

JAARVERSLAG



2025



Inhoud

<i>Bestuursverslag</i>	4
<i>Ontwikkelingen en resultaten 2025</i>	5
<i>Volkshuisvesting</i>	5
<i>Operationele ontwikkelingen</i>	6
<i>Financiële ontwikkelingen</i>	6
<i>Toewijzing</i>	6
<i>Financiën</i>	6
<i>Visie op de toekomst</i>	7
<i>Nieuwe projecten</i>	8
<i>Het team</i>	8
<i>Risico's</i>	8
<i>Volkshuisvestingsverslag</i>	10
<i>Verslag van de Raad van Toezicht</i>	10
<i>Inleiding</i>	10
<i>Bestuur en Toezicht</i>	10
<i>Principes Governancecode Woningcorporaties</i>	10
<i>Visie en kaders</i>	11
<i>Werkgever, klankbord en netwerk</i>	12
<i>Behandelde onderwerpen</i>	12
<i>Samenstelling RvT einde 2025</i>	12
<i>Slot</i>	15
<i>Uitvoering volkshuisvestelijk beleid</i>	16
<i>Inleiding</i>	16
<i>Eigendom en beheer</i>	17
<i>Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen</i>	18
<i>Samenwerkingsprojecten in 2025</i>	18
<i>Advies- en begeleidingswerkzaamheden</i>	18
<i>Prestatieafspraken met de gemeente</i>	19
<i>De inzet van middelen</i>	19
<i>De Algemene Ledenvergadering</i>	19
<i>Het passend toewijzen</i>	20
<i>Financieel beleid en beheer</i>	20
<i>Leefbaarheid</i>	20
<i>Collectief wonen - een stuk geschiedenis</i>	20
<i>Collectief wonen in 2025: de wooncoöperatie</i>	21
<i>Woonkr8</i>	22
<i>Een visie op de toekomst</i>	22
<i>Onderhoud en duurzaamheid</i>	23
<i>Wonen en zorg</i>	24
<i>De organisatie in 2025</i>	24
<i>De financiën in 2025</i>	26
<i>Beleidsmatige beschouwing op marktwaarde en beleidswaarde</i>	29

<i>Jaarrekening</i>	31
<i>Balans per 31 december 2025</i>	31
<i>Winst- en verliesrekening over 2025</i>	32
<i>Kasstroomoverzicht 2025</i>	33
<i>Waarderingsgrondslagen</i>	34
<i>Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	37
<i>Grondslagen voor de bepaling van het resultaat</i>	47
<i>Financiële instrumenten en risicobeheersing</i>	50
<i>Toelichting op de balans per 31 december 2025</i>	51
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025</i>	60
<i>Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB</i>	65
<i>WNT-verantwoording</i>	70
<i>Overige gegevens</i>	72

Bestuursverslag

Ontwikkelingen en resultaten 2025

2025 was voor de Woningbouwvereniging Gelderland een bewogen jaar met een aantal onverwachte gebeurtenissen, maar stond ook in het teken van verdere professionalisering. Interne veranderingen in de werkorganisatie en toezicht, gecombineerd met een dynamische volkshuisvestelijke context, vroegen het afgelopen jaar om wendbaarheid, zorgvuldigheid en een scherp oog voor onze kernwaarden. Tegelijkertijd bleef de continuïteit van de organisatie gewaarborgd en zijn belangrijke stappen gezet om de WBVG toekomstbestendig te positioneren.

Het jaar stond in het teken van enkele organisatorische verschuivingen. De wisselingen in de Raad van Toezicht maakten een herziening van taken, werkwijzen en onderlinge samenwerking noodzakelijk. In januari werd Christoffel Klap benoemd tot voorzitter van onze RvT. Verder nam Rudolf Bosveld afscheid aan het einde van zijn termijn; deze functie hebben we nog niet vervuld. Wel hebben we Jeroen de Leeuw aangetrokken als financieel adviseur; deze zal met name ondersteuning bieden bij het ontwikkelen van de nieuwe Meerjarenstrategie in 2026. Ten slotte heeft de RvT een zelfevaluatie uitgevoerd in samenwerking met Martijn de Loor van bureau Gevoel voor de Zaak. Deze evaluatie leverde nuttige inzichten op en hebben het samenspel tussen bestuur en RvT aanzienlijk verbeterd.

Het afscheid van Bernard Smits als projectontwikkelaar maakte het aantrekken van een nieuwe medewerker noodzakelijk. Hiertoe werd Mark Boom aangetrokken. Deze was eerder werkzaam bij de gemeente Nijmegen als projectontwikkelaar en strategisch adviseur, en hiermee werd de nodige expertise in huis gehaald. Dit combineerde hij met zijn werkzaamheden bij De Collectieve Huisvesters. Deze combinatie bleek helaas niet goed werkbaar, zodat we afscheid moesten nemen. Inmiddels hebben we ook voor Mark een vervanger gevonden in de persoon van Sanne Raes. Zij heeft haar sporen in de wereld van collectieve woonvormen ruimschoots verdiend (ter informatie, deze gebeurtenissen hebben na de balansdatum plaatsgevonden).

In 2025 hebben we verdere stappen gezet op het vlak van onze samenwerking met collega corporaties. Met name met de voor onze belangrijke partner Talis is herziening van de bestaande afspraken dringend nodig. In 2025 zijn we overeengekomen dat zij een aantal financiële verplichtingen overnemen, en dat we een extern bureau aantrekken om de huidige beheerconstructie te evalueren om vervolgens tot een nieuwe overeenkomst te komen. In gezamenlijkheid met Talis hebben we gekozen voor het bureau LINK, portfolio en procesorganisatie; dit proces dient medio 2026 afgerond te worden. We hopen dan een raamovereenkomst vast te stellen dat tevens als blauwdruk kan dienen voor de samenwerking met andere corporaties.

Verder is de WBVG weer lid geworden van koepelvereniging Aedes. Wij geloven in het nut en noodzaak van een vertegenwoordiging van onze sector in de gremia waar beleid wordt gemaakt. Daarnaast ontsluit dit lidmaatschap kennis en informatie die voor een kleine organisatie als de onze van onschatbare waarde is.

Ten slotte hebben we advocatenkantoor IJzer de opdracht gegeven om onze bestaande contracten juridisch te toetsen en waar nodig aan te passen. Dit dient in 2026 te leiden tot een nieuw format

voor o.a. de samenwerkingsovereenkomsten met de pandverenigingen, het contract tussen pandvereniging en huurder, en het Huishoudelijk Reglement. We zullen bestaande panden dringend adviseren deze over te nemen; voor nieuwe samenwerkingen zullen deze contracten geïmplementeerd worden.

Volkshuisvesting

Afgelopen jaar werd voor een groot deel gedomineerd door een aangekondigde huurbevrozing; in een nachtelijke bijeenkomst werd deze plompverloren aangekondigd. Dit heeft enorme turbulentie in de sector veroorzaakt, en ook de WBVG heeft veel hinder ondervonden van dit aangekondigde besluit. Bestaande afspraken die niet ver daarvoor in de NPA waren vastgelegd kwamen op losse schroeven te staan, en diverse (financiële) aannames moesten worden herzien. Uiteindelijk is deze bevrozing niet doorgegaan, ook dankzij de storm van kritiek die opstak. Maar de onrust die het opleverde, en alle nieuwe scenario's en berekeningen die moesten worden uitgevoerd leverden veel extra werk op. Dit alles heeft veel van de organisatie gevraagd, maar zijn met grote betrokkenheid en professionaliteit opgevangen door het team.

De thema's in 2025 waren in de sector niet heel veel anders dan de jaren ervoor: de ambities zijn hoog, maar de resultaten blijven flink achter. De redenen hiervoor zijn genoegzaam bekend: een schaarste aan bouwlocaties, personeel, toegenomen bouwkosten, netcongestie, om er een paar te noemen. Het resultaat is dat de corporatievoorraad zeer langzaam groeit, en dat het aandeel corporatiewoningen op de gehele woningvoorraad zelfs daalt.

Dit alles maakt dat de collectieve woonvorm op almaar toenemende belangstelling mag rekenen. De uitdaging is echter hoe deze omgezet kan worden in concrete resultaten. We hopen met het ontwikkelen van een blauwdruk de corporaties te helpen bij het realiseren van meer collectieve woonvormen, door het sociale en fysieke beheer van gerealiseerde collectieven over te nemen. Arnhem neemt collectief wonen structureel op in het woningbouwbeleid. Binnen vijf jaar moeten er tien locaties zijn waar bewoners samen woningen ontwikkelen of beheren. Daarmee wil de gemeente bijdragen aan betaalbaarheid, leefbaarheid en zeggenschap in de stad.

De kosten voor onderhoud stegen ook in 2025, maar waren te overzien. We zien wel in de gehele sector een toename van de onderhoudskosten, die niet geheel te verklaren valt uit inflatie, de ouderdom van het vastgoed of inflatie. Het AW (Autoriteit Wonen) heeft aangekondigd hier onderzoek naar te doen.

Ook dit jaar kozen we voor de maximale huursomstijging om aan onze financiële en andere verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Het goede nieuws is dat de huurquote landelijk is gedaald, waardoor de sociale huur betaalbaar blijft.

Operationele ontwikkelingen

Onze panden, of ze nu woonpanden betreffen of woonwerkpanden, zijn ingedeeld als complexen. Voor ieder complex hebben we een huurovereenkomst met een vereniging (in twee gevallen een stichting) die het betreffende complex in zelfbeheer heeft. We hebben complexen in eigendom en we beheren complexen die eigendom zijn van andere woningcorporaties.

In 2025 zijn we verdergegaan met het verduurzamen van onze bezitspanden, waarbij het uitgangspunt is dat onze panden minimaal energielabel C dienen te hebben. Van de 18 complexen zijn er nog 4 waar ingrepen gepland staan. Dit doen we in nauwe samenwerking met de

bewonersverenigingen. De verduurzaming van de beheerpanden zijn nog altijd onderdeel van gesprek met onze collega corporaties.

Financiële ontwikkelingen

In 2025 beschikken we over drie leningen met looptijden tot 2037, 2042 en 2052 en zonder herfinancieringsmoment.

De marktwaarde van de complexen in eigendom is met ongeveer 12% gestegen.

De complexen blijven gewaardeerd op doorexplotatie omdat ze voor onbepaalde tijd aan woonverenigingen zijn verhuurd. Die woonverenigingen zelf muteren immers niet.

De beleidswaarde is met 60% gestegen. De beleidswaarde bepaalt mede de solvabiliteit en LTV. Ook in 2025 voldoen we aan de normen voor deze ratio's.

Toewijzing

Inkomensgrenzen en passend toewijzen vormen uit financieel oogpunt nauwelijks een verhuurbaarheidsprobleem bij de WBVG. Een beperkt deel van de huren ligt boven de aftoppingsgrenzen en de woonruimten worden volledig binnen de regels toegewezen aan de doelgroep. De WBVG verhuurt aan bewonersverenigingen en is intermediaire verhuurder voor haar beheerpanden. Als toegelaten instelling zijn we echter gehouden aan de wet- en regelgeving omtrent passend toewijzen.

Voor de bewonersverenigingen kan passend toewijzen een beperking zijn want veel liever dan op basis van inkomen selecteren zij kandidaat-bewoners op eigenschappen die aansluiten op de visie die zij op hun woonvorm hebben. Verder is de administratieve verantwoording rond toewijzing een last voor de WBVG en trekt een forse wissel op onze administratieve capaciteit. De wettelijke regels omtrent Passend Toewijzen worden gehanteerd bij verhuringen in woonverenigingen met een overeenkomst met de WBVG van na 17 mei 2003.

Financiën

We doen ons uiterste best de kosten voor de verhuur en het beheer van onze woonruimten binnen de perken te houden, en tegelijkertijd op een behoorlijke manier invulling te geven aan onze beheertaken. We blijven sturen op de belangrijkste ratio's (met name ICR, DSCR, solvabiliteit en LTV) om te voldoen aan de WSW-normen. Dit blijft vanzelfsprekend een harde voorwaarde voor ons financieel beleid in de komende jaren. Door verscherpt intern financieel toezicht hebben we momenteel goed zicht en grip op de financiële ontwikkelingen binnen onze vereniging. Wat wel de aandacht vraagt zijn de ontwikkelingen van de belangrijkste economische parameters; zo zien we voor 2025 dat tegenover de huursomstijging van 4,5% een loonstijging van 4,85% staat. De andere parameters groeien minder hard dan de huursomstijging.

Voor een nadere analyse van het jaarresultaat 2025 wordt in het hoofdstuk "De financiën in 2025" tekst en uitleg gegeven. Zowel de marktwaarde als de beleidswaarden van de wooneenheden zijn gestegen t.o.v. het voorgaande jaar. Een nadere toelichting geven we hiervoor in het hoofdstuk "De

financiën in 2025". De taxatiewaardes van de niet-woonruimten in de Daeb en de niet-Daeb-categorie zijn over het algemeen gestegen.

Sinds 2018 vermelden we de beleidswaarde en diens ontwikkeling in de toelichting op de jaarrekening. De beleidswaarde betreft alleen de complexen in eigendom bij de WBVG en kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie, in plaats van de uitgangspunten in de markt.

In de toelichting op de balans wordt een cijfermatige onderbouwing gegeven van de ontwikkeling van de beleidswaarde aan de hand van de verschillende afslagen.

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

Beschikbaarheid: de WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen voor onbepaalde tijd. Er is geen sprake van mutatie en daarom is het scenario 'doorexpluiten' in plaats van 'uitpenden' op alle complexen van toepassing.

Betaalbaarheid: De huren van de complexen in eigendom zijn laag en kunnen, afgezien van de reguliere jaarlijkse huurverhogingen binnen de wettelijke grenzen, niet aangepast worden. De contractuur is daarom gelijk aan de streefhuur.

Kwaliteit: de WBVG-complexen zijn door hun aard onderhoudsintensief. Bij het opstellen van de beleidswaarden 2025 is overgestapt naar een onderhoudstermijn van 60 jaar. Dit heeft effecten op de afslag t.o.v. 2024.

Beheer: de WBVG hanteert het principe van zelfbeheer door bewoners. Daardoor blijven de eigen beheerkosten beperkt.

Een nadere beschouwing op de beleidswaarde is opgenomen aan het eind van het volkshuisvestingsverslag.

