2,8%
Beleidswaarde	577,3	457,3	69,8%	60,2%	120,0	26,2%

Per ultimo 2025 bedraagt de beleidswaarde van het vastgoedbezit van WSN € 577,3 miljoen. Dat is een stijging van € 120,0 miljoen ten opzichte van 2024 (+26,2%, 2024: € 457,3 miljoen).

De verhouding tussen beleidswaarde en marktwaarde is daarmee gestegen van 60,2% in 2024 naar 69,8% in 2025. Dit betekent dat WSN € 250 miljoen – oftewel 30,2% van de marktwaarde in verhuurde staat – investeert in maatschappelijk beleid. In 2024 was dit nog € 303 miljoen (39,8%).

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2025 ziet er als volgt uit:



De grafiek laat zien hoe de marktwaarde in verhuurde staat wordt afgebouwd naar de beleidswaarde op basis van bovengenoemde correcties en opslagen.

- Beschikbaarheid**
 De correctie voor beschikbaarheid (door exploiteren in plaats van uitponden) is met € 81,7 miljoen gedaald van - € 143,6 miljoen naar - € 61,9 miljoen. Het verschil tussen het scenario uitponden en door exploiteren is in de marktwaarde gedaald van € 140 miljoen naar € 29 miljoen. Het doorexploiteerscenario in de marktwaarde en beleidswaarde verschillen, maar beiden bewegen wel in dezelfde richting. In 2024 werd bij 1% van de woningcomplexen het scenario door exploiteren toegepast, in 2025 is dit gestegen naar 11%.
- Betaalbaarheid**
 De afslag voor betaalbaarheid (woningen verhuren tegen sociale streefhuren in plaats van maximale markthuren) is met € 57,0 miljoen gestegen van € 162,5 miljoen naar € 219,6 miljoen. De gemiddelde streefhuur van zelfstandige woningen is gestegen met 1,6%, terwijl de gemiddelde markthuur is gestegen met 4,9%. Daardoor wordt het verschil tussen streefhuren en markthuren groter en de afslag voor betaalbaarheid ook.
- Kwaliteit**
 De afslag voor kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is gedaald met € 38,7 miljoen van € 137,7 miljoen naar € 99,0 miljoen. De gemiddelde onderhoudskosten per gewogen eenheid zijn met 0,5% gestegen van € 2.955,13 naar € 2.970,74 terwijl de onderhoudsnorm in de marktwaardering gestegen is met 6,7%. Daardoor vermindert de afslag voor kwaliteit.
- Beheer**
 De opslag voor beheer (sociaal beheer in plaats van commercieel beheer) is gestegen met € 2,1 miljoen van € 4,8 miljoen naar € 6,9 miljoen. De ingerekende beheernorm per woning is gestegen (van € 899,44 naar € 910,12). Daardoor is het effect van de inrekening van de eigen beheernorm van WSN groter dan in de vorige waardering.
- Discontering**
 De correctie voor discontering (het contact maken tegen een andere rentevoet) is met € 12,8 miljoen gedaald van € 136,4 miljoen naar + € 123,6 miljoen. In 2024 was het verschil tussen de disconteringsvoet in de marktwaarde (6,14%) en de beleidswaarde (4,17%) 1,97%. In 2025 was het verschil tussen de disconteringsvoet in de marktwaarde (5,68%) en de beleidswaarde

(4,22%) 1,46%. Daarom is het effect van de inrekening van de sociale disconteringsvoet in de beleidswaarde waterval kleiner dan in de vorige jaarrekening.

Risico's en fraude

In juli 2025 heeft de afdeling Bedrijfsvoering een sessie georganiseerd met het MT teneinde de belangrijkste voor WSN relevante algemene risico's te herbeoordelingen en eventuele benodigde beheersmaatregelen te bepalen. Zowel frauderisico's als andere risico's zijn beoordeeld op basis van het bruto risico (kans maal impact) en afhankelijk van de getroffen beheersmaatregelen vertaald in een netto risico score. De uitkomsten zijn in het laatste kwartaal gedeeld met de audit commissie en de RvC.

De belangrijkste risico's, zoals die in het voorgaande jaar waren beoordeeld, vormden de start van de sessie. Vervolgens zijn al deze risico's opnieuw beoordeeld. Daarnaast werden enkele risico's toegevoegd. Dit betrof met name de risico's ten aanzien van de landelijke politiek en de lokale overheid en politiek. Aanleiding hiervoor was de acute dreiging van de huurbevriezing in 2025 en de voortdurende onzekerheid over de toekomstige huisvesting van statushouders. In onderstaande tabel zijn de top 10 bevindingen, in willekeurige volgorde samengevat.

	Risicobeschrijving	Beheersmaatregel	Oordeel 2025			Oordeel 2024		
			Risico bereidheid	Bruto risico	Netto risico	Risico bereidheid	Bruto risico	Netto risico
1	Management override	Integrale controle memoriaalboekingen door Bedrijfsvoering. Transparante cultuur en openheid en mogelijkheid om binnen of buiten de organisatie op te schalen (vertrouwenspersoon).	7	6	1	7	6	1
2	Opstelling bestuur Gezondheidscentra in relatie tot WSN en de verkoop	Investeren in verbeteren van de panden. Kwaliteit servicecontracten verbeteren. Inzet juridische middelen. Verkoopbegeleiding via Capital Value.	19	12	7	7	12	5
3	Tone at the Top (managementstijl en goed voorbeeld)	Management heeft geen uitzonderingspositie (separaat kantoor, geen uitzonderlijke arbeidsvoorwaarden, etc.). Daarnaast is er een open organisatiecultuur. MBO (medewerkers bertokkenheidsonderzoek) iedere twee jaar. Eens per jaar RvC overleg met OR en management, mede over functioneren bestuurder.	7	4	1	7	4	1
4	Sterke toename kwetsbare huurders	Bepalen positie en rol in het sociale domein. En regulier sociaal beheer. Juist en voldoende mensen aannemen.	13	16	10	7	12	5
5	Landelijke overheid en politiek	Beïnvloeding en lobby (via o.a. Aedes).	7	16	13	-	-	-
6	Lokale overheid en politiek	Beïnvloeding en lobby en prestatieafspraken.	7	16	13	-	-	-
7	Voldoende kwantitatieve en kwalitatieve bezetting van je organisatie	Strategische personeelsplanning (SPP).	7	12	5	-	-	-
8	Ondermijning: illegaal gebruik van de woning (onderhuur, hennep, etc)	Bewustwording, proactief acteren op signalen en doorpakken. Training gevolgd. ID-controle bij overdracht sleutel aan huurder.	7	8	5	7	8	5
9	Teveel berekende kosten door aannemer/leverancier bij niet-Planmatig Onderhoud	Volgen procuratieschema. Audit gepland in 2025. Wel verbetering gewenst.	7	6	5	7	9	5
10	Datalek of hack huurders/woningzoekenden	Informatiebeveiligingsbeleid & crisis communicatie training.	7	15	6	7	10	4

Via audits en interne controles wordt getoetst of beheersmaatregelen effectief zijn. Medio 2026 vindt opnieuw een risico sessie plaats als onderdeel van de jaarlijkse P&C cyclus.



6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

Wereldwijd was 2025 een jaar waarin bestaande machtsverhoudingen, systemen en omgangsvormen radicaal zijn gewijzigd. Vertrouwde checks and balances, zoals het internationaal rechtssysteem, verliezen hun invloed en werking. Het recht van de sterkste lijkt in opkomst en polarisatie neemt toe. Daar waar Europa en Nederland bewust stuurden op lange termijn waardecreatie, wordt in 2025 de focus verlegd naar veiligheid. Ondanks alles dat we hiermee verliezen, zijn er ook voordelen. Toenemende dreiging leidt tot het zichtbaar belangrijker worden van samenwerking, bijvoorbeeld op Europees niveau. Waar sommige groepen voorheen het eigenbelang boven het nationaal belang stelden, zie je dat er in 2025 meer bewustzijn ontstaat over het belang van gezamenlijk sterk worden. Deze beweging heeft zich ook in de Nederlandse volkshuisvesting in 2025 nadrukkelijk afgespeeld. Daar waar individuele, partijpolitieke belangen boven het lange termijnbelang van het creëren van meer woningen werd gesteld, is er een effectieve lobby geweest die ervoor heeft gezorgd dat de huurbevriezing van tafel ging. Hoewel huurbevriezing op korte termijn aantrekkelijk lijkt voor zittende huurders, zijn de effecten hiervan op de lange termijn desastreus voor de investeringsruimte waaronder de bouwcapaciteit van woningcorporaties. Ook de afspraken over onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties om landelijk maximaal te kunnen presteren op volkshuisvestelijk gebied zijn positief. De ontwikkeling van de huurquote bleef op landelijk niveau voor bijna alle huishoudtypes gelijk of daalde licht. Daarmee zijn inspanningen om huren betaalbaar te houden over het algemeen succesvol.

WSN doet het in al deze ontwikkelingen bovengemiddeld. Naast regulier onderhoud en verduurzaming, is gewerkt aan impactvolle projecten, zoals Wonen bij Jaap en de herontwikkeling van Sint Jozef. De realisatie van geplande stappen in deze projecten gaat hand in hand met een toenemende kwaliteit in de organisatie. Dit alles gebeurt in een prettige sfeer: daar waar er veel krapte is op de arbeidsmarkt slaagt WSN erin om vacatures in te vullen met de juiste kwaliteit aan medewerkers. De RvC heeft de ontwikkelingen van WSN actief gevolgd en waar passend hieraan bijgedragen. Deze bijdragen werden gedaan vanuit zowel de toezichthoudende als ook de adviserende rol. Waar helpend is de RvC betrokken in het netwerk van WSN en tot slot heeft de RvC als actieve werkgever naar de directeur-bestuurder gefunctioneerd. Hieronder vindt een meer specifieke verantwoording op deze rollen en bijbehorende activiteiten plaats.

Governance

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WSN. Naast deze formele toezichthoudende rol heeft de RvC ook dit jaar weer actief invulling gegeven aan de rollen van sparringpartner, werkgever en netwerker.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met een tweetal separate commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld, te weten: een Auditcommissie en een commissie Mens en Organisatie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming door de RvC onverlet.

In de toezichtsvisie wordt duidelijk gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe stakeholders.

In het toetsingskader heeft de RvC uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toetsingskader is verdeeld in een

intern en extern toetsingskader, een zogenoemd besturingskader en een beheersingskader. Daartoe behoren onder meer de navolgende stukken:

- Intern toetsingskader: statuten, bestuursreglement, toezichtsvisie, RvC-reglement, reglement Auditcommissie, reglement commissie Mens en Organisatie
- Extern toetsingskader: algemene wet- en regelgeving, Wet Normering Topinkomens, Governancecode woningcorporaties, WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling, Aw toezichts- en rechtmatigheidsbrieven
- Besturingskader: Koersplan 2023-2027, portefeuillestrategie, prestatieafspraken gemeente Nijkerk, jaarplan en (meerjaren-)begroting
- Beheersingskader: reglement financieel beleid en beheer, treasury statuut, investeringsstatuut, integriteitsbeleid / gedragscode WSN, klokkenluidersregeling, auditplan, tertiaalrapportage, risicomanagementbeleid

Het toetsingskader is door de RvC in 2025 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen/-besluiten en het bewaken van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Een belangrijk verantwoordingsinstrument is de 4-jaarlijkse visitatie.

Commissies

De RvC kent, zoals al hiervóór benoemd onder “Governance / *Legitimatie*”, een Auditcommissie en een commissie Mens en Organisatie.

Commissie Mens en Organisatie

De commissie Mens en Organisatie bestaat uit twee leden die door de RvC uit zijn midden zijn benoemd. De commissie is ingesteld ter ondersteuning van de toezicht- en werkgeversrol van de RvC. Naast ‘remuneratie’-aspecten (bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder) richt de commissie zich ook op de kwaliteit en continuïteit van de WSN-organisatie: is deze voldoende toegerust om invulling te kunnen geven aan haar huidige en toekomstige opgaven? Gekeken wordt naar zaken als organisatie-inrichting, leiderschap, bezetting en opvolging sleutelposities, werksfeer/cultuur, talentontwikkeling en ander strategisch P&O beleid voor zover noodzakelijk voor borging van continuïteit van de WSN-organisatie.

In 2025 bestond de commissie uit mevrouw E.H. Lamers (voorzitter van de commissie) en de heer P.G.M. Morsch.

Activiteiten van de commissie in 2025:

- het doen van een voorstel voor de jaarbezoldiging / reiskostenvergoeding van de directeur-bestuurder en de leden van de RvC
- het afspreken van de in- en externe prestatiedoelen (organisatiedoelen en bestuurlijke (ontwikkel-) doelen) met de directeur-bestuurder en het voortgangsoverleg daarover
- het voeren van het jaarlijkse evaluatie-/beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder
- het voeren van het gesprek over opzet en de invulling van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC
- het voeren van het zgn. Jaargesprek met de Ondernemingsraad
- het voeren van gesprekken met een potentiële trainee en het doen van een voorstel aan de RvC om deze voor 2026 aan te stellen

Auditcommissie

Tot de taken van de Auditcommissie behoren onder meer de volgende punten:

- Het geven van advies aan de RvC over het toezicht op de financiële informatieverschaffing door WSN
- Controle op naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant
- Beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

De Auditcommissie bestond tot 25 november 2025 uit de heer J.M. de Boer (voorzitter), de heer R. Krol en mevrouw A.D. Wajer. Vanaf 25 november maakte mevrouw Wajer geen deel meer uit van deze commissie. De reden hiervoor is dat de AC (drie leden) en RvC (5 leden) in de praktijk veel overlap

hebben. Door het aantal leden van de AC terug te brengen naar twee, is dit meer in balans. De AC heeft met name aandacht voor de financieel- en vastgoedinhoudelijke kant van geagendeerde onderwerpen. In de RvC worden deze breder besproken, ook vanuit het huurdersperspectief en/of leefbaarheid. De AC is beeldvormend; de RvC oordeelsvormend. (Zie verder: **Eigen, strategische agenda RvC** hierna).

