

Jaarverslag 2025





Inhoudsopgave

Bestuursverslag	3
Kerncijfers	4
Voorwoord	5
Profiel van Woningstichting Wageningen	6
Beschikbaarheid	9
Betaalbaarheid	13
Leefbaarheid	16
Wonen en zorg	20
Kwaliteit en verduurzaming	22
Samenwerken	24
Professionele organisatie en dienstverlening	26
Governance	28
Risicomanagement	32
Financiën	36
Verslag Raad van Commissarissen	44
Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	44
Hoofdlijnen remuneratierapport 2025	50
Jaarrekening 2025	52
Balans per 31 december 2025	53
Winst-en-verliesrekening over 2025	55
Toelichting op de jaarrekening	57
Balans DAEB per 31 december 2025	104
Balans niet-DAEB per 31 december 2025	106
Winst-en-verliesrekening DAEB over 2025	108
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2025	109
Kasstroomoverzicht DAEB over 2025	110
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025	111
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	112
Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2025	115
Overige gegevens	116
Statutaire resultaatbestemming	117
Controleverklaring onafhankelijke accountant	118



Bestuursverslag



Kerncijfers

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Huurwoningen (in aantallen vhe's, prijspeil 2025)						
Goedkoop tot ca. € 477,20	477	451	584	613	816	665
Betaalbaar tussen € 477,21 tot € 731,93	3.700	3.693	3.911	3.890	3.372	2.996
Duur tot HT-grens € 731,94 tot € 900,07	769	854	519	493	787	1.276
Duur boven HT-grens > € 900,07	300	250	246	234	230	224
A. In exploitatie	5.246	5.248	5.260	5.230	5.205	5.161
B. In aanbouw	0	0	0	36	33	68
Subtotaal	5.246	5.248	5.260	5.266	5.238	5.229
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9	9
Standplaatsen	16	16	16	17	18	18
Garages e.d.	665	665	665	665	665	664
Bedrijfsvastgoed	42	42	53	50	50	49
Totaal bezit	5.978	5.980	6.003	6.007	5.980	5.969
Aantal vhe's (methode Aw)	5.456	5.479	5.513	5.483	5.459	5.410
Aantal verhueringen	425	486	522	491	483	438
Personeel						
Bezetting	59,5	52,3	50,2	51,5	51,6	51,1
Vhe's per FTE / bezetting	91,7	105	110	106	106	106
Financiële kengetallen (x € 1.000,--)						
Marktwaaarde (verhuurde staat)	1.058.419	1.004.279	956.404	962.700	978.435	815.208
Beleidswaarde	663.277	438.696	365.775	406.165	436.854	417.597
(x € 1,--)						
Algemene reserve per woning op basis van:						
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	164.164	153.631	143.472	149.713	153.654	126.651
- Beleidswaarde	164.089	45.859	31.185	43.301	49.603	49.877
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	80,6	79,2	78,4	80,7	81,1	79,3
Interest lang vreemd vermogen	2,5	2,5	2,5	2,4	2,6	2,7
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	17,3	18,3	14,7	12,3	11,8	11
Loan to value (op beleidswaarde, max. 70%)	29,47%	36,50%	52,10%	42,10%	37,60%	36,50%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,4)	2,3	1,8	2,4	2,9	2,9	3
Direct rendement o.b.v. marktwaaarde	10,86%	10,40%	1,40%	1,50%	1,40%	1,70%
Onderhoud als % van de huur	40%	51%	40%	30%	28%	30%



Voorwoord

De wereld om ons heen

Het jaar 2025 stond voor Woningstichting Wageningen in het teken van een verdere toenemende woningnood en toenemende maatschappelijke druk op duurzaamheid en leefbaarheid. Het vergroten van de woningvoorraad is onze hoogste prioriteit. In 2025 hebben wij verdere stappen gezet in nieuwbouw en transformatie, onder meer door concrete projecten in verduurzaming van bestaande complexen op te starten en nieuwbouw richting realisatie te brengen zoals de Menzislocatie en diverse gebiedsontwikkelingen in Wageningen. Tegelijkertijd is zichtbaar dat factoren als netcongestie, stikstofproblematiek en bezwaarprocedures zorgen voor vertraging en onzekerheid.

Lokaal samenwerken aan wonen

We werken intensief en op constructieve wijze samen met de gemeente Wageningen, onze huurders, netwerkpartners en andere corporaties in de Foodvalley regio. Deze samenwerking leverde concrete resultaten op: nieuwe prestatieafspraken voor de komende twee jaar werden gemaakt, een lokale woonzorgvisie werd afgerond en richting huurders werd extra ingezet op gebiedsgerichte leefbaarheidsaanpak en gezamenlijke ondersteuning voor huishoudens met financiële problemen. Samenwerking is voor ons geen keuze, maar een randvoorwaarde om maatschappelijke impact te realiseren.

Binnen Woningstichting Wageningen

In 2025 bouwden we verder aan een professionele en toekomstbestendige organisatie. De verhuizing naar het nieuwe kantoor, de introductie van een nieuwe naam en huisstijl en intern een herinrichting van de organisatiestructuur en de start met procesgericht werken, ondersteunen een efficiëntere en effectievere werkwijze en dienstverlening. Onze medewerkers werkten met grote betrokkenheid voor woningzoekenden en het contact met huurders met altijd hetzelfde doel voor ogen: meer woningen voor de doelgroep en een professionele dienstverlening. De resultaten van 2025 zijn te danken aan de inzet en gedrevenheid van onze medewerkers. Ik ben trots op hoe onze teams elkaar weten te vinden en samenwerken.

Jaarresultaten

In financieel en operationeel opzicht was 2025 een solide jaar met een voorzetting van onze financieel gezonde positie. We investeerden in onderhoud en duurzaamheid en zetten stappen richting het volledig uitfaseren van E-, F- en G-labels vóór eind 2028. In 2025 kochten we kantoorgebouw A op de Menzislocatie aan en startten met de bouw. We transformeren dit gebouw naar 69 sociale huurwoningen en een ontmoetingsruimte. We verwachten deze woningen in 2027 op te leveren. Het aantal verhuringen daalde in 2025 verder doordat door het ontbreken van nieuwbouwopleveringen. Daarnaast zetten we stevige stappen in leefbaarheid, vroegsignalering en ondersteuning van kwetsbare huurders. Deze resultaten vormen de basis waarop we in de komende jaren verder bouwen.

Bijdragen aan de ambities: “Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen”

In 2025 stelden we een nieuwe koers op: “Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen” voor 2026–2027. Met deze nieuwe koers gaan wij vol overtuiging aan de slag om méér mensen een betaalbaar, duurzaam en veilig thuis te bieden. De structurele woningnood vormt de kern van alle keuzes en investeringen. Onze plannen omvatten dan ook het voornemen om 1.000 woningen te bouwen en 2.000 woningen te verduurzamen.

We nemen onze verantwoordelijkheid om met ziel én zakelijkheid het verschil te maken voor huurders en woningzoekenden in Wageningen.

Wageningen, juni 2026

Sjoerd Quint, directeur-bestuurder



Profiel van Woningstichting Wageningen

Missie en visie

Missie

We zijn een woningcorporatie die werkt in Wageningen. We streven naar voldoende sociale huurwoningen voor mensen die door hun inkomen niet of moeilijk zelfstandig in een woning kunnen voorzien. We hebben hierbij speciale aandacht voor kwetsbare huurders en geven prioriteit aan woningzoekenden die nog niet zelfstandig wonen. We zetten ons actief in voor leefbare en gemengde buurten. Gezond en veilig wonen is een randvoorwaarde.

Visie

We zorgen voor goede huisvesting, nu en in de toekomst. We werken aan vitale buurten en nemen als sociale verhuurder onze verantwoordelijkheid. We bouwen en onderhouden voldoende duurzame sociale huurwoningen in de stad. Onze focus ligt op mensen met een laag inkomen die zelf geen woning kunnen vinden. We zetten ons extra in voor doelgroepen die dringend een woning nodig hebben. Deze visie realiseren we in samenwerking met huurders, de gemeente en netwerkpartners.

Woningmarktregio

Woningcorporaties hebben één woningmarktregio waarin zij volledig werkzaam mogen zijn. Woningstichting Wageningen heeft de Foodvalley als woningmarktregio. Dit betekent dat wij in die regio alle werkzaamheden mogen uitvoeren die behoren tot het domein van de volkshuisvesting. Binnen de Foodvalley zetten wij ons in voor onze huurders, de woningzoekenden en andere aandachtsgroepen in Wageningen. Onze organisatie is lokaal verankerd, onze organisatievorm is hierop ingericht.

In Wageningen verhuren wij 5.246 woningen.

Juridische en organisatiestructuur

Woningstichting Wageningen is een stichting en een zogeheten toegelaten instelling. Gericht op het maatschappelijk doel van betaalbare huisvesting streven wij geen winstmaximalisatie na.

Wij hebben één verbinding: de Ecovallei B.V. Deze B.V. is een 100 % dochteronderneming van Woningstichting Wageningen en heeft als belangrijkste doelen:

- de levering van energie en diensten aan huurders en andere klanten;
- het realiseren van projecten die leiden tot extra besparing op energie en woonlasten.

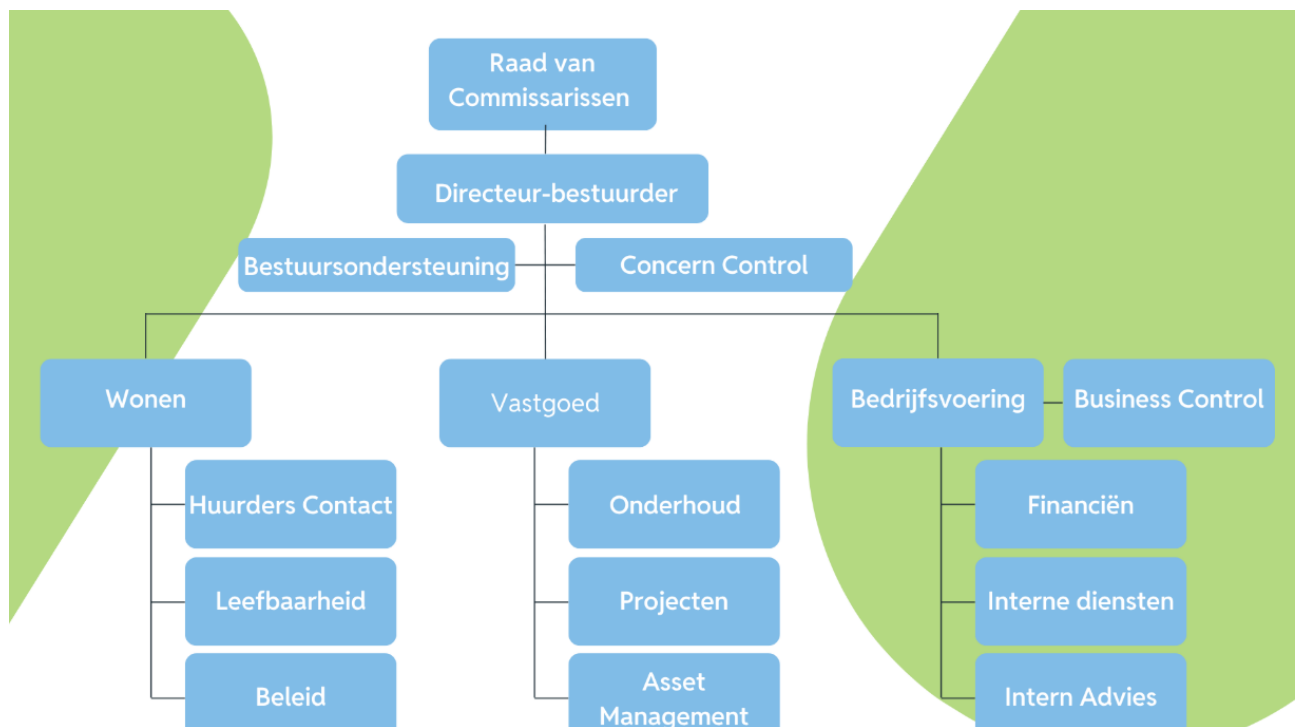
Onze stichting wordt bestuurd door één statutair bestuurder met een Raad van Commissarissen als intern toezicht. De organisatie bestaat uit drie afdelingen:

- Wonen
- Vastgoed
- Bedrijfsvoering

We hebben een ondernemingsraad (OR). De OR behartigt de belangen van de medewerkers en praat mee over organisatiebesluiten via advies- en instemmingsrecht. De OR fungeert ook als klankbord en verbinder tussen bestuur en de medewerkers.