Visie op de toekomst

De WBVG richt zich op een toekomst als toegelaten instelling waarbij binnen de volkshuisvestelijke kaders gekeken wordt hoe we ons specialisme op het gebied van de collectieve woonvorm optimaal kunnen inzetten.

In 2025 hebben we in overeenstemming met onze nieuwe Meerjarenstrategie gehandeld door:

- Beter te doen wat we al deden: kwaliteit, zeggenschap, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn kernbegrippen die we toegepast hebben in al onze activiteiten van het afgelopen jaar;
- Het ontwikkelen van concepten en projecten: we hebben gewerkt aan meer bekendheid voor het collectief wonen, aan meer instrumentarium en ook aan projecten die we spoedig in beheer hopen te nemen.
- Zijn we aan het voorsorteren op een nieuwe Meerjarenstrategie, aangezien de huidige tot eind 2026 loopt.

Met de aanname van een nieuwe projectontwikkelaar, in combinatie met het ontwikkelen van een nieuw samenwerkingsmodel, hopen we in de toekomst eenvoudiger nieuwe projecten te

ontwikkelen in samenwerking met collega corporaties. In die zin lijkt de vereniging zich te bewegen richting zakelijke dienstverlening.

We hebben echter nog een goed gesprek met alle stakeholders te voeren over de toekomstige koers van de WBVG. In 2026 organiseren we een aantal bijeenkomsten waar we in gesprek met onze RvT, ons personeel en onze leden input ophalen voor de items in de Meerjarenstrategie. Parallel hieraan zal een visitatie lopen, waar we ook onze externe partners om input zullen vragen.

Onze Missie zal hierbij overeind blijven: werken aan het creëren van bloeiende woon- en werkgemeenschappen in de regio Arnhem-Nijmegen. Als WBVG bieden we betaalbare woonruimte aan huurders die in collectief verband wensen samen te wonen in eigen regie.

Over hoe we dit op de meest effectieve manier vorm zullen geven in de toekomst, dient het gesprek te gaan. De resultaten van dit gesprek zullen leiden tot een nieuwe Meerjarenstrategie in november 2026.

Nieuwe projecten

In 2025 werden geen nieuwe projecten toegevoegd. Wel zijn er diverse projecten in ontwikkeling; zo zijn we in gesprek met diverse zogenaamde STUT-panden; verenigingen die in de jaren '80 zijn opgericht en momenteel zoeken naar herfinanciering. Met aantal van deze panden zijn de besprekingen in vergevorderd stadium.

Ook zijn we in gesprek met Mooiland om een bestaande pandvereniging over te nemen; de verwachting is dat dit in 2026 zijn beslag zal krijgen.

Projecten die niet in 2026 gerealiseerd zullen worden laten we in dit Jaarverslag buiten beschouwing.

Het team

Het functioneren van de WBVG is gebaat bij een stabiel team van betrokken en kundige medewerkers. In 2025 is oud-bestuurder Bernard Smits definitief afgezwaid en is vervangen door Mark Boom.

Risico's

De WBVG besteedt jaarlijks aandacht aan haar risicomanagement. In afstemming met de Raad van Toezicht worden allerhande risico's benoemd en inzicht gegeven in de impact, waarschijnlijkheid en beheersingsmaatregelen.

Onderdeel van de risicoanalyse is het frauderisico in de organisatie. De risico's op onrechtmatige betalingen, prijsafspraken, spookfacturen en/of illegale verhuur zijn beoordeeld en passende beheersingsmaatregelen zijn benoemd en waar wenselijk geacht zijn ook nieuwe maatregelen doorgevoerd. Het betreft controle op betalingen, regelmatige onderhoudsrapportages en het regelmatig aandacht vestigen op deze risico's bij de medewerkers.

Risico's zijn nooit volledig uit te sluiten. Het begint bij bewustzijn in de eigen organisatie van de aanwezigheid, impact en waarschijnlijkheid van mogelijke risico's. De omgang met deze risico's wegen we af tegen de toepasbaarheid van risicobeheersingsmaatregelen voor een organisatie als de WBVG. Daaruit kunnen we concluderen dat we de overtuiging hebben dat we op een passende en

verantwoorde manier omgaan met de risico's die in beeld zijn gebracht en we bereid zijn deze risico's te dragen.

De regeldruk en de beleidsvrijheid zijn voor de WBVG in 2025 niet wezenlijk veranderd. Daardoor konden we als kleine toegelaten instelling voortborduren op onze werkwijze in de afgelopen jaren. Waar we onverminderd aandacht aan blijven geven is de invulling van onze werkprocessen en de nieuwe mogelijkheden die de techniek ons biedt.

De prognoses laten zien dat we de komende jaren aan de ratio's blijven voldoen, wanneer we ons strategisch beleidsplan ten uitvoer brengen. Wel blijft onze financiële situatie precair; gezien de geringe omvang van onze organisatie is onze kasstroom relatief klein, en leiden kleine schommelingen al vrij snel tot grote veranderingen in onze ratio's. In 2026 vindt er een heroriëntatie plaats waarbij eveneens de financiële situatie wordt betrokken.

Operationele risico's op personeel gebied zijn door de jaren heen altijd aanwezig geweest. Dat is inherent aan een kleine organisatie. Het team is sterk horizontaal georganiseerd en vele taken kunnen bij eventueel uitval van een personeelslid door het team opgevangen worden. Door een goede werksfeer blijft het personeel over het algemeen lang aan de WBVG verbonden. We hebben laten zien dat ook het vertrek van een bestuurder, wisselingen in het werkorganisatie en binnen de RvT prima opgevangen konden worden.

Al met al laat de WBVG ook in 2025 zien wat het al veertig jaar bewijst, namelijk dat een kleine, tegendraadse en eigenwijze vereniging haar missie nog altijd uit weet te voeren in een steeds sneller veranderende wereld.

Arnhem, 2026

Werner van de Wiel, directeur-bestuurder WBVG

Volkshuisvestingsverslag

VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT 2025

1. Inleiding

In dit verslag legt de raad verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

2. Bestuur en Toezicht

Samenstelling Raad van Bestuur

WBVG kende in 2025 een eenhoofdig bestuur. In 2025 is deze functie vervuld door de heer Werner van de Wiel. De heer van de Wiel had in deze periode een bescheiden bezoldigde nevenactiviteit als mede-eigenaar van BUUR te Nijmegen.

Samenstelling Raad van Toezicht

Op grond van de statuten bestaat de Raad van Toezicht uit ten minste drie en maximaal vijf natuurlijke personen, benoemd op basis van deskundigheid en betrokkenheid bij het werk van WBVG. Ten minste twee leden worden benoemd op voordracht van de ALV. Elk lid is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming mogelijk is.

Op 8 januari 2025 is Christoffel Klap benoemt tot voorzitter van de RvT. Tot die datum heeft de vicevoorzitter, John Hendriks, die rol vervuld. Michiel Schouteten, RvT-lid op voordracht van de ALV, nam op 27 maart afscheid. Hij is per 10 oktober 2025 opgevolgd door Stephanie Blom, die na een sollicitatieprocedure voorgedragen is door de ALV. Rudolf Bosveld stopte in september na zijn besluit om geen tweede termijn te ambiëren. Zijn vacature is nog niet ingevuld. De Raad laat zich ondersteunen door een financieel adviseur.

3. Principes Governancecode Woningcorporaties

WBVG volgt de Governancecode Woningcorporaties, deze is vertaald in het reglement van het bestuur en van de Raad van Toezicht. In elke vergadering van de Raad van Toezicht wordt een directieverslag geagendeerd waarin de bestuurder verslag doet van de bijzonderheden van de afgelopen periode. Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek met de bestuurder plaats. De Raad van Toezicht bespreekt en evalueert jaarlijks de bezoldiging, onkostenvergoedingen en declaraties van de bestuurder. Namens de Raad van Toezicht is de voorzitter het aanspreekpunt voor de bestuurder. De voorzitter van de RvT en bestuurder WBVG overlegden periodiek over de gang van zaken. De bestuurder rapporteerde aan de Raad van Toezicht en legde verantwoording af over de bedrijfsvoering en de gang van zaken. Dat gebeurde zowel schriftelijk als mondeling tijdens en buiten de formele vergaderingen. Indien van toepassing vroeg de bestuurder aan de Raad van Toezicht om advies, goedkeuring of een specifiek besluit. De agenda van de vergaderingen van de Raad van Toezicht met de bestuurder kenden een vast en terugkerend stramien van rapportage op onderdelen, waaronder kwaliteit van dienstverlening, risico's, financiën, productie, klachten en personeelszaken.

De Raad van Toezicht kwam in 2025 zes keer in formele vergadering bijeen. De voorzitter van de Raad van Toezicht en de bestuurder overlegden voorafgaand aan elke vergadering over de agenda. Voorafgaand aan elke vergadering vond telkens een voorbereidende vergadering plaats van de Raad van Toezicht, zonder bestuurder. De Raad van Toezicht sprak in 2025 eenmaal met het personeel. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht drie keer de ALV van WBVG bijgewoond, die voorgezeten wordt door de voorzitter van de RvT.

Zelfevaluatie

In de Governancecode Woningcorporaties is bepaald dat de RvT ten minste één keer per jaar het eigen functioneren van de raad en dat van individuele leden van de raad (in termen van effectiviteit) bespreekt. Eens per twee jaar dient dat onder onafhankelijke, externe begeleiding plaats te vinden. In oktober hebben we met ondersteuning van Martijn de Loor van Bureau Gevoel voor de zaak, de zelfevaluatie uitgevoerd. We hebben vooral ingezoomd op de rolverdeling bestuur en RvT. Er zijn een aantal afspraken gemaakt onderling en met de bestuurder om verbetering in de rolverdeling door te voeren, waardoor de bestuurder zich meer gesteund kan voelen door de Raad.

4. Visie en kaders

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het functioneren van het Bestuur van WBVG en de algemene gang van zaken binnen WBVG en de met haar verbonden ondernemingen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WBVG elke vier jaar laat uitvoeren.

De WBVG is een vereniging met leden, een directeur-bestuurder en een Raad van Toezicht. Bij haar werkzaamheden handelt de raad op basis van de bevoegdheden en de werkwijze die in de statuten en reglementen zijn vastgelegd en binnen de grenzen van wet- en regelgeving. Dat wil zeggen dat de raad niet alleen toezicht houdt namens de algemene ledenvergadering (ALV), maar ook dat ze daarbij de volkshuisvestelijke en financiële belangen van de vereniging bewaakt. Bij de vormgeving van haar toezichthoudende taak worden de principes van de Governancecode Woningcorporaties gevolgd. Bestuur en Raad van Toezicht hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop.

De raad kiest bewust voor een visie op hoofdpunten, in de wetenschap dat de (volkshuisvestelijke) wereld te complex is en te snel verandert om zich in detail te laten vangen.

Volkshuisvestelijke prestaties

In dit vierde jaar van het de vastgestelde 'Meerjarenstrategie WBVG 2022-2026', is de raad betrokken geweest bij de verdere uitvoering van de plannen. De strategie formuleert twee ontwikkelrichtingen. Enerzijds het goed beheer van de eigendomspanden inclusief de verduurzamingsopgave en een duurzame exploitatie van de beheerpanden — en anderzijds het leveren van een bijdragen aan de groei van collectieve woonprojecten waarin collectief wonen en zelfbeschikking van bewoners een fundamentele bijdrage kan leveren aan het oplossen van de woningnood.

Ook in 2025 heeft de RvT met de bestuurder uitgebreid stilgestaan bij de financiële positie van WBVG. Duidelijk is aan het licht gekomen dat de huidige beheerovereenkomsten gebaseerd op het vruchtgebruik-principe een duurzaam bedrijfsmodel voor WBVG onmogelijk maken. WBVG kan niet anders dan fors bezuinigen op het onderhoud. En dat leidt uiteindelijk weer tot daling van de waarde van het vastgoed. De dreigende huurbevrozing zette dit gesprek nog eens extra op scherp.

De tijdelijke afspraak met Talis, de corporatie waarmee WBVG veruit de meeste beheerovereenkomsten heeft, dat Talis vaste lasten als de WOZ en verzekeringspremie voor haar rekening neemt, geeft tijd en ruimte om aan een nieuwe overeenkomst te werken. Inmiddels is de opdracht aan een extern deskundige gegeven om Talis en WBVG te helpen met dit project. De RvT is tevreden dat, na lange wachten, die proces op gang is gekomen. De uitkomst zal ook gebruikt worden om de overeenkomsten met andere corporaties om te zetten.

Het in beheer nemen van Huis & Hof is goed verlopen. Woonwaarts is gestart met de voorbereiding van de renovatie. De bewoners zijn in gesprek over hun collectiviteit versterkt kan worden.

2025 stond ook in het teken van het vertrek van de voormalig bestuurder en huidige projectontwikkelaar Bernard Smits. Na een verbintenis van 30 jaar is zo'n vertrek van grote betekenis voor een kleine organisatie. Zijn opvolger is aan de slag en is door Bernard ingewerkt, zodat de ontwikkeling van nieuwe projecten niet stil is komen te vallen.

5. Werkgever, klankbord en netwerk

Het strategisch jaarplan is ook de onderlegger van de werkgeversrol van de RvT. Jaarlijks wordt met de bestuurder de realisatie hiervan besproken in de voltallige RvT en vervolgens met de bestuurder. Het functioneren van de werkorganisatie, de Algemene Ledenvergadering en de verenigingsstructuur is ook onderdeel van dit gesprek. De bestuurder van de WBVG is primair de netwerker met externe partijen, zoals collegacorporaties en gemeenten. De leden van de raad hebben geen juridische vertegenwoordigende rol. Wel zijn zij nauw betrokken bij de wooncollectieven. Via met name de ledenvergadering horen zij wat er speelt in de panden en wat de leden belangrijk vinden.