De Auditcommissie is in 2025 vijfmaal bijeengekomen. Een aantal van de besproken onderwerpen:

- Tertiaal-rapportages
- De (financiële) jaarstukken 2024 (zowel van WSN als van Veluwepoort Holding BV) + het Accountantsverslag 2024
- Kaderbrief Begroting 2026
- Risicomanagementbeleid
- Begroting 2026 / Meerjarenbegroting 2026-2040 / Treasury jaarplan 2026 / Auditplan 2026
- Management letter 2025
- Investeringsstatuut 2024, herijking
- De tot het ontwikkelproces van een vastgoedproject behorende fasedocumenten, voorzover ze niet rechtstreeks aan de RvC zijn voorgelegd

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

Daarnaast ontving de Auditcommissie een aantal (project-)stukken ter informatie. Waar nodig / gewenst zijn ook deze besproken.

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties kent vijf principes. Deze principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. WSN onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden. Per 1 januari 2025 is de Governancecode geactualiseerd. Het gesprek over deze geactualiseerde code heeft plaats gevonden tijdens de zelfevaluatie. (Zie verder: **Eigen, strategische agenda RvC** hierna).

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De jaarlijkse strategiedag met het bestuur van WSN vond plaats op 8 september in Nijkerkerveen.

Tijdens deze dag kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Het politieke landschap i.r.t. statushouders. Spreker: prof. dr. Patrick Nullens, Partner - Governance & Leiderschap bij de Galan Groep; Hoogleraar Ethisch Leiderschap en Menswaardige Economie UvH (Utrecht)
- Wat is de ideale omvang voor een woningcorporatie in het huidige landschap waarbij contact en nabijheid nog echt vormgegeven kan worden?

Daarnaast is een bezoek gebracht aan het WelKOM huis in Nijkerk.

De RvC heeft in 2025 besluiten genomen over:

- Vastgoedprojecten:
 - o Start-/aankoopbesluiten (grond Spoorkamp I, 30 woningen Spoorkamp I)
 - o Haalbaarheidsbesluit (11 hofjeswoningen Kantemarsweg)
 - o Investeringsbesluiten (30 woningen Bakkerserf, vernieuwbouw Beatrixhof)
 - o Investerings-/realisatiebesluit onderhoud en verduurzaming Douwencamp
 - o Realisatiebesluit 14 MGW Kerkplein
 - o VO-besluit Het Nieuwe St Jozef (herzien)
- Financiële stukken:
 - o (financiële) Jaarstukken 2024 van WSN en de Jaarrekening 2024 Veluwepoort Holding BV
 - o Kaderbrief begroting 2026
 - o Begroting 2026, Treasury jaarplan 2026, Auditplan 2026
- Beleidstukken:
 - o Portefeuillestrategie 2025-2040



- Risicomanagementbeleid
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid, actualisatie
- Investeringsstatuut 2024, herijking
- RvC-zaken:
 - Bezoldiging / reiskostenvergoeding 2025 van de DB en de RvC
 - Aanstellen trainee in 2026
- Overige:
 - Verkoop gezondheidscentra Veluwepoort Holding BV
 - Voorstel vergroten verkoopvoorraad

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met relevante stakeholders waaronder de gemeente Nijkerk. Verder is de RvC ook regelmatig aanwezig bij bijeenkomsten waarbij de lokale politiek en andere voor WSN belangrijke stakeholders aanwezig zijn.

In maart heeft de voltallige RvC en in december hebben de huurderscommissarissen) gesproken met de HON, onder meer over de beleidskeuzes van WSN m.b.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Op 28 oktober nam de RvC deel aan een bijeenkomst van de leden van de RvC's van de Foodvalley-regio-corporaties. Deze bijeenkomst had als overkoepelend thema: "Wat te doen als polarisaties ons raken? Wij-zij denken, in onze omgeving en in eigen huis". Spreker: Tomas Baum van Inside Polarisation.

Op 18 november ontmoette de RvC het college van B&W van Nijkerk voor een (nadere) kennismaking. Tijdens deze bijeenkomst werden een tweetal presentaties gehouden over de opvang van nieuwkomers in de gemeente en over kwetsbare bewoners.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over onder andere:

- de (financiële) resultaten in relatie tot de doelen
- de ontwikkelingen rondom nieuwbouwprojecten
- de voortgang van de prestatieafspraken
- relevante externe ontwikkelingen waarmee WSN geconfronteerd werd

Jaarverslag 2025

Op 15 juni 2026 heeft de RvC het jaarverslag 2025 besproken met de bestuurder en de accountant. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven. De RvC heeft geconstateerd dat het jaarverslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2025 heeft de RvC opnieuw samengewerkt met de accountant Qconcepts.

Management letter

Op 25 november heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interim-controle en over de management letter.

Verslag vanuit werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC dient die zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de directeur-bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen. Het bestuur van WSN bestaat uit één directeur-bestuurder.

Bezoldiging bestuur en RvC

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder. Per 1 november 2022 heeft de RvC de heer M.V. van Baarsen benoemd als directeur-bestuurder van WSN. De bezoldiging van leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen moet voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de Wet Normering Topinkomens (WNT). De maximale vergoeding voor de RvC is gekoppeld aan de

maximale vergoeding voor de directeur-bestuurder. Bij deze vergoeding houden wij naast de WNT, rekening met de “Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting” en de VTW “Adviesregeling Bezoldiging Commissarissen”. De bezoldiging over 2025 is voor de voorzitter vastgesteld op € 21.600. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 14.400 per lid. De honorering past binnen voornoemde VTW Adviesregeling. De specificatie van de bezoldiging (conform de WNT) is opgenomen in hoofdstuk 17.

Over de RvC

Samenstelling

In 2025 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam (en geboorte- jaar)	Datum benoeming / herbenoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
R. Krol (1962)	1-1-2019 1-1-2023	1-1-2027	Lid (op voordracht van HON) <i>lid Auditcommissie</i>	Vastgoed	Ontwikkelings- manager Vastgoed bij Zorggroep Siza tot 1 mei 2025. Per 1 mei 2025 Vastgoedontwikkelaar bij Opella te Ede.
A.D. Wajer (1971)	4-10-2019 4-10-2023	4-10-2027	Voorzitter <i>lid Auditcommissie tot 25-11-2025</i>	Volkshuisvesting en governance	Partner GovernanceQ, bestuursadviseur en interim-manager
J.M. de Boer (1967)	1-1-2023		Vicevoorzitter <i>voorzitter Auditcommissie</i>	Financieel economisch	Partner Greyt en interim finance professional
E.H. Lamers (1967)	1-1-2024		Lid <i>voorzitter commissie Mens en Organisatie</i>	Volkshuisvesting	Voorzitter Raad van Bestuur KION
P.G.M. Morsch (1966)	15-7-2024		Lid (op voordracht van HON) <i>lid commissie Mens en Organisatie</i>	Organisatie- ontwikkeling en digitalisering	Onderzoeker Digitale Transformatie Open Universiteit en scriptiebegeleider Digitale Trans- formatie Hogeschool Utrecht

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
R. Krol	-
A.D. Wajer	Lid van de Raad van Commissarissen Elken (Heerenveen) (per 15 oktober 2025)
J.M. de Boer	Lid van de Raad van Commissarissen Vivare (Arnhem)
E.H. Lamers	Lid van de Raad van Toezicht Onderwijsgroep Punt Speciaal, AB-lid Branchevereniging Kinderopvang Plv. lid Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken
P.G.M. Morsch	Lid van de Raad van Commissarissen Woongroen (Bilthoven)

Benoemingen

In 2025 waren er geen benoemingen en/of herbenoemingen.



Bij werving van een nieuwe commissaris wordt het profiel (zo nodig) aangepast aan de op dat moment relevante kenmerken.

Schema aftreden

Rooster van benoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Eerste keer herbenoemd per	Herbenoembaar per	Uiterlijk aftredend per
R. Krol	1-1-2019	1-1-2023	n.v.t.	1-1-2027
A.D. Wajer	4-10-2019	4-10-2023	n.v.t.	4-10-2027
J.M. de Boer	1-1-2023	n.v.t.	1-1-2027	1-1-2031
E.H. Lamers	1-1-2024	n.v.t.	1-1-2028	1-1-2032
P.G.M. Morsch	15-7-2024	n.v.t.	15-7-2028	15-7-2032

PE punten bestuur en RvC

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Daartoe maken zij afspraken over hun opleiding en ontwikkeling met hun Raad van Commissarissen. Deze afspraken hebben tot doel dat bestuurders hun kennis en vaardigheden actueel houden, inclusief bijbehorend gedrag. Bij deze afspraken dienen bestuurders rekening te houden met de verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 punten over de laatste drie jaar. In 2025 heeft de directeur-bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2024-2026	Behaald in 2024	Behaald in 2025	Totaal nog te behalen in 2026
M.V. van Baarsen (in dienst per 01-11-2022)	108	41	36	31

Per kalenderjaar moeten toezichthouders minimaal vijf uur aan educatie besteden, waarmee zij vijf PE-punten behalen (= de norm). Voor toezichthouders die in de loop van het jaar zijn toegetreden tot de RvC geldt een lagere norm. Een eventueel overschot uit het voorgaande jaar mag tot een maximum van vijf punten worden meegenomen naar het huidige jaar. In 2025 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2025	Overschot of tekort in 2024 (= beginstand 2025)	Behaald in 2025	Voldaan aan de norm	= Overschot of tekort in 2025 (= beginstand 2026)
R. Krol	5	+5	7	ja	+5
A.D. Wajer	5	+5	26	ja	+5
J.M. de Boer	5	+5	8	ja	+5
E.H. Lamers	5	+1	29	ja	+5
P.G.M. Morsch	5	+5	12	ja	+5

Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de criteria in bepaling 3.1 van de Governancecode woningcorporaties. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. De RvC staat elke vergadering expliciet stil bij het thema integriteit om te onderzoeken of er ontwikkelingen zijn die zouden kunnen worden gezien als (de schijn van) belangenverstrengeling.

Voor rekening van WSN is ten behoeve van het bestuur en de RvC een BCA-polis afgesloten. De BCA-polis dekt de financiële gevolgen van persoonlijke aansprakelijkheid voor fouten die worden begaan in de hoedanigheid van directeur-bestuurder of commissaris.



Informatievoorziening

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. De agenda voor de vergaderingen van de RvC wordt voorbereid door het bestuur in overleg met de voorzitter van de Raad, op basis van de door de RvC vastgestelde jaarcyclus.

Eigen, strategische agenda RvC

Op 11 november 2025 vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats. Ter voorbereiding op deze zelfevaluatie hebben alle RvC leden een vragenlijst ingevuld. De gegeven antwoorden zijn vervolgens samengevat in één document, welke document de leidraad was voor het gesprek van de zelfevaluatie.

Een van de bespreekpunten betrof de relatie tussen de RvC vergadering en de samenstelling van de Auditcommissie (AC) en de RvC. Geconstateerd werd dat de AC en de RvC in de praktijk veel overlap hebben. Door het aantal leden van de AC terug te brengen van drie naar twee, is dit meer in balans. Het onderscheid tussen de AC (beeldvormend) en RvC (oordeelsvormend) blijft behouden. In de AC ligt de nadruk op de financiële kant van een (investerings-)besluit, in de RvC worden besluiten breder besproken, namelijk ook vanuit huurdersperspectief en/of leefbaarheid.

Een ander bespreekpunt was de geactualiseerde Governancecode woningcorporaties 2025: waar moet de RvC zich op richten? Voorafgaande aan de bijeenkomst hebben de leden van de RvC ieder voor zich de bepalingen in de governancecode doorgenomen en aangegeven wat volgens hen goed gaat en wat juist meer aandacht nodig heeft. De bevindingen zijn samengevat. In deze samenvatting zijn de aandachtspunten genoemd die ervoor zorgen dat de gedragscode beter wordt nageleefd en meer aandacht krijgt in de organisatie, inclusief de RvC. Van de aandachtspunten worden de komende tijd opgepakt: het updaten van de toezichtsvisie en integriteitscode; het inhoud geven aan inclusie en diversiteit.

Tot slot

Daar waar WSN in 2025 goed heeft kunnen presteren, verwachten we ook de plannen voor 2026 waar te kunnen maken. WSN levert daarmee een substantiële bijdrage aan de woningbouw in Nijkerk, zowel in de sociale als de middelhuur. WSN gaat vol door met investeren, waarbij we hopen dat de politiek ook gaat kiezen voor een duurzaam financieel perspectief voor de corporatiesector.

De RvC spreekt hierdoor zijn vertrouwen uit in de toekomst van WSN en zijn waardering voor medewerkers, management en bestuur.

Nijkerk, 15-06-2026

Namens de RvC,

A.D. Wajer, voorzitter

J.M. de Boer, vicevoorzitter

R. Krol

E.H. Lamers en

P.G.M. Morsch

7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2025 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting.