In juni 2025 pasten we onze organisatiestructuur aan om onze nieuwe manier van werken beter te ondersteunen.



We werken met 66 medewerkers (59,5 fte) op contract bij Woningstichting Wageningen. Bij langdurige afwezigheid van een medewerker, of voor een specifiek project, huren we een medewerker of een adviseur in om ons te ondersteunen.

Onderwerp	2025 werkelijk	2024 werkelijk
Aantal personeelsleden	66	60
Waarvan mannen	27	23
Waarvan vrouwen	39	37
In fte	59,5	52,3
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	42,4%	48,3%
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	12,1%	6,5%
Ziekmeldingsfrequentie (meld/fte)	0,33	0,63
Bruto loonsom (€/fte)	71.351	64.903
Opleidingskosten (€/fte)	1.862	1.477

Belangrijkste belanghouders

Onze huurders en de gemeente Wageningen zijn onze belangrijkste belanghouders, net zoals onze medewerkers. Wij werken intensief met hen samen. Hun belangen en feedback wegen we mee in onze besluitvorming.

Samenwerking

Intern werken we steeds effectiever samen. De verhuizing naar ons nieuwe kantoor aan de Buurtseweg 3 en de invoering van procesgericht werken in 2025 dragen hier sterk aan bij.

Ook externe samenwerking met netwerkpartners vinden wij essentieel. Onze maatschappelijke opgaven worden complexer en daarom zijn partners in bouw, zorg en welzijn van grote waarde. Dankzij deze samenwerking kunnen we ons beheer opschalen wanneer de leefbaarheid onder druk staat en kunnen we bovendien preventief handelen.



De samenwerking tussen corporaties regionaal en landelijk neemt toe. Op landelijk niveau zijn er Nationale prestatieafspraken gemaakt. Hierin spraken partijen af welke inspanningen alle corporaties de komende jaren moeten leveren. Dit vraagt van corporaties verantwoordelijkheid over gemeentegrenzen heen. Corporaties met voldoende middelen, helpen corporaties in hetzelfde werkgebied die financieel minder kunnen bijdragen. Zo realiseren corporaties samen de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgaven.

In de Foodvalley werken wij op verschillende thema's en manieren samen met de corporaties in Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Barneveld en Nijkerk.



Beschikbaarheid

Woningnood is een groot probleem. Daarom heeft het werken aan minder woningnood onze prioriteit.

Wij werken met ambitie en focus aan de realisatie van de woondeal regio Foodvalley. De ambitie om in 2030 in totaal 814 woningen toe te voegen staat voor ons overeind. Daarvan moeten wij nog 678 woningen realiseren. Hoewel wij de doelstelling uit ons ondernemingsplan om uiterlijk in 2025 175 woningen toe te voegen aan onze voorraad niet hebben behaald, hebben wij belangrijke stappen gezet die bijdragen aan de verdere voortgang richting 2030.

De omstandigheden waarin wij ontwikkelen zijn complex. Zaken zoals netcongestie, stikstofvraagstukken en bezwaarprocedures vragen om zorgvuldige afwegingen en zorgen soms voor vertraging. Daarom blijven wij zoeken naar oplossingen en werken wij samen met partners om projecten zo goed mogelijk doorgaat.

In 2025 kochten wij kantoorgebouw A op de Menzislocatie aan. De transformatie naar 69 sociale huurwoningen en een ontmoetingsruimte is inmiddels gestart. Binnen het totale plan voor de Menzislocatie realiseren we daarnaast nog ongeveer 35 sociale huurwoningen.

Wij onderzoeken de herontwikkeling van ons voormalige kantoor aan het Olympiaplein. Daarnaast zijn wij actief betrokken bij gebiedsontwikkelingen in Wageningen en trekken hierin samen op met gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen. Zo nemen wij deel aan de planvorming bij onder meer De Dreijen fase 1 en 2, Vadapark en Duivendaal. Door vanaf het begin gezamenlijk op te trekken, werken wij aan plannen waarin het aandeel sociale huur, de kwaliteit en de inpassing in de omgeving in balans zijn.

Om onze ambities richting 2030 waar te maken, kiezen wij voor een plancapaciteit van 150%. Hiermee creëren wij ruimte om eventuele vertragingen in bouwprojecten op te vangen en houden wij zicht op het behalen van onze doelstellingen.

Onderzoek en verdichting bestaande voorraad

Tegelijkertijd onderzoeken wij actief welke mogelijkheden er binnen onze bestaande woningvoorraad zijn. Door optimalisatie, transformatie en toevoeging willen wij ook vanuit de bestaande voorraad extra woonruimte realiseren. Tussen 2025 en 2030 verwachten wij op deze manieren 678 extra sociale huurwoningen toe te voegen. Wij werken aan diverse haalbaarheidsonderzoeken die hieraan kunnen bijdragen.

We onderzoeken onder meer de mogelijkheden van woningdelen, woningsplitsing, optoppen, inbreiden en flexwonen. Een concreet voorbeeld is het onderzoek naar het optoppen van bestaande wooncomplexen. In een stad waar weinig uitbreidingslocaties beschikbaar zijn, biedt dit kansen om extra woningen toe te voegen.

Ook verkennen wij nieuwe samenwerkingsvormen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap. Deze initiatieven helpen om binnen beperkte financiële middelen toch extra woonruimte te creëren en beter aan te sluiten bij de veranderende woonvraag.



Herstructurering en tijdelijke verhuur

Binnen herstructureringslocaties werken wij zorgvuldig samen met bewoners. Waar woningen vrijkomen, zetten wij in op tijdelijke verhuur om leegstand te beperken en schaarse woonruimte optimaal te benutten. Tegelijkertijd bereiden wij op deze locaties nieuwbouw voor, waarmee wij op termijn een substantiële toevoeging aan de sociale woningvoorraad realiseren.

Acquisitie en versnelling

Naast lopende projecten blijven wij actief zoeken naar nieuwe kansen om onze woningvoorraad uit te breiden. Samen met de gemeente en ontwikkelpartners werken wij aan versnelling van plannen en aan een continue aanvulling van onze projectportefeuille.

Onze inzet blijft gericht op het structureel vergroten van het aantal sociale huurwoningen, zodat wij meer mensen een passend en betaalbaar thuis kunnen bieden.

Inzet op doorstroming

We stimuleren doorstroming door verschillende maatregelen in te zetten die huurders helpen om een woning te vinden die beter past bij hun situatie. Daarbij geven we onze huurders en inwoners van Wageningen voorrang bij beschikbare woningen, zolang hun huidige woning vrijkomt voor verhuur. Ook implementeerden we nieuwe maatregelen, zoals het mogelijk maken om binnen seniorencomplexen door te schuiven wanneer bewoners kleiner willen wonen of een geschiktere verdieping zoeken. Daarnaast ondersteunen onze verhuiscoaches oudere huurders tijdig bij het vinden van een passende woning, zodat zij niet onverwacht hoeven te verhuizen om medische of sociale redenen. De verhuiscoaches bieden informatie, begeleiding en maatwerkadvies. Met deze brede aanpak creëren we verhuisketens, houden we onze woningvoorraad beter in beweging en zorgen we ervoor dat meer mensen een thuis vinden dat aansluit bij hun levensfase en woonwensen.

Friendswonen en jongerencontracten Riemsdijkstraat

In 2025 startten we met Friendswonen: een woonvorm waarbij maximaal drie werkende jongeren samen een woning huren. Dit helpt starters aan woonruimte in een krappe markt. We zetten hiervoor vrije sectorhuurwoningen in. De eerste twee friendswoningen zijn inmiddels verhuurd.

In 2025 namen we het besluit om in 2026 te starten met een pilot 'jongerencontracten' in ons complex aan de Riemsdijkstraat. Met deze pilot bieden we jongeren in de leeftijdscategorie 18 tot en met 27 jaar de mogelijkheid om maximaal vijf jaar een HAT-woning (*Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen*) te huren, met behoud van hun inschrijftijd. Op deze manier krijgen jongeren eerder een kans op een zelfstandige woonruimte en kunnen op termijn doorstromen naar een geschikte vervolgwoning. In maart 2026 verhuurden we de eerste woning met een jongerencontract aan de Riemsdijkstraat.

Huisvestingsverordening

In 2025 heeft de gemeente Wageningen samen met verschillende partners, waaronder Woningstichting Wageningen, gewerkt aan een nieuwe huisvestingsverordening. Deze is gebaseerd op de regionale verordening van de Foodvalley uit 2024, aangevuld met lokale afspraken. De gemeenteraad heeft de nieuwe verordening begin februari 2026 vastgesteld. Dit jaar werkt de gemeente verder aan een aanscherping waarbij wordt bepaald welke specifieke doelgroepen, de zogenaamde aandachtsgroepen, extra voorrang krijgen.



Een belangrijke wijziging is dat het percentage woningen dat met voorrang naar inwoners van Wageningen gaat, stijgt van 25% naar het wettelijk maximum van 50%. Hierdoor kunnen huurders en inwoners van Wageningen, die een zelfstandige huurwoning achterlaten, sneller doorstromen naar een passende woning. Hierdoor komt een treintje aan verhuizingen op gang waarbij op het einde een kleine woning vrijkomt voor een starter.

Woonfraude

Woningstichting Wageningen staat voor het rechtvaardig toewijzen en het rechtmatig gebruik van huurwoningen. Woonfraude ondermijnt deze uitgangspunten. Het leidt tot oneerlijke woonruimteverdeling, woningtekorten, overlast en onveilige situaties. Daarom pakken wij woonfraude actief aan. Vanuit de aanpak woonfraude maakten we in 2025 15 nieuwe woonfraudedossiers aan en sloten we 17 dossiers af. Twee dossiers hebben geleid tot ontruiming. Een dossier is tijdens het juridische traject gestopt omdat bewoner zelf de huur heeft opgezegd. Een dossier is afgesloten met een "laatste-kans-contract in eigen woning". Tien dossiers zijn afgehandeld door afspraken te maken met de huurder en bij drie dossiers bleek het geen woonfraude te zijn.

	2025	2024
Aantal nieuwe meldingen woonfraude	15	23
Aantal zaken vastgestelde woonfraude	9	10
Aantal uitspraak vonnissen tot ontruiming	2	5
Aantal ontruiming	2	3

Meer mensen een thuis in 2025 in cijfers

Onderstaande cijfers geven een overzicht van hoe we in 2025 meer mensen een thuis boden. We laten zien hoeveel woningen zijn verhuurd, hoe de mutatiegraad zich ontwikkelde en welke bijzondere doelgroepen en statushouders we hebben gehuisvest.

Sinds 2024 hebben we geen nieuwbouw meer opgeleverd. Daardoor zijn er in de afgelopen twee jaar minder woningen verhuurd. Omdat we ook komend jaar geen nieuwbouw toevoegen, bieden we in 2026 meer woningen aan met het doorstroomlabel. Zo krijgen huurders van Woningstichting Wageningen voorrang om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun huidige woonsituatie. De woning die zij achterlaten komt vervolgens vrij voor verhuur en wordt ook weer als doorstroomwoning aangeboden. Op die manier ontstaat een keten van verhuizingen, waarbij uiteindelijk een kleinere woning beschikbaar komt voor starters.

Verhuringen en mutatiegraad sociale huurwoningen, middenhuur en vrijesectorhuur

Tabel – totaal aantal mutaties¹ sociaal, middenhuur en vrijesector (prijspeil 2025)

Sociale huur Huurprijs tot € 900,07		Middenhuur Huurprijs van € 900,07 tot € 1.184,82		Vrijesectorhuur Huurprijs vanaf € 1.184,82	
Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad
289	5,46%	7	0,13%	26	0,49%

	Nieuwe verhuringen in 2025	Nieuwe verhuringen in 2024
Sociale huurwoningen	288	372
Middenhuur	7	0
Vrije sector huur	22	26
Verhuur bedrijfsruimten	3	0
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	15	52

¹ het aantal mutaties en verhuringen zijn niet gelijk aan elkaar omdat woningen die in december zijn opgezegd, verder worden verhuurd in de eerste maanden van het volgend jaar.