6. Behandelde onderwerpen in 2025

- Jaarrekening 2024 werd goedgekeurd
- Benoeming van Stephanie Blom als nieuw lid RvT per 10 oktober 2025
- Bespreking interimcontrole 2025 en de follow-up van de management letter van 2024
- De (financiële) maand- en kwartaalrapportages, inclusief risico's en beheersing ervan
- De begroting 2026 werd besproken en goedgekeurd.
- Plan van aanpak nieuwe strategie
- Aanpassing beheerovereenkomsten met o.a. Talis
- Aanpak overlast in één complex
- Effecten huurbevroezing
- Visie op bestuur en toezicht
- Bezoldiging RvT

7. Samenstelling RvT einde 2025

In 2025 bestond de raad van toezicht uit de volgende leden:

M. Schouteten	(Michiel)
functie:	lid, namens de huurders, tot 29 maart 2025
geboren:	1976
beroep:	Eigenaar kledingatelier Oneroomoffice
nevenfuncties:	Penningmeester woonvereniging Een Goede Diehl

J.W. Hendriks (John)
 functie: lid sinds 12 februari 2020
 geboren: 1951
 beroep: bestuurder woningcorporatie (gepensioneerd)
 nevenfuncties: Bestuurder Stichting Stevenskerk Nijmegen, lid Raad van Commissarissen N.V. Sportfondsen Nijmegen

R. Bosveld (Rudolf)
 functie: lid tot 5 oktober 2025
 geboren: 1958
 beroep: Lid Board of Directors PPF Group NV
 nevenfuncties: Lid RvC Woningstichting Rentree, Lid RvC Stichting Havensteder, Director FARO Benelux BV, Bestuurslid Stichting Dierentehuis Arnhem en omstreken, Voorzitter beleggingscommissie Apostolisch Genootschap

J. Hopman (Jasper)
 functie: lid sinds 25 juni 2024 – namens de huurders
 geboren: 1986
 beroep: IT Support coördinator / developer Brightech Breukelen
 nevenfuncties:

C. Klap (Christoffel)
 Functie: voorzitter vanaf 1 maart 2025
 Geboren: 1958
 Beroep: Bestuurder Woningstichting Nieuwkoop
 Nevenfuncties: Voorzitter RvT !Woon, penningmeester VvE De Eik, lid Raad van Advies CoopLink

S. Blom: (Stephanie)
 Functie: lid RvT sinds 10 oktober 2025 – namens de huurders
 Geboren: 1989
 Beroep: Docent en onderzoeker University College Maastricht
 Nevenfuncties: lid gemeenteraad Maastricht

In 2025 was de voorzitter het enige bezoldigde lid van de Raad van toezicht.

De raad van toezicht heeft het volgende rooster van aftreden vastgesteld:

Naam	1e benoeming	aftreden	2e benoeming	aftreden
Michiel Schouteten	29 maart 2017	Maart 2021	Maart 2021	Maart 2025
John Hendriks	12 februari 2020	Februari 2023	Februari 2023	Februari 2027 (beoogd)
Rudolf Bosveld	5 oktober 2021	Oktober 2025		Oktober 2025
Jasper Hopman	25 juni 2024	Juni 2028	Juni 2028	Juni 2032
Christoffel Klap	8 januari 2025	Januari 2029	Januari 2029	Januari 2033
Stephanie Blom	10 oktober 2025	Oktober 2029	Oktober 2029	Oktober 2034

Overzicht PE punten

Leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningbouwcoöperaties en volgen conform de vereisten programma's in het kader van permante educatie.

Naam	Jaar	PE punten
Michiel Schouteten	2017	18
	2018	0
	2019	6
	2020	8
	2021	0
	2022	4
	2023	11
	2024	5
	2025	0
John Hendriks	2020	8
	2021	2
	2022	2
	2023	2
	2024	2
	2025	4
Rudolf Bosveld	2021	38
	2022	35
	2023	30
	2024	36
	2025	0
Jasper Hopman	2024	16
	2025	5
Christoffel Klap	2025	15
Stephanie Blom	2025	0
Werner van de Wiel (bestuurder)	2024	71
	2025	10

De leden van de Raad van Toezicht voldoen hiermee aan de gestelde eisen.

8. Slot

De Raad van Toezicht realiseert zich dat 2025 een turbulent jaar was voor de medewerkers en voor de leden. Toch heeft de Raad van Toezicht ook eendracht, betrokkenheid en enthousiasme gezien. De Raad van Toezicht dankt alle medewerkers en ook de leden voor hun inzet en betrokkenheid en spreekt hiervoor zijn oprechte en enorme waardering uit.

Amsterdam, 29 juni 2026
Namens de raad van toezicht,

Christoffel Klap, voorzitter

UITVOERING VOLKSHUISVESTELIJK BELEID

Inleiding.

WBVG is een toegelaten instelling met panden in meerdere gemeenten in de provincie Gelderland. In deze panden bevinden zich bijzondere en uitdagende collectieve woonvormen waarbij alle woonruimtes tot de sociale huur behoren. Naast woonruimten bevinden zich ook activiteitenruimten in de complexen waarvan het merendeel tot maatschappelijk onroerend goed gerekend kan worden. De WBVG houdt zich uitsluitend met deze collectieve woonvormen bezig en is daarmee uniek in Nederland. Onze panden kenmerken zich door:

- Collectiviteit
- Zelfbeheer
- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Een eigen bewonersvisie op collectief wonen

Collectiviteit wordt tot uitdrukking gebracht door bewoners die zich organiseren met als doel hun woonruimte en woonomgeving zelf in te richten en te beheren. Dit collectief heeft altijd rechtspersoonlijkheid en meestal in de vorm van een vereniging.

Zelfbeheer beslaat het pakket afspraken dat we als WBVG met het bewonerscollectief overeenkomen waarin verantwoordelijkheden zijn verdeeld tussen bewoners en WBVG. Zaken zoals werving, selectie en toewijzing, huurinning, beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, delen van de administratie en delen van het onderhoud worden aan het bewonerscollectief overgedragen.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor onze panden. Deze voorzieningen vormen het bindmiddel voor de bewoners en de activiteiten die daar plaatsvinden zijn een uiting van de gedeelde visie. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen betrekking hebben op het wonen zoals een gezamenlijke tuin, bergingen, logeerruimte, wasruimte, keuken, woonkamer of ontmoetingsruimte. Maar het is ook heel goed mogelijk dat het om functies buiten het wonen gaat. Zo kan het onderdeel van de visie van het wooncollectief zijn om gezamenlijk culturele voorzieningen te onderhouden, sociaal-maatschappelijke activiteiten te ontplooiën of bedrijfsmatige activiteiten naast het wonen te plegen.

Een eigen bewonersvisie is terug te vinden in het karakter en de uitstraling van een complex. Die visie maakt dat ieder project een eigen identiteit heeft. De visie ligt ten grondslag aan diverse beleidsterreinen binnen het zelfbeheer. Van bewonersprofielen tot buurtactiviteiten, van aandacht voor elkaar tot duurzaamheid: er zijn tal van terreinen waarin een woongemeenschap zich kan onderscheiden.

Duurzaamheid en ecologie maken in veel gevallen deel uit van de visie op het wonen voor bewoners én WBVG. Onze eigendomspanden bevinden zich in een 'technisch verduurzamingsproces'; nieuw in beheer te nemen bestaande panden worden energetisch verbeterd zodat ze langjarig verantwoord geëxploiteerd kunnen worden; onze nieuwbouwprojecten zijn ecologische hoogtepunten in de sociale huur. Ook in dit thema staan de bewoners centraal omdat zij aangeven ecologisch te willen wonen en daarin vergaande keuzes maken voor duurzame energieconcepten of ecologische bouwmaterialen. Waar mogelijk werken we eraan mee deze duurzaamheidsdoelen te realiseren.

We houden ons niet bezig met andere woonvormen dan de collectieve woonvorm. De individuele sociale huurwoning (zoals de gangbare appartementen of eengezinswoningen) vind je doelbewust

niet bij ons. Er zijn meerdere redenen aan te voeren waarom we ons toeleggen op collectieve woonvormen. De belangrijkste redenen zijn:

- **GEGARANDEERD SOCIAAL.** Collectieve woonvormen bieden een sociale meerwaarde aan het wonen. Wonen hoort zoveel meer te zijn dan alleen een dak boven je hoofd. In een collectieve woonvorm werk je samen aan het wonen en heb je een sociaal netwerk om je heen en vermijd je eenzaamheid;
- **BETROKKEN en ZORGZAAM.** De bewoners hebben een sterk collectief eigenaarsgevoel bij hun woning. Zij voelen zich verantwoordelijk en betrokken en gaan bewust met hun woning en woonomgeving om.
- **MEER MOGELIJKHEDEN.** In een collectieve woonvorm worden zaken mogelijk die individueel buiten bereik liggen. Kosten en gebruik van voorzieningen worden gedeeld en blijken daardoor wél realiseerbaar en betaalbaar;
- **BETAALBAARDER DAN INDIVIDUEEL.** Collectief wonen in zelfbeheer is de betaalbaarste vorm van wonen. Verantwoordelijkheid nemen voor zaken die normaal door de verhuurder behartigd worden, houdt in dat beheerlasten lager worden en het wonen dus goedkoper;
- **DUURZAAM.** Collectieve woonvormen zijn niet alleen sociaal duurzaam maar ook altijd technisch duurzaam. Het delen van voorzieningen beperkt immers het energieverbruik en de milieubelasting van het wonen;
- **LANGER THUIS.** Voor de oudere medemens is de collectieve woonvorm een natuurlijk vangnet waardoor pas later een beroep gedaan hoeft te worden op zorgvoorzieningen;
- **DOELMATIG EN DUS ZEER GESCHIKT VOOR DE PRIMAIRE DOELGROEP.** Bij collectieve woonvormen is sprake van een huurder die de verhuurder ontzorgt en niet andersom. En daardoor zijn ze de doelmatigste vorm van sociale volkshuisvesting. En bieden ze het beste perspectief voor de continuïteit van de sociale huursector.

Maar om al deze voordelen te kunnen benutten, moet je wel durven omdenken en de bewonerscollectieven vertrouwen kunnen schenken.

Eigendom en beheer

Eind 2025 bezitten we 187 woon- en 26 werkeenheden ondergebracht in 17 complexen. Daarnaast hebben we 261 wooneenheden en 1 werkeenheden in 27 complexen in vruchtgebruik waarbij het juridisch eigendom bij de corporaties, Vivare, Baston Wonen en Talis berust en 66 eenheden in 4 complexen in beheer namens de corporaties Woonwaarts, De Woonplaats en Oosterpoort.

Vruchtgebruik houdt in dat we niet de juridisch eigenaar zijn maar wel de lusten en lasten van de exploitatie hebben. Complexen die niet in vruchtgebruik maar in beheer zijn, kennen samenwerkingsovereenkomsten tussen de collegacorporaties en de WBVG. Inhoudelijk lijken deze overeenkomsten sterk op de vruchtgebruikovereenkomsten.

De wooneenheden worden per complex collectief verhuurd aan woonverenigingen die als intermediaire verhuurder optreden. Doordat de WBVG diverse verantwoordelijkheden aan deze woonverenigingen overdraagt, worden zij uitgedaagd om beleidsmatig te denken, zelf initiatief te nemen en zich daarbij op professionele wijze te organiseren. De WBVG ondersteunt ze daarbij.

Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

Conform de Woningwet is Nederland sinds 30 augustus 2016 verdeeld in 19 woningmarktregio's. Uitzonderingen daargelaten, mogen toegelaten instellingen zoals de WBVG nog slechts in 1 regio investeren. Voor de WBVG betekent dit dat we ons qua activiteiten moeten beperken tot de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

Tijdens de laatste wijziging van de Woningwet is bepaald dat we niet mogen verwerven of bouwen buiten onze woningmarktregio waarbij voorheen bepaald was dat we niet werkzaam mochten zijn buiten de woningmarktregio. Door deze wijziging krijgt een specialistische corporatie zoals de WBVG mogelijkheden diensten te verlenen aan andere corporaties buiten de regio hetgeen een ontwikkeling is die collectieve woonvormen ten goede kan komen. De activiteiten van de WBVG buiten de regio beperken zich tot advieswerk, de WBVG is niet voornemens buiten de regio nieuwe projecten te beheren.

Samenwerkingsprojecten in 2025

Sinds december 2010 is met collegacorporatie Talis uit Nijmegen een samenwerkingsovereenkomst van kracht die de ontwikkeling van collectieve woonvormen in Nijmegen stimuleert met als doel deze door de WBVG op onze typische wijze te laten beheren, namelijk met een hoge mate van zelfregie en zelfbestuur in verenigingsvorm. In toenemende mate zijn ook met andere woningcorporaties projecten in ontwikkeling:

Met Woonwaarts wordt samengewerkt ten behoeve van het initiatief CPO Calimero, een project in Ewijk met 27 kleine ecologische woningen, waarvan 9 in de sociale huur. Afgelopen jaar hebben de huurders deze woningen betrokken, maar het afwerken van de buitenzijde gaat nog tot medio 2025 duren. Daarnaast is met Woonwaarts de samenwerking gezocht en gevonden in het project Huis & Hof. Deze zelfstandige woningbouwvereniging die al meer dan 100 jaar bestaat kon dankzij deze samenwerking onder de vleugels van de WBVG voortbestaan.

Met Woonstichting Valburg werken we samen aan een woongemeenschap voor de locatie Veldzicht in Zetten. Dit betreffen 12 sociale huurwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen.

Advies- en begeleidingswerkzaamheden

- Met de woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen wordt het netwerk Woonkr8 gevormd. Onderdeel van dit netwerk is de Coalitie Collectieve Woonvormen waar 7 woningcorporaties aan deelnemen. Met de coalitie wordt getracht om collectieve woonvormen te stimuleren door middel van het geven van bekendheid, onderzoek en het ondersteunen van de bewonersgroepen door middel van trainingen. Voor deze activiteiten wordt met diverse partijen buiten de coalitie samengewerkt zoals de provincie Gelderland en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. In 2025 is op deze manier samengewerkt om de collectieve woonvorm in al haar verscheidenheid tot volwassenheid te kunnen brengen. Er is een Expeditie Collectieve Woonvormen opgezet waar meer dan 30 partijen uit vele domeinen betrokken waren. De expeditie is in 2025 voortgezet onder de noemer 'de Collectieve Huisvesters'. In 2025 is gekeken in welke vorm dit het beste gegoten kan worden. In eerste aanleg werd gekozen voor de coöperatieve vorm maar dit riep de nodige bezwaren op bij het AW en de deelnemende woningbouwcorporaties. Met name het feit dat hiermee een verbinding aangegaan wordt stuit op bezwaren. Na overleg met het AW is vastgesteld dat deze

verbinding onder het lichtste regime valt; desalniettemin leven onder een aantal deelnemers nog bezwaren, en zien zij meer in een minder ingewikkelde constructie. Dit gesprek zal in 2026 worden voortgezet.