Nijkerk, 15-06-2026

Michiel van Baarsen,
Directeur-bestuurder

8. JAARREKENING 2025

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2025 toegelicht.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
1 VASTGOEDBELEGGINGEN		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	742.478.546	677.725.295
1.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	9.831.643	21.634.962
1.3 Niet-DAEB in exploitatie	84.665.952	82.246.978
1.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	950.014	141.207
1.5 Onroerende en roerende zaken VoV	42.960.500	43.735.590
Totaal vastgoedbeleggingen	880.886.655	825.484.032
2 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	910.513	1.077.601
Totaal materiële vaste activa	910.513	1.077.601
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.3 Latente belastingvordering	205.955	0
3.4 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	0	0
Totaal financiële vaste activa	207.191	1.236
Totaal vaste activa	882.004.359	826.562.869
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	5.798.196	2.034.055
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	93.046	113.288
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	0	0
5.3 Overige vorderingen	49.742	17.610
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	208.074	3.118.101
5.5 Overlopende activa	566.710	220.160
Totaal vorderingen	917.572	3.469.160
6. LIQUIDE MIDDELEN	8.813.763	0
Totaal vlottende activa	15.529.531	5.503.215



TOTAAL**897.533.889****832.066.083****Passiva**

	31-12-2025	31-12-2024
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	508.296.857	474.747.735
7.2 Overige reserves	139.918.813	97.968.312
7.3 Resultaat boekjaar	34.402.555	75.499.623
Totaal eigen vermogen	682.618.225	648.215.672
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	8.056.313	1.306.867
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	273.630	275.045
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	701.579	701.547
Totaal voorzieningen	9.031.522	2.283.459
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	153.619.132	120.696.873
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	37.961.617	38.848.738
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	191.580.749	159.545.611
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	6.294.761	9.597.580
10.2 Overige schulden	48.026	48.026
10.3 Schulden aan leveranciers	4.241.813	9.209.536
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	772.055	1.031.648
10.5 Overlopende passiva	2.946.738	2.134.552
Totaal kortlopende schulden	14.303.393	22.021.341
TOTAAL	897.533.889	832.066.083



	2025	2024
Huuropbrengsten	30.518.548	27.754.134
Opbrengsten servicecontracten	691.902	1.021.381
Lasten servicecontracten	-691.902	-1.021.381
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.636.201	-1.352.691
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.500.188	-10.837.169
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.139.155	-2.138.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.243.004	13.425.619
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.333.191	6.551.825
Toegerekende organisatiekosten	-557.612	-186.110
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.831.102	-3.706.773
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.944.477	2.658.942
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.850.621	-3.979.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.893.206	67.177.319
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. VOV	132.587	1.423.366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.175.172	64.621.540
Opbrengst overige activiteiten	33.874	62.862
Kosten overige activiteiten	-71.188	-61.412
Netto resultaat overige activiteiten	-37.315	1.450
Overige organisatiekosten	-2.449.012	-2.009.909
Leefbaarheid	-610.867	-431.876
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	56.356	100.619
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.149.874	-2.066.899
Saldo financiële baten en lasten	-3.093.518	-1.966.279
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	36.171.942	76.299.487
Belastingen	-1.769.387	-799.864
Resultaat deelnemingen		

RESULTAAT NA BELASTINGEN**34.402.555****75.499.623**Aandeel geconsolideerd resultaat dat niet aan de rechtspersoon
toekomt

0

0

NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN**34.402.555****75.499.623**

Kasstroomoverzicht**Operationele activiteiten**

	Geconsolideerd 2025	2024
Huurontvangsten	30.635.845	27.778.237
Ontvangsten vergoedingen	903.251	815.394
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	12.840	48.842
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-397	0
Saldo ingaande kasstromen	31.551.539	28.642.473
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	3.532.609	3.187.153
Onderhoudsuitgaven	8.332.879	8.070.091
Overige bedrijfsuitgaven	6.819.753	7.121.334
Betaalde interest	2.515.906	1.735.400
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	61.889	56.553
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	92.393	53.408
Vennootschapsbelasting	-932.187	1.298.877
Saldo uitgaande kasstromen	20.423.242	21.522.814
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.128.297	7.119.659

(Des)investeringsactiviteiten**Materiële vaste activa - ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	11.482.991	6.379.054
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond en overig	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	11.482.991	6.379.054

Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	38.972.266	30.107.896
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden NDAEB	1.284.565	474.992
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.189.356	2.034.464
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	227.310	233.264
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.793.174	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	28.986	49.163
Verwerving van materiële vaste activa	43.495.657	32.899.778
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-32.012.666	-26.520.724

Financiële vaste activa - ingaande kasstroom

Ontvangsten verbindingen

0

0

Ontvangsten overig

0

0

Uitgaven verbindingen

0

0

Uitgaven overig

8.523

1.500

Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa

8.523

1.500

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten**-32.004.143****-26.519.224****Financieringsactiviteiten***Ingaande kasstroom*

Nieuwe te borgen leningen

44.000.000

25.000.000

Nieuwe ongeborgde leningen

0

0

Saldo ingaande kasstroom**44.000.000****25.000.000***Uitgaande kasstroom*

Aflossing geborgde leningen

14.069.496

7.424.900

Aflossing ongeborgde leningen

0

0

Saldo uitgaande kasstroom**14.069.496****7.424.900****Kasstroom uit financieringsactiviteiten****29.930.504****17.575.100***Toename/ afname van geldmiddelen***9.054.658****-1.824.465**

Wijziging kortgeld

0

0

Geldmiddelen aan het begin van de periode

-240.904

1.583.562

Geldmiddelen aan het einde van de periode

8.813.753

-240.904

Mutatie van geldmiddelen

9.054.657

-1.824.466



10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

ACTIVITEITEN

Woningstichting Nijkerk (WSN) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. WSN is statutair gevestigd in Nijkerk en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 41042105

GROEPSVERHOUDINGEN

WSN is 100% eigenaar van Veluwepoort Holding BV. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over WSN wordt hiermee bedoeld Woningstichting Nijkerk en haar in de consolidatie betrokken deelneming.

STELSELWIJZIGINGEN

Er zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd in 2025.

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2025 is er geen sprake van een schattingswijziging.

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 11.1.5.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2025 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WSN zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van WSN en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in

de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Woningstichting Nijkerk (100%)

Veluwepoort Holding BV (100%)

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, andere sleutelfunctionarissen in het management van WSN en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

TOELICHTING OP 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. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

WSN heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WSN zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren in het middenhuursegment en vrije sector huur;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed en parkeerplaatsen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 6 december 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Voorraden Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSN borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WSN op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	- Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

CONTINUITEIT

De jaarrekening is volgens de 'going concern' veronderstelling opgesteld.

11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

11.1 GRONDSLAGEN ACTIVA

11.1.1. Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de 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. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd. De bedragen in de jaarrekening zijn euro's (niet in duizendtallen).

11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Er hebben geen stelsel, schattings- of presentatiewijzigingen plaatsgevonden waardoor de opgenomen cijfers dezelfde uitgangspunten hebben als in het vorige verslagjaar en dus goed vergelijkbaar zijn.

11.1.3. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

WSN verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

11.1.4. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

WSN heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor wat betreft de woningen en parkeergelegenheden. Dit betekent dat deze 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant 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 variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

De Aw heeft op 15 maart 2026 een definitieve update van het handboek marktwaardering 2025 uitgebracht. De belangrijkste wijziging is de actualisatie van de hoogte van de normen en parameters naar de peildatum. WSN heeft de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden in deze jaarrekening herrekend op basis van deze definitieve update van het handboek marktwaardering 2025.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

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

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

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven 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.*

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer kan worden gemotiveerd dat wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 6 december 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van WSN 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 WSN 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.

Kwalificatie

WSN 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 een 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 in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). WSN waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 versie maart 2025).

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

WSN past voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het BOG-MOG-ZOG vastgoed wordt de full versie gehanteerd. Het volledige BOG-MOG-ZOG vastgoed is per ultimo 2025 full gewaardeerd door Capital Value Taxaties middels een volledige taxatie.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft WSN een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WSN geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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 WSN maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Dit met uitzondering van onzelfstandige wooneenheden. De onzelfstandige

woongelegenheden kennen alleen het doorexploiteerscenario. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

1. *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
2. *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
3. *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
4. *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Daarbij is rekening gehouden met de update van het handboek die is uitgebracht op 15 maart 2026. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	203 _{e.v.}
Prijsinflatie	3,3%	3,2%	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Looninflatie	6,7%	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging		4,9%	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	9,6%	5,8%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:								
- EGW	€ 569,07			(2024: € 542,49)				
- MGW	€ 558,41			(2024: € 532,33)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0771%			(2024: 0,0781%)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			(2024: 0,07%)				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%			(2024: 1,0%)				
Mutatiekans bij doorexpluiten	12,0%, obv 612 vhe			(2024: 26,4%, obv 55 vhe)				
Mutatiekans bij uitponden	5,43%, obv 3.247 vhe			(2024: 6,1%, obv 3.539 vhe)				
Mutatiekans bij totaal bezit	6,14%			(2024: 6,3%)				
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden			(2024: 0 maanden)				
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden			(2024: 3 maanden)				
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,0%			(2024: 1,0%)				
Gem. disconteringsvoet DAEB	7,07%			(2024: 7,17%)				
Gem. disconteringsvoet Niet-DAEB	7,26%			(2024: 7,18%)				

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Huurstijging laag segment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurstijging midden segment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurstijging hoog segment	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2025 10,4% van de berekende waarde van de verhuureenheid. Vanaf 01-01-2026 is het percentage 8,0%. Dit is relevant voor de eindwaarde.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 9,35	(2024: € 8,91)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 7,69	(2024: € 7,33)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 15,62	(2024: € 14,89)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 12,90	(2024: € 12,29)



Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2024: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2024: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2374%	(2024: 0,2374%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2024: 0,13%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	8,38%	(2024: 8,76%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 12,42	(2024: € 11,84)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,62	(2024: € 14,89)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	(2024: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0771%	(2024: 0,0781%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2024: 0,35%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	7,35%	(2024: 7,28%)

Er zijn geen kosten ingerekend voor achterstallig onderhoud. De conditiemetingen van het woningbezit volgens de NEN 2767 normering resulteren niet in conditiescores van 5 of 6. De geïnventariseerde kosten voor de vervanging van asbest zijn verwaarloosbaar klein en zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.

Vrijheidsgraden full versie:

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie t.b.v. BOG-MOG-ZOG heeft WSN de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit, de marktomstandigheden en/of de omgeving waarbinnen WSN opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing WSN	Bandbreedte WSN
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie	
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 55 - € 245
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	4,00% – 8,30%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisversie	
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	
Disconteringsvoet uitponden/ door exploiteren	Modelmatig vastgesteld	De disconteringsvoet voor uitponden is conform basisversie. De disconteringsvoet door exploiteren is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	5,00% - 10,80%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie	
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisversie	

Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie	
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen	

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur comparatief vastgesteld.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (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 portefeuille niveau 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).

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WSN. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Er worden geen overdrachtskosten berekend.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WSN hanteert in haar beleid een streefhuur van - in principe - 74% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige DAEB woningen en – in principe - 85% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige niet-DAEB woningen. Deze streefhuur wordt gemaximeerd op de bovengrens van de streefhuurklasse als de streefhuur de streefhuurklasse overstijgt.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Het planmatig onderhoud per onderhoudscomplex en het dagelijks onderhoud sluiten aan bij de meerjarenonderhoudsbegroting 2026-2085.
 - b) De kosten geriefsverbeteringen kleiner dan € 10.000, huurdersonderhoud en asbestverwijdering zijn op de kosten voor dagelijks onderhoud in mindering gebracht conform de richtlijnen die gepubliceerd zijn in de Staatscourant op 30 september 2019.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) De directe kosten (voornamelijk personeelslasten, huisvestingskosten, afschrijvingen, en algemene kosten) zijn over de verschillende activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening verdeeld op basis van de ingeschatte urenverdeling van de medewerkers in loondienst en ingehuurde medewerkers.
 - b) Indirecte kosten zijn niet toegerekend aan de norm algemeen beheer en zijn in de functionele winst- en verliesrekening gepresenteerd onder 'overige organisatiekosten'.
5. Inrekening van de sociale disconteringsvoet. De marktwaarde gebruikt een marktconforme, risicovolle disconteringsvoet, terwijl de beleidswaarde een stabielere, sector-specifieke WACC-voet gebruikt die past bij het lagere risico en de maatschappelijke doelstelling van corporaties.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	2025	2024
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 74% Niet-DAEB 85%	DAEB 74% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 2.944,67	€ 2.673,47
Beheerlasten	€ 910,12	€ 899,44
Discontovoet	4,22%	4,17%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

WSN heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

11.1.5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde verhuurde staat en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

11.1.6. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De

waardeverandering die optreedt bij her-rubricering als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van het aangaan van de transactie zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. De waardeverandering op basis van leegwaarde in latere jaren wordt verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

Bij de jaarlijkse waardering wordt gebruik gemaakt van de regionale marktcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Veluwe.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Zie voor de waardering 11.1.9. Voorraden.

11.1.7. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WSN geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

WSN heeft verbindingen met een ondergeschikt belang. Deze deelnemingen kwalificeren niet als dochtermaatschappij noch als groepsmaatschappij en zijn daarom niet in de consolidatie opgenomen. Deze verbindingen resorteren niet rechtstreeks onder WSN. Aangegeven wordt de toegevoegde waarde van de samenwerking voor WSN. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt WSN in deze verbindingen. De deelnemingen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

WoningNet

Belang: 100 aandelen is gelijk aan 0,02% (aanschafwaarde € 1.236).