Verhuringen

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2025	2024
Totaal aantal woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen	43	45
% van het totaal aantal verhuringen (streven is max. 15% per jaar)	12	9,5
Aantal wooneenheden verhuurd aan mensen met woonbegeleiding	43	45
Aantal toegekende urgenties	16	32
Waarvan aantal sociale urgenties	12	29
Waarvan aantal medische urgenties	3	3
Waarvan aantal hardheidsclausule	1	0
Aantal urgenten bemiddeld naar andere woonruimte	4	10
Aantal urgenten die zelf reageerden op vrijgekomen woonruimte	11	22
Aantal urgenten op sociale gronden	0	2
Aantal nieuw afgesloten 'laatste kans' huurovereenkomsten	2	3
Aantal nieuw afgesloten aanvullende voorwaarden	8	15
<i>Statushouders</i>		
Taakstelling gemeente Wageningen	67	76
Totaal aantal gehuisveste statushouders	76	79
Aantal statushouders gehuisvest door Woningstichting Wageningen	58	46
Gehuisvest in aantal woningen	16	12
Aantal gehuisveste statushouders < 18 jaar door Yoin	9	16
Aantal statushouders die zelf woonruimte hebben gevonden	1	8
Aantal statushouders gehuisvest door Idealis	8	9
<i>Overig</i>		
Aantal bemiddelde personen vanuit maatschappelijke opvang en/of Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte	12	7
Opvang (woningen) vluchtelingen Oekraïne	9	9
Stadsvernieuwingsurgenten Kolkakkerweg Noord	29	0

De woningmarkt zit totaal op slot en er worden nauwelijks woningen toegevoegd. In 2025 zijn er geen sociale huurwoningen opgeleverd en ook is weinig beweging op de koopmarkt. Hierdoor is er geen doorstroming van huurders naar een koopwoning. Ook zien we er geen koopwoning beschikbaar is voor starters en ook gaan reageren op huurwoningen. Daardoor ontstaat er extra druk op de huursector en lopen de zoek- en wachttijden voor een sociale huurwoning op. We zien dit terug in het aantal mutaties, deze nemen hierdoor sterk af.



Betaalbaarheid

Minimaal 90% van onze huurders woont betaalbaar

De betaalbaarheid van onze woningen staat centraal in ons beleid. Uit het Woonlastenonderzoek 2024 blijkt dat 91% van onze huurders betaalbaar woont. Slechts 9% van onze huurders heeft een betaalarisico. Onze huurders besteden gemiddeld 22% van hun inkomen aan huur en 31% aan totale woonlasten. Dit ligt lager dan het landelijk gemiddelde.

Huurtoeslag

Huurders met een laag inkomen kunnen een tegemoetkoming krijgen in de huurkosten door gebruik te maken van de huurtoeslagregeling. Per 1 januari 2026 is de huurtoeslag vereenvoudigd en verbreed. De maximale huurgrens is vervallen, waardoor meer huishoudens met een hogere huur in aanmerking komen voor ondersteuning. Ook de leeftijdsgrens voor jongeren is verlaagd van 23 naar 21 jaar en servicekosten tellen niet langer mee in de berekening. Verder is de eigen bijdrage verlaagd met € 7,58. Deze aanpassingen vergroten de toegankelijkheid van huurtoeslag aanzienlijk: een bredere groep huurders krijgt recht op financiële steun, wat direct bijdraagt aan de betaalbaarheid van wonen voor onze doelgroep.

Passend toewijzen

In 2025 hebben we 98,10% van onze sociale huurwoningen passend toegewezen op basis van inkomen en huishoudgrootte, zodat huurders die recht hebben op huurtoeslag in betaalbare woningen wonen. Hierdoor voorkomen we dat huurders met lage inkomens in te dure woningen terechtkomen, of huurders met hoge inkomens in te goedkope woningen.

Voorkomen huurachterstanden en meewerken aan armoedebeleid en schuldhulpverlening

Huurincassobeleid: het belang van tijdig contact

Ons huurincassoproces is erop gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium met alle huurders met een betalingsachterstand in contact te komen. Het persoonlijke contact zorgt ervoor dat we samen met de huurder bepalen welke vorm van hulp gewenst is. Wanneer de huurder hulp wenst, melden we dit bij het Startpunt of de huurder kan zelf naar het Startpunt gaan. Zij doen de inventarisatie van de hulpvraag.

In navolging op de Wet Vroegsignalering melden we huurders met een proportionele betalingsachterstand bij de gemeente Wageningen. De Wet Vroegsignalering verplicht vaste lasten partners zoals verhuurders, energiebedrijven, waterbedrijven en zorgverzekeraars om betalingsachterstanden bij de gemeente te melden. Zo bieden we vroegtijdig hulp en voorkomen we problematische schulden.

In 2026 verscherpen we ons huurincassoproces zodanig dat eventuele betalingsproblemen in een nog eerder stadium gesignaleerd kunnen worden en daarmee nog eerder naar een oplossing gezocht kan worden.

Op 31 december 2025 was de totale huurachterstand 1,07% (2024: 1,41%):

	2025	2024
Actieve huurders	0,92%	0,93%
Vertrokken huurders	0,15%	0,48%

We zien een daling van de totale huurachterstand ten opzichte van 2024. Het effect van onze strakkere sturing in het proces is zichtbaar.



Huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstand

In 2025 zijn tien ontruimingsvonnissen uitgesproken. Hiervan zijn voor negen adressen een laatste kansovereenkomst afgesloten en heeft één huurder de sleutels ingeleverd. Een mooi resultaat dat er geen enkele ontruiming heeft plaatsgevonden.

Samenwerking met gemeente tegen energiearmoede

We zetten onze nauwe samenwerking met de gemeente Wageningen en de Tochtbusters voort om energiearmoede aan te pakken. In heel Wageningen zijn bij 128 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd (2024: 249), waarvan 80 bij huurders van Woningstichting Wageningen (2024: 174). Uitgaande van een gemiddelde besparing van € 130 per jaar per woning (*bron: TNO*) levert dit onze huurders gezamenlijk een geschatte jaarlijkse besparing van € 10.400 op.

We zijn trots dat onze gezamenlijke aanpak in 2025 landelijke aandacht kreeg en als praktijkvoorbeeld is opgenomen op de website van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Lees het artikel [hier](#).

De daling van het aantal huisbezoeken komt door drie ontwikkelingen: het 'laaghangend fruit' is inmiddels bereikt, waardoor het meer moeite kost om nieuwe adressen te vinden; de Tochtbusters besteden meer tijd per woning om extra maatregelen en maatwerk te leveren; en het beschikbare budget (specifieke uitkering (SPUK) Energiearmoede) liep in 2025 richting het einde waardoor is gestuurd op minder bezoeken.

We zetten verschillende communicatiekanalen in om de bewustwording onder bewoners te blijven vergroten. Daarnaast hielden we een spreekuur voor huurders met vragen over energiebesparing en ontvangen nieuwe huurders een energiepakket met onder meer een digitale vochtmeter en douchetimer. Ook zijn binnen de zogeheten 'stratenaanpak' de VvE-complexen bezocht.

Onze energiecoach bezoekt huurders vooral bij vragen over vocht en schimmel. In 2025 zijn 107 huisbezoeken uitgevoerd (2024: 179). Bij 35 adressen was sprake van een technische oorzaak die is verholpen. In 73 gevallen ging het om bewonersgedrag; daarbij gaf de energiecoach praktische tips om vocht in de woning te verminderen en energiezuiniger te stoken.

Inzet maatregelen om energiearmoede te beperken

Huurders kunnen met onze ondersteuning via IWV-maatregelen (Individuele Woningverbetering) zelf hun energieverbruik verminderen (en hun wooncomfort verbeteren). In 2025 zijn er in totaal 61 IWV-aanvragen ingediend (2024: 117). Het plaatsen van energiebesparende maatregelen levert huurders vaak financieel voordeel op. We merken dat de onzekerheid rond de salderingsregeling en terugleverkosten huurders terughoudend maakt bij het aanvragen van zonnepanelen: in 2025 zijn er maar zes aanvragen voor zonnepanelen geweest (2024: 31 en 2023: 237 aanvragen). Er blijft wel vraag naar andere woningverbeteringen zoals zonwering (33 aanvragen) en gasloos koken (25 aanvragen).

Totale woonlasten zijn uitgangspunt bij bepalen streefhuren

Huuraanpassing 2025 gekoppeld aan de nieuwe nationale prestatieafspraken

De huuraanpassing per 1 juli 2025 sluit aan op de landelijke prestatieafspraken en moet zorgen voor betaalbare huren en voldoende investeringsruimte voor onderhoud en nieuwbouw.



In de tabel hierna staat weergegeven hoe de verschillende huurcategorieën zijn aangepast en welke uitzonderingen zijn gemaakt. Dat laat zien hoe wij rekening houden met inkomensverschillen, wettelijke regels en de situatie van specifieke complexen.

Type woning	Huurverhoging 2025	Extra verhoging	Inkomens-afhankelijke huurverhoging	Compensatie	Huurbevrozing
Sociale huurwoningen (zelfstandig/onzelfstandig), woonwagens, standplaatsen	4,5%	Woningen met huurprijs < € 350: € 25,-	Huurders met inkomen boven grenzen: € 50 of € 100 per maand	Laag inkomen: compensatie door huurtoeslag	
Garages	3,2%				
Vrijesectorwoningen	4,1% (gemiddelde inflatie over 2024)				
Twee complexen					Huurbevrozing wegens renovatieplannen

Aanpassen streefhuren

In 2025 zetten we een eerste stap om ons streefhuurbeleid te vereenvoudigen. We verhoogden de streefhuren tot aan het einde van de verschillende huurgrenzen. Hierdoor gingen we van 336 verschillende soorten streefhuren terug naar de vijf hoofdcategorieën: goedkoop sociaal, betaalbaar sociaal, middelduur sociaal, duur sociaal en middensegment. Daarbij zorgden we ervoor dat geen enkele woning in een andere huurcategorie terecht kwam.

In 2026 herzien we het hele streefhuurbeleid. Onze gemiddelde streefhuren liggen nog iets onder het landelijk gemiddelde, waardoor er ruimte is voor verhoging. Tegelijk blijft bestaanszekerheid het uitgangspunt: we zorgen voor huurprijzen die passen bij het inkomen van onze huurders.



Leefbaarheid

Inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is

Ons streven is dat minimaal 85% van de bewoners uit een buurt tevreden is met de woonomgeving en daar minimaal een 7 voor geeft². In 2025 hebben we het sectoronderzoek 'Fijn Thuis' laten uitvoeren om te bepalen wat een fijn thuis betekent voor huurders en hoe Woningstichting Wageningen daaraan kan bijdragen. Het onderzoek laat zien dat onze huurders zich bovengemiddeld thuis voelen. Gemiddeld geven zij een 7,8 voor hun thuisgevoel (dat is hoger dan het landelijke gemiddelde) en een 7,1 voor de buurt. Huurders zijn het meest positief over de veiligheid. Verbeterpunten zijn het schoon en netjes houden van de buurt en de aanpak van overlastbezorgers.

Buurtbeheerplannen

In 2025 gingen we aan de slag met de opgestelde buurtbeheerplannen. In deze plannen stellen we per buurt een visie op met een planning voor het komende jaar welke activiteiten worden uitgevoerd om die visie te realiseren.

De focus voor 2025 lag op:

- Samen voor schoon;
 - We brachten alle schoonmaakprogramma's voor de hoogbouw opnieuw in beeld en voerden aanpassingen door. De buurtbeheerders besteden meer tijd aan de controle van de werkzaamheden.
 - We constateerden dat vensterbanken van veel galerijflats erg vies zijn. In de drie woongebouwen aan de Asterstraat maakten wij eenmalig de galerijen en vensterbanken schoon en informeerden we de bewoners dat ze dit zij vanaf nu zelf moeten bijhouden.
- Brandveilig wonen
 - Ook in 2025 besteedden we veel aandacht aan brandveiligheid in gemeenschappelijke ruimtes van onze woongebouwen. We stuurden alle bewoners een brief over het belang van het verwijderen van spullen in hal, trappenhuis en containerruimtes. De buurtbeheerders houden hier aanhoudend toezicht op en nemen maatregelen als er toch nog spullen staan.
- Zichtbaar in de wijk;
 - We organiseerden diverse opruimdagen op diverse locaties. Ook op oudejaarsdag hebben de buurtbeheerders hun jaarlijkse ronde gemaakt om ervoor te zorgen dat er geen spullen stonden in of rondom de gemeenschappelijke ruimtes van flatgebouwen.
- Plan voor toezicht tuinen en achterpaden
 - In 2025 lieten we een onderzoek uitvoeren door Unipartners Student Consultancy naar de huidige staat en potentie van onze achterpaden. Hiermee verkregen we inzicht in de belangrijkste drie factoren die van invloed zijn op de kwaliteit van de achterpaden; groen, veilig en leefbaar. De voorgestelde maatregelen bieden handvatten om achterpaden te verbeteren, met oog voor zowel de fysieke kwaliteit van de achterpaden als de sociale betrokkenheid van bewoners. Daarmee draagt een goed onderhouden achterpad bij aan de kwaliteit en verbondenheid in de buurt. Met de adviezen gaan we de komende jaren aan de slag.
- Opschonen en aanpak entrees wooncomplexen
 - Aan de entree van het woongebouw aan het Margrietplantsoen voerden we verschillende verbeteringen door, waaronder een grotere en veiligere fietsenstalling, een grondige schoonmaak van het trappenhuis, een opgeknapte entree met nieuwe deurmaten. Ook is de buurtbeheerder vaker aanwezig. Door deze inzet is het contact met bewoners merkbaar verbeterd.