- Samen met de Nederlandse Woonbond en Stichting !Woon heeft de WBVG in 2016 het landelijke kennisplatform Cooplink opgezet. Later is de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (VGW) aangesloten. In de afgelopen jaren is zodoende een platform van wooncoöperaties (i.o.) ontstaan dat sinds 2020 als zelfstandige vereniging van wooncoöperaties verder is gaan opereren. Cooplink faciliteert de praktijkontwikkeling van de wooncoöperatie als een beweging van onderop. Uitwisseling van kennis en ervaring tussen initiatieven staat daarin centraal. Die kennis zal vervolgens weer de voedingsbodem vormen voor ontwikkeling van nieuw instrumentarium. Cooplink onderhoudt daarvoor contacten met het Ministerie van BZK, diverse gemeenten en provincies waardoor naast kennisdeling ook belangenbehartiging en lobbyen tot de kerntaken van Cooplink is gaan behoren. Cooplink heeft gedurende enkele jaren een substantiële bijdrage ontvangen van het Ministerie van BZK waarmee de organisatie van Cooplink flink is uitgebreid. Het aantal aangesloten bewonersinitiatieven breidt zich nog steeds uit. In 2024 heeft de Tweede Kamer via een amendement besloten dat er 30 miljoen wordt uitgetrokken voor een leenfonds voor wooncoöperaties, bovenop de 10 miljoen uit 2022. Cooplink zal een rol in het beheer van het fonds gaan vervullen. Daarnaast verricht Cooplink nog een veelheid van taken en werkzaamheden ten behoeve van de wooncoöperatie.

Prestatieafspraken met de gemeente

Van de vijf bezitsgemeenten in Gelderland hebben we in het verleden prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Arnhem. Gezien het schaalniveau, de bijzondere woonvorm en de spreiding van het bezit blijkt het wederzijds belang en dus het maken van concrete afspraken lastig te organiseren. Het ontbreken van prestatieafspraken is om die redenen met de Autoriteit Woningcorporaties afgestemd. Toch onderkennen we dat ook vanuit de woonverenigingen een groeiende behoefte bestaat om met de gemeente en WBVG nadere afspraken te maken gericht op de collectieve woonvorm. De contacten zijn met name met de gemeenten Arnhem en Nijmegen aangehaald en zullen ook in de komende jaren verder onderhouden worden.

De inzet van middelen

De WBVG heeft in 2025 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, conform de beschrijving in dit jaarverslag.

De Algemene Ledenvergadering

De WBVG verhuurt haar complexen aan woonverenigingen (ook wel pandverenigingen of huurdersverenigingen) en beschouwt deze als haar bewonerscommissies. De leden van de WBVG bijeen in de Algemene Ledenvergadering vormen de huurdersorganisatie. De WBVG kent een verenigingsstructuur waarmee invloed en zeggenschap als vanzelfsprekend gewaarborgd is. De huurders, die ieder zowel lid zijn van hun woonvereniging als van de WBVG, worden vanuit hun lidmaatschap nauw betrokken bij allerhande besluiten en bij het ontwikkelen van beleid. Via de ALV hebben de leden en hun woonverenigingen een hoge mate van invloed en zeggenschap binnen de WBVG. Ondanks de beperkingen die de Woningwet heeft opgelegd aan de zeggenschap van de ALV, betreft de WBVG haar ALV maximaal bij besluitvorming en beleidsontwikkeling. Reden hiervoor is dat we onze ALV een essentieel onderdeel is van onze visie over democratisch zelfbestuur; het is ook waarom de WBVG geen stichting maar een vereniging is. Door de continue dialoog en grote inspraak ontstaat enorm draagvlak voor ons beleid.

Het passend toewijzen

De WBVG draagt verantwoording voor het passend toewijzen. De selectie van nieuwe bewoners en daardoor de uitvoering van het toewijzen binnen de geldende kaders ligt bij de woonverenigingen. Middels bestuursverklaringen en dwingende bepalingen in de huurovereenkomst zijn woonverenigingen, die een huurcontract na 17 mei 2013 zijn aangegaan met de WBVG, gehouden aan de juiste en volledige toepassing van de regels. Van woonverenigingen met een huurcontract van vóór die datum wordt ook een bestuursverklaring gevraagd. Het bestuur van een woonvereniging geeft daarmee een verklaring af inzake het aantal toewijzingen en het gegeven dat de toewijzingen conform de geldende regels zijn geschied.

Er hebben in 2025 conform de bestuursverklaringen geen toewijzingen plaatsgevonden buiten de geldende toewijzingscriteria. Binnen Babylon (beheercomplex) hebben een drietal wijzigingen plaatsgevonden die niet conform de regels omtrent passend toewijzen plaatsvonden. Het bestuur van de pandvereniging is hierin in gebreke gebleven; we hebben het bestuur nogmaals gewezen op de regelgeving en onze controle hierop aangescherpt. We hebben onze collega corporatie Oosterpoort van dit voorval op de hoogte gesteld. Deze afwijking viel binnen de norm van 5% afwijking.

Financieel beleid en beheer

In 2025 is het “Reglement financieel beleid en beheer” onverkort van toepassing geweest. De financiële continuïteit van de eigen organisatie wordt met name gemonitord middels de bekende ratio's. In 2024 zijn we ook door middel van een liquiditeitsbegroting maandelijks gaan monitoren op de kasstromen. Daarnaast wordt er op onderdelen gekeken naar waar mogelijke risico's schuilen. Van nature is het onderhoud als grootste, enigszins fluctuerende, kostenpost daarin een belangrijke factor.

Leefbaarheid

De WBVG investeert niet in leefbaarheid. Leefbaarheid is iets dat bewoners in collectieve woonvormen met elkaar vormgeven. Collectieve woonvormen zijn het geijkte instrument om de leefbaarheid op een goede manier te waarborgen. Leefbaarheid is zagezegd bijna vanzelfsprekend op peil bij de WBVG. Desalniettemin ondersteunen we daar waar nodig, o.a. door het aanbieden van conflictbemiddeling.

Collectief wonen – een stuk geschiedenis

Collectief wonen bestaat sinds de jaren 60. In de jaren 80 ontstonden in Nederland veel collectieve woonprojecten. Veelal twintigers en dertigers met meer ideeën dan geld klopten destijds aan bij woningcorporaties. Niet zelden zetten zij zich bewust af tegen de massaliteit en anonimiteit van de sociale woningbouw. Deze bewoners hadden de corporaties echter nodig om hun plannen verwezenlijkt te krijgen. Vaak waren de corporaties leidend in de vormgeving van de projecten. Zo ontstonden bijvoorbeeld vele Centraal Wonen-projecten.

Rond de millenniumwisseling ontstonden projecten die steeds vaker gebaseerd waren op een levensbeschouwelijke grondslag. Als reactie op het toenemende ik-denken, groeide de behoefte om

het wonen gezamenlijk vorm te geven. Ook veel ouderen ontdekten dat zij door middel van collectief wonen hun derde levensfase op een aangename manier samen konden vormgeven.

In recente jaren neemt de belangstelling voor de collectieve woonvorm zichtbaar toe. De huidige trend kenmerkt zich door een naar buiten gerichte opstelling van bewoners. Nu het steeds makkelijker wordt om informatie te vinden en uit te wisselen over de diverse woonvormen en veel professionele organisaties transparanter zijn geworden is de toegankelijkheid van het collectief wonen enorm vergroot. Bewoners hebben door alle beschikbare informatie veel mogelijkheden invulling te geven aan zelfregie.

Ook nu spelen corporaties vaak een belangrijke rol bij het realiseren van bewonersinitiatieven. Corporaties zijn zich, om diverse redenen, sterker bewust dat zij open moeten staan voor de wensen en behoeften van hun doelgroep, wat er toe heeft bijgedragen dat er hernieuwde aandacht voor de collectieve woonvorm is. Een niet onbelangrijk aspect daarbij is dat het bewonerscollectief de brug slaat tussen het individueel belang van de huurder en de maatschappelijke doelstelling van de corporatie. Het is de tussenschaal tussen de individuele bewoner en de grootschalige sociale huisvesting met alle bijkomende voordelen die de maatschappelijke meerwaarde biedt.

Collectief wonen in 2025: de wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners dat vergaand zeggenschap en zelfbeheer voert over haar (huur)woningen. Daartoe richt ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als een maatschappelijke taak centraal staan.

Als wooncoöperatie ben je een maatschappelijke onderneming die woningen beheert, verhuurt en dikwijls ook bezit. De leden van de wooncoöperatie huren hun woning van het eigen collectief. Dat collectief kan eigenaar zijn van de woningen maar ook andere partijen (meestal woningcorporaties) kunnen eigenaar zijn. Bij de WBG voldoen de bewonerscollectieven aan de criteria van een wooncoöperatie waarbij het eigendom niet bij de bewonersvereniging ligt maar bij een woningcorporatie. Deze vorm noemen we 'beheercoöperatie'.

De wooncoöperatie wordt gezien als de derde weg naast huur en koop. De wooncoöperatie gaat uit van kostprijshuur en sluit winstuitkeringen aan leden als gevolg van vermogensgroei uit en voldoet zodoende niet aan de uitgangspunten van de koopmarkt. Anderzijds is de wooncoöperatie niet gebonden aan de bepalingen die de sociale huursector kent. Vaak wordt de wooncoöperatie gezien als het ideale instrument om het tekort aan middenhuurwoningen op te lossen. Maar de wooncoöperatie is meer dan dat: betaalbaarheid, duurzaamheid, zelfbeschikking en sociale samenhang gaan hand in hand en dat maakt de wooncoöperatie zo uniek.

Met dank aan de nog niet zo lang geleden overleden Adri Duivesteijn heeft de wooncoöperatie sinds 2015 een wettelijke basis in de Woningwet, bedoeld om het mogelijk te maken dat bewonerscollectieven woningen van de woningcorporatie in eigendom overnemen, waarbij ervan uit gegaan wordt dat de leden hun woning individueel financieren en het beheer collectief vormgeven. Echter, de praktijk laat vooral andersoortige initiatieven zien. Veel wooncoöperaties willen hun woningen collectief in bezit krijgen en ook collectief financieren om ze vervolgens zelf te verhuren aan hun leden. Of bewonerscollectieven willen zelf nieuwbouw plagen.

Dat de praktijk niet in lijn ligt met de theorie (lees: de wooncoöperatie zoals opgenomen in de Woningwet) komt natuurlijk voort uit de kloof tussen de institutionele wijze waarop we in Nederland de volkshuisvesting regelen en de 'eigenzinnige' wensen van bewoners. Mensen die collectief willen wonen zijn maar zelden ook al elkaars burens. Ook behoren ze niet als vanzelf in meerderheid tot de

laagste inkomensgroepen. En bovendien zijn de bestaande woningen niet altijd passend voor de woonwensen van een bewonerscollectief.

Om de kloof tussen de praktijk en de theorie te overbruggen moet er veel gebeuren. Desalniettemin is de wooncoöperatie een veelbelovende kapstok waar de benodigde veranderingen aan opgehangen kunnen worden. Aan belangstelling voor de wooncoöperatie ontbreekt het niet. Niet bij de potentiële bewoners, niet bij de woningcorporaties en zeker ook niet bij politiek en overheid. Bij Cooplink zijn inmiddels veel collectieven aangesloten en er zijn vele activiteiten gaande om de realisatie van wooncoöperatieven te vergemakkelijken, waaronder de oprichting van een wooncoöperatiefonds.

De WBVG vormt met haar ruim 40 jaar ervaring met bewonerscollectieven een belangrijke bron van informatie en inspiratie voor alle geïnteresseerden.

Om die ervaring en expertise toegankelijk te maken voor een breder publiek dan alleen de WBVG en haar huurders nemen we deel aan twee belangrijke initiatieven: Cooplink en CCW van Woonkr8.

Woonkr8

De Coalitie Collectieve Woonvormen (CCW) van Woonkr8 bestaat uit een aantal samenwerkende woningcorporaties uit de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Zij delen met elkaar de wens om de collectieve woonvorm te ondersteunen en een beweging op gang te krijgen naar een substantieel aantal collectieve woonvormen in de eigen regio. Een aantal van de deelnemende corporaties heeft zich bereid verklaard het verder ontwikkelen van de Collectieve Huisvesters ook financieel te ondersteunen.

Een visie op de toekomst

Dankzij onze projecten en inmiddels ruim 40 jaar ervaring met collectief wonen vormen we een schier onuitputtelijke bron van inspiratie en informatie voor iedereen met interesse in collectief wonen. Vele vraagstukken waar (beginnende) initiatieven tegen aan lopen, hebben we al eens meegemaakt in ons bestaan. Dat maakt dat we een bijzondere positie innemen binnen de volkshuisvesting. En de resultaten van onze werkwijze mogen er zijn: vele projecten zijn exemplarisch voor een inspirerende en zorgzame plek om te wonen waarin ieder individu de mogelijkheid heeft verantwoordelijkheid te nemen voor een prettige woonplek in een fijne sociale omgeving met gelijkgezinde medebewoners. Met voldoende ruimte voor individuele ontplooiing.

De WBVG wil huurders, die aangewezen zijn op betaalbare woonruimte, de mogelijkheid bieden om in georganiseerd collectief verband regie te voeren over het wonen. Daarmee ontstaan meer kansen voor bewoners én hun woonomgeving voor verbetering van aandacht en zorg voor elkaar, betaalbaarheid, leefbaarheid, sociale samenhang en sociale stijging. Binnen de volkshuisvesting in het algemeen en de sociale huursector in het bijzonder blijven teveel kansen liggen om bewoners in staat te stellen hun woonsituatie optimaal zelf vorm te geven. Daarom streeft de WBVG naar meer collectieve woonvormen waarbinnen de bewoners maximaal regie over het wonen in handen hebben. Bovendien wil de WBVG de moderator zijn voor de gerealiseerde collectieve woonvormen met als doel deze optimaal te laten functioneren.