Betreft: Woningnet faciliteert woningzoekenden in het vinden van een huurwoning in een gebied, ongeacht de aanbiedende woningcorporatie.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk

is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt WSN op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WSN de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

11.1.8. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere

opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

11.1.9. Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

11.1.10. 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.

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

11.1.11. Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

Voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen van effecten, zie 11.1.7 financiële vaste activa. Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

11.1.12. Liquide middelen

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 kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

11.2 GRONDSLAGEN PASSIVA

11.2.1 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.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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 vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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.

11.2.2 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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 goedkeuring van het realisatiebesluit 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).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen 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 of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

WSN heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar medewerkers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WSN betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (31 december 2024: 129,0%). Het pensioenfonds dient op 31-12-2024 een dekkingsgraad van tenminste 126,1% te hebben. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WSN. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voorziening deelneming

De voorziening deelneming betreft de negatieve vermogenswaarde van de deelneming. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Overige voorzieningen

Voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten vanuit de cao is een voorziening opgenomen. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Onderhoudsvoorziening

In de Veluwepoort Holding BV is een voorziening opgenomen voor groot onderhoud van de parkeergarage Oranjelaan.

12.2.3 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.

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.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 11.1.7.

11.2.4 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

11.2.5 Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WSN ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract

12 GRONDSLAGEN VOOR 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. Omdat WSN naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post worden de opbrengsten van zendmasten verantwoord en de kosten van bijdragen aan VvE beheer.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. WSN hanteert de kostenplaatsmethode. De basis voor de verdeling van de kosten aan de verschillende activiteiten vormt de urenverdeling van de medewerkers naar de genoemde activiteiten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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 gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

WSN heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is

opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de onroerende zaakbelasting, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra WSN het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

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.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

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. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".



Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

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

BELASTINGEN

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

13 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de dVi). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

- In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder *Resultaat uit deelnemingen*. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.
- Rentebaten en -lasten op een eventuele interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

14 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

WSN maakt per 31-12-2022 geen gebruik meer van derivaten. Voor WSN geldt dat zij zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet). Binnen het treasury beleid van WSN dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. WSN trekt momenteel enkel fixe leningen aan (aflossing in één keer aan het einde van de looptijd), met vaste rentepercentages tot het einde van de looptijd.

Prijrisico

WSN heeft geen effecten en loopt dan ook geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten. WSN beheerst in zijn algemeenheid het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WSN is alleen werkzaam in Nederland en doet enkel transacties in euro's, waardoor WSN geen valutarisico loopt.

Renterisico

WSN loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en schulden als gevolg van wijzingen in de markrente. WSN maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WSN risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. WSN maakt geen gebruik van renteswaps om dit renterisico op variabel rentende schulden aan kredietinstellingen af te dekken. Per financieringsbesluit maakt WSN een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

WSN heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. WSN maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat WSN loopt per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2025

Kredietlimiet	2.268.902
Lopende investeringsverplichtingen	27.435.163
Teruggeplaatst bedrag variabele hoofdsomlening	4.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2024)	10.055.280

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien WSN zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. WSN heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. WSN voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat WSN minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is WSN doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Voor haar DAEB financiering kan WSN volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

15 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 en 1.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2025

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01	275.128.436	53.309.309	328.437.744
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01	402.596.859	28.937.669	431.534.529
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01	677.725.295	82.246.978	759.972.273
Investerings			
Nieuwbouw	42.340.999	0	42.340.999
Terugkoop	0	914.285	914.285
Samenvoeging en splitsing	0	0	0
Overige investeringen	2.076.854	75.663	2.152.517
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-655.264	-229.059	-884.323
Naar verkoopvoorraad	-441.780	-624.850	-1.066.630
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	-206.126	-2.934	-209.061
Herwaardering	34.379.336	2.923.749	37.303.085
Desinvesteringen herwaardering	-2.254.547	-385.173	-2.639.720
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-4.427.091	-304.475	-4.731.566
Waardeverminderingen ovb vanuit MVAio	-6.259.671	0	-6.259.671
Terugneming van waardeverminderingen	200.542	51.768	252.310
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	64.753.252	2.418.974	67.172.226
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12	318.891.025	54.070.198	372.961.223
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12	423.587.522	30.595.754	454.183.276
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12	742.478.546	84.665.952	827.144.499

Waardeontwikkeling

WSN past voor de waardering van de onroerende zaken in exploitatie de basis-versie toe voor woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG en ZOG wordt de full-versie toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 577 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 17 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.



Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Variabele	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde woningen	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect
Streefhuur	€ 50,- hoger	€ 534.919.729	€ 41.848.694	7,82%
Streefhuur	€ 50,- lager	€ 534.919.729	€ -49.141.601	-9,19%
Lasten onderhoud	1% hoger	€ 534.919.729	€ -1.701.012	-0,32%
Lasten onderhoud	1% lager	€ 534.919.729	€ 7.276.409	1,36%
Beheerlasten	€ 100,- hoger	€ 534.919.729	€ -17.028.438	-3,18%
Beheerlasten	€ 100,- lager	€ 534.919.729	€ 13.064.412	2,44%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2025	€ 742.431.867	€ 84.893.247
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -54.171.522	€ -7.741.386
2. Betaalbaarheid (huren)	€ -212.949.051	€ -6.604.651
3. Kwaliteit (onderhoud)	€ -95.739.712	€ -3.277.326
4. Beheer (beheerkosten)	€ 5.400.386	€ 1.489.271
5. Disconteringsvoet	€ 114.833.405	€ 8.727.210
Subtotaal	€ -242.626.494	€ -7.406.882
Beleidswaarde per 31 december 2025	€ 499.805.373	€ 77.486.365

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

WSN heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

1.2 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2025

	DAEB 2025	DAEB 2024
Cumulatieve investeringen per 01-01	28.807.016	8.182.554
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-7.172.056	-6.481.084
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>1.306.867</i>	<i>5.162.524</i>
Beginstand per 01-01	21.634.962	1.701.470
<i>Mutaties - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	34.105.988	38.213.025
Desinvesteringen	-246.786	0
Waardevermindering *1	-5.221.823	-468.290
Overboeking naar vastgoed in exploitatie – investeringen *2	-42.657.922	-17.120.272
<i>Mutaties - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-3.547.944	-8.576.089
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top *2	5.765.168	7.885.117
<i>Mutaties - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	2.252.108	4.720.432

Mutaties onrendabele top	-3.547.944	-8.576.089
Cumulatieve investeringen per 31-12	14.786.474	28.807.016
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-4.954.832	-7.172.056
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>11.031</i>	<i>1.306.867</i>
Eindstand per 31-12	9.831.643	21.634.962

* 1 De investeringen in het project St. Jozef (€ 4.811.944) zijn als onrendabel afgeboekt aangezien het officiële IFEC-moment nog niet heeft plaatsgevonden.

*2 De cijfers over 2024 zijn aangepast met de brutering van de overboeking naar vastgoed in exploitatie over 2023 en 2024.

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling is voor en bedrag van € 475.488 (2024: € 475.488) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

1.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2025

	DAEB 2025	DAEB 2024
Cumulatieve investeringen per 01-01	475.758	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-334.551	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01	141.207	0
<i>Mutaties - investeringen</i>	0	0
Investerings/geriefsverbeteringen	808.807	475.758
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	0	0
<i>Mutaties - onrendabele investeringen</i>	0	-334.551
Mutaties onrendabele top	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	0	0
<i>Mutaties - voorziening onrendabele investeringen</i>	0	334.551
Voorziening onrendabele investeringen	0	-334.551
Mutaties onrendabele top	0	0
Cumulatieve investeringen per 31-12	1.284.565	475.758
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-334.551	-334.551
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Eindstand per 31-12	950.014	141.207

WOZ-waarde

De totale WOZ van het gehele bezit bedraagt € 1.236,0 miljoen (2024: € 1.157,2 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2025 is 1 januari 2024.

Koopgarant

Ultimo 2025 zijn er 152 woningen verkocht als koopgarant.

1.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	31-12-2025	31-12-2024
Historische kostprijs	13.844.713	13.852.055
Herwaardering	29.890.877	24.101.137
Beginstand	43.735.590	37.953.192
Herwaardering	1.652.327	6.032.495
Af: Resultaat terugkoop	240.149	-17.597
Af: Terugkoop naar verhuur	-289.435	-232.500
Af: Terugkoop definitief verkocht	-1.494.955	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-624.850	0
Af: Afkoop erfpacht	-258.326	0
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Historische kostprijs	13.063.346	13.844.713
Herwaardering	29.897.154	29.890.877
Eindstand	42.960.500	43.735.590

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde per 01-01

Cumulatieve afschrijvingen per 01-01

Beginstand per 01-01

Mutaties

Investerings

Afschrijvingen

Mutatie agv buitengebruikstelling

Aanschaffingswaarde

Cumulatieve afschrijvingen

Aanschaffingswaarde per 31-12

Cumulatieve afschrijvingen per 31-12

Eindstand per 31-12

Aanschaffingswaarde per 01-01

Cumulatieve afschrijvingen per 01-01

Beginstand per 01-01

Mutaties

Investerings

Desinvesteringen

Afschrijvingen

Mutatie agv buitengebruikstelling

Aanschaffingswaarde

Cumulatieve afschrijvingen

Aanschaffingswaarde per 31-12

Cumulatieve afschrijvingen per 31-12

Eindstand per 31-12

Aanschaffingswaarde per 01-01

Cumulatieve afschrijvingen per 01-01

Beginstand per 01-01

Mutaties

Investerings

Afschrijvingen

Mutatie agv buitengebruikstelling

Aanschaffingswaarde

Cumulatieve afschrijvingen

Aanschaffingswaarde per 31-12

Cumulatieve afschrijvingen per 31-12

Eindstand per 31-12

	2025	2024
Kantoorpand		Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.925.030	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.097.854	-1.964.471
Beginstand per 01-01	827.176	960.559
Mutaties		
Investerings	9.580	0
Afschrijvingen	-133.788	-133.383
Mutatie agv buitengebruikstelling	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.934.610	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.231.642	-2.097.854
Eindstand per 31-12	702.968	827.176
Automatisering		Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	1.024.903	1.009.048
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-929.108	-879.177
Beginstand per 01-01	95.795	129.871
Mutaties	0	0
Investerings	7.142	15.855
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-40.242	-49.931
Mutatie agv buitengebruikstelling	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	1.032.045	1.024.903
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-969.350	-929.108
Eindstand per 31-12	62.695	95.795
Kantoorinvent		Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	230.354	190.797
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-127.130	-113.391
Beginstand per 01-01	103.223	77.406
Mutaties	0	0
Investerings	8.185	39.557
Afschrijvingen	-14.545	-13.740
Mutatie agv buitengebruikstelling	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	238.539	230.354
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-141.675	-127.131
Eindstand per 31-12	96.864	103.223



	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	164.959	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-113.552	-106.759
Beginstand per 01-01	51.407	58.200
<i>Mutaties</i>	0	0
Investerings	2.700	0
Afschrijvingen	-6.122	-6.793
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	167.659	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-119.674	-113.552
Eindstand per 31-12	47.985	51.407

	2025	2024
	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.345.246	4.289.834
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-3.267.644	-3.063.798
Beginstand per 01-01	1.077.601	1.226.036
<i>Mutaties</i>	0	0
Investerings	27.607	55.412
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-194.696	-203.846
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.372.853	4.345.246
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.462.340	-3.267.644
Eindstand per 31-12	910.513	1.077.601

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en fiscale afschrijvingstermijnen gehanteerd.

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorpand lineair 25 jaar
- Groot onderhoud lineair 20 jaar
- Automatisering lineair 10 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- Wagenpark lineair 7 jaar

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
3.3 Latente belastingvorderingen		
Beginsaldo	0	0
Vrijval	0	0
Onttrekking	0	0
Toevoeging	205.955	0
Eindsaldo	<u>205.955</u>	<u>0</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Overige voorraden
Eindsaldo

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	5.798.196	2.034.055
	0	0
	0	0
	<u>5.798.196</u>	<u>2.034.055</u>

Ultimo 2025 bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 16 woningen. De verwachting is dat alle woningen in 2026 verkocht worden.

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren
Voorziening dubieuze debiteuren
Totaal

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	153.046	188.288
	-60.000	-75.000
	<u>93.046</u>	<u>113.288</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

25.538 31.621

Vertrokken huurders

59.014 45.835

De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is bepaald op basis van de openstaande vorderingen en de verwachting wat nog ontvangen zal worden. De mutatie dit jaar is als volgt:

Voorziening per 1 januari

75.000 80.000

- ontvangen posten

0 0

- afgeboekte posten

0 0

Bij: toevoeging

-15.000 -5.000

Voorziening per 31 december

-60.000 -75.000

5.3 Overige vorderingen



Overige debiteuren	49.742	17.610
Totaal	49.742	17.610

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
VPB 2016	0	77.901
VPB 2018	93.956	93.956
VPB 2023	0	1.014.623
VPB 2024	304.489	0
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.000.000	2.818.798
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-2.190.371	-889.707
Te vorderen omzetbelasting	0	2.530
Totaal	208.074	3.118.101

5.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Te verrekenen servicekosten	0	0
Subsidie energieprojecten	3.800	0
Diversen	562.910	220.160
Totaal	566.710	220.160

6. LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Direct opvraagbaar:		
Rabobank - rekening courant*	3.813.763	0
Rabobank - spaarrekening	5.000.000	0
Totaal	8.813.763	0

* Rabobank heeft € 3,1 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

VOORZIENINGEN

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	1.306.867	7.565.260
Dotaties	10.297.390	5.054.983
Onttrekkingen	-3.547.944	-11.313.376
Vrijval	0	0
Eindsaldo	<u>8.056.313</u>	<u>1.306.867</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per ultimo 2025 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorzieningen latente belastingverplichting

Beginsaldo		
Dotatie	701.547	0
Onttrekking	32	701.547
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>701.579</u>	<u>701.547</u>

In de latentie wordt gerekend met 3,24% rente.