² Dit laten we meten via een continumeting door het Kennis- en kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).



Groenacties in 2025

Meer groen in onze buurten draagt bij aan de leefbaarheid en het wooncomfort voor bewoners. Daarom ondernamen wij in 2025 verschillende acties, veelal in samenwerking met de gemeente:

- *Bomenactie*: ook dit jaar organiseerden we samen met de gemeente een bomenactie, dit keer in de Bloemenbuurt. Ruim 100 huurders kregen een boom en, indien nodig, hulp bij het planten.
- *Gevelgroen*: we bevestigden gevelgroen aan de kopgevel van de flats aan de Brakelseweg en de drie flats Rooseveltweg die met hun kopgevel grenzen aan het Olympiaplein. Daarnaast plaatsten we gevelgroen na het groot onderhoud aan de Beekstraat/Matenstraat/Vanenburgstraat/Van Eckstraat aan kopgevels en tegen bergingen van bewoners die dat wilden.
- *Maand van de groene tuin*: in april organiseerden we een vergroeningsactie in de Jagerskamp, waarbij we samen met elf bewoners hun tuin vergroenden. Dit werd tegelijk uitgevoerd met het afkoppelen van regenwater bij 22 woningen daar.
- *Ontsteden tuinen*: Bij tien vrijgekomen woningen met een versteende tuin, ontsteden we betegelde tuinen en werkten deze af met tuinaarde, zodat nieuwe huurders hun tuin direct kunnen vergroenen. We spreken met de nieuwe huurder af dat maximaal 50% van de tuin mag worden versteend.

Intensiever samenwerken, stimuleren bewonersinitiatieven en versterken zelfredzaamheid

Jaarlijkse buurtinitiatieven voor verbinding, contact, veiligheid of schone buurt

Om de sociale cohesie te versterken, zijn verschillende activiteiten-en bewonerscommissies actief in hun buurten bezig met het organiseren van activiteiten. In 2025 waren dit onder andere een lichtjesfeest in de Nude, Kerstmarkt in de Julianastraat, kerstdiner bij de Otto van Gelreweg/Delpad, bewonersbijeenkomst Centraal Wonen Binnenveld, het evenement 'Matenstraat Bakt' en de jaarlijkse Burendag in diverse buurten. Vanuit het leefbaarheidsbudget stellen we hier budget voor beschikbaar.

	2025	2024
Aantal aanvragen bewonersinitiatieven	17	29
Aantal goedgekeurde aanvragen	17	29

Leefbaarheidsuitgaven

Onze leefbaarheidsuitgaven hebben betrekking op het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen en buurten en de inzet van onze buurtbeheerders en woonconsulenten.

Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2025	Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2024
€ 226	€ 178

Een (t)huis voor iedereen

We streven ernaar dat onze (kwetsbare) huurders en hun burens naar tevredenheid in onze buurten wonen. Vroegtijdig verwijzen wij huurders bij burenruzies door naar Buurtbemiddeling en werken we nauw samen met de gemeente bij multiproblematiek.

	2025	2024
Aantal overlastmeldingen	333	204
Aantal zaken in ons bezit opgepakt door Buurtbemiddeling	35	31

Vanaf 2024 maken we specifiek onderscheid tussen het aantal overlastmeldingen dat wij ontvangen en het aantal overlastdossiers dat we na onderzoek daadwerkelijk aanmaken. In totaal zijn er 333 meldingen van overlast binnengekomen. Vanuit deze meldingen zijn er na onderzoek 66 dossiers aangemaakt. 267 meldingen konden direct worden afgehandeld.



Buurtbemiddeling heeft 35 meldingen in onze huurwoningen opgepakt. Hiervan zijn er 16 zaken met succes afgerond. Tien bemiddelingsaanmeldingen zijn niet opgelost, de reden hiervoor is dat de andere partij niet mee wil werken aan de bemiddeling. Negen zaken lopen nog.

Wonen in een fijne buurt door slimme samenwerking

Verbeteren leefbaarheid, veilig en zorg in buurten

Samen met de gemeente, politie en Solidez geven we verder vorm aan de ontwikkeling van een integrale wijk- en buurtgerichte aanpak om door samenwerking de leefbaarheid en veiligheid in buurten te vergroten.

Preventief werken

Onder regie van de gemeente is voor Wageningen het AVE -model (Aanpak Voorkoming Escalatie) ontwikkeld. Deze manier van werken zorgt ervoor dat we beter met elkaar gaan samenwerken door duidelijke regievoering en tijdige op- en afschaling, waardoor complexe zorg- en veiligheidsproblemen snel en effectief kunnen worden aangepakt en beter beheersbaar worden. De komende periode gaan we dit verder implementeren in de organisatie.

Professionaliseren samenwerking

Het integraal actieteam dat we in 2024 startten voor het analyseren en aanpakken van handhavings- en multiproblematiek in 'de Buurt' was ook in 2025 actief. Er was regelmatig overleg tussen Solidez, gemeente en Woningstichting Wageningen. Rode draad was afstemmen van handelingsperspectieven en het vinden van precies de juiste aanpak voor complexe casuïstiek. Voor bewoners had dit als resultaat dat er minder verschillende professionals in beeld kwamen en dat meestal direct de juiste aansluiting bij bewoners gevonden werd.

In 2025 is onder regie van de gemeente Wageningen een integrale werkgroep gestart om de handel van oud ijzer te verplaatsen naar daarvoor bestemde plaatsen. Partners vanuit gemeente (handhaving, OOV en juridische zaken), Solidez en Woningstichting Wageningen hadden hierin actieve betrokkenheid. In de uitvoering had Woningstichting Wageningen de grootste rol, omdat alle oud ijzeractiviteiten werden uitgevoerd door onze huurders op en direct rondom onze woningen. De gemeente nam haar rol bij het handhaven, door verbodsbordjes te plaatsen bij adressen waar oud ijzer werd geplaatst. In totaal ging het om acht adressen. Vier adressen zijn inmiddels gestopt met oud ijzer activiteiten, met vier adressen zijn we nog bezig.

Samen met onze samenwerkingspartners stelden we een hernieuwde wijkindeling op, zodat alle samenwerkingspartners dezelfde indeling hanteren volgens CBS-buurten. Dit vergemakkelijkt de overleggen in de wijkteams.

Versterken van wijkwerk door inzet op ambulante werk

Ook in 2025 is een opbouwwerker ingezet in 'de Buurt' om zich te richten op de kracht in de buurt en de wijkteammedewerkers van de verschillende organisaties mee te nemen en te trainen in de ABCD-methodiek (Asset Based Community Development). Deze methodiek richt zich op het benutten van de kracht, talenten en middelen die al in een gemeenschap aanwezig zijn, in plaats van op problemen of tekorten.



Afsprakenkader aandachtsgroepen

In juni 2025 is in Regio Foodvalley het traject gestart voor het opstellen van een regionaal afsprakenkader Aandachtsgroepen. Dit komt voort uit het landelijke programma Een Thuis voor Iedereen en sluit aan op de wettelijke verplichtingen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Doel is het maken van heldere, regionale fair-share afspraken over de huisvesting van urgentiegroepen, zoals uitstromers uit zorg en andere huishoudens in een kwetsbare positie.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken hierin samen. In dit proces worden huurdersorganisaties betrokken via de prestatieafspraken, waarin deze fair-share afspraken moeten worden vastgelegd. De regio koos ervoor niet te wachten op de landelijke besluitvorming en is al gestart met de voorbereiding. Streven is om het afsprakenkader in 2026 bestuurlijk vast te stellen.



Wonen en zorg

Samenwerken met huurders, gemeente en netwerkpartners om onze huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden

Uitvoeringsagenda woonzorgvisie

De gemeente Wageningen heeft samen met woon- en zorgpartners een woonzorgvisie opgesteld, waaruit een uitvoeringsagenda is voortgekomen. Daarnaast stelden wij onze eigen woonzorgvisie op.

We nemen actief deel aan de Regiegroep Wonen Zorg, samen met de gemeente Wageningen, Solidez (namens Welsaam) en Vilente (namens de VVTP-organisaties). Deze regiegroep bewaakt op hoofdlijnen dat de vastgestelde actiepunten van de uitvoeringsagenda worden uitgevoerd. De regiegroep legt besluiten voor aan de stuurgroep, waarin dezelfde partijen vertegenwoordigd zijn.

Voor 2024/2025 zijn vijf actiepunten vastgesteld. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid hebben wij hierbij de trekkersrol gekregen voor het actiepunt *'analyse van de bestaande voorraad'*. Andere actiepunten waren: voorzieningenniveau, woonzorgzones, knelpunten informele zorg en dementievriendelijke gemeente.

Samen met de gemeente en netwerkpartners hebben we de intentieverklaring: *'Samen Dementievriendelijk Wageningen'* ondertekend. Dit is het begin van een gezamenlijke aanpak om Wageningen toegankelijker en inclusiever te maken voor mensen met dementie en hun naasten. Wij denken actief mee en kunnen helpen door toegankelijke woningen aan te bieden, met aandacht voor veiligheid en herkenbaarheid.

Een visie op diversiteit in ons woonaanbod en experimenteren met verschillende woonvormen

Onderzoek naar nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen (analyse bestaande voorraad)

Een belangrijk onderdeel van de uitvoeringsagenda is de analyse van de bestaande woningvoorraad. Het onderzoek geeft inzicht in het huidige aanbod aan geschikte ouderenwoningen en in de mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad extra woningen voor deze doelgroep te creëren. We hebben hierbij gekeken naar drie typen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

De komende periode verdiepen we ons verder in de analyse. We bepalen welke opgave wij zien, hoe deze opgave een plek krijgt in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad en waar kansen liggen voor het realiseren van gezamenlijke ontmoetingsruimten.

Onderzoek ontmoetingsruimtes in (ouderen)complexen

Bij onze nieuwbouwplannen bekijken we of locaties geschikt zijn voor geclusterde woonvormen. Zo zijn we in de plannen voor Vadapark en Menzis betrokken bij de ontwikkeling van een gezamenlijke ontmoetingsruimte in of nabij ons gebouw. We hebben een visiedocument op ontmoetingsruimtes binnen onze projecten vastgesteld, waarin onze rol en randvoorwaarden zijn afgebakend.



Preventieafspraken

Herzien samenwerkings- en procesafspraken WMO en toegankelijk maken algemene ruimtes 55+ complexen

Het onderzoek 'analyse bestaande voorraad' vormt de basis voor keuzes over het planmatig aanpassen van algemene ruimtes in complexen voor 55-plussers en het efficiënter inrichten van het WMO-proces. Omdat de uitkomsten van het onderzoek pas begin 2026 beschikbaar waren, pakken we deze actie dit jaar verder op.

Woning via Wmo aanpassen voor huurders met een ondersteuningsvraag

In opdracht van de gemeente deden wij in 2025 acht woningaanpassingen:

- Aanpassen toegang woning: vijf aanpassingen;
- Aanpassen toilet;
- Verbreden toegang berging;
- Aanbrengen oplaadpunt voor een scootmobiel.

ETHOS-telling (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion)

In 2025 vond in de Valleiregio de ETHOS-telling plaats. Dit is een brede inventarisatie waarbij gemeenten en lokale organisaties samenwerken om alle vormen van dak- en thuisloosheid in beeld te brengen. Uit de telling is gekomen dat het in Wageningen gaat om 75 volwassenen en 19 kinderen die zich in een situatie bevinden die onder de ETHOS-definitie van dak- of thuisloosheid valt. Een aanzienlijk deel hiervan betreft mensen die (tijdelijk) bij familie of vrienden verblijven of wonen in tijdelijke opvang. De resultaten van de ETHOS-telling bevestigen het belang van vroegtijdige signalering en preventie en zijn meegenomen in het regionaal actieplan dakloosheid Valleiregio.



Kwaliteit en verduurzaming

We werken aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering volgens onze eigen ambities en de lokale en Nationale Prestatieafspraken, waarbij we jaarlijks onderhoud uitvoeren aan onze woningen.