In 2025 hebben we de missie en visie van de WBVG aangepast:

Visie: Wij geloven dat mensen het beste tot hun recht komen in gemeenschappen waar men naar elkaar omkijkt; gemeenschappen die in hoge mate zelf de regie voeren over de manier waarop samen geleefd wordt.

Missie: Daarom werken wij aan het creëren van bloeiende woon- en werkgemeenschappen in de regio Arnhem-Nijmegen. We bieden binnen de betaalbare woonruimte aan huurders die in collectief verband in eigen regie wensen samen te wonen.

Er ligt een enorme opgave om collectieve woonvormen zich ook in de sociale huur tot een factor van betekenis te laten ontwikkelen. Juist in de sociale huursector liggen volop kansen om betaalbare collectieve woonvormen te realiseren. Daarbij blijft onze focus liggen op betaalbaarheid. We zetten ons in voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens maar sluiten gecombineerde projecten (huur & koop; betaalbare & middenhuur; wonen & werken) zeker niet uit. Ook houden we rekening met een zeker minimum aan collectiviteit: de bewoners dienen zelf een visie te hebben op hun wijze van collectief wonen en de manier hoe zij georganiseerd de regie voeren over ontwikkeling en beheer van hun huisvesting.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we in 2021 een Meerjarenstrategie vastgesteld die uitgaat van verbetering van wat we al doen en uitbreiding van het aantal collectieve woonprojecten. Met name de uitbreiding heeft de nodige voeten in de aarde. Woningbouwcorporaties hebben weinig tot geen ervaring met deze woonvorm, het instrumentarium ontbreekt en systemen zijn hier niet op ingericht. We voorzien dat de WBVG zich kan ontwikkelen tot een dienstverlener voor collega corporaties om met collectiviteit in deze woonregio mogelijk te maken. Hiertoe brengen we concrete projecten op gang en zetten ons ervoor in om nieuwe samenwerkingen te smeden met collegacorporaties. In 2026 wordt een nieuwe Meerjarenstrategie ontwikkeld waar we dit verder uitwerken.

Onderhoud en duurzaamheid

Het bouwkundig onderhoud hebben we voor een groot deel onder controle. Dankzij de overstap die we in 2017 hebben ingezet van kwaliteit gestuurd onderhoud naar begroting gestuurd onderhoud. Daarnaast hebben we met de inschakeling van ondersteunende software we onze begroting op het juiste kwalitatieve niveau gebracht. Het monumentale karakter van onze panden rechtvaardigt een onderhoudstechnische horizon van minimaal 25 jaar en de bouwtechnische kwaliteit is daarvoor op niveau. We zijn in het trotse bezit van prachtige karakteristieke panden en we weten dat de exploitatie van dit bezit voor de komende 25 jaar gewaarborgd is. Ieder jaar opnieuw beoordelen we of de exploitatie met een jaar verlengd kan worden zodat de 25-jaars-levensduur blijft bestaan.

Ons onderhoudsbeleid betreft alle aspecten van de instandhouding. Onze huidige huurders (de woonverenigingen) zijn over 25 jaar nog steeds dezelfde huurders. Groot onderhoud of mutatieonderhoud wordt niet voorzien. In plaats daarvan nemen we alle bouwtechnische zaken mee in onze meerjarenbegroting. Dat betekent dat ook keukens, sanitair en andere interieurzaken in de planning opgenomen zijn en regelmatig onderhouden en vervangen worden. Dit geeft een volledig inzicht in de onderhoudstoestand van ons bezit.

Verduurzaming is een bijzonder punt van aandacht. Technisch gezien lopen we bij de verduurzaming van ons bezit al snel tegen beperkingen aan. Monumenten mogen niet van het gewenste dubbel- of tripelglas voorzien worden. Voorzetwanden zijn meestal de enige mogelijkheid om gevels te isoleren maar hebben als nadeel dat zij vocht- en schimmelproblemen kunnen veroorzaken.

In de gehele corporatiesector ligt duurzaamheid onder het vergrootglas. Hoe kunnen de corporaties bijdragen aan de energietransitie en de klimaatdoelen, en toch rekening houden met betaalbaarheid van de woningen? We hadden al geconcludeerd dat de WBVG niet in de positie is om een voorhoederol te kunnen vervullen. De monumentale aard van het vastgoed leent zich er niet voor om ambitieuze doelen te verwezenlijken. In plaats daarvan richten we ons op bewonersgedrag, duurzaam onderhoud, zelf opwekken van energie, gasloos verwarmen en heel goed de technische ontwikkelingen blijven volgen. Huurders nemen zelf ook diverse initiatieven, daarbij uiteraard gesteund door de WBVG: Bewoners plaatsen bijvoorbeeld zelf achterzetramen om daarmee hun energiegebruik te beperken.

In 2021 zijn alle eigendomspanden van een energie-index (energielabel) voorzien en wordt van daaruit met bewoners een traject in gang gezet dat moet gaan leiden tot structurele verduurzaming waarbij alle panden minimaal label C gaan bereiken. Dat traject bestaat uit het in beeld brengen van het energieverbruik per pand omdat er geen referenties bestaan voor onze panden en het starten van overleg met de bewoners van ieder pand aan de hand van drie thema's: energiprestatie van het pand; betaalbaarheid in relatie tot huur en energierekening; collectiviteit als instrument om te besparen. Inmiddels zijn 15 van de 18 complexen naar label C gebracht.

Wonen en zorg

Woongemeenschappen bieden een natuurlijke omgeving waarin zorgzaamheid in de vorm van burenhulp altijd aanwezig is. Bovendien vormen zij de beste garantie tegen eenzaamheid. Het opnemen van professionele zorg binnen een woongemeenschap is niet eenvoudig. De hoge ambities op dit terrein bij een aantal startende initiatieven blijken lastig uitvoerbaar. De oorspronkelijke ambities van Ecodorp Zuiderveld op dit terrein zijn bijvoorbeeld maar deels waargemaakt. Toch bewijst ook Ecodorp Zuiderveld dat een woongemeenschap een wezenlijke factor is in het leveren van vormen van zorg voor zover daar draagkracht binnen de gemeenschap voor aanwezig is. De eerste ervaringsjaren van Ecodorp Zuiderveld laten zien dat de gemeenschaps-woonvorm een positief effect heeft op de gezondheid van haar bewoners. Het is echter nog zoeken bij een goede aansluiting met zorgpartijen om de WBVG ook op dit thema te laten groeien.

De organisatie in 2025

De WBVG is een vereniging met personeel, een eenhoofdig bestuur, een raad van toezicht en een algemene ledenvergadering.

Per eind 2025 waren de volgende personen in dienst bij de WBVG:

Mark Boom – Projectontwikkelaar - 20 uur/week
Bernard Smits – Projectontwikkelaar – 4 uur/week
Chantal Matser - Administratief medewerker – 28 uur/week
Petrik Ariëns – Onderhoudsmedewerker - 32 uur/week
Milan Workala – Onderhoudsmedewerker – 32 uur/week
Werner van de Wiel – directeur-bestuurder – 32 uur/week

De bestuurder is verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van de organisatie, legt daarvoor verantwoording af aan de interne en externe toezichthouders en bereidt tevens de vergaderingen van RvT en ALV voor.

De taak en werkwijze van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en het reglement voor bestuur en toezicht. Hierin worden ook de bevoegdheden van het bestuur weergegeven. De bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld.

De bestuurder heeft als nevenfunctie bestuurslid van de sociale onderneming BUUR in Nijmegen.

De taken en werkwijze van de raad van toezicht staan beschreven in de statuten en het reglement financieel beleid en beheer met bijlagen zoals gepubliceerd op de website van de WBVG. De samenstelling, verrichtingen en bezoldiging staan vermeld in het verslag van de raad van toezicht in dit jaarverslag.

De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de WBVG. Zij is in 2025 drie keer regulier bijeengekomen. In het voorjaar heeft zij allereerst de huurverhoging vastgesteld, vervolgens in een tweede bijeenkomst de jaarrekening en het jaarverslag. In het najaar is tot slot de begroting en strategisch plan 2026 vastgesteld. Naast de reguliere onderwerpen, zijn tijdens deze bijeenkomsten ook diverse andere onderwerpen geagendeerd geweest, zoals de benoeming van Christoffel Klap als voorzitter van de RvT en Stephanie Blom als lid van de RvT voorgedragen door de huurders.

De governancecode voor woningcorporaties schrijft voor dat iedere corporatie inzicht moet geven in een groot aantal zaken waardoor de organisatie optimaal transparant gemaakt wordt. Corporaties moeten daarvoor een aantal zaken op hun website publiceren en in hun jaarverslag opnemen. De WBVG onderschrijft de governancecode.

Zaken die volgens de governancecode woningcorporaties geregeld dienen te zijn, zijn bij de WBVG voor een groot deel terug te vinden in de statuten, het reglement financieel beleid en beheer met bijlagen, het jaarverslag en het verslag van de raad van toezicht. Al deze documenten zijn of worden gepubliceerd op onze website. Datzelfde geldt voor een aantal reglementen zoals het klachtenreglement, het verhuiskostenreglement, het sloopreglement. Daarnaast beschikken we over een integriteitsbeleid, een calamiteitenplan, een risico-inventarisatie en -evaluatie en nog diverse beleidsstukken.

Monitoring door de raad van toezicht van het operationele functioneren vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages, inclusief financiële rapportages, die door de bestuurder aangeleverd worden.

We hebben als kleine corporatie een overzichtelijke structuur en werkwijze. Om die reden hebben we niet de volledige governancestructuur gepubliceerd. De bezoldiging van de bestuurder vermelden we in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Van het reglement voor de raad van toezicht zoals gepubliceerd op onze website maakt ook de profielschets voor leden van de raad van toezicht deel uit.

De WBVG heeft de status van Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Er zijn in 2025 geen transacties met tegenstrijdige belangen voor bestuur of raad van toezicht geweest.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de financiële verslaglegging. De inhoud, totstandkoming, beoordeling en goedkeuring staan beschreven in de statuten en het reglement financieel beleid en beheer (inclusief bijlagen) dat in 2016 en 2017 is vastgesteld, evenals de rol van de raad van toezicht met betrekking tot dit onderdeel.

De raad van toezicht ziet erop toe dat de kwaliteit van de financiële verslaglegging naar behoren is. De rol van de externe accountant valt daarbij onder de verantwoordelijkheid van de raad. In 2025 was Q-Concepts opnieuw onze controlerend accountant.

De externe accountant woonde de vergadering van de raad van toezicht bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening 2024 werd besloten. Daarin kwamen zowel de accountantscontrole ter sprake als de financiële cijfers en de risicobeheersing en controlesystemen. Tevens werden thema's besproken die de raad vooraf als gespreksonderwerp had aangevoerd.

De WBVG beschikt niet over een interne accountant of controller.

De financiën in 2025

We sturen op de bekende ratio's en daarin voldoen we aan de normen. De vermogensgerelateerde ratio's vormen geen probleem. De kasstroomgerelateerde ratio's liggen gevoeliger. Om ervoor te zorgen dat de we niet in liquiditeitsproblemen terecht komen, is voor de begroting van 2025 uitgegaan van een DSCR van 1.

Ratio	Norm	Jaarrekening 2025
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	min. 30,0%	46%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde		84%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	max. 70,0%	37%
ICR	min. 1,4	3.42
DSCR	min. 1,0	1,04

Gezien ons profiel als kleine organisatie en de uitdaging voor de komende jaren op het gebied van continuïteit, onderhoud en duurzaamheid, is het goed om scherp te blijven op de ratio's. Daarom moeten we een sobere bedrijfsvoering blijven nastreven hetgeen tevens passend is bij de sociale doelstelling van een woningcorporatie. Naast de ratio's en de verwachte ontwikkeling ervan in de komende jaren, dienen we ook te kijken naar de operationele en financiële risico's voor de organisatie. Ook de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, die ons beoordelen aan de hand van onder andere de gegevensopvragen dVi en dPi, kijken naar de 'financial en business risks'.

Afgezet tegen de beoordelingscriteria en ratio's die door het toezicht worden gehanteerd, blijven we betaalbaarheid hoog in het vaandel houden. Opbrengstmaximalisatie is geen doel voor de WBVG echter financiële continuïteit is essentieel. Daarom wordt vanaf 2025 de wettelijke huurverhoging gevolgd.

Sinds 2015 hebben we het aantal eenheden in exploitatie fors uitgebreid. Deze eenheden zijn in eigendom bij een collegacorporatie en de WBVG exploiteert ze. De exploitatie van deze panden staan in de jaarrekening onder 'overige activiteiten' verantwoord. Wanneer we sec naar het saldo van de opbrengsten en kosten van deze activiteiten in de afgelopen jaren kijken, zien we sinds 2024 een negatief resultaat. Dat laatste is ook het geval in 2025. Oorzaak hiervan is de minimale marge tussen afdracht aan vruchtgebruikvergoeding en de huuropbrengsten. De marge blijkt te krap om een gezonde exploitatie te kunnen voeren. Dit maakt dat we in gesprek zijn om de bestaande afspraken met Talis, de partij waar we zo'n 28 complexen van beheren, open te breken. Hiertoe hebben we

bureau LINK in de arm genomen, zodat we een toekomstbestendige, duurzame samenwerking kunnen vaststellen die recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen.

Een evaluatie in 2019 van de exploitatie van de beheerpanden heeft ertoe geleid dat we onze uitgangspunten voor exploitatie van nieuwe complexen hebben aangescherpt. Het besluit om Ecodorp Zuiderveld in exploitatie te nemen, was gebaseerd op deze nieuwe uitgangspunten net als de nieuwe projecten Babylon, Calimero en Huis & Hof. Deze projecten dragen daarom positief bij aan het resultaat van onze 'overige activiteiten'. De projecten die momenteel in ontwikkeling zijn, zullen alleen doorgang vinden wanneer zij positief bijdragen aan het bedrijfsresultaat.

Met ingang van 2016 waarderen we onze eigendomspanden in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs minus afschrijvingen. Hierbij gaat het om het eigen kantoor en eventuele roerende goederen.

Vanaf 2017 worden de MOG- en BOG-eenheden gewaardeerd volgens de full versie variant van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat*. Dit heeft in 2017 geleid tot een substantiële verhoging van de marktwaarde van de MOG- en BOG-portefeuille. In de afgelopen jaren, is deze waarde verder gestegen.