8.3 Overige voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	275.045	259.340
Dotatie	27.187	42.254
Onttrekking	-28.603	-26.549
Eindsaldo	<u>273.630</u>	<u>275.045</u>

Van de overige voorzieningen is € 178.299 aan te merken als langlopend.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	120.696.873	107.119.991
Kortlopend deel	9.356.678	5.379.510
Totaal leningen	<u>130.053.550</u>	<u>112.499.501</u>
Aflossing lopend jaar *	-10.072.996	-5.379.510
Nieuwe leningen	40.000.000	25.000.000
Opname lening variabele hoofdsom	0	-2.000.000
Amortisatie	-66.661	-66.441
Aflossingsverplichting komend jaar	-6.294.761	-9.356.678
	<u>153.619.132</u>	<u>120.696.873</u>

* Wegens een vervroegde aflossing van een lening voor € 716.319 is het bedrag hoger dan het kortlopende deel van de leningen aan het begin van het jaar.



Schulden aan kredietinstellingen ult. 2025	157.558.720
Aflossingsverplichting 2026	6.294.761
Resterende looptijd > 1 jaar	151.263.959
Resterende looptijd > 5 jaar	122.402.396

Agio

Stand per 1 januari 2025	2.421.833
Bij: agio op nieuwe leningen	-
Af: vrijval agio leningen	-66.661
Stand per 31 december 2025	2.355.172

Per 31 december 2025 is agio (€ 1.597.231; restant looptijd 35 jaar) gevormd als gevolg van de Vestia leningruil en door de omzetting van derivaat naar vastrentende lening (€ 757.941; restant looptijd 30 jaar)

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2025 uitstaande leningen bedraagt 2,34% (2024: 1,87%) De gemiddelde looptijd bedraagt 18,4 jaren ultimo 2025 (2024: 16,3).

Zekerheden

Er zijn zekerheden gesteld ten aanzien van de langlopende schulden. WSW borgt de totale positie langlopende schulden, hiervoor heeft WSN een volmacht aan WSW gegeven om hypotheek te mogen vestigen.

Marktwaarde

De marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen bedraagt per 31 december 2025 € 156,7 miljoen (per 31 december 2024 € 135,5 miljoen).

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Beginstand	38.848.738	34.489.707
Waardeverandering bestaande contracten	1.254.216	4.575.764
Af: Resultaat terugkoop	505.675	15.768
Af: Terugkoop naar verhuur	-289.435	-232.500
Af: Terugkoop definitief verkocht	-1.494.955	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-624.850	0
Af: Afkoop claim	-237.772	0
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	37.961.617	38.848.738

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichting komend jaar	6.294.761	9.356.678
Kortlopende schulden aan banken	0	240.902
Totaal	6.294.761	9.597.580



10.2 Overige schulden

48.026

48.026

10.3 Schulden aan leveranciers

4.241.813

9.209.536

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

639.305

849.404

Loonheffing

84.707

145.596

Sociale lasten

48.042

36.648

Pensioenpremies

0

0

Vennootschapsbelasting

0

0

Totaal

772.055

1.031.648

10.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g

1.808.495

1.118.403

Huurders vooruitontvangen huur

354.055

356.003

Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten

206.864

-88.468

Controle jaarrekening en VPB aangifte

36.836

34.758

Waarborgsommen

30.800

19.719

Overuren/verlofuren tegoed

133.308

125.701

Nagekomen kosten inzake vorig jaar

0

0

Diversen

376.380

568.434

Totaal

2.946.738

2.134.552

NIET UIT DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**Aangegane verplichtingen**

Voor het realiseren van nieuwbouw:

Wonen bij de Toren 14 appartementen

4.363.654

St. Jozef (herstructurering)

2.298.902

Molenweg 6 appartementen

535.575

Ooststreeck 30 appartementen, fase 2

4.567.951

De Boomgaard, 32 appartementen

5.440.622

Bakkerserf 11 EGW en 19 MGW

8.003.612

De Veenrij 7 EGW

1.591.990

Totaal**26.802.306**

Voor het uitvoeren van onderhoud

632.857**Totaal aangegane verplichtingen****27.435.163****Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo****4.742.279**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 35.319) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4.742.279 per 31 december 2025. (€ 3.860.132 per 31 december 2024).

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding B.V. een onderdeel van uit maken. Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

Wet ketenaansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is WSN hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan WSN ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Claim SGCN

Veluwepoort Holding B.V. is door de Stichting Gezondheids Centra Nijkerk (SGCN) aansprakelijk gesteld voor een bedrag van circa € 1,25 miljoen i.v.m. het volgens SGCN onvoldoende functioneren van de klimaatinstallaties gedurende (een groot deel van) de huurperiode. Veluwepoort betwist deze aansprakelijkheidsstelling. Om te borgen dat Veluwepoort haar verplichtingen nakomt is een conservatoir derdenbeslag van 1,6 miljoen gelegd op de panden die SGCN van Veluwepoort huurt. Veluwepoort is gedagvaard. De zitting wordt in oktober 2026 verwacht.

Verkenning aankoop woningen van De Alliantie

Eind 2024 is WSN door woningcorporatie de Alliantie benaderd om al het vastgoed (circa 550 woningen en beperkt BOG/MOG) van de Alliantie in Hoevelaken (gemeente Nijkerk) over te nemen. De Alliantie heeft momenteel en ook na invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting geen mogelijkheden om in de gemeente Nijkerk (provincie Gelderland) te investeren en wil zich volledig uit de gemeente Nijkerk terugtrekken. Uit de onderhandelingen is gebleken dat WSN het vastgoed niet kan overnemen, aangezien daarmee het eigen investeringsprogramma in de weg staat. De verkenning is daarom afgesloten.

Verkenning verkoop woningen Zeewolde

Eind 2024 heeft WSN contact gezocht met woningcorporatie Woonpalet, gemeente Zeewolde, over de mogelijke verkoop van 18 appartementen. WSN heeft na invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting geen mogelijkheden meer om buiten de provincie Gelderland in woningen te investeren en wil zich daarom volledig uit Zeewolde terugtrekken. Woonpalet heeft aangegeven de vraag van WSN onderzocht en daaruit geconcludeerd dat de koop het eigen investeringsprogramma in de weg staat. De verkenning is daarom afgesloten.

Procedure onderhoudsvoorziening

Momenteel loopt er een procedure met de Belastingdienst over de onderhoudsvoorziening, waarover de rechter nog een uitspraak moet doen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van het opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan



16 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2025

Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen

Onroerende goederen, niet zijnde woningen

Af: huurderving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)

Wegens oninbaarheid

Bijdrage huurgewenning

De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:

De algemene huurverhoging per 1 juli

Harmonisatie huur bij mutatie

Het in exploitatie komen van nieuwbouw

Het aankopen van vastgoed

Mutaties door verkoop

Leegstand/ oninbaarheid

Terugkopen in de verhuur

Aanpassing huurcontract

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Nijkerk

Gemeente Zeewolde

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

Woningen

Bedrijfsonroerend goed

Maatschappelijk vastgoed

Intramuraal zorgvastgoed

Parkeergelegenheid

Overig

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Woningen en woongebouwen	29.658.862	26.881.625
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.354.725	1.318.524
	<u>31.013.587</u>	<u>28.200.149</u>
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-449.102	-402.312
Wegens oninbaarheid	-45.937	-41.707
Bijdrage huurgewenning	0	-1.995
	<u>-495.039</u>	<u>-446.014</u>
	<u>30.518.548</u>	<u>27.754.135</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De algemene huurverhoging per 1 juli	1.170.468	538.339
Harmonisatie huur bij mutatie	244.679	158.899
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	1.509.740	601.814
Het aankopen van vastgoed	10.869	458
Mutaties door verkoop	-122.317	-136.308
Leegstand/ oninbaarheid	-49.024	992
Terugkopen in de verhuur	0	0
Aanpassing huurcontract	0	0
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gemeente Nijkerk	30.380.965	27.624.012
Gemeente Zeewolde	137.583	130.123
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Woningen	27.827.282	25.041.921
Bedrijfsonroerend goed	1.030.752	1.011.961
Maatschappelijk vastgoed	110.941	108.483
Intramuraal zorgvastgoed	1.831.667	1.839.704
Parkeergelegenheid	199.584	193.882
Overig	13.361	4.198
	<u>31.013.587</u>	<u>28.200.149</u>

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. In onderstaande tabel staat aangegeven welke maximale huurverhoging is toegestaan en wat het beleid van WSN is.

Segment	Afspraak	Maximale huurverhoging (%)	Beleid huurverhoging WSN
Sociale huurwoningen	CAO-loonontwikkeling – 0,5%, door de overheid gemaximaliseerd op 5%	5% (individuele woning) 4,5% (huursom)	4,5%
Middensegment	CAO-loonontwikkeling + 1%	7,7%	4,5%
Vrije sector	Inflatie + 1%	4,1%	4,1%

Hogere (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100.

In lijn met het advies van de overheid, verhoogt WSN de huur met maximaal 4,5%. Toch krijgen niet alle huurders te maken met de maximale huurverhoging. De woningen met de laagste energielabels (E, F en G) zijn uitgesloten van huurverhoging. Van het totaal aantal sociale huurwoningen kregen 79 woningen geen huurverhoging vanwege een E, F of G label of vanwege recente oplevering van een nieuwbouwproject.

Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen servicecontracten

Inzake leveringen en diensten

Af: te verrekenen met huurders

Subtotaal

Af: servicecontracten derving

Wegens leegstand en oninbaar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inzake leveringen en diensten	898.674	908.102
Af: te verrekenen met huurders	-144.071	187.009
Subtotaal	754.603	1.095.111
Af: servicecontracten derving	-62.701	-73.730
Wegens leegstand en oninbaar	691.902	1.021.381
	-691.902	-1.021.381
Overheidsbijdragen	0	0

Lasten servicecontracten

Overheidsbijdragen

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Adm. vergoeding servicekosten

Beheeractiviteiten

Overige directe exploitatielasten

Toegerekende organisatiekosten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adm. vergoeding servicekosten	20.677	28.524
Beheeractiviteiten	-41.471	-34.363
Overige directe exploitatielasten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.615.407	-1.346.852
	-1.636.201	-1.352.691

Lasten onderhoudsactiviteiten

Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:

Reparatieonderhoud

Mutatieonderhoud

Contractonderhoud

Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reparatieonderhoud	-620.072	-813.121
Mutatieonderhoud	-406.018	-362.353
Contractonderhoud	-979.657	-839.807
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-2.083.630	-1.844.330
	-4.089.377	-3.859.611

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

	-6.410.811	-6.977.558
	-10.500.188	-10.837.169



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-1.711.902	-1.572.649
Verzekeringen	-180.809	-199.832
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-246.444	-366.174
	<u>-2.139.155</u>	<u>-2.138.655</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.333.191	6.551.825
Af: kosten verkoop	-446.038	-90.223
Toegerekende organisatiekosten	-111.574	-95.887
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	11.775.579	6.365.715
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.831.102	-3.706.773
	<u>4.944.477</u>	<u>2.658.942</u>

In 2025 zijn er 27 woningen verkocht (2024: 17 woningen).

Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2025	2024
<i>Nacalculatorische ORT</i>	-741.289	1.182.201
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-4.811.942	-106.363
Afwaarderingen	<u>-5.553.231</u>	<u>1.075.838</u>

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties	-10.297.390	-5.054.983
Terugname	0	0
	<u>-10.297.390</u>	<u>-5.054.983</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	37.303.085	67.645.609
Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-409.879	-468.290
	<u>36.893.206</u>	<u>67.177.319</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeverandering vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-1.254.215	-4.575.764
Resultaat terugkoop Verkoop onder Voorwaarden	240.147	-17.597
Resultaat terugkoop verplichting VoV	-505.672	-15.768
Waardeverandering verplichting VoV	1.652.327	6.032.495
	<u>132.587</u>	<u>1.423.366</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------



Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

33.874	62.862
-71.188	-61.412
-37.315	1.450

Overige organisatiekosten

Saneringssteun

Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Overige directe organisatiekosten

Kosten RvC

Kosten externe controle

Toegerekende organisatiekosten

2025	2024
0	0
-26.570	-23.408
0	0
-74.780	-70.480
-148.780	-167.186
-2.198.882	-1.748.836
-2.449.012	-2.009.909

Honorarium accountant en fiscalist:

- onderzoek van de jaarrekening

- andere controleopdrachten

- adviesdiensten op fiscaal terrein

- andere niet-controlediensten

-88.883	-83.689
-3.207	-3.207
-56.690	-80.290
0	0
-148.780	-167.186

Bovenstaande honoraria onderzoek van de jaarrekening betreffen de werkzaamheden die bij WSN zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Advies op fiscaal terrein wordt uitgevoerd door een externe fiscalist niet gelieerd aan onze accountantsorganisatie.

Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen

Toegerekende organisatiekosten

2025	2024
-104.546	-38.181
-506.321	-393.695
-610.867	-431.876

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

0	0
---	---

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente tijdens de bouw

Rente interne lening

Rente belastingen

Opbrengsten op overige vorderingen

0	0
0	0
7.486	95.732
48.870	4.887
56.356	100.619



Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen
Borgstellingsvergoeding WSW
Amortisatie extendible lening
Overige rentelasten en soortgelijke kosten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-3.154.887	-2.086.820
-27.941	-23.745
0	0
32.954	43.666
<u>-3.149.874</u>	<u>-2.066.899</u>

Belastingen

Commercieel resultaat
correctie deelneming
Commercieel resultaat voor VPB

<u>2025</u>	<u>2024</u>
36.171.942	76.299.487
36.171.942	76.299.487
<u>-19.219.833</u>	<u>-62.162.892</u>

Bij:

Niet-aftrekbare boetes
Gemengde kosten
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top
Fiscaal geactiveerde rente op mva io
Fiscaal correctie onderhoudslasten keukens
Verschil fiscaal/commercieel verkoopresultaat
Fiscaal rente in aftrek beperkt

7.188	0
9.975	5.600
-1.416	17.082
-21.175.172	-64.621.540
148.297	64.881
39.841	31.514
1.551.903	1.361.536
199.551	978.035

Af:

Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie
Fiscaal vrijval leningen o/g
Fiscaal hogere onderhoudskosten (asbest)
Afboeking projectkosten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-1.023.895	-63.245
-663.266	-12.581
-11.006	-11.755
-100.265	-38.909
-249.358	0

Extracomptabele correcties

Af: Dotatie HIR
Af: Milieuinvesteringsaftrek
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek

-7.385.691	-10.572.157
-7.377.961	-4.081.772
0	-6.474.870
-7.730	-15.515

Belastbaar bedrag

Te verrekenen verliezen

8.542.523	3.501.193
0	0

Belastbare winst

8.542.523	3.501.193
-----------	-----------

Verschuldigde belasting

2.190.371	889.707
-----------	---------



	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Mutatie belastinglatenties:		
Afschrijvingspotentieel	-205.955	0
Onderhoudsvoorziening	32	701.547
Totaal mutatie belastinglatenties	-205.923	701.547
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-215.062	-791.390
Totaal correctie voorgaande jaren	-215.062	-791.390
Saldo belastinglast	1.769.387	799.864

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Laagtarief	19,0%	19,0%
Winstgrens	200.000	200.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-0,6%	-4,8%
Mutaties latenties	-0,6%	0,0%
Niet gewaardeerde verschillen	-19,7%	5,8%
Effectief belastingtarief	4,9%	1,0%

In 2024 is er een nieuwe VSO onderhoudsvoorziening gesloten met de Belastingdienst, waardoor er in dat jaar een correctie op de vennootschapsbelasting vorige jaren heeft plaatsgevonden.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lonen en salarissen	-2.744.507	-2.558.348
Inhuur derden	-1.426.354	-923.557
Sociale lasten	-471.832	-410.834
Pensioenlasten	-325.391	-274.161
Totaal	-4.968.085	-4.166.899

Gedurende het jaar 2025 had WSN gemiddeld 39,6 werknemers in dienst (2024: 38,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0). Veluwepoort heeft geen werknemers in dienst.

Afschrijvingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kantoorpand	-133.788	-133.383
Automatisering	-40.242	-49.931
Kantoorinventaris	-14.545	-13.740
Wagenpark	-6.122	-6.793
Totaal	-194.696	-203.846

17 TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS

17.1 BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

De bezoldiging van de leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen moet voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de Wet normering topinkomens (Wnt).

De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet normering topinkomens.

Het voor WSN toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2025 conform klasse E voor woningcorporaties € 180.000 voor de directeur-bestuurder, € 27.000 voor de voorzitter van de RvC en € 18.000 voor de leden van de RvC.

Naast de hierna vermelde bestuurders zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de Wnt moeten worden vermeld.

Ook de bezoldiging van RvC-leden is gereguleerd door de Wnt. Daarnaast is binnen de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een beleidsregel afgesproken met een lagere vergoedingsnorm waaraan de leden zich moeten houden. De honorering van de RvC van WSN voldoet aan zowel de Wnt als de beleidsregel van de VTW. De honorering van de RvC is onafhankelijk van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN.

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

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 tm 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.337
Beloningen betaalbaar op termijn	22.998
<i>Subtotaal</i>	<i>170.335</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	170.335
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	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.241
Beloningen betaalbaar op termijn	19.795
<i>Subtotaal</i>	<i>150.036</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging	150.036

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025					
bedragen x € 1		R. Krol	A.D. Wajer		
Functiegegevens		Lid		Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2025		1/1-31/12		1/1-31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging		14.400		21.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.000		27.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		14.400		21.600	
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		J.A.M. Vreeswijk	R. Krol	A.D. Wajer	A.D. Wajer
Functiegegevens		Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1-30/06	1/1-31/12	1/1-30/06	1/7-31/12

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	R. Krol	A.D. Wajer	A.D. Wajer
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.200	13.600	6.800	10.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.680	17.000	8.454	12.819

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	J.M. de Boer	E.H. Lamers	P.G.M. Morsch
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.360	12.840	12.580
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.360	12.840	12.580
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.M. de Boer	E.H. Lamers	P.G.M. Morsch
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	15/07-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.160	11.680	5.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	7.896

Overige rapportageverplichtingen op grond van de Wnt

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

18 ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI

18.1 ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2025

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2025	31-12-2024
VASTE ACTIVA		
1 VASTGOEDBELEGGINGEN		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	742.478.547	677.725.295
1.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	9.831.643	21.388.176
1.3 Niet-DAEB in exploitatie	66.992.623	65.277.723
1.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	950.014	141.207
1.5 Onroerende en roerende zaken VoV	42.960.500	43.735.590
Totaal vastgoedbeleggingen	863.213.327	808.267.991
2 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	910.513	1.077.601
Totaal materiële vaste activa	910.513	1.077.601
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.235.626	14.230.663
3.3 Latente belastingvordering	205.955	0
3.4 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	1.667.000	2.000.000
Totaal financiële vaste activa	17.109.817	16.231.899
Totaal vaste activa	881.233.657	825.577.491
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	5.798.196	2.034.055
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	91.612	111.692
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.509.630	1.268.515
5.3 Overige vorderingen	48.854	17.610
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	208.074	3.115.571
5.5 Overlopende activa	460.375	128.436
Totaal vorderingen	2.318.545	4.641.824
6. LIQUIDE MIDDELEN	7.802.812	0
Totaal vlottende activa	15.919.553	6.675.879
TOTAAL	897.153.211	832.253.370



Passiva

	31-12-2025	31-12-2024
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	506.322.710	473.440.921
7.2 Overige reserves	141.892.961	99.275.127
7.3 Resultaat boekjaar	34.402.556	75.499.623
Totaal eigen vermogen	682.618.227	648.215.671
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	8.056.313	1.306.867
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	95.331	91.560
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	701.579	701.547
Totaal voorzieningen	8.853.223	2.099.974
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	153.619.132	120.696.873
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	37.961.618	38.848.739
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	191.580.750	159.545.612
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	6.294.761	10.154.200
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	4.196.878	9.170.070
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	759.206	1.031.648
10.5 Overlopende passiva	2.850.166	2.036.194
Totaal kortlopende schulden	14.101.011	22.392.112
TOTAAL	897.153.211	832.253.370



	2025	2024
Huuropbrengsten	29.370.292	26.612.373
Opbrengsten servicecontracten	686.576	1.016.923
Lasten servicecontracten	-686.576	-1.016.923
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.624.268	-1.342.772
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.920.124	-10.524.147
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.006.050	-1.921.481
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.819.850	12.823.973
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.574.871	6.551.825
Toegerekende organisatiekosten	-299.650	-185.385
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.831.102	-3.706.773
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.444.119	2.659.667
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.603.835	-3.979.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.189.132	66.964.817
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	132.587	1.423.366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.717.884	64.409.038
Opbrengst overige activiteiten	33.874	62.862
Kosten overige activiteiten	-70.650	-60.948
Netto resultaat overige activiteiten	-36.777	1.914
Overige organisatiekosten	-2.432.396	-1.996.694
Leefbaarheid	-607.041	-428.901
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	219.356	287.619
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.149.356	-2.066.373
Saldo financiële baten en lasten	-2.930.000	-1.778.753
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	34.975.639	75.690.244
Belastingen	-1.578.046	-697.505
Resultaat deelnemingen	1.004.963	506.884

RESULTAAT NA BELASTINGEN**34.402.556**

75.499.623

Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt

0

0

NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN**34.402.556**

75.499.623



Kasstroomoverzicht

- Huurontvangsten
- Ontvangsten vergoedingen
- Overheidsontvangsten
- Overige bedrijfsontvangsten
- Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)

- Erfpacht
- Betalingen aan werknemers
- Onderhoudsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Vennootschapsbelasting

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

Materiële vaste activa - ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	
Verkoopontvangsten grond en overig	
(Des)Investeringsontvangsten overig	

Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden
DAEB
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden
NDAEB
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden
Investerings overig

Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa

Ontvangsten verbindingen
Ontvangsten overig
Uitgaven verbindingen



Uitgaven overig	8.523	-2.760
Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa	341.523	331.240
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-32.168.564	-26.115.841
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	44.000.000	25.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Saldo ingaande kasstroom	44.000.000	25.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	14.069.496	7.424.900
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Saldo uitgaande kasstroom	14.069.496	7.424.900
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.930.504	17.575.100
Toename/ afname van geldmiddelen	8.600.328	-1.979.925
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-797.522	1.182.403
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.802.806	-797.522
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	8.600.328	-1.979.925

19 TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

19.1 ALGEMENE TOELICHTING

WSN heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 11 en 12 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De WNT en aantal personeelsleden zijn enkelvoudig gelijk aan geconsolideerd. Voor toelichting verwijst ik u naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt verwezen naar de hoofdstuk 11 met de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 11.1.7 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 0 in de geconsolideerde jaarrekening.

Onder vorderingen op deelnemingen is een marktconforme lening opgenomen aan Veluwepoort van € 1.667.000,- (2024: € 2.000.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2024: 7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 7 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.



1. VASTGOEDBELEGGINGEN**1.1 en 1.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2025**

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01	275.125.975	34.574.646	309.700.621
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01	402.599.320	30.703.077	433.302.397
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01	677.725.295	65.277.723	743.003.018
Investerings			
Nieuwbouw	42.340.999	0	42.340.999
Terugkoop	0	914.285	914.285
Samenvoeging en splitsing	0	0	0
Overige investeringen	2.076.854	75.663	2.152.517
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-655.264	-229.059	-884.323
Naar verkoopvoorraad	-441.780	-624.850	-1.066.630
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	-206.126	-2.934	-209.061
Herwaardering	34.379.336	2.219.675	36.599.011
Desinvesteringen herwaardering	-2.254.547	-333.405	-2.587.952
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-4.427.091	-304.475	-4.731.566
Waardeverminderingen ovb vanuit MVAio	-6.259.671	0	-6.259.671
Terugneming van waardeverminderingen	200.542	0	200.542
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	64.753.252	1.714.900	66.468.152
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12	318.240.658	34.707.751	352.948.409
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12	424.237.889	32.284.872	456.522.761
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12	742.478.547	66.992.623	809.471.170

1.2 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2025 (DAEB)

	DAEB 2025	DAEB 2024
Cumulatieve investeringen per 01-01	28.560.232	7.935.768
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-7.172.056	-6.481.084
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>1.306.867</i>	<i>5.162.524</i>
Beginstand per 01-01	21.388.176	1.454.684
<i>Mutaties - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	34.105.988	38.213.025
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering *1	-5.221.832	-468.290
Overboeking naar vastgoed in exploitatie – investeringen *2	-42.657.922	-17.120.272
<i>Mutaties - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-3.547.944	-8.576.089
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top *2	-494.502	7.885.117
<i>Mutaties - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	2.252.108	4.720.432
Mutaties onrendabele top	-3.547.944	-8.576.089
Cumulatieve investeringen per 31-12	14.786.474	28.560.232
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-4.954.832	-7.172.056
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>11.031</i>	<i>1.306.867</i>
Eindstand per 31-12	9.831.643	21.388.176

* 1 De investeringen in het project St. Jozef (€ 4.811.944) zijn als onrendabel afgeboekt aangezien het officiële IFEC-moment nog niet heeft plaatsgevonden.

*2 De cijfers over 2024 zijn aangepast met de bruterings van de overboeking naar vastgoed in exploitatie over 2023 en 2024.

1.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2025 (N-DAEB)

	N-DAEB 2025	N-DAEB 2024
Cumulatieve investeringen per 01-01	475.758	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-334.551	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01	141.207	0
<i>Mutaties - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	808.807	475.758
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie – investeringen	0	0
<i>Mutaties - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	0	-334.551
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	0	0
<i>Mutaties - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	334.551
Mutaties onrendabele top	0	-334.551



Cumulatieve investeringen per 31-12	1.284.565	475.758
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-334.551	-334.551
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Eindstand per 31-12	950.014	141.207

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling is voor en bedrag van € 475.488 (2024: € 475.488) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

WOZ-waarde

De totale WOZ van het bezit van WSN bedraagt € 1.221,6 miljoen (2024: € 1.142,8 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2025 is 1 januari 2024.

Koopgarant

Ultimo 2025 zijn er 152 woningen verkocht als koopgarant.