(Groot) onderhoud met aandacht voor woonlasten, wooncomfort en gebruiksgemak

Jaarlijks voeren we planmatig, mutatie- en reparatieonderhoud uit aan onze woningen. In 2025 investeerden we € 12,7 miljoen in onderhoud, in 2024 was dit € 17,1 miljoen.

<i>Realisatie onderhoud (X € 1.000)</i>	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024	Begroting 2024
Reparatieonderhoud	2.119	2.561	3.296	2.324
Mutatieonderhoud	2.999	2.599	4.406	2.477
Planmatig onderhoud	7.583	9.921	9.362	8.710
Totaal	12.701	15.081	17.064	13.511

Loden waterleidingen

In 2025 onderzochten we of in onze woningen loden waterleidingen zijn. Met name bij niet-gerenoveerde woningen van vóór 1960 kunnen er nog loden waterleidingen zijn. Een representatieve steekproef in deze woningen leverde niks op. We verwachten daarom dat er binnen ons volledige woningbezit geen loden waterleidingen aanwezig zijn. Alleen als er signalen binnenkomen, voeren we nader onderzoek uit.

Vocht en schimmel

We ontvingen via reparatieverzoeken veel meldingen van vocht- en schimmelproblemen. Om dit meer planmatig aan te kunnen pakken voerden we daarom vorig jaar een risicoanalyse uit naar vocht- en schimmelproblemen. Deze analyse bracht zowel de aard als de omvang van de problemen in kaart. Uit de analyse blijkt dat de problemen deels structureel zijn en door klimaatverandering verder toenemen. Daarnaast speelt bewonersgedrag een belangrijke rol. Onze energiecoach geeft belangrijke informatie aan de bewoner hoe vocht- en schimmelproblemen in huis voor een groot deel voorkomen kunnen worden door het gedrag aan te passen. Ook in 2026 zetten we onze energiecoach in.

De totale aanpak duurt meerdere jaren en vraagt om maatwerk per complex of woning.

We zetten vervolgstappen door de impact van zowel de problemen als de gekozen aanpak inzichtelijk te maken. Hiermee bewegen we van een reactieve naar een proactieve en preventieve werkwijze.

Brandveiligheid

In de afgelopen jaren besteedden we veel aandacht aan de brandveiligheid van onze gebouwen en namen we maatregelen waar nodig. In 2025, het derde en laatste jaar van ons driejarige plan, ronden we de laatste werkzaamheden van 2024 af, pakten we algemene ruimtes van hoogbouwcomplexen aan en namen we maatregelen om brandoverslag tussen woningen te voorkomen. Een deel van de werkzaamheden uit 2025 ronden we begin 2026 af. Bij een beperkt aantal complexen nemen we de werkzaamheden met betrekking tot brandveiligheid mee bij de groot onderhoudswerkzaamheden die we daar uitvoeren.

Brandveiligheid hangt niet alleen af van het gebouw, maar ook van hoe het wordt gebruikt. Een belangrijk onderdeel is het bewustzijn van bewoners over hun eigen handelen, zoals het vrijhouden van vluchtwegen. De buurtbeheerders zetten zich continu actief in om huurders aan te spreken wanneer nodig en om mee te denken in oplossingen.



Verduurzaming

Wij volgen de Nationale Prestatieafspraken als het gaat om verduurzaming. In het kort gaat het dan om onderwerpen als:

- het uitfaseren van woningen met E- F-, en G-labels;
- sturen op warmtevraagreductie;
- aardgasvrije huurwoningen;
- duurzame installaties;
- klimaatadaptatie en onderhoud.

Een belangrijke doelstelling in ons duurzaamheidsbeleid is dat onze gebouwen in 2025 10% minder CO₂ uitstoten dan in 2020. Deze doelstelling behaalden we. In 2050 willen we dat onze woningen volledig CO₂-neutraal zijn. Of we daar in slagen is mede afhankelijk van derden. Dit kan bijvoorbeeld afhankelijk zijn van de aanleg van een warmtenet, waarop we onze woningen kunnen aansluiten.

Een andere belangrijke doelstelling is dat we eind 2028 geen woningen meer hebben met een E-, F- en G-label, met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Met ons planmatig onderhoudsprogramma pakken we deze woningen aan, waardoor we deze doelstelling eind 2028 hebben gerealiseerd.

Plan van aanpak woningen met E-, F- en G-label

In 2025 stelden we voor iedere woning met een E-, F- of G-label een aanpak op. Complexen met veel E-, F- of G-labels hebben we met voorrang opgenomen in de begroting. Daarnaast deden we voor enkele complexen aanvullend onderzoek om de gewenste maatregelen in kaart te brengen. Daarnaast hebben we zo'n 90 woningen die een maatwerk oplossing vereisen omdat deze woningen verspreid over Wageningen liggen of omdat de woning onderdeel is van een VVE complex. In 2026 ronden we de voorbereiding af voor meerdere complexen en de maatwerk aanpak, zodat we nog in 2026 over kunnen gaan tot uitvoering.

Energietransitie

Voor de energietransitie onderzoeken we samen met lokale partners de haalbaarheid van een warmtenet.

Benedenbuurt: voorbereiding warmtenet

In afstemming WOW (Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen) en de gemeente onderzoeken we de daadwerkelijke haalbaarheid van dit bewonersinitiatief in de Benedenbuurt. Het gaat hier om 159 van onze woningen.

Netcongestie

Samen met de gemeente, Idealis en Liander zijn we in gesprek over hoe we onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Een groot deel van onze plannen is voorzien, maar het risico is groot dat er toch knelpunten ontstaan door onvoldoende capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. In het eerste kwartaal van 2026 kwam TenneT met de waarschuwing dat het elektriciteitsnet in o.a. Gelderland zijn grenzen heeft bereikt. Als er geen grote maatregelen worden genomen, betekent dit een aansluitstop. Uiteraard heeft dit dan grote gevolgen voor onze nieuwbouwprojecten en komt onze doelstelling om woningnood te verminderen in gevaar.

Aanpak klimaatadaptatie

In onze prestatieafspraken 2024/2025 met de huurders en de gemeente spraken we af dat we een gezamenlijke aanpak op klimaatadaptatie formuleren. We zijn hiermee gestart en ronden deze af in 2026. We focussen ons daarbij op toename van wooncomfort voor onze huurders.



Samenwerken

Ook in 2025 hadden we veel contacten met verschillende belanghebbenden en partners. We weten elkaar op strategisch, tactisch en operationeel niveau goed te vinden. We hadden onder andere overleg met de gemeente, de gemeenteraad, politie, netwerkpartners in zorg en welzijn, zoals wijkteams, GGD- en GGZ-afdelingen, met ambulante begeleiders en bewindvoerders. We spreken vaak met huurders, collega-corporaties, (schuld)hulpverlening, ondernemers, verenigingen van eigenaren, leveranciers, het Waarborgfonds Sociale Woningcorporaties (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), advocaten en banken.

Bij vastgoedprojecten werken we steeds vaker samen in een bouwteam en voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden hebben we met bepaalde aannemers een raamovereenkomst afgesproken.

Samenwerken om een thuis te bieden in een fijne buurt

Participatie

Onze huurders weten als geen ander wat er in hun buurten speelt. Daarom zetten we sterk in op contacten met bewonerscommissies, de Participatiecommissie (PC), werkgroepen en (individuele) huurders die mee willen denken en betrokken willen zijn bij ons beleid. We merken dat het vaak dezelfde huurders zijn die actief meedoen en -denken en proberen daarom andere manieren te vinden om nieuwe huurders enthousiast te maken om bij te dragen.

In 2025 heeft Aedes samen met de Woonbond een methode (Expeditie Nieuwe Gezichten) ontwikkeld om corporaties en huurdersorganisaties te helpen om samen te bouwen aan een toekomstbestendige samenwerking en huurdersbetrokkenheid. Wij hebben besloten om samen met de PC mee te doen aan deze expeditie. Onze doelen hierbij zijn: meer betrokken huurders, een professionele samenwerking met de PC en een cultuur waarin participatie en huurdersbetrokkenheid intern is verankerd en waarbij huurders zich gehoord voelen. Deze expeditie duurt twee jaar en gaat begin 2026 van start. Deze periode gebruiken we om ook ons participatiebeleid te herijken en hierop aan te passen.

Werkgroepen

Samen met onze huurders en de gemeente Wageningen voeren we in werkgroepen de prestatie- en werkafspraken uit op de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid (groen en afval). In 2025 stonden de overleggen in de werkgroepen in het teken van het evalueren van de prestatieafspraken en het formuleren van nieuwe afspraken voor 2026-2027. Op verzoek van de werkgroep Betaalbaarheid organiseerden we vorig jaar een bijeenkomst voor huurders om het proces stook- en servicekosten te verduidelijken. Zo'n vijftig huurders kwamen hierop af om hun vragen te stellen en meer uitleg te krijgen.

Daarnaast hebben we een werkgroep Dienstverlening. Deze werkgroep heeft in 2025 meegelezen met huurderscorrespondentie over verschillende onderwerpen en verbetervoorstellen gedaan voor het proces nieuwe huurder. In 2026 betrekken we deze werkgroep bij de totstandkoming van onze visie op dienstverlening.

Vrijwilligersbijeenkomst

Ook in 2025 organiseerden we een bijeenkomst voor onze vrijwilligers om ze te bedanken voor hun inzet. In ons nieuwe kantoor speelden we samen met bewonerscommissieleden en andere vrijwilligers oud-Hollandse spelletjes, waarna werd genoten van een buffet.



Herijken belanghouders- en netwerkpartnersbeleid

Ons huidige belanghouders- en netwerkpartnersbeleid is verouderd; we passen het aan, aan de huidige wetgeving en onze nieuwe koers. Onze nieuwe koers is eind 2025 vastgesteld, daarom pakken we het herijken van dit beleid op in 2026.

Samenwerken met Foodvalley corporaties

De Foodvalley is een kleine woningmarktregio met een relatief gróte druk op de woningmarkt. Het aantal huishoudens in de Foodvalley neemt tot 2040 toe met 20%. Het woningtekort stopt niet bij de gemeentegrens.

De woningcorporaties in de regio Foodvalley werken steeds intensiever samen. Alleen door regionaal te durven denken én doen, kunnen we sneller, slimmer en duurzamer bouwen aan betaalbare sociale huurwoningen voor onze huidige en toekomstige huurders.

Tot 2040 willen we in totaal 12.000 woningen en 1.200 studentenwoningen bouwen. Gemiddeld zijn dat 700 woningen en 70 studentenwoningen per jaar. Met elkaar investeren we in die periode zo'n € 3 miljard in nieuwbouw en € 1 miljard in verduurzaming.

Wij geloven dat onze samenwerking de sleutel is voor het voorzien in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in onze regio. We delen kennis en kunde en bundelen onze krachten. Zo kunnen we gaandeweg steeds samen bepalen welke nieuwe concrete stappen we willen en kunnen zetten.

In 2025:

- stelden we een zogeheten gezamenlijke uniforme vraagspecificatie op ten behoeve van de markt. Dit biedt kansen voor versnelling van procedures en betere betaalbaarheid;
- zetten we - samen met de Foodvalley gemeenten - stappen om conceptuele bouw regionaal toe te kunnen passen. Ook dat biedt kansen voor kortere doorlooptijd van procedures;
- voorzag de werkgroep Warmte het directeurenoverleg van een strategische koers op het gebied van warmte;
- zetten we in 'wisselende samenstellingen' gezamenlijk personeel in. Denk aan projectontwikkelaars, een concern controller en een recruiter;
- werkten we stapsgewijs verder toe naar feitelijke en grondige kennis van elkaar en elkaars opgaven;
- zaten we samen proactief aan meerdere bestuurlijke tafels (regionaal, provinciaal, nationaal) en spraken daar met één stem vanuit de corporaties in de Foodvalley.



Professionele organisatie en dienstverlening

Klantgerichte processen, hogere kwaliteit, tevreden huurders en medewerkers

Verhuizing naar nieuw kantoor, nieuwe naam en nieuw logo

Op 3 maart 2025 verhuisden we naar ons nieuwe kantoorpand aan de Buurtseweg 3 in Wageningen. Tegelijk met de verhuizing, veranderden ook onze naam van 'de Woningstichting' naar 'Woningstichting Wageningen' en ons logo en huisstijl. Met de naamswijziging, de inrichting van ons kantoor en nieuwe logo benadrukken wij onze sterke band met Wageningen en onze huurders. Ons nieuwe kantoor heeft veel Wageningse elementen, zoals gevels van huurwoningen en beelden van kenmerkende plaatsen en evenementen. Ons kantoor past bij onze manier van werken: in verbinding met elkaar.