In 2025 is de waarde van de woningen (DAEB) met ca. 12% gestegen ten opzichte van 2024.

Het eigen vermogen per einde boekjaar 2025 bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van WBGV.

Bij de waardering van ons bezit gaan we uit van doorexplotatie van al onze panden. De panden worden immers gehuurd door woonverenigingen voor onbepaalde tijd en mutaties van deze woonverenigingen worden niet voorzien. Het bepalen van de marktwaarde van de wooneenheden conform de basisvariant van het handboek hebben we laten uitvoeren met behulp van de taxatiesoftware van Ortec Finance TMS en zijn daarbij ondersteund door BDO. Dansen van der Vegt is de externe taxateur die de niet-woongelegenheden heeft getaxeerd op basis van een markttechnische update van een full-taxatie.

De huren van de wooneenheden bevinden zich allemaal onder de liberalisatiegrens en kennen een differentiatie die voortvloeit uit de herkomst van de complexen en het gehanteerde huurbeleid.

Sinds 2018 wordt de eigen bedrijfsvoering met bijbehorende prognoses als uitgangspunt voor het huurbeleid gehanteerd. Het huurbeleid vormt een belangrijke factor in het voldoen aan de vereiste ratio's. De huur is per 1 juli 2025 verhoogd met 4,5% (maximale huursomstijging 2025) voor alle wooneenheden en niet-woongelegenheden. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd omdat we aan verenigingen van bewoners verhuren.

Wanneer we de jaarrekening van 2025 vergelijken met de begroting voor hetzelfde jaar zoals we die op 12 november 2024 hebben vastgesteld, zien we het volgende beeld:

- Veel posten komen nagenoeg overeen.

- De huurinkomsten beheerpanden stegen omdat t.o.v. de begroting Huis en Hof in 2025 in beheer is genomen.
- De overige bedrijfsopbrengsten voor advies zijn achtergebleven door het nagenoeg ontbreken van nieuwe projecten uit de strategische samenwerking met Talis.
- De niet-gerealiseerde waardeveranderingen hebben een fors positief effect op het resultaat. Dat werd niet in de begroting voorzien. Dit is het gevolg van de gestegen marktwaarden in verhuurde staat van de woonruimten.
- De onderhoudscijfers vielen hoger uit dan begroot
- Door Talis zijn in 2025 de kosten voor de OZB verplichting en de opstalverzekering van de beheerpanden in hun bezit door hen overgenomen.

Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste posten uit de jaarrekening t.o.v. de begroting, inclusief de post voor niet-gerealiseerde waardeveranderingen:

(x € 1.000,-)	Begroting 2025	Jaarrekening 2025
Bedrijfsopbrengsten, totaal	2.925	3.163
Bedrijfslasten, totaal excl. waardeveranderingen	-2.741	-2.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	158	1.700
Rentelasten	-56	-56
Jaarresultaat voor belastingen	286	1.892
Jaarresultaat voor belastingen excl. niet gerealiseerde waardeveranderingen	128	192

Het verschil tussen jaarrekening en begroting uit de tabel (128-192=-64) wordt als volgt verklaard:

Bedragen weergegeven als effect op het begrotingsresultaat 2025 (x € 1.000,-)	Jaarrekening 2025	
Huurinkomsten eigendomspanden	0	
Huurinkomsten beheerpanden	245	
Overige inkomsten	-7	
Per saldo inkomsten		238
Onderhoudslasten	-123	
Personeelslasten	3	
Vruchtgebruikvergoedingen	-246	
Overige bedrijfslasten	192	
Rentelasten	0	
Per saldo uitgaven		-174
Totaal verschil jaarresultaat - begroting		64

Er zijn geen verbindingen aangegaan. Er zijn geen onrendabele investeringen gepleegd. Er zijn geen grondaankopen geweest. Er heeft geen sponsoring plaatsgevonden en er zijn geen buitenlandse instellingen financieel ondersteund.

Beleidsmatige beschouwing op marktwaarde en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2025 heeft de woningmarkt zich ten opzichte van 2024 verder doorontwikkeld. Maar is ook de wooncrisis nog altijd volop voelbaar. Zowel de koop- als huurmarkt kent een zeer grote vraag naar (betaalbare) woonruimte. Per 1 juli 2024 is er een nieuw WWS voor onzelfstandige eenheden van kracht. Aan het begin van 2024 is voor elke eenheid in een eigendomspand de nieuwe WWS bepaald. In de nieuwe WWS is de waardering van het energielabel, de oppervlakte o.b.v. van NEN 2580 en de WOZ waarde opgenomen. Voor de vastgoedportefeuille van de WBVG hebben deze ontwikkelingen voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is ten opzichte van 2024 met 1,7 miljoen gestegen naar ruim € 15,6 miljoen. Dit betreft een waardestijging van ca. 12%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Met ingang van het boekjaar 2018 hanteren het WSW en de Aw het waardebegrip beleidswaarde. Deze wordt vermeld in de toelichting op de jaarrekening. Tevens wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet (of pas op zeer lange termijn) kan worden gerealiseerd.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Er is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ruim - € 8,3 miljoen. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau met een onderhoudstermijn van 60 jaar. In de jaarrekening 2024 waren de onderhoudskosten gebaseerd op 15 jaar en het gemiddelde daarvan doorgetrokken naar 60 jaar, dit heeft een groot effect op de beleidswaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

		2025		2024
Marktwaaarde verhuurde staat		15.669.197		13.969.120
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	869.212		911.491	
Betaalbaarheid (huren)	-10.156.389		-8.443.469	
Kwaliteit (onderhoud)	117.722		-1.470.878	
Beheer (beheerkosten)	-1.002.892		-1.151.944	
Disconteringsvoet	1.844.492		776.424	
Subtotaal	-8.327.856		-9.112.651	
Beleidswaarde	7.341.342		4.590.795	

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1)

	Ref.	31 december 2025	31 december 2024
VASTE ACTIVA			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.1	247.369	253.191
		<u>247.369</u>	<u>253.191</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	15.304.914	13.627.647
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		364.283	341.473
		<u>15.669.197</u>	<u>13.969.120</u>
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	1.3	14.693	31.324
Overige vorderingen		105.204	120.234
		<u>119.897</u>	<u>151.558</u>
Som der vaste activa		<u>16.053.095</u>	<u>14.373.869</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	1.4	9.266	5.064
Overige vorderingen		38.244	34.177
Overlopende activa		43.883	
		<u>91.393</u>	<u>39.241</u>
<i>Liquide middelen</i>			
	1.5	278.573	278.455
Som der vlottende activa		369.966	317.695
TOTAAL ACTIVA		<u>16.406.431</u>	<u>14.691.564</u>
		31 december 2025	31 december 2024
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserves	1.6	9.577.352	7.877.274
Overige reserves		3.697.824	3.528.371
		<u>13.275.176</u>	<u>11.405.645</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.7	2.821.792	2.960.216
Overige schulden		4.652	4.652
		<u>2.826.444</u>	<u>2.964.868</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.8	138.424	137.441
Schulden aan leveranciers		9.986	15.268
Belastingen en premies sociale verzekeringen		15.909	30.512
Overlopende passiva		140.492	137.829
		<u>304.811</u>	<u>321.051</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>16.406.431</u>	<u>14.691.564</u>

Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten		827.188	789.187
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-126.214	-160.434
Lasten onderhoudsactiviteiten		-308.535	-298.498
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit		-84.443	-82.732
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.1	307.997	247.523
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.822	-5.545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.700.078	3.416.157
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.2	1.694.256	3.410.612
Opbrengsten overige activiteiten		2.335.490	1.953.995
Kosten overige activiteiten		-2.265.990	-2.029.538
Netto resultaat overige activiteiten	2.3	69.499	-75.542
Overige organisatiekosten	2.4	-129.520	-55.449
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		100	100
Rentelasten en soortgelijke kosten		-56.169	-58.552
Saldo financiële baten en lasten	2.5	-56.069	-58.452
Resultaat voor belastingen		1.886.163	3.468.692
Belastingen	2.6	-16.631	-50.826
Resultaat na belastingen		1.869.532	3.417.866
Het resultaat wordt als volgt aan het eigen vermogen toegekend:			
Mutatie overige reserves		169.454	12.692
Mutatie herwaarderingsreserve		1.700.078	3.405.174
Saldo		1.869.532	3.417.866

Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode) (x € 1)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huren	826.819	776.613
Overige bedrijfsontvangsten	2.435.520	2.105.691
Renteontvangsten	100	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>3.262.439</u>	<u>2.882.304</u>
Erfpacht	924	924
Personeelsuitgaven	392.646	371.666
Onderhoudsuitgaven	313.926	328.034
Overige bedrijfsuitgaven	2.352.146	2.022.171
Rente uitgaven	56.768	59.147
Sectorspecifieke heffing	1.643	960
Vennootschapsbelasting	6.767	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>3.124.820</u>	<u>2.782.904</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>137.619</u>	<u>99.402</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	3.370
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>0</u>	<u>3.370</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>0</u>	<u>-3.370</u>
Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	137.441	136.472
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>137.441</u>	<u>136.472</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-137.441</u>	<u>-136.472</u>
Mutatie liquide middelen	178	-40.440
Wijziging kortgeldmutaties (kasmutatie)	-59	0
Liquide middelen per 1-1	278.455	318.895
Liquide middelen per 31-12	278.573	278.455

Waarderingsgrondslagen.

1. Activiteiten

WBVG is een vereniging 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 Arnhem-Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

2. Continuïteit

Het eigen vermogen van de WBVG bedraagt per 31 december 2025 bijna € 13,2 miljoen. De continuïteit van de WBVG vergt geen wezenlijke beleidswijzigingen. De jaarrekening 2025 is daarom opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

3. Stijgende kosten

De inflatiecijfers waren de laatste jaren nogal volatiel, met een uitschieter in september 2022 van 14,5%. De afgelopen jaren is deze weer fors gedaald, zodat we voor zowel 2024 als 2025 een inflatie van 3,3% mogen noteren.

De gemiddelde loonstijging voor 2025 komt uit op 5%. Om aan onze verplichtingen te kunnen blijven voldoen is gekozen voor een beleid waarbij we de aanwijzing van het AW volgen en de maximale huursom stijging doorvoeren. Voor 2025 was dat 4,5%.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere exploitatie. Wij zijn voor onze kasstromen nog niet afhankelijk van verkopen. Wij hebben weinig ruimte in onze liquiditeit sinds onze laatste herfinanciering in oktober 2022. Daarom is voor de begroting 2025 gestuurd op een DSCR van 1 zodat de continuïteit kan worden gewaarborgd. In 2025 heeft er periodiek overleg plaatsgevonden om de inkomsten en uitgaven te monitoren zodat de ICR boven de gestelde norm uitkwam. Dit heeft wel gevolgen gehad voor het onderhoud, enkele projecten zijn verschoven naar een ander moment in de toekomst zonder dat dat veiligheidsrisico's zou opleveren.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twifelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

4. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Arnhem, de feitelijke vestigingsplaats is van Lawick van Pabststraat 2 te Arnhem en de WBVG is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 09-056282.

5. Stelselwijzigingen

Er is geen sprake van stelselwijzigingen in het boekjaar.

6. Schattingswijzigingen

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 1.2. Verder zijn in 2025 geen schattingswijzigingen toegepast.

7. Presentatiewijzigingen

Er is geen sprake van materiële presentatiewijzigingen.

8. Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de WBVG 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.

9. 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 de WBVG en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen dienen te worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan is bij de WBVG geen sprake geweest.

10. 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 zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

11. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

WBVG heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WBVG zien toe op de verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden. Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming

met het dd. 23 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel (verlicht regime) volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn hierna nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op complexniveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele complexen die staan geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p> <p>N.B.: omdat sprake is van complexgewijze verhuur vindt geen scheiding op VHE-niveau plaats</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Opbrengsten en kosten overige activiteiten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten verhuur • Uitgaven onderhoud • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Ontvangsten en lasten overige activiteiten
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WBVG met behulp van een splitsingsfactor, zijnde de verdeling van het aantal verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 98,74%/1,26%</p>	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegerekende organisatiekosten • Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsuitgaven • Rente uitgaven

Algemeen en grondslagen voor waardering van activa en passiva.

A. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) 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.

B. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

1.1. Grondslag voor materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De 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.

Verwerking Groot Onderhoud

WBVG 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 activaregistratie 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.

1.2. 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.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WBVG richt zich op het realiseren van haar volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2017 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025', actualisatie 16 maart 2026).

WBVG past voor de woonruimten van haar bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het bedrijfsonroerend goed wordt de full versie toegepast.

WBVG heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille voor haar woonruimten. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de 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 balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Om voor de woonruimten de basisversie toe te kunnen passen heeft WBVG 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 WBVG 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 waarden marktwaarde 2025' vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Alle verhuureenheden van WBVG 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 basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- 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 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 waarden marktwaarde 2025' is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat voor de woonruimten;
- 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.
- In overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025' is er wel een taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat voor de BOG-ruimten;

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten 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 de WBVG worden de woonruimten uitsluitend op basis van doorexplotatie gewaardeerd.