1.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	31-12-2025	31-12-2024
Historische kostprijs	13.844.713	13.852.055
Herwaardering	29.890.877	24.101.137
Beginstand	43.735.590	37.953.192
Waardeverandering bestaande contracten	1.652.327	6.032.495
Af: Resultaat terugkoop	240.149	-17.597
Af: Terugkoop naar verhuur	-289.435	-232.500
Af: Terugkoop definitief verkocht	-1.494.955	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-624.850	0
Af: Afkoop claim	-258.326	0
Bij: 1e verkopen	0	0
Bij: Doorverkopen VOV	0	0
Historische kostprijs	13.063.346	13.844.713
Herwaardering	29.897.154	29.890.877
Eindstand	42.960.500	43.735.590

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.925.030	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.097.854	-1.964.471
Beginstand per 01-01	827.176	960.559
<i>Mutaties 2025</i>		
Investeringen	9.580	0
Afschrijvingen	-133.788	-133.383
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.934.610	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.231.642	-2.097.854
Eindstand per 31-12	702.968	827.176

	Automatisering	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	1.024.903	1.009.048
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-929.108	-879.177
Beginstand per 01-01	95.795	129.871
<i>Mutaties 2025</i>		
Investerings	7.142	15.855
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-40.242	-49.931
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	1.032.045	1.024.903
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-969.350	-929.108
Eindstand per 31-12	62.695	95.795
	Kantoorinvent	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	230.354	190.797
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-127.130	-113.391
Beginstand per 01-01	103.224	77.406
<i>Mutaties 2025</i>		
Investerings	8.185	39.557
Afschrijvingen	-14.545	-13.740
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	238.539	230.354
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-141.675	-127.131
Eindstand per 31-12	96.864	103.223
	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	164.959	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-113.552	-106.759
Beginstand per 01-01	51.407	58.200
<i>Mutaties 2025</i>		
Investerings	2.700	0
Afschrijvingen	-6.122	-6.793
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	167.659	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-119.674	-113.552
Eindstand per 31-12	47.985	51.407

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.345.246	4.289.834
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-3.267.644	-3.063.798
Beginstand per 01-01	1.077.602	1.226.036
<i>Mutaties 2025</i>		
Investerings	27.607	55.412
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-194.696	-203.846
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.372.853	4.345.246
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.462.340	-3.267.644
Eindstand per 31-12	910.513	1.077.601

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en fiscale afschrijvingstermijnen gehanteerd.

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorpand lineair 25 jaar
- Groot onderhoud lineair 20 jaar
- Automatisering lineair 10 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- Wagenpark lineair 7 jaar

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
1.236	1.236
1.236	1.236

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
14.230.663	13.723.778
1.004.963	506.884
15.235.626	14.230.663

3.3 Latente belastingvorderingen

Beginsaldo

Vrijval

Onttrekking

Toevoeging

Eindsaldo

0	0
0	0
0	0
205.955	0
205.955	0



3.4 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.

Hoofdsom Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.

Cumulatieve aflossingen

Af: Kortlopende deel aflossing komend boekjaar

Eindsaldo

<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
5.000.000	5.000.000
-3.000.000	-2.666.000
-333.000	-334.000
<u>1.667.000</u>	<u>2.000.000</u>

Lening u.g. Veluwepoort Holding BV

Rentevoet 7,00%

looptijd in jaren 6

€	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Lening u.g. Veluwepoort Holding BV	2.000.000	333.000	1.667.000	333.000

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Overige voorraden

Eindsaldo

<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
5.798.196	2.034.055
0	0
0	0
<u>5.798.196</u>	<u>2.034.055</u>

Ultimo 2025 bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 16 woningen. De verwachting is dat alle woningen in 2026 verkocht worden.

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

Voorziening dubieuze debiteuren

Totaal

151.612	186.692
-60.000	-75.000
<u>91.612</u>	<u>111.692</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

Vertrokken huurders

25.538	31.621
59.014	45.835

De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is bepaald op basis van de openstaande vorderingen en de verwachting wat nog ontvangen zal worden. De mutatie dit jaar is als volgt:

Voorziening per 1 januari

- ontvangen posten

- afgeboekte posten

Bij: toevoeging

Voorziening per 31 december

75.000	80.000
-15.000	-5.000
<u>60.000</u>	<u>75.000</u>

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Vorderingen op Veluwepoort Holding B.V.

Totaal

1.509.630

1.268.515

1.509.630

1.268.515

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren

Totaal

48.854

17.610

48.854

17.610

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

VPB 2016

VPB 2018

VPB 2023

VPB 2024

VPB Veluwepoort

Voorlopige aanslag verslagjaar

Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar

Totaal

31-12-2025

31-12-2024

0

77.901

93.956

93.956

0

1.014.623

304.489

0

-191.340

-102.359

2.000.000

2.818.798

-1.999.031

-787.348

208.074

3.115.571

5.5 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten

Subsidie energieprojecten

Diversen

Totaal

0

0

3.800

0

456.575

128.436

460.375

128.436

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*

Rabobank - spaarrekening

Totaal

31-12-2025

31-12-2024

2.802.812

0

5.000.000

0

7.802.812

0

* Rabobank heeft € 3,1 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

31-12-2025

31-12-2024

443.550.044

397.670.197

32.875.514

45.879.847

0

0

476.425.558

443.550.044

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

29.890.877

24.101.137

1.652.327

6.032.495

-1.646.052

-242.755

29.897.152

29.890.877



7.2 Overige reserves

Beginsaldo	99.275.127	146.656.064
Mutatie door herwaardering MvA	-32.875.514	-45.879.847
Realisatie verkoop MvA	0	0
Mutatie door herwaardering VoV	-1.652.327	-6.032.495
Realisatie verkoop VoV	1.646.052	242.755
Jaarresultaat vorig jaar	75.499.623	4.288.650
Eindsaldo	141.892.961	99.275.127

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	34.402.556	75.499.623
---------------	------------	------------

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2025 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtneming van het voorstel tot resultaatbestemming: Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	1.306.867	7.565.260
Dotaties	10.297.390	5.054.983
Onttrekkingen	-3.547.944	-11.313.376
Vrijval	0	0
Eindsaldo	8.056.313	1.306.867

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2023 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorzieningen latente belastingverplichting

Beginsaldo	701.547	0
Dotatie	32	701.547
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	701.579	701.547

In de latentie wordt gerekend met 3,24% rente.

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	91.560	92.249
Dotatie	27.187	25.860
Onttrekking	-23.417	-26.549
Eindsaldo	95.331	91.560

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Beginsaldo	120.696.873	107.119.991
Korlopend deel	9.356.678	5.379.510
Totaal leningen	130.053.550	112.499.501
Aflossing lopend jaar *	-10.072.996	-5.379.510
Nieuwe leningen	40.000.000	25.000.000
Opname lening variabele hoofdsom	0	-2.000.000
Amortisatie	-66.661	-66.441
Aflossingsverplichting komend jaar	-6.294.761	-9.356.678
Eindsaldo	153.619.132	120.696.873

* Wegens een vervroegde aflossing van een lening voor € 716.319 is het bedrag hoger dan het kortlopende deel van de leningen aan het begin van het jaar.

Schulden aan kredietinstellingen ult. 2025	157.558.720
Aflossingsverplichting 2026	6.294.761
Resterende looptijd > 1 jaar	151.263.959
Resterende looptijd > 5 jaar	122.402.396

Agio

Stand per 1 januari 2025	2.421.833
Bij: agio op nieuwe leningen	-
Af: vrijval agio leningen	-66.661
Stand per 31 december 2025	2.355.172

Per 31 december 2025 is agio (€ 1.597.231; restant looptijd 35 jaar) gevormd als gevolg van de Vestia leningruil en door de omzetting van derivaat naar vastrentende lening (€ 757.941; restant looptijd 30 jaar)

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2025 uitstaande leningen bedraagt 2,34% (2024: 1,87%) De gemiddelde looptijd bedraagt 18,4 jaren ultimo 2025 (2024: 16,3).

Zekerheden

Er zijn zekerheden gesteld ten aanzien van de langlopende schulden. WSW borgt de totale positie langlopende schulden, hiervoor heeft WSN een volmacht aan WSW gegeven om hypotheek te mogen vestigen.

Marktw waarde

De marktw waarde van de bij WSW geborgde leningen bedraagt per 31 december 2025 € 156,7 miljoen (per 31 december 2024 € 135,5 miljoen).



9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2025	31-12-2024
Beginstand	38.848.739	34.489.707
Waardeverandering bestaande contracten	1.254.216	4.575.764
Af: Resultaat terugkoop	505.675	15.768
Af: Terug in verhuur	-289.435	-232.500
Af: Definitief verkocht	-1.494.955	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-624.850	0
Af: Afkoop erfpacht	-237.772	0
Eindstand	<u>37.961.618</u>	<u>38.848.739</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingsverplichting komend jaar	6.294.761	9.356.678
Kortlopende schulden aan banken	0	797.522
Totaal	<u>6.294.761</u>	<u>10.154.200</u>

10.2 Overige schulden

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

10.3 Schulden aan leveranciers

	<u>4.196.878</u>	<u>9.170.070</u>
--	------------------	------------------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	626.457	849.404
Loonheffing	84.707	145.596
Sociale lasten	48.042	36.648
Pensioenpremies	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	<u>759.206</u>	<u>1.031.648</u>

10.5 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente leningen o/g	1.808.495	1.118.403
Huurders vooruitontvangen huur	257.562	266.302
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	206.786	-97.121
Controle jaarrekening en VPB aangifte	36.836	34.758
Waarborgsommen	30.800	19.719
Overuren/verlofuren tegoed	133.308	125.701
Tussenrekening Leningen OG	0	0
Diversen	376.378	568.432
Totaal	<u>2.850.166</u>	<u>2.036.194</u>



Niet uit balans blijvende verplichtingen

Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

Wonen bij de Toren 14 appartementen	4.363.654
St. Jozef (herstructurering)	2.298.902
Molenweg 6 appartementen	535.575
Ooststreeck 30 appartementen, fase 2	4.567.951
De Boomgaard, 32 appartementen	5.440.622
Bakkerserf 11 EGW en 19 MGW	8.003.612
De Veenrij 7 EGW	1.591.990
Totaal	26.802.306

Voor het uitvoeren van onderhoud	632.857
----------------------------------	---------

Totaal aangegane verplichtingen

27.435.163

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

4.742.279

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 35.319) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4.742.279 per 31 december 2025. (€ 3.860.132 per 31 december 2024).

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding BV een onderdeel van uit maken. Hierdoor is de stichting medeaansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

Wet ketenaansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is WSN hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan WSN ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

	2025	2024
Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	29.569.341	26.796.470
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	218.705	211.529
	29.788.046	27.007.999
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-371.817	-351.924
Wegens oninbaarheid	-45.937	-41.707
Bijdrage huurgewenning	0	-1.995
	-417.754	-395.626
	29.370.292	26.612.373
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	2025	2024
Woningen	27.737.674	24.956.766
Bedrijfsonroerend goed	63.610	68.945
Maatschappelijk vastgoed	39.261	37.933
Intramuraal zorgvastgoed	1.831.667	1.839.704
Parkeergelegenheid	102.473	100.453
Overig	13.361	4.198
	29.788.046	27.007.999
Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	893.270	902.742
Af: te verrekenen met huurders	-143.261	188.029
Subtotaal	750.009	1.090.771
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-63.433	-73.848
	686.576	1.016.923
Lasten servicecontracten	-686.576	-1.016.923
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	20.403	28.265
Beheeractiviteiten	-41.471	-34.363
Overige directe exploitatielasten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.603.200	-1.336.674
	-1.624.268	-1.342.772

Lasten onderhoudsactiviteiten*Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:*

Reparatieonderhoud	-589.062	-754.832
Mutatieonderhoud	-406.043	-360.890
Contractonderhoud	-892.668	-755.206
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-2.067.884	-1.830.393

2025**2024****-3.955.657****-3.701.321***Planmatig onderhoud*

Planmatig onderhoud	-5.964.467	-6.822.826
---------------------	------------	------------

-5.964.467**-6.822.826****-9.920.124****-10.524.147****Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Belastingen	-1.674.664	-1.535.969
Verzekeringen	-165.942	-185.248
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-165.444	-200.264

-1.674.664**-1.535.969****-165.942****-185.248****-165.444****-200.264****-2.006.050****-1.921.481****Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0

0**0****0****0****0****0****0****0****0****0****Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.574.871	6.551.825
Af: kosten verkoop	-188.920	-90.223
Toegerekende organisatiekosten	-110.731	-95.163
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	11.275.221	6.366.440
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.831.102	-3.706.773

11.574.871**6.551.825****-188.920****-90.223****-110.731****-95.163****11.275.221****6.366.440****-6.831.102****-3.706.773****4.444.119****2.659.667****Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille***Nacalculatorische ORT**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Afwaarderingen

2025**2024****-494.503****1.182.201****-4.811.942****-106.363****-494.503****1.075.838**

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties

Terugname

-10.297.390**-5.054.983****0****0****-10.297.390****-5.054.983**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde

Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen

<u>2025</u>	<u>2024</u>
36.599.011	67.433.107
-409.879	-468.290
<u>36.189.132</u>	<u>66.964.817</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeverandering vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde

Resultaat terugkoop Verkoop onder Voorwaarden

Resultaat terugkoop verplichting VoV

Waardeverandering verplichting VoV

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-1.254.215	-4.575.764
240.147	-17.597
-505.672	-15.768
1.652.327	6.032.495
<u>132.587</u>	<u>1.423.366</u>

In 2025 zijn er 27 woningen verkocht (2024: 17 woningen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