Nieuwe koers '26 – '27

In 2025 stelden we onze nieuwe koers "Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen" voor 2026–2027 op. Hiermee gaan we vol overtuiging aan de slag om méér mensen een betaalbaar, duurzaam en veilig thuis te bieden. De koers speelt in op de actuele volkshuisvestelijke situatie: er is woningnood. De plannen omvatten dan ook het voornemen om 1.000 woningen te bouwen en 2.000 woningen te verduurzamen.



Procesgericht werken

We hechten veel belang aan procesgericht werken. Het procesgericht werken moet resulteren in:

- Een transparante werkwijze met duidelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden;
- Een efficiënte werkwijze;
- Een goede en gestroomlijnde samenwerking tussen de afdelingen en
- Een lerende organisatie en continu verbeteren van processen.

In 2025 rondde we de procesbeschrijvingen af voor bijna 30 processen. Met deze procesbeschrijvingen brachten we verbeteringen aan in de processen en daarna implementeerden we de aangepaste processen. In 2026 beschrijven en implementeren we nog ruim 10 processen.

Daarnaast zijn de interne rollen voor het procesgericht werken opnieuw benoemd en aan de medewerkers uitgelegd. De procesverbeteraar en functioneel beheerder zijn verantwoordelijk voor het beheer van, en verbeteringen in, het proces. We onderkennen de volgende rollen bij het procesgericht werken:

- Procesverantwoordelijke: eindverantwoordelijk voor goed functioneren van het proces.
- Procesverbeteraar: doet voorstellen tot procesverbetering.
- Functioneel beheerder: zorgt voor goede informatievoorziening van processen.
- Coördinator functioneel beheer: ondersteunt functioneel beheerders in contacten met leveranciers.
- Business Controller: controleert herijking van processen en voert controles op het proces.

We verwachten daarna een organisatie te zijn die continu aandacht heeft voor procesgericht werken en procesverbeteringen.



Verbeteren datakwaliteit

Het is belangrijk dat onze data compleet en op orde zijn. We willen continu kunnen beschikken over de juiste technische gegevens van onze woningen. In 2025 ondernamen we een aantal acties om de kwaliteit van onze data te verbeteren. Zo maakten we een inhaalslag door beschikbare data te combineren tot lijsten die we in onze systemen hebben vastgelegd.

De grootste verbetering schuilt in het hiervoor benoemde proces gericht werken. Hierin is vastgelegd wie voor welke data verantwoordelijk is. Het staat vanaf dit jaar dus beschreven hoe data wordt vastgelegd en door wie. Dit helpt om de datakwaliteit voortaan op orde te houden.

Informatiebeveiliging

In de huidige digitale wereld, met toenemende en steeds geavanceerdere cybercriminaliteit, is een goede informatiebeveiliging en veiligheid van persoonsgegevens cruciaal. Wij besteden hier dan ook veel aandacht aan. Op technisch vlak namen we veel maatregelen om verlies of diefstal van gevoelige bedrijfs- of persoonsgegevens te voorkomen. Externe specialisten monitoren, beoordelen en verbeteren regelmatig waar nodig de veiligheid van onze systeemomgeving.

Ook ons beleid, procedures en richtlijnen op het gebied van informatiebeveiliging zijn verder uitgewerkt, mede op basis van standaarden en een risicoanalyse. Daarnaast hebben we ons bewustwordingsprogramma geïntensiveerd voor informatiebeveiliging en privacy, waarin onze medewerkers de gevaren van cybercriminaliteit leren (her)kennen, leren hoe ze veiligheidsincidenten kunnen voorkomen en hoe ze om moeten gaan met persoonsgegevens.

Visie dienstverlening

In 2025 maakten we het plan van aanpak voor het ontwikkelen van een vernieuwde visie op dienstverlening. In 2026 starten we met de uitrol hiervan, passend bij onze koers '26 – '27 waarin we werken met ziel en zakelijkheid: sociaal en mensgericht waar het kan, zakelijk waar het moet, en altijd in samenwerking.

We verbeteren onze dienstverlening met als doel dat minimaal 80% van de vragen van huurders snel, correct en vriendelijk wordt beantwoord. Daarnaast versterken we onze digitale dienstverlening, zodat huurders eenvoudig online zaken kunnen regelen en er meer tijd ontstaat voor persoonlijk contact. En met het hiervoor genoemde procesgericht werken blijven we onze werkprocessen optimaliseren, zodat we efficiënt, duidelijk en betrouwbaar kunnen werken.

Tevreden huurders

Maandelijks laten we onze dagelijkse klantprocessen zoals woning verlaten, nieuwe huurder en reparatie, meten door KWH. In het volgende overzicht staat het cijfer en het percentage tevreden huurders per proces. Op 19 maart 2026 ontvingen wij bericht dat ons KWH-Kwaliteitslabel (voorheen KWH-Huurlabel) weer is verlengd.

	Cijfer		Percentage tevreden huurders		Aedes Benchmark
	2025	2024	2025	2024	2025
Nieuwe huurders	7,7	7,7	95%	95%	7,2
Vertrokken huurders	8,0	8,1	93%	94%	7,3
Reparaties	8,6	8,1	97%	93%	8,6
Planmatig onderhoud	7,2	7,8	89%	94%	
Groot onderhoud	n.v.t.	7,7	n.v.t.	93%	
Algemene dienstverlening	7,1	7,0	n.v.t.	n.v.t.	



Governance

Governancestructuur

Woningstichting Wageningen is een stichting die wordt bestuurd door één statutair bestuurder met een Raad van Commissarissen als intern toezicht. Woningstichting Wageningen heeft sinds 2014 één verbinding: Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

Al onze medewerkers en de leden van de Raad van Commissarissen (RvC) houden zich aan de Governancecode Woningcorporaties (GCW) en aan de daarin genoemde principes. Vanaf 1 januari 2025 is de GCW2025 de geldende regeling. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen staan op onze website.

Raad van Commissarissen

De RvC ziet toe op het functioneren van de directeur-bestuurder van Woningstichting Wageningen en de aan de organisatie verbonden onderneming. De RvC legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder: de heer S.M. Quint. Hij is sinds 15 november 2024 statutair bestuurder van Woningstichting Wageningen. Hij legt verantwoording af aan de RvC over de besturing van de corporatie, de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst.

Nevenfuncties bestuur

De heer Quint heeft twee, niet-betalde, nevenfuncties:

- Lid deelnemersraad WSW
- Lid strategische klankbordgroep Financien Aedes

Deze nevenfuncties conflicteren niet met zijn hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen deden zich niet voor. Er waren geen interventies door de RvC nodig.

Deskundigheid bestuur

De directeur-bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee zijn deskundigheid op peil. In de GCW is opgenomen dat Bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. De heer Quint behaalde in de afgelopen drie jaar 188 PE-punten.

Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader.

Overleggen met de belanghouders en netwerkpartners

De GCW stelt eisen aan de contacten die bestuur en RvC hebben met belanghouders en netwerkpartners. We vinden het vanzelfsprekend en belangrijk dat er periodiek contact is met belanghouders en netwerkpartners.

Het bestuur en de RvC, maar ook de managers en medewerkers onderhouden verschillende contacten met netwerkpartners, huurders en gemeente. We informeren de RvC hierover en de RvC verantwoordt zich in zijn jaarverslag over het gehouden toezicht hierop.



Overleg met de Ondernemingsraad

De OR bestaat uit vier OR-leden, vanuit verschillende teams in de organisatie. Er is op dit moment één vacature voor een OR-lid.

In 2025 vergaderde de OR vijf keer formeel met de directeur-bestuurder. De bestuurder heeft zes advies-/instemmingsaanvragen aan de OR voorgelegd. Die werden, eventueel voorzien van enkele opmerkingen, met een positief advies of met instemming aan de bestuurder geretourneerd. Het betrof de HR-gesprekscyclus, het plan van aanpak risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E), vervreemding Ecovallei, organisatieontwikkeling & wijziging organisatiestructuur, wijziging aansturing niet-planmatig onderhoud en de bijzondere dagen 2026.

Daarnaast spraken de OR en de directeur-bestuurder over onderwerpen als de nieuwe huisvesting Woningstichting Wageningen en de evaluatie daarvan, de resultaten van het medewerkersonderzoek, de inzet van de vertrouwenspersoon, de OR-visie, de aanpassing thuiswerkregeling, de concept koers '26 – '27 en de status van de periodieke herijking functieprofielen en beoordelingen.

De directeur-bestuurder heeft elke zes weken een informeel overleg met de OR. Dit om elkaar te informeren over lopende zaken en verbinding te houden.

De OR volgde in 2025 een tweedaagse training om zijn kennis en vaardigheden te vergroten. De directeur-bestuurder sloot bij een deel van deze training aan.

Compliance

Compliance gaat over verantwoord handelen en is een zaak van de gehele organisatie; het bestuur, management en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Het compliance team bewaakt de hard en soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) en de GCW.

Integriteit en vertrouwenspersoon

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We voeren onze werkzaamheden uit aan de hand van een gedrags- en integriteitscode die alle medewerkers en RvC-leden moeten naleven. In ons bestuursreglement en reglement RvC besteden we veel aandacht aan het voorkomen van verschillende vormen van schijn van belangenverstrengeling. We hebben een Speak Up regeling, een beleid ongewenste omgangsvormen, een externe vertrouwenspersoon en screenen nieuwe collega's bij indiensttreding en laten hen tekenen voor onze gedragscode.

We stimuleren collega's om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag. Dit doen we onder andere door het te bespreken in afdelingsoverleggen of als zich dilemma's voordoen. In 2025 volgden leidinggevenden en het compliance team een workshop waarin voorbeelden en inzichten zijn aangereikt om bij de eigen medewerkers dilemma's bespreekbaar te maken, vertrouwen te vergroten en hiermee integriteit en compliance onder de aandacht te houden. Hierna speelden we met alle medewerkers onder begeleiding van een externe partij, en in samengestelde groepjes, een integriteitsspel. Ook hiermee vergroten we de bewustwording om dilemma's tijdig te herkennen en bespreekbaar te maken.

We ontvingen in 2025 geen meldingen in het kader van de integriteit (2024: 1). In 2025 is er geen melding gedaan in het kader van de Speak up regeling (2024: 1). In 2025 ontving de vertrouwenspersoon twee meldingen over Woningstichting Wageningen in het kader van ongewenste omgangsvormen (2024: 0).



Klachtenproces

Om alle binnenkomende formele klachten van huurders goed vast te leggen en te coördineren herijkten we het klachtenproces. Een medewerker heeft nu ook de rol van klachtencoördinator in dit proces. De klachtencoördinator ontvangt alle klachten, beoordeelt de klacht en zet deze door naar de juiste teams coördinator. Ook bewaakt de klachtencoördinator dat we de juiste stappen op het juiste moment zetten. Ook is de klachtencoördinator het aanspreekpunt en coördinator van de onafhankelijke Geschillencommissie en Huurcommissie. Medio 2025 zijn wij gestart met deze nieuwe werkwijze binnen onze organisatie en we zien een grote verbetering in ons interne klachtenproces.

Huurcommissie

Huurders die het niet eens zijn met de aangezegde huuraanpassing, kunnen bezwaar maken. We ontvingen van 61 huurders een bezwaar tegen ons voorstel van huuraanpassing per 1 juli 2025. We hebben deze bezwaren beoordeeld en de huurverhoging gecorrigeerd voor 8 huurders. De overige 53 bezwaren verklaarden wij ongegrond. Daarbij gaven we de huurders de keuze om hun bezwaar door ons aan de Huurcommissie voor te leggen. Hiervan heeft geen enkele huurder gebruik gemaakt.

Daarnaast ontvingen we drie bezwaren over gebreken op basis van onderhoud en een bezwaar over de afrekening stook- en servicekosten 2024. Deze laatste zaak loopt nog. De drie onderhoudsgeschillen zijn voorgelegd aan de Huurcommissie. Een zaak werd door de Huurcommissie gegrond verklaard en er werd een huurkorting van 40% op de huurprijs opgelegd. Gezien de aard van het gebrek hebben wij ons bij deze uitspraak neergelegd en inmiddels hebben we het gebrek opgelost. Daarmee is de huurkorting ook weer gestopt. De andere twee zaken werden door de Huurcommissie ongegrond verklaard en daarmee afgesloten.