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

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

WBVG heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev.
<i>woongelegenheden</i>							
Prijsinflatie	3,200%	2,600%	2,200%	2,200%	2,200%	2,000%	2,000%
Looninflatie	4,900%	4,200%	3,300%	3,300%	3,300%	2,500%	2,500%
Bouwkostenstijging	4,900%	4,200%	3,300%	3,300%	3,300%	2,500%	2,500%
Leegwaardestijging	6,000%	4,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

doorexploteren	€ 458,-	(2024: € 428,-)
uitponden	€ -	(2024: € -)
Mutatieonderhoud per vhe:		
MGW	€ 0,-	(2024: € 0,-)
Beheerkosten per vhe:		
MGW	€ 558,41	(2024: € 501,88)
Gem. OZB, Arnhem	0,1155%	(2024: 0,1542%)
Gem. OZB, Doetinchem	0,0577%	(2024: 0,0947%)
Gem. OZB, Nijmegen	0,1801%	(2024: 0,1781%)
Gem. OZB, Wageningen	0,11068%	(2024: 0,156%)
Gem. OZB, Zutphen	0,1080%	(2024: 0,13308%)
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 doorexploteren	4,0%,	(2024: 4,0%)
Disconteringsvoet:	5,94 % - 8,,40%	(2024: 6,4 - 8,19%)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev.
Huurstijging markthuur boven prijsinflatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0.0%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – BOG, incl. BTW	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG, incl. BTW	€ 9,35
Mutatieonderhoud per m2 bvo – BOG, incl. BTW	€ 12,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo – MOG, incl. BTW	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%
Disconteringsvoet MOG:	7,71 – 9,71%
Disconteringsvoet BOG:	7,64 – 9,64%

WBVG heeft de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voorgeschreven parameters en uitgangspunten voor de full versie waarderingen toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft WBVG de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen WBVG opereert.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De markthuurstijging is generiek toegepast.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Toelichting taxateur: niet van toepassing bij het BOG.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende

		risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complex 371.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Overige vrijheidsgraden zijn niet toegepast of niet van toepassing.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties full versie

In het boekjaar 2025 is de volledige portefeuille BOG- en MOG-vastgoed door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een markttechnische taxatie-update. Ook voor 2025 wordt volstaan met een markttechnische taxatie-update.

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.

Gehanteerde werkwijze taxaties basisversie

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).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2025 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Grondslagen beleidswaarde (bij vastgoedbeleggingen)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2025 heeft WBVG de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. In boekjaar 2024 is de beleidswaarde 2.0 geïntroduceerd, de berekeningsmethode in boekjaar 2025 in de beleidswaarde is niet gewijzigd.

In de beleidswaarde 2025 is wel sprake van een schattingswijziging in de inschatting van enkele inputvariabelen in de beleidswaarde, de belangrijkste wijzigingen zien toe op:

1. Net als in 2024 is de disconteringsvoet losgekoppeld van de marktwaarde en conform handboek ingerekend, de sociale disconteringsvoet voor de beleidswaarde is in het handboek 2025 wel gewijzigd ten opzichte van 2024. De disconteringsvoet bedroeg in 2024 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB, in het handboek 2025 is zijn deze gewijzigd in 4,22% voor DAEB en 4,76% voor niet-DAEB.
2. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau met een onderhoudstermijn van 60 jaar. In de jaarrekening van 2024 waren de onderhoudskosten gebaseerd op 15 jaar en het gemiddelde daarvan doorgetrokken naar 60 jaar.
3. De beheernorm is gedaald t.o.v. 2024 omdat een deel van de personeelskosten toegerekend aan de projecten i.p.v. aan verhuur- en beheeractiviteiten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd.

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 de WBVG. De netto contantewaarde berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de 'verdien capaciteit' van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WBVG. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren'. Er wordt geen rekening gehouden met uitponden/verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (2025: €390,80, 2024: (€315,52)) in plaats van de markthuur. WBVG hanteert in haar beleid een streefhuur die gelijk is aan de huidige contracthuur omdat er immers geen mutaties van de woonverenigingen te verwachten zijn.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WBVG hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten bedraagt € 0,- per mutatie; voor het instandhoudingsonderhoud hanteren we een norm van € 1.590,- (2024: € 1.842,-).
 - Kosten van planmatig onderhoud worden per complex genormeerd als gemiddelde van de niet-geïndexeerde uitgaven voor de komende 15 jaar zoals voorzien in de

meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's). Deze MJOP's zijn opgesteld per complex en houden rekening met alle terugkerende onderhoudsingrepen. Daardoor wordt geen onderhoud voorzien bij mutatie.

4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. De beheeruitgaven zijn gebaseerd op de verhuur en beheeractiviteiten voor zover toe te rekenen zijn aan de exploitatie van de woonegelegenheden in eigendom en de overige directe operationele lasten van deze eenheden. De WBVG hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - WBVG gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 956,84 (2024: € 960,98) per verhuureenheid
 - WBVG gaat uit van € 0,- als norm voor leefbaarheid.

Bovenstaande afslagen gelden voor de beleidswaarde van de woningen. De beleidswaarde van BOG/MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de beleidswaarde zijn in de jaarrekening 2025 vergelijkende cijfers uit 2024 opgenomen.

1.3. Financiële vaste activa

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa wordt beoordeeld 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 wordt omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen bepaald, 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.

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.

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.

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 al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na de eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

1.4. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na de 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.

1.5. Liquide middelen

Liquide middelen staan ter vrije beschikking en bestaan uit kas, banktegoeden en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

1.6. 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 / boekwaarde.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.

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

Voorzieningen

Algemene grondslag voor het vormen van 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is. 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 voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning 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).

1.7. Langlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

1.8. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat.

1. 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.

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

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

2. 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

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. De WBVG heeft een huurverhoging van 4,5% toegepast voor alle woonruimten in haar complexen en tevens voor niet-woonruimte en is daarmee binnen de maximaal toegestane huurverhoging gebleven.

3. 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.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op 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.

Op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente Wageningen voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden BOG van de Herenstraat (Wilde Wereld) erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

De overige eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

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

WBVG heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Per 1 januari wordt vanuit SPW (de pensioenverzekeraar) overgestapt naar het nieuwe pensioenstelsel.

WBVG heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

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, indien opgenomen, 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 aard en omvang toegelicht.

4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen betreffen waardeverminderingen, en de 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.

5. Belastingen

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

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-afrekbare 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.

Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Gedurende het verslagjaar is het reglement financieel beleid en beheer gehanteerd. Dit reglement is in te zien op de website van de WBVG. In bijlage 2 bij dit reglement, het vermogens- en treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van WBVG dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') uitsluitend ter beperking van renterisico's. De WBVG maakt in de praktijk geen gebruik van derivaten.

Valutarisico

WBVG is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

WBVG loopt geen renterisico onder Leningen u/g omdat de leningenportefeuille bestaat uit vastrentende leningen tot einde looptijd. WBVG maakt dus geen gebruik van derivaten om renterisico's af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WBVG risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WBVG een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente, al dan niet onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het vermogens- en treasury statuut.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat WBVG loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief x € 1.000,-):

	31 december 2025
Bankschuld	2.949
Kredietlimiet	2.982
Niet benutte kredietruimte onder WSW-borging	33

Alle leningfaciliteiten zijn door het WSW geborgd. WBVG heeft op de korte termijn geen aanvullende financieringsbehoefte.

Nieuwe verplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien WBVG zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Beschikbaarheidsrisico

WBVG voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Toelichting op de balans per 31 december 2025.

(x €1)

1.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	Gebouwen	Overige	Totaal
<i>1 januari 2025</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	303.703	0	303.703
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-50.512	0	-50.512
Boekwaarde 1 januari	253.192	0	253.192
<i>Mutaties</i>			
Afschrijvingen	-5.822	0	-5.822
Investerings	0	0	0
Totaal mutaties	-5.822	0	-5.822
<i>31 december</i>			
Verkrijgingsprijzen	303.703	0	303.703
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-56.334	0	-56.334
Boekwaarde 31 december	247.369	0	247.369

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal annuïtair in 50 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Computers lineair 3 jaar

1.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
Boekwaarde per 1 januari	13.627.647	341.473	10.214.623	334.969
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	0	0	3.370	0
Herwaardering	1.677.267	22.810	3.398.670	6.504
Afwaardering	0	0	0	0
Terugname waardevorminderingsen	0	0	10.983	0
Overboekingsen	0	0	0	0
Totaal mutaties	1.677.267	22.810	3.413.024	6.504
Boekwaarde per 31 december	15.304.914	364.283	13.627.647	341.473

Verloopstaat marktwaarde

Verloopstaat - 2025 Q4 2038							
	DAEB			Niet-DAEB			Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	
Waarde 2024	€ 12.429.571	€ 1.198.076	€ 13.627.647	€ 341.473		€ 341.473	€ 13.969.120
<i>Vastgoedgegevens</i>							
Overige basisgegevens	-€ 47.478	€ 0	-€ 47.478	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 47.478
Contractuur	€ 234.072	€ 3.514	€ 237.586	€ 0	€ 1.800	€ 1.800	€ 239.386
Maximale huur	€ 18.455	€ 0	€ 18.455	€ 0	€ 0	€ 0	€ 18.455
WOZ-waarde	€ 7.893	-€ 16.880	-€ 8.987	€ 0	-€ 4.055	-€ 4.055	-€ 13.041
<i>Validatie</i>							
Validatie markthuur	€ 424.611	€ 0	€ 424.611	€ 0	€ 0	€ 0	€ 424.611
Validatie disconteringsvoet	€ 1.445.739	€ 0	€ 1.445.739	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.445.739
<i>Marktontwikkelingsen</i>							
Macro-economische parameters	€ 39.896	-€ 9.125	€ 30.771	€ 0	-€ 2.332	-€ 2.332	€ 28.439
Reguliere huurstijging	-€ 175.373	€ 0	-€ 175.373	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 175.373
Markthuur	€ 1.205.979	€ 22.164	€ 1.228.143	€ 0	€ 10.117	€ 10.117	€ 1.238.260
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 578.268	-€ 8.539	-€ 586.807	€ 0	-€ 1.773	-€ 1.773	-€ 588.581
Beheerkosten	-€ 113.443	€ 0	-€ 113.443	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 113.443
Belastingen en verzekeringen	-€ 5.123	-€ 1.397	-€ 6.520	€ 0	-€ 305	-€ 305	-€ 6.825
Disconteringsvoet	-€ 810.611	€ 29.610	-€ 781.001	€ 0	€ 14.685	€ 14.685	-€ 766.316
Exit yield	€ 0	€ 11.572	€ 11.572	€ 0	€ 4.674	€ 4.674	€ 16.246
Waarde 2025	€ 14.075.920	€ 1.228.995	€ 15.304.914	€ 364.283		€ 364.283	€ 15.669.197

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2025 € 7.341.342 (2024: € 4.590.795).

De opbouw van de beleidswaarde van WBVG per 31 december laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2025	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
Marktwaaarde per 31 december	15.304.914	364.283	13.627.647	341.473
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	869.212	0	911.491	0
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-10.156.389	0	-8.411.809	0
Aanpassing onderhoudsnorm	117.722	0	-1.470.878	0
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-1.002.892	0	-1.151.944	0
Disconteringsvoet	1.844.492		776.424	
Totaal aanpassingen	-8.327.856	0	-9.346.716	0
Beleidswaarde per 31 december	6.977.059	364.283	4.249.322	341.473

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 9.577.352.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 187 wooneenheden en 26 werkruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 19.751.000. Voor het merendeel van de eenheden is deze waarde gebaseerd op de reeds ontvangen WOZ beschikking 2025 met peildatum 01 januari 2024. Voor de eenheden waar de WOZ beschikking 2025 nog niet is ontvangen, is uitgegaan van de waarde uit de WOZ beschikking 2024.

Gevoeligheidsanalyse van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de percentuele effecten op de beleidswaarde bij een hogere of lagere waarde van huren, disconteringsvoet, beheernorm en onderhoudsnorm.

Gevoeligheidsanalyse - 2025 Q4 | 2038

	DAEB			Niet-DAEB			Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal	
Waarde portefeuille 2025 Q4	€ 5.748.064	€ 1.228.995	€ 6.977.059		€ 364.283	€ 364.283	€ 7.341.342
Markthuur							
+ 10%	€ 5.748.064	€ 1.373.692	€ 7.121.756	€ 0	€ 405.010	€ 405.010	€ 7.526.766
- 10%	€ 5.748.064	€ 1.084.297	€ 6.832.361	€ 0	€ 323.557	€ 323.557	€ 7.155.918
Leegwaarde							
+ 10%	€ 5.748.064	€ 1.228.995	€ 6.977.059	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 7.341.342
- 10%	€ 5.748.064	€ 1.228.995	€ 6.977.059	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 7.341.342
Disconteringsvoet							
+ 0,5 %-punt	€ 5.210.797	€ 1.171.297	€ 6.382.093	€ 0	€ 347.761	€ 347.761	€ 6.729.854
- 0,5 %-punt	€ 6.381.020	€ 1.290.468	€ 7.671.489	€ 0	€ 381.886	€ 381.886	€ 8.053.375
Exit yield							
+ 0,5 %-punt	€ 5.748.064	€ 1.203.550	€ 6.951.614	€ 0	€ 356.743	€ 356.743	€ 7.308.357
- 0,5 %-punt	€ 5.748.064	€ 1.257.289	€ 7.005.353	€ 0	€ 372.687	€ 372.687	€ 7.378.040
Beleidsbeheer							
+ €100	€ 5.010.838	€ 1.228.995	€ 6.239.832	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 6.604.116
- €100	€ 6.485.290	€ 1.228.995	€ 7.714.285	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 8.078.568
Beleidsonderhoud							
+ €100	€ 5.010.838	€ 1.228.995	€ 6.239.832	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 6.604.116
- €100	€ 6.485.290	€ 1.228.995	€ 7.714.285	€ 0	€ 364.283	€ 364.283	€ 8.078.568

Verzekering & zekerheden

De verzekerde som van het vastgoed in exploitatie (in eigendom) op basis van herbouwwaarde conform de polis per 1-1-2025 bedraagt € 27.843.000,-.

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

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

1.3. Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Latente belastingvordering

	31 december 2025	31 december 2024
Latente belastingvordering	14.693	31.324

De post heeft volledig betrekking op het fiscale afschrijvingspotentieel.

Overige vorderingen: vruchtgebruik Apeldoornsestraat

	2025	2024
1 januari	120.234	135.263
Amortisering vruchtgebruik Apeldoornsestraat	-15.029	-15.029
31 december	105.205	120.234

1.4. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

Huurdebiteuren

	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	9.266	5.064

De huurdebiteuren betreffen diverse bewonersverenigingen. Er is geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren.

Overige vorderingen

	31 december 2025	31 december 2024
Overige vorderingen	38.244	29.177

Onder de overige vorderingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Overlopende activa

	31 december 2025	31 december 2024
Overlopende activa	43.883	0

Onder de overlopende activa bevinden zich geen vruchtgebruikbetalingen die in 2025 zijn voldaan en betrekking hebben op 2026.