<u>2025</u>	<u>2024</u>
0	0

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
33.874	62.862
-70.650	-60.948
<u>-36.777</u>	<u>1.914</u>

Overige organisatiekosten

Saneringssteun

Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Overige directe organisatiekosten

Kosten RvC

Kosten externe controle

Toegerekende organisatiekosten

0	0
-26.570	-23.408
0	0
-74.780	-70.480
-148.780	-167.186
-2.182.266	-1.735.620
<u>-2.432.396</u>	<u>-1.996.694</u>

Honorarium accountant en fiscalist:

- onderzoek van de jaarrekening

- andere controleopdrachten

- adviesdiensten op fiscaal terrein

- andere niet-controlediensten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-88.883	-83.689
-3.207	-3.207
-56.690	-80.290
0	0
<u>-148.780</u>	<u>-167.186</u>

Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen
Toegerekende organisatiekosten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-104.546	-38.181
-502.495	-390.720
<u>-607.041</u>	<u>-428.901</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente tijdens de bouw
Rente interne lening
Rente belastingen
Opbrengsten op overige vorderingen

0	0
163.000	187.000
7.486	95.732
48.870	4.887
<u>219.356</u>	<u>287.619</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen
Borgstellingsvergoeding WSW
Amortisatie extendible lening
Overige rentelasten en soortgelijke kosten

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-3.154.887	-2.086.820
-27.941	-23.745
0	0
33.472	44.192
<u>-3.149.356</u>	<u>-2.066.373</u>

Belastingen

Commercieel resultaat
correctie deelneming
Commercieel resultaat voor VPB

34.975.639	75.690.244
0	0
34.975.639	75.690.244

Bij:

Gemengde kosten
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top
Fiscaal geactiveerde rente op mva io
Fiscaal correctie onderhoudskosten keukens
Verschil fiscaal/commercieel verkoopresultaat
Fiscaal rente in aftrek beperkt

-19.014.518	-61.950.389
9.975	5.600
-1.416	17.082
-20.962.669	-64.409.037
148.297	64.881
39.841	31.514
1.551.903	1.361.536
199.551	978.035

Af:

Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie
Fiscaal vrijval leningen o/g
Fiscaal hogere onderhoudskosten (asbest)

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-774.537	-63.245
-663.266	-12.581
-11.006	-11.755
-100.265	-38.909

Extracomptabele correcties

Af: Dotatie HIR
Af: Milieuinvesteringsaftrek
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek

-7.385.691	-10.572.157
-7.377.961	-4.081.772
0	-6.474.870
-7.730	-15.515

Belastbaar bedrag

Te verrekenen verliezen

<u>7.800.893</u>	<u>3.104.451</u>
0	0



Belastbare winst	7.800.893	3.104.451
Verschuldigde belasting	1.999.031	787.348

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

	2025	2024
Mutatie belastinglatenties:		
Afschrijvingspotentieel	-205.955	0
Onderhoudsvoorziening	32	701.547
Totaal mutatie belastinglatenties	-205.923	701.547
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-215.062	-791.390
Totaal correctie voorgaande jaren	-215.062	-791.390
Saldo belastinglast	1.578.046	697.505

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2025	2024
Laagtarief	19,0%	19,0%
Winstgrens	200.000	200.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-0,6%	-9,6%
Mutaties latenties	-0,6%	0,0%
Niet gewaardeerde verschillen	-21,6%	-16,1%
Effectief belastingtarief	4,5%	0,9%

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2025	2024
Lonen en salarissen	-2.744.507	-2.558.348
Inhuur derden	-1.426.354	-923.557
Sociale lasten	-471.832	-410.834
Pensioenlasten	-325.391	-274.161
Totaal	-4.968.085	-4.166.899

Veluwepoort heeft geen personeel of bezoldiging. Het aantal personeelsleden en de WNT voor WSN worden bij de geconsolideerde cijfers toegelicht.

20 SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2025

20.1 GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2025	Daeb 2024	N-Daeb 2025	N-Daeb 2024
VASTE ACTIVA				
I Immateriële vaste activa				
1. Bouwclaims	-	-	-	-
2. Goodwill	-	-	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	742.478.547	677.725.295	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	66.992.623	65.277.723
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.875.098	21.397.136	22.085.402	22.338.454
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.831.643	21.388.176	950.014	141.207
Totaal van vastgoedbeleggingen	773.185.288	720.510.607	90.028.039	87.757.384
III Materiele Vaste Activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	910.513	1.077.601	-	-
	910.513	1.077.601	-	-
IV Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	90.005.145	86.025.868	15.235.626	14.230.663
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.187.000	3.524.000	1.667.000	2.000.000
3. Andere deelnemingen	-	-	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	205.955	-	-	-
6. Leningen u/g	-	-	-	-
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	92.398.100	89.549.868	16.903.862	16.231.899
Som der vaste activa	866.493.901	811.138.076	106.931.901	103.989.283
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.868.871	2.034.055	929.325	-
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
3. Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	4.868.871	2.034.055	929.325	-



II Onderhanden projecten	-	-	-	-
	-	-	-	-
III Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	91.612	111.692	-	-
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.509.630	411.078	-	857.437
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	208.074	3.115.571	-	-
7. Overige vorderingen	48.854	17.610	-	-
8. Overlopende activa	460.375	128.436	-	-
Totaal van vorderingen	2.318.545	3.784.387	-	857.437
IV Effecten	-	-	-	-
	-	-	-	-
V Liquide middelen	3.145.464	-4.997.790	4.657.348	4.997.790
	3.145.464	-4.997.790	4.657.348	4.997.790
Totaal van vlottende activa	10.332.880	820.652	5.586.673	5.855.227
Totaal van activa	876.826.781	811.958.728	112.518.573	109.844.509

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2025	Daeb 2024	N-Daeb 2025	N-Daeb 2024
C. EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserves	506.322.710	447.602.550	34.149.546	34.149.546
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
3. Overige reserves	141.892.961	125.113.498	51.876.323	43.741.826
4. Resultaat van het boekjaar	34.402.556	75.499.623	3.892.276	8.134.497
Totaal van eigen vermogen	682.618.227	648.215.671	90.005.145	86.025.868
D. EGALISATIEREKENING		-		-
	-	-	-	-
E. VOORZIENINGEN				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	8.056.313	1.306.867	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	701.579	701.547	-	-
3. Overige voorzieningen	95.331	91.560	-	-
Totaal van voorzieningen	8.853.223	2.099.974	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	153.619.132	120.696.873	-	-
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	2.187.000	3.524.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.979.066	18.554.098	19.982.552	20.294.641
6. Overige schulden	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden	171.598.198	139.250.971	22.169.552	23.818.641
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	6.294.761	10.154.200	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.196.878	9.170.070	-	-
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	759.206	1.031.648	-	-
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
8. Overige schulden	-	-	-	-
9. Overlopende passiva	2.506.288	2.036.194	343.876	-
Totaal van kortlopende schulden	13.757.133	22.392.112	343.876	-
Totaal van Passiva	876.826.781	811.958.728	112.518.573	109.844.509

20.2 GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2025

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2025	Daeb 2024	Niet-Daeb 2025	Niet-Daeb 2024
Huuropbrengsten	26.753.531	24.107.589	2.616.761	2.504.784
Opbrengsten servicecontracten	646.657	976.238	39.919	40.685
Lasten servicecontracten	-646.657	-976.238	-39.919	-40.685
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.461.841	-1.208.494	-162.427	-134.277
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.828.112	-8.821.367	-2.092.012	-1.702.781
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.805.445	-1.729.333	-200.605	-192.148
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	15.658.133	12.348.395	161.717	475.578
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.135.871	5.398.575	1.666.310	1.153.250
Toegerekende organisatiekosten	-262.397	-152.754	-37.253	-32.631
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.931.138	-2.938.077	-1.127.274	-768.696
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.942.336	2.307.744	501.783	351.923
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.603.835	-3.979.145	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.075.400	60.373.432	2.113.732	6.591.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-298.097	824.904	430.684	598.462
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.173.468	57.219.191	2.544.416	7.189.847
Opbrengst overige activiteiten	33.386	62.371	487	491
Kosten overige activiteiten	-70.650	-60.948	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	-37.264	1.423	487	491
Overige organisatiekosten	-2.430.413	-1.994.947	-1.983	-1.747
Kosten omtrent leefbaarheid	-599.796	-427.271	-7.245	-1.630
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	285.356	603.619	163.000	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.148.300	-2.065.274	-230.056	-317.099
Saldo financiële baten en lasten	-2.862.944	-1.461.655	-67.056	-317.099
Totaal van resultaat voor belastingen	31.843.521	67.992.881	3.132.119	7.697.363

	Daeb 2025	Daeb 2024	Niet-Daeb 2025	Niet-Daeb 2024
Belastingen	-1.420.241	-627.755	-157.805	-69.751
Resultaat uit deelnemingen	3.979.276	8.134.497	1.004.963	506.884
Totaal van resultaat na belastingen	34.402.556	75.499.623	3.979.276	8.134.497
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	34.402.556	75.499.623	3.979.276	8.134.497

Kasstroomoverzicht	DAEB	DAEB	N-DAEB	N-DAEB
	2025	2024	2025	2024
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	26.535.253	23.976.662	2.948.361	2.664.074
Ontvangsten vergoedingen	808.140	730.446	89.793	81.161
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	11.556	43.958	1.284	4.884
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	219.000	316.000	152.928	187.000
Saldo ingaande kasstromen	27.583.949	25.067.065	3.192.367	2.937.118
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	3.179.348	2.868.437	353.261	318.715
Onderhoudsuitgaven	6.976.549	7.024.116	775.172	780.457
Overige bedrijfsuitgaven	6.027.467	6.292.738	669.719	699.193
Betaalde interest	2.505.317	1.734.874	229.000	316.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	55.700	50.897	6.189	5.655
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	83.154	48.067	9.239	5.341
Vennootschapsbelasting	-838.968	1.168.989	-93.219	129.888
Saldo uitgaande kasstromen	17.988.567	19.188.118	1.949.361	2.255.249
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.595.382	5.878.947	1.243.006	681.869
Investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.319.260	5.299.448	1.666.310	1.153.250
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond en overig	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	9.319.260	5.299.448	1.666.310	1.153.250
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	38.972.266	30.107.896	0	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden NDAEB	0	0	1.284.565	474.992
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.070.420	1.831.017	118.936	203.446
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	227.310	209.938	0	23.326
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	539.707	0	1.253.467	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0

	DAEB 2025	DAEB 2024	N-DAEB 2025	N-DAEB 2024
Investeringsactiviteiten				
Investeringen overig	26.087	44.247	2.899	4.916
Verwerving van materiële vaste activa	40.835.791	32.193.097	2.659.866	706.681
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-31.516.531	-26.893.649	-993.556	446.569
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.337.000	333.000	334.000
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	7.671	-2.484	852	-276
Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa	1.344.671	1.334.516	333.852	333.724
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.171.860	-25.559.133	-659.704	780.293
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen	44.000.000	25.000.000	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstroom	44.000.000	25.000.000	0	0
<i>Uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing geborgde leningen	14.069.496	7.424.900	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	1.337.000	1.337.000
Saldo uitgaande kasstroom	14.069.496	7.424.900	1.337.000	1.337.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.930.504	17.575.100	-1.337.000	-1.337.000
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	9.441.026	-2.105.087	-753.698	125.162
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.208.562	-4.103.475	5.411.040	5.285.878
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.145.464	-6.208.562	4.657.342	5.411.040
Mutatie van geldmiddelen	9.354.026	-2.105.087	-753.698	125.162

21 ONDERTEKENING

Nijkerk 15-06-2026

Directie

M.V. van Baarsen

Raad van commissarissen

A.D. Wajer, voorzitter

J.M. de Boer, vicevoorzitter

R. Krol

E.H. Lamers

P.G.M. Morsch



22 OVERIGE GEGEVENS

In de statuten van WSN zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaat-bestemming.

23 BIJLAGEN

23.1 BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGULEERDE WONINGEN

De volgende tabellen tonen de toewijzingen van WSN per doelgroep:

Toewijzingen eenpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	44	169	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	44	14
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	8	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	8
Totaal	45	223	22

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	51	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	18	12
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	4	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	18
Totaal	0	76	30

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	28	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	19
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal	0	31	19

23.2 BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BCA-polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheidspolis
BOG	Bedrijf Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting
BV	Besloten Vennootschap
CAO	Collectieve Arbeidsvoorwaardenregeling
COROP	Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma
COSO-model	Risicomanagementmodel voor interne beheersingssystemen
CV	Commanditaire Vennootschap
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cash-Flow
DO	Dagelijks onderhoud
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning
EPA	Energie Prestatie Advies
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
GWV	Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken
HON	HuurdersOrganisatie Nijkerk
ICR	Interest Coverage Ratio
ICT	Informatie en Communicatie Technologie
ILB	Individueel Loopbaan Budget
LTV	Loan to Value
MGW	Meergezinswoning
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
NCW	Netto Contante Waarde
OR	Ondernemingsraad
OZB	Onroerende Zaak Belasting
P&O	Personeel en Organisatie
PE	Permanente Educatie
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting FEPA
RvC	Raad van Commissarissen
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraadbeleid
SWEV	Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei
TI	Toegelaten instelling
VHE	Verhuureenheid
VPB	Vennootschapsbelasting
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VOV	Verkoop onder voorwaarde
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
Wnt	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
WSN	Woningstichting Nijkerk
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woningwaarderingstelsel
ZOG	Zorg Vastgoed