Bezwaren ingediend bij de Huurcommissie		
	2025	2024
Totaal ingediend	4	3
Gegrond verklaard	1	1

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken

Als een huurder een klacht bij ons indient dan proberen we dit samen met de huurder op te lossen, volgens ons herziene interne klachtenprocedure. Als de huurder uiteindelijk toch nog van mening is dat de klacht niet afdoende is afgehandeld, wijzen wij de huurder op de mogelijkheid om zijn klacht in te dienen bij een onafhankelijke geschillencommissie. In onze regio is dat de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV).

In 2025 zijn elf zaken voorgelegd aan de GWV.

Klachten over Woningstichting Wageningen bij de Geschillencommissie	
	2025
Totaal ingediend	11
Gegrond verklaard	4*
Ongegrond verklaard	2
Ingetrokken door huurder	1
Intern behandeld (tussentijds opgelost)	3
Behandeling in 2026	1

* een klacht is deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

We zien een stijging in het aantal ingediende geschillen (2025: 11, 2024: 2). Een echte oorzaak kunnen we hier niet voor vinden. Het lijkt erop dat huurders wellicht te snel een klacht doorzetten naar de GWV, terwijl wij ons interne klachtenproces nog niet volledig hebben doorlopen.

We blijven altijd alert op het voorkomen van geschillen en we nemen leerpunten waar mogelijk mee in de aanscherping van onze processen en verbetering van onze dienstverlening.



Wet goed verhuurderschap

De gemeente is vanaf 1 januari 2025 op grond van de Wet goed verhuurderschap bevoegd om een bestuurlijke boete op te leggen aan een verhuurder, als die verhuurder toch een te hoge huurprijs vraagt. Huurders kunnen hiervoor bij een meldloket van de gemeente terecht. Wij hebben in 2025 geen bestuurlijke boete ontvangen. Wij voldoen qua uitvoering aan deze wet- en regelgeving.

Environment, Social en Governance rapportage

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht grote ondernemingen om in hun jaarverslag te rapporteren over milieu, sociale kwesties en goed bestuur (Environmental, Social en Governance – ESG). Het gaat over de maatschappelijke effecten van een organisatie die niet uit de financiële cijfers blijken. Een ESG-rapportage is niet verplicht voor woningcorporaties. De ESG-criteria zijn gebaseerd op de Sustainable Development Goals (SDG). De SDG bestaat uit 17 doelstellingen, bedoeld om wereldwijd duurzame ontwikkeling te bevorderen en belangrijke maatschappelijke en milieuproblemen aan te pakken.

Met onze maatschappelijke missie, onze visie en de doelen in onze koers '26 – '27 werken wij wel degelijk aan een aantal van de SDG-doelstellingen:

1. Werken aan minder woningnood (SDG1, SDG3, SDG10, SDG11)
2. Werken aan bestaanszekerheid (SDG1, SDG3, SDG10, SDG11)
3. Werken aan leefbare buurten (SDG3, SDG10, SDG11, SDG16)
4. Werken aan duurzame woningen (SDG1, SDG3, SDG7, SDG13)

In onze visie stellen wij nadrukkelijk dat we voor het realiseren van onze doelen samenwerken met huurders, gemeente en netwerkpartners (SDG17).

Wij hebben geen specifieke ESG- en/of SDG-rapportage. Wij verantwoorden ons via ons jaarverslag over onze inzet in het afgelopen jaar op de genoemde punten.

	SDG1: geen armoede	SDG2: geen honger	SDG3: goede gezondheid en welzijn	SDG4: kwaliteitsonderwijs	SDG5: gendergelijkheid	SDG6: schoon water en sanitair	SDG7: betaalbare en duurzame energie	SDG8: eerlijk werk en economische groei	SDG9: industrie, innovatie en infrastructuur	SDG10: ongelijkheid verminderen	SDG11: duurzame steden en gemeenschappen	SDG12: verantwoorde consumptie en productie	SDG13: klimaat	SDG14: leven in het water	SDG15: leven op het land	SDG16: vrede, justitie en sterke publieke diensten	SDG17: partnerschap om doelstellingen te bereiken
Werken aan minder woningnood	X	X								X	X						
Werken aan bestaanszekerheid	X	X								X	X						
Werken aan leefbare buurten			X							X	X					X	
Werken aan duurzame woningen	X	X					X						X				
Samenwerking met gemeente, huurders en netwerkpartners																	X



Risicomanagement

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid geven dat strategische doelen worden behaald of dat materiële risico's niet optreden. De concern controller is samen met de business controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De concern controller rapporteert aan de directeur-bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Strategisch risicomanagement plan

Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze moet worden bijgesteld. Ook in 2025 verkende en bepaalde de directeur-bestuurder met het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) onze risicobereidheid aan de hand van een scenario-analyse. We stelden vast dat de risicobereidheid niet aangepast hoefde te worden en kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij voor de uitvoering van onze kerntaken bereid zijn om aanvaardbare risico's te nemen en dat we risico's die geen verband houden met de kerntaken in principe mijden. Vanuit de Koers '26-'27 is onze belangrijkste doelstelling de komende jaren om woningen toe te voegen. Om deze doelstelling te bereiken, moeten we de komende jaren een hogere risicobereidheid kiezen. Onze opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren, hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed.

Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel beoordeelden wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2025 opnieuw. We concludeerden dat vanuit de politiek en de maatschappij van woningcorporaties wordt verwacht dat zij zich maximaal inzetten voor hun volkshuisvestelijke doelstellingen, zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Om deze maximale inspanning mogelijk te maken hebben we ervoor gekozen om geen risicobuffers meer te hanteren ten opzichte van de externe normen die Aw/WSW aan woningcorporaties opleggen. Door deze risicobuffer te laten vervallen, ontstond er meer financiële ruimte voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Doordat we bij veel ingerekende projecten nog geen harde verplichtingen zijn aangegaan, heeft Woningstichting Wageningen voldoende mogelijkheden om bij te sturen bij tegenvallende (financiële) ontwikkelingen.

Woningstichting Wageningen wil geen risico's lopen rondom integriteit en wil compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons houden aan de wetten en dat we integer zijn. Dit hebben we ook vastgelegd in de gezamenlijke visie van de RvC en de bestuurder op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbesteden. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen.

Het compliance team bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV en de Governancecode Woningcorporaties (GCW). We hebben deze uitgewerkt in statuten, diverse reglementen, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en passen ze indien nodig aan. Vanaf 1 maart 2026 zijn de taken van het compliance team bij de concern controller belegd.



Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die we tijdens het jaar periodiek actualiseren. Hierin hebben we de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen bespreken we in het MT, de AC en de RvC. We concludeerden dat we het risicoprofiel van Woningstichting Wageningen op een vergelijkbaar niveau hebben ingeschat als vorig jaar. We hebben onze risico's goed in beeld en ze passen met de beheersmaatregelen binnen onze risicobereidheid. In 2025 hebben we ook met onze collega's in de regio Foodvalley de belangrijkste risico's en de risicobereidheid in kaart gebracht. Op hoofdlijnen onderkennen we gezamenlijk dezelfde risico's met hier en daar wat nuance verschillen.

De business controller toetst, onder de verantwoordelijkheid van de concern controller, of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. In overeenstemming met het Reglement financieel beleid en beheer heeft de business controller in 2025 één keer gesproken met de AC over risicomangement, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Woningstichting Wageningen onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

1. Strategische risico's die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan.

De belangrijkste strategische risico's zijn het portefeuillerisico, het leefbaarheidsrisico, het financieel beheerrisico en het demografisch risico. Dit zijn de risico's die er mogelijk voor zorgen dat we de strategische doelstellingen uit onze koers niet kunnen halen.

Zoals we al hebben aangegeven bij de risicobereidheid, hebben we ervoor gekozen om geen interne strengere normen meer te hanteren voor de belangrijkste financiële kengetallen. Op die manier zorgen we dat we zoveel mogelijk van onze volkshuisvestelijke doelstellingen realiseren op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit van het bezit. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat onze vermogenspositie op de lange termijn gezond is en blijft voldoen aan de eisen van de toezichthouders.

Naast de maatregelen die we treffen om onze vermogenspositie op peil te houden binnen de ambitie uit de NPA, namen we ook diverse maatregelen om de leefbaarheids- en demografische risico's te beheersen. Met de vaststelling van de nieuwe verkoopvijver creëren we in de toekomst meer wijken waarin kopers en huurders door elkaar wonen. Op die manier werken we verder aan differentiatie van onze wijken. Ook onze doorstroommaatregelen waarmee we huurders proberen te verleiden om naar een beter passende woning te verhuizen draagt bij aan deze doelstelling. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid. Om woonfraude tegen te gaan bleven onze woonconsulenten en buurtbeheerders ook in 2025 actief in de wijk. In 2026 formaliseren we ons woonfraudebeleid.

2. Interne risico's en compliance risico's die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en –systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving.

De belangrijkste interne en compliance risico's zijn het operationeel risico, het ICT-risico, en het personeelsrisico. Dit zijn de risico's dat onze bedrijfsprocessen en -systemen niet goed functioneren en dat we (mede) daardoor niet voldoen aan wet- en regelgeving.

In 2025 hebben we het gebruik van ons kernsysteem verder kunnen optimaliseren. Daarnaast hebben we een volgende stap gezet met het invoeren van procesgericht werken. Hiermee kunnen we beter samenwerken en onze werkzaamheden efficiënter uitvoeren.



We hebben onze Microsoft 365-omgeving verder ingericht, zodat de IT-omgeving onze werkzaamheden ook weer beter kon ondersteunen. Op het gebied van informatiebeveiliging hebben we ook weer belangrijke stappen gezet en dit zullen we in 2026 verder vormgeven.

De laatste belangrijke factor om processen goed te laten functioneren is het hebben en houden van goed gekwalificeerd personeel. We zien de maatschappelijke trend dat het lastig is om goede medewerkers aan te trekken en te binden. Het is belangrijk dat we ervoor zorgen dat we een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven. Ons cultuurprogramma en de verhuizing in 2025 naar onze nieuwe inspirerende kantooromgeving hebben hieraan een positieve bijdrage geleverd. Mede hierdoor hebben we in 2025 alle uitgezette vacatures met nieuw personeel kunnen invullen.

3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen.

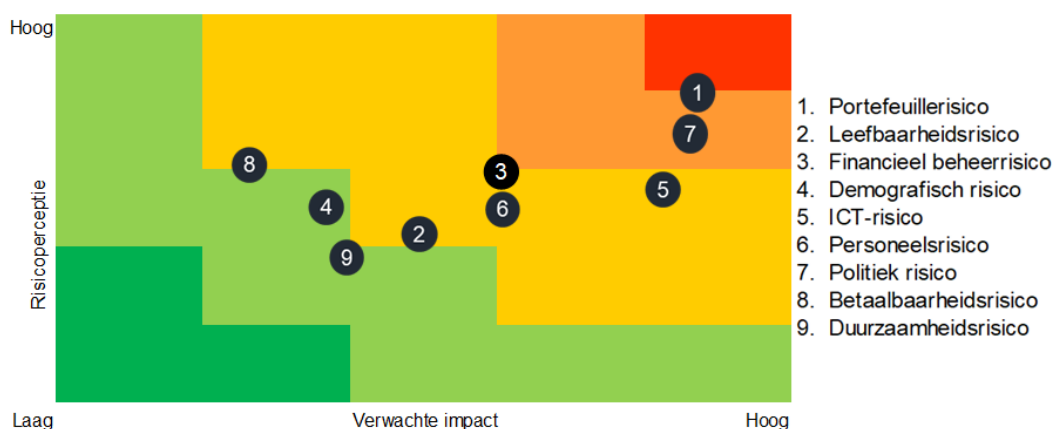
De belangrijkste externe risico's zijn het politiek risico, het financieel beheerrisico en het ICT-risico. Al deze risico's hebben te maken met externe ontwikkelingen waar wij als woningcorporatie weinig invloed op hebben, maar die wel heel veel invloed op onze bedrijfsvoering kunnen hebben.

We hebben in 2025 ook weer gemerkt dat maatregelen die invloed hebben op de volkshuisvesting soms heel snel gevolgen hebben, bijvoorbeeld de aangekondigde en later weer ingetrokken huurbevriezing. Omdat de politieke situatie in Nederland en de wereld niet stabiel is, schatten we het politiek risico nog steeds hoog in.

In onze scenario's bij de begroting zien we dat onze financiële positie gevoelig is voor schommelingen in inflatie en rente. Ontwikkelingen hierin volgen we dan ook scherp, zodat we tijdig kunnen bijsturen in onze plannen en ook niet (meteen) in de problemen komen in het geval van (onverwachte) negatieve (bedrijfs)economische ontwikkelingen.