1.5. Liquide middelen

Direct opvraagbaar:	31 december 2025	31 december 2024
Kas	90	149
Bank	278.483	278.306
	278.573	278.455

1.6. Eigen vermogen

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
<i>1 januari</i>	3.528.371	3.515.678
Uit resultaatbestemming	169.454	12.692
Overige mutaties	0	0
<i>31 december</i>	3.697.825	3.528.371

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2025	2024
<i>1 januari</i>	7.877.274	4.472.100
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	1.700.078	3.405.174
Overige mutaties	0	0
<i>31 december</i>	9.577.352	7.877.274

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Van het resultaat is een gedeelte, groot € 169.454,- aan de overige reserves toegevoegd.

1.7. Langlopende schulden

	31 december 2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	2.821.792	138.423	563.802	2.257.990

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De (gemiddelde) contractuele herzieningsdata of –aflossingsdata (indien eerder) en effectieve rentevoeten van de hierboven genoemde langlopende schulden zijn als volgt:

	Rente-herzienings datum	Effectieve rentevoet
Lening BNG 1	n.v.t. (rentevast)	1,47%
Lening BNG 2	n.v.t. (rentevast)	1,30%
Lening NWB	n.v.t. (rentevast)	2,115%

De marktwaarde van de leningenportefeuille per 31-12-2025 volgens het WSW bedraagt € 2.750.000.

De vastrentende leningen van de BNG zijn per 2 oktober 2017 aangegaan en van de NWB per 3 oktober 2022, allen tegen een marktconform percentage gedurende de gehele looptijd. Voor de leningen zijn de toekomstige betalingsverplichtingen contant gemaakt tegen de marktrentecurve per 31-12-2025.

Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2025 van de Schulden/leningen kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/Leningen kredietinstellingen
<i>1 januari (lang- en kortlopend)</i>	3.097.656
Af: aflossingen	137.441
<i>31 december (lang- en kortlopend)</i>	2.960.215
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	138.423
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	2.821.792

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2025	2024
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.960.215	3.097.657
Gemiddelde rente	1,84%	1,63%
Gemiddelde looptijd	18.42	19.67
Reële waarde (=marktwaarde)	2.750.000	3.018.000

Van de leningen kredietinstellingen is voor het totaalbedrag WSW borging verkregen.

Overige schulden

	Overige schulden
<i>1 januari 2025</i>	4.652
Toevoegingen	0
Aflossingen	0
<i>31 december 2025</i>	4.652

Onder de overige schulden is het bedrag van € 4.652 aan waarborgsommen opgenomen. Over de waarborgsommen wordt geen rente uitgekeerd.

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

1.8. Kortlopende schulden

	31 december 2025	31 december 2024
Schulden aan kredietinstellingen	138.424	137.441
Schulden aan leveranciers	9.986	15.268
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15.909	30.512
Overlopende passiva	140.492	137.829
	<u>304.811</u>	<u>321.051</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

1. Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van (een deel van) het pand De Wilde Wereld in Wageningen zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een jaarlijks bedrag van € 924.

Vruchtgebruikverplichtingen

De vruchtgebruikovereenkomst met Vivare voor het pand Grindhorst is ingegaan op 3 juni 2008. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 24.534,72 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2012 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 36.499,74 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2013 zijn 5 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 59.268,66 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2014 zijn 3 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 94.378,44 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2015 zijn 11 vruchtgebruikovereenkomsten afgesloten met Talis. Deze zijn aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 394.249,10 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2015 is er een overeenkomst gesloten met de Woonplaats in Enschede voor Beekhuizen. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 58.797,00 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2016 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 281.909,82 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2017 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 59.265,84 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2020 is een beheerovereenkomst afgesloten met Talis. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 273.416,82 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2023 is een beheerovereenkomst afgesloten met Oosterpoort. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 159.396,24 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

In 2024 is een beheerovereenkomst afgesloten met Woonwaarts. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 53.158,08 per jaar (prijspeil 31-12-2025). In 2024 is een beheerovereenkomst afgesloten met Woonwaarts. Deze is aangegaan voor een periode van 30 jaar. Dit levert een verplichting op van € 230.842,56 per jaar (prijspeil 31-12-2025).

Pensioenverplichtingen

De verplichtingen, welke voortvloeien uit de pensioenrechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WBVG 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 december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1%. Voor pensioenfonds in Nederland geldt een minimale dekkingsgraad van 104%. SPW voldoet daar aan en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. WBVG heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Overige verplichtingen

Er is een contract voor de copier aangegaan per 15 juli 2024 en heeft een contractperiode van 6 jaar. Ultimo 2025 is er nog een totale verplichting van dit contract van € 6.169,-.

2. *Voorwaardelijke verplichtingen*

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de WBVG een obligo verplichting jegens het WSW van de door het WSW geborgde leningen. Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, kent het stelsel verschillende buffers en vangnetten. Eén van de buffers is de onderlinge waarborg van corporaties (het obligo).

Vanaf 2021 bestaat de obligoverplichting uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

Het geborgde schuldrestant van de WBVG per 31-12-2025 bedraagt € 2.960.000,-.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

(x €1)

2.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen	724.151	690.862
Onroerende zaken niet zijnde woningen	103.037	98.325
	827.188	789.187
Af : Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Bijdrage huurgewenning	0	0
	827.188	789.187

De huren van de woonruimten zijn verhoogd per 1 juli 2025 met 4,5%.

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

	2025	2024
Arnhem	284.380	271.374
Doetinchem	22.017	21.009
Nijmegen	349.276	333.133
Wageningen	145.070	138.436
Zutphen	26.445	25.235
	827.188	789.187

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	126.214	160.434

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op verdeelsleutels. De kosten bestaan uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en de overige bedrijfslasten m.u.v. de zakelijke lasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch, klachten)	22.929	41.129
Onderhoudsuitgaven (cyclisch, planmatig)	268.732	257.368
Onderhoudsuitgaven (contractonderhoud, additioneel)	16.874	
	308.535	298.497

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2025	2024
Gemeentelijke belastingen en heffingen	64.033	62.806
Verzekeringskosten	19.486	19.002
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	924	924
	<u>84.443</u>	<u>82.732</u>

2.2. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Afschrijving kantoorgebouw	-3.210	-3.057
Afschrijving zonnepanelen kantoor	-287	-273
Afschrijving souterrain kantoor	-1.287	-1.226
Afschrijving platform Beekhuizen	-1.038	-989
	<u>-5.822</u>	<u>-5.545</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.677.267	3.409.654
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	22.810	6.504
	<u>1.700.078</u>	<u>3.416.158</u>

2.3. Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengsten verhuur beheerpanden	2.329.714	1.929.792
Opbrengst overige dienstverlening	7.381	21.842
Overige baten	-1605	2.361
	<u>2.335.490</u>	<u>1.953.995</u>

Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Vruchtgebruikvergoedingen beheerpanden	1.701.062	1.374.045
Kosten vruchtgebruik Apeldoornsestraat	15.029	15.029
Toegerekende organisatiekosten beheerpanden	294.259	298.494
Overige directe operationele kosten beheerpanden	8.915	164.337
Onderhoudskosten beheerpanden	246.725	177.633

2.265.990	2.029.538
-----------	-----------

2.4. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	75.494	35.197
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	54.026	20.252
	<hr/> 129.520	<hr/> 55.449

2.5. Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente op liquide middelen	<hr/> 100	<hr/> 100

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente langlopende schulden: Leningen kredietinstellingen	<hr/> 56.169	<hr/> 58.552

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
Rentelasten van leningen met een vaste rente (transitorisch)	<hr/> 56.169	<hr/> 58.552
Rentelasten van leningen met een variabele rente	0	0
Overige rentelasten	0	0
	<hr/> 56.169	<hr/> 58.552

2.6. Belastingen

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2025
Resultaat voor belastingen	<hr/> 1.886.163
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.700.078
Bijzondere waardeverminderingen	0
Afschrijvingen	-37.347
Onderhoudskosten	0
Aftrekbeperking gemengde kosten	1.274
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	<hr/> 0
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<hr/> -1.736.303
Belastbare winst	<hr/> 150.012

Fiscale verliescompensatie	-65.655
Belastbaar bedrag	<u>84.357</u>
Verschuldigde winstbelasting	16.027
Voorlopige aanslag	-7.444
Nog te betalen VPB	<u>8.583</u>

De acute last voor de vennootschapsbelasting bedraagt € 8.583. De mutaties van de belastinglatentie bedragen in totaal € 16.027 zoals verwerkt onder de post Belastingen in de winst- en verliesrekening.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Vanwege deze onduidelijkheid kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. WBGV volgt in haar fiscale strategie de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar is.

Het voor de WBGV van toepassing zijnde gemiddelde wettelijke belastingtarief voor 2025 bedraagt 19 % (tot € 200.000). De lagere effectieve belastingdruk ad 17,54 % wordt verklaard door fiscale afschrijvingen op het vastgoed in exploitatie ten dienste van exploitatie.

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Afschrijving onroerende zaken niet zijnde woningen	5.822	5.545
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<u>5.822</u>	<u>5.545</u>

Lonen en salarissen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lonen en salarissen, toegerekend aan bezit	112.946	119.318
Lonen en salarissen, toegerekend aan beheer	176.578	166.476
Sociale lasten, toegerekend aan bezit	20.181	20.128
Sociale lasten, toegerekend aan beheer	31.551	28.084
Pensioenpremies, toegerekend aan bezit	14.934	16.009
Pensioenpremies, toegerekend aan beheer	23.347	22.329
Overige personeelskosten, toegerekend aan bezit	6.813	9.808
Overige personeelskosten, toegerekend aan beheer	10.585	13.684
	<u>396.935</u>	<u>395.836</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Eind 2025 had de corporatie omgerekend 4,0 werknemers in dienst (2024: 4,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: idem).

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	53.869	39.228
Controle van dVi	3.200	3.200
Fiscale werkzaamheden	2.118	1.210

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de WBVG 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, en zijn inclusief BTW en verschotten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die toelichting behoeven.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1)

	2025 DAEB	2024 DAEB
Huuropbrengsten	795.565	759.010
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-122.660	-155.850
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 307.960	- 298.286
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-76.371	-75.992
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	288.574	228.881
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.822	-5.545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.677.268	3.409.654
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.671.445	3.404.109
Opbrengsten overige activiteiten	2.335.490	1.953.995
Kosten overige activiteiten	-2.265.990	-2.029.538
Netto resultaat overige activiteiten	69.499	-75.542
Overige organisatiekosten	-126.129	-52.175
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100	100
Rentelasten en soortgelijke kosten	-56.169	-58.552
Saldo financiële baten en lasten	-56.069	-58.452
Resultaat voor belastingen	1.847.320	3.446.820
Belastingen	-16.631	-50.826
Resultaat na belastingen	1.830.688	3.395.993

Kasstroomoverzicht DAEB (directe methode) (x € 1)

	2025 DAEB	2024 DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	786.789	741.786
Overige bedrijfsontvangsten	2435.520	2.105.691
Renteontvangsten	100	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.222.409	2.847.477
Erfpacht	924	924
Personeelsuitgaven	387.699	367.121
Onderhoudsuitgaven	313.606	326.208
Overige bedrijfsuitgaven	2.348.434	2.016.633
Rente uitgaven	56.768	59.147
Sectorspecifieke heffing	1.643	960
Vennootschapsbelasting	6.767	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	3.115.841	2.770.993
Kasstroom uit operationele activiteiten	106.568	76.484
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	3.370
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>	0	3.370
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	0	-3.370
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	137.441	136.472
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	137.441	136.472
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-137.441	-136.472
Mutatie liquide middelen	-30.873	-63.358
Wijziging kortgeldmutaties (kasmutaties)	-59	0

Winst- en verliesrekening niet-DAEB

(x € 1)

	2025 Niet-DAEB	2024 Niet-DAEB
Huuropbrengsten	31.623	30.177
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.554	-4.584
Lasten onderhoudsactiviteiten	-574	-211
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-8.072	-6.739
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.423	18.642
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.810	6.504
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.810	6.504
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-3.390	-3.274
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten		
Resultaat voor belastingen	38.843	21.872
Belastingen	0	0
Resultaat na belastingen	38.843	21.872

Kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (x € 1)

	2025 Niet-DAEB	2024 Niet-DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	40.029	34.827
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	40.029	34.827
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	4.947	4.545
Onderhoudsuitgaven	320	1.826
Overige bedrijfsuitgaven	3.713	5.538
Rente uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	8.980	11.909
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.049	22.918
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen MVA</i>	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	31.049	22.918
Wijziging kortgeldmutaties	0	0

Totaal mutatie liquide middelen DAEB en niet-DAEB
Liquide middelen per 1-1
Liquide middelen per 31-12

	119	-40.440
	278.455	318.895
	278.573	278.455

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op de WBGV.

Het voor Woningbouwvereniging Gelderland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 €131.000,- zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	W.G.P.W. van de Wiel	B.J.M. Smits
Functiegegevens⁵	Directeur - Bestuurder	Adviseur*
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,889	0,407
Dienstbetrekking ⁸	ja	ja
Bezoldiging⁹		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.072	38.421
Beloningen betaalbaar op termijn	10.992	5.097
<i>Subtotaal</i>	<i>91.064</i>	<i>43.518</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	116.459	53.317
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	91.064	43.518
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024¹⁴		
bedragen x € 1	W.G.P.W. van de Wiel	B.J.M. Smits
Functiegegevens⁵	Directeur - Bestuurder	Adviseur*
Aanvang en einde functievervulling in 2024	03-09 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,889	0,556
Dienstbetrekking ⁸	ja	ja
Bezoldiging⁹		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	23.810	53.283
Beloningen betaalbaar op termijn	3.286	7.739
<i>Subtotaal</i>	<i>27.096</i>	<i>61.022</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	33.744	69.440
Bezoldiging	27.096	61.022

* Functionaris wordt aangemerkt als leidinggevende topfunctionaris in verband met de eerdere functie als directeur-bestuurder.

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

Gegevens 2025	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
C. Klap	Vz RvT
J.W. Hendriks	Lid RvT
R. Bosveld	Lid RvT
M.J.M. Schouteten	Lid RvT
J.W. Hopman	Lid RvT
S. Blom	lid RvT

3. 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.

Arnhem, 29 juni 2026

WBVG

De bestuurder,

De Raad van Toezicht,

Werner van de Wiel

Christoffel Klap

John Hendriks

Jasper Hopman

Stephanie Blom

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen sprake van statutaire bepalingen ten aanzien van bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen vanaf pagina 72.