Cybercriminaliteit is heel moeilijk uit te sluiten, maar we nemen wel zo veel mogelijk maatregelen om dit te voorkomen. Dit doen we deels door technische maatregelen en deels door het bewustzijn bij onze medewerkers te vergroten.

In de volgende figuur staan de hiervoor beschreven risico's in een risicokaart, die inzicht geeft in de verwachte kans en impact van het risico. In de figuur gaan we uit van het bruto risico. Dat is het risico zonder rekening te houden met beheersingsmaatregelen.





In het begin van 2025 is er een nieuwe gerechtelijke uitspraak geweest met betrekking tot de stikstofproblematiek. Deze uitspraak kan mogelijk leiden tot vertraging van nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten. Hetzelfde geldt voor het probleem van netcongestie. Het wordt steeds onzekerder of nieuwe complexen nog op het energienet kunnen worden aangesloten. We verwachten dat deze twee landelijke knelpunten de komende jaren het grootste risico gaan vormen bij de noodzakelijke ontwikkeling van ons vastgoed. We zullen deze twee problemen dan ook nadrukkelijk meenemen in de risicoanalyse van komend jaar.

4. Frauderisico's

Jaarlijks stelt WsWa een frauderisicoscan op. In deze frauderisicoscan staan we stil bij de belangrijkste frauderisico's die we op dat moment onderkennen. In 2025 hebben we voor onderstaande frauderisico's de combinatie van kans en impact het hoogst ingeschat. Per frauderisico hebben we ook de beheersmaatregelen benoemd.

Frauderisico	Beheersmaatregelen
Cyberfraude door bijv. phishingmails	<ul style="list-style-type: none"> - Awareness trainingen - Technische maatregelen op het systeem - Werken in de standaard Microsoft 365 omgeving
Meewerken aan onjuiste verhuring	<ul style="list-style-type: none"> - Toets op aanpassingen inschrijfsysteem - Toets op woningen met onderhoud - Alle woningen verhuren via woonruimteverdeelsysteem - Dossier van woonconsulent bij bijzondere verhuring
Fraude door malafide inlening en onderaanneming	<ul style="list-style-type: none"> - Actueel houden van inkoopbeleid - Aanmerken als "eigenbouwer" in de zin van de Wet Keten Aansprakelijkheid - Controle inlening door HR
Chantagerisico	<ul style="list-style-type: none"> - Functiescheiding - Integriteitsbeleid - Instelling integraal ondermijningsteam

Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, werken we volgens de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines"-model. De reguliere interne controle voerden we in 2025 volgens planning uit, waarbij we de rapportage over de tweede helft van het jaar in het eerste kwartaal van 2026 hebben afgerond. De voortgang van het uitvoeren van verbeterpunten, die voortkwamen uit interne en externe controles, worden door de concern controller bewaakt door middel van de AO/IC-lijst.

Wij laten de audits uitvoeren door een externe partij, onder verantwoordelijkheid van de concern controller (3^e verdedigingslinie). Zij voerden in 2025 drie audits uit (Compliance, Projecten en Verhuur), waarvan er twee aan het begin van 2026 zijn afgerond. De uitkomsten van alle audits bespraken we in het MT en voorzagen we van onze managementreactie. Daarna bespraken we de audits met de AC/RvC.



Financiën

Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders, waarbij onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
<p><i>De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Koers '26 – '27 • reglement financieel beleid en beheer • intern financieel normenkader • treasurystatuut • investeringsstatuut • jaarlijkse (meerjaren)begroting 	<p><i>De externe financiële kaders bestaan uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de Woningwet, BTIV en RTIV • normenkader van het WSW en Aw

Financiële kengetallen

We hanteren sinds de begroting 2026 geen interne normen meer, alleen nog de externe normen van Aw en WSW. Hiermee zetten we ons vermogen maximaal in. We hebben voldoende bijsturingsmogelijkheden in onze financiële sturing.

Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleidswaarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleidswaarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Onderstaand de financiële kengetallen zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026-2035.

	Norm extern	Begroting 2026 - 2030					
		Werkelijk 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	1,7	2,9	2,8	2,3	2,2	1,7
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	6,4	6,2	8,0	11,1	14,4	19,3
Loan to value DAEB	< 70%	36%	40%	42%	46%	50%	54%
Loan to value niet-DAEB	< 70%	16%	13%	11%	8%	6%	4%
Solvabiliteit DAEB	> 30%	51%	64%	62%	59%	56%	53%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 30%	87%	86%	89%	91%	93%	96%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	21%	21%	23%	25%	27%	30%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	14%	12%	9%	7%	5%	3%
Onderpandratio	< 70%	18%	20%	21%	23%	25%	27%

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW.
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie.



- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand.
- Onderpandratio: met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

In onze meerjarenbegroting hebben we de Nationale Prestatieafspraken ingerekend. Voor de hele begrotingsperiode (2026-2035) kan de reflectie aan het normenkader als volgt worden samengevat:

- ICR op totaal niveau: we blijven gedurende de gehele begrotingsperiode boven de externe norm van 1,4. Door verslechtering van het investeringsklimaat (stijging van rente) verschuift de ICR aan het eind van de begrotingsperiode richting de norm.
- Loan to Value (LtV): als gevolg van stijgende bouwkosten en verslechterde marktomstandigheden verslechterd de LtV de komende jaren. De LtV blijft wel ruim binnen de externe normen. Dit komt door de stijging van de beleidswaarde.
- Solvabiliteit: de ontwikkeling van de solvabiliteit geeft een gelijksoortig beeld als die van de LtV.
- Dekkingsratio: voor de dekkingsratio is de marktwaarde (in plaats van de beleidswaarde) leidend. Gedurende de gehele begrotingsperiode blijven we ruimschoots binnen de gestelde normen.
- Onderpandratio: de ontwikkeling is hetzelfde bij de dekkingsratio.

Onze financieringsstrategie is een belangrijk kader om een gezonde financiële positie te behouden voor nu en voor de toekomst, waarbij we ons vermogen optimaal inzetten om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. De Nationale Prestatieafspraken verhogen de druk op onze financiële positie. In onze financieringsstrategie staat het duurzaam businessmodel centraal. Dat model gaat uit van het volgen van de inzet van ons vermogen. De inzet van ons vermogen volgen we periodiek, waarbij het monitoren van de normen bijdraagt aan het behoud van een gezonde financiële positie. Bij overschrijding van een norm intensiveren we de beheersingsmaatregelen en neemt onze risicobereidheid af. Om onze financiële sturing nog beter te kunnen vormgeven, hebben we begin 2026 ons financieel beleid voor de komende jaren in een financieel beleidsplan uitgewerkt.

Beoordeling Aw en WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.

WSW

Op basis van de beoordelingsbrief van het WSW van 2026 wordt onze financiële positie onveranderd als solide beoordeeld. Het WSW acht onze meerjarenbegroting realistisch. Het WSW constateert, net als wij, een risico dat op termijn ons programma onder druk komt te staan.

Het WSW verklaarde in 2026 dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekt geen volledige borging voor de financieringsbehoefte 2024-2026. Het borgingsplafond is in de eerste helft van 2026 geactualiseerd op basis van de actuele prognoses. Voor 2026 hebben we voldoende borgingsruimte.

Aw

In 2025 voerde de Aw een beoordeling uit. Op basis hiervan geeft de Aw Woningstichting Wageningen de risico-inschatting 'midden' op het onderdeel Governance kwaliteit intern toezicht. We ambiëren hier een score 'laag' en namen daarom maatregelen om de inbedding van integriteit in de organisatie verder te borgen. Hierover hebben we afspraken met de Aw gemaakt, die we in 2026 hebben opgepakt.



De RvC heeft volgens afspraak de Aw geïnformeerd over de voortgang over de wijze waarop de organisatie ervoor zorgdraagt dat gedrag en cultuur aansluiten op de juiste processen en systemen. Op alle andere onderdelen van het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw/WSW geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'.

De Aw concludeerde in de rechtmatigheidsbrief dat wij voldoen aan de criteria om staatssteun te ontvangen, dat de WNT-normen bij Woningstichting Wageningen in verslagjaar 2024 voldoen aan de eisen en dat er op de overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Er zijn geen redenen voor interventies.

Vermogenspositie

Marktwaarde in verhuurde staat

Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktwaarde ondersteunt ons hierbij.

Bij het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Wageningen verschillende oordelen en maakt schattingen. 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 (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 1.058,4 miljoen (ultimo 2024: € 1.004,3 miljoen). De stijging van € 54,1 miljoen (5,39%) kan als volgt worden samengevat:

- In 2025 is het voormalige kantoorpand in exploitatie genomen en verhuurd. Hier staat tegenover dat 2 woningen zijn verkocht en uit exploitatie zijn genomen. Per saldo stijgt de marktwaarde door de voorraadmutaties met € 0,2 miljoen;
- Er is sprake van een stijging van € 29,5 miljoen als gevolg van het wijzigen van de vastgoedgegevens. Deze toename zit vooral toe op een hogere contractuur en maximaal redelijke huur.
- Er is sprake van een stijging van de marktwaarde met € 24,4 miljoen als gevolg van het wijzigen van parameters en marktonwikkelingen. Deze hogere leegwaardestijging en de afname van de disconteringsvoet hebben een opwaarts effect op de marktwaardeontwikkeling.

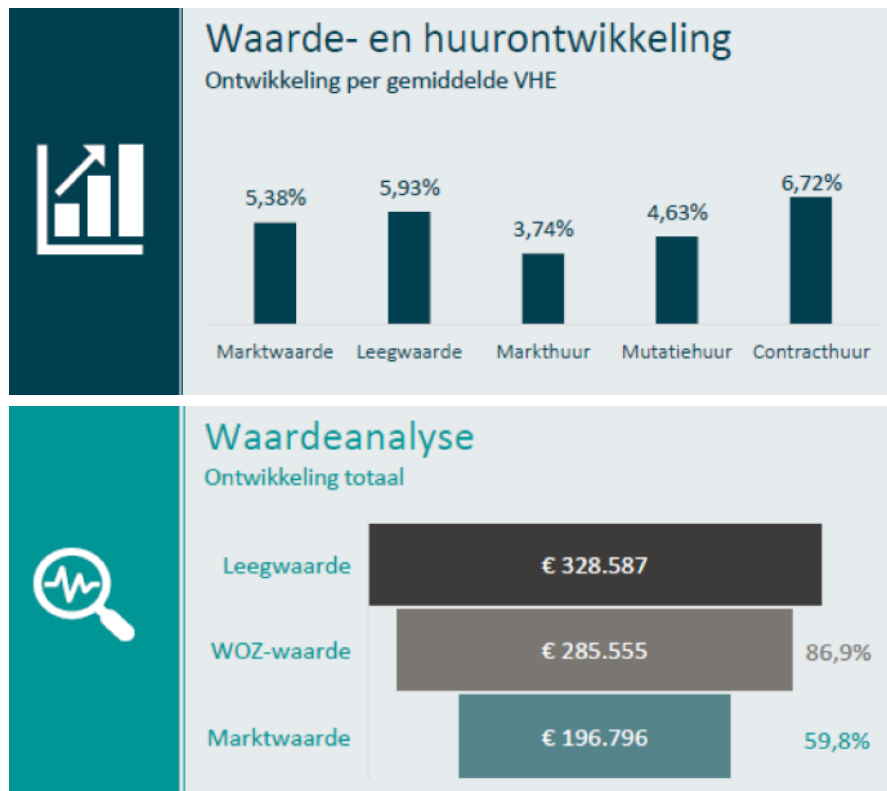
Voor een verdere toelichting op de ontwikkeling van de marktwaarde verwijzen wij naar de toelichting in de jaarrekening 2025. Met betrekking tot de marktwaarde brengen wij onder de aandacht dat de parameters en veronderstellingen die hieraan ten grondslag liggen op belangrijke onderdelen niet overeenkomen met de beleidsuitgangspunten van Woningstichting Wageningen. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt uitgegaan van het behalen van optimale rendementen en wordt geen rekening gehouden met de sociale taken van woningcorporaties.

Bij het interpreteren van de marktwaarde en de daarvan afgeleide vermogenspositie in de jaarrekening dient dan ook in beschouwing te worden genomen dat het niet de doelstelling van Woningstichting Wageningen is om de vastgoedportefeuille te verkopen, maar om deze beschikbaar te houden voor het passend huisvesten van huishoudens met een laag inkomen.



De marktwaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen.

In de volgende figuren wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.



Bron: presentatie DVDV Taxaties 2025

De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 861 miljoen (2024: € 806 miljoen).

Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij zoeken we, in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, aansluiting bij het beleid van Woningstichting Wageningen in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met ons beleid.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2025 € 663,3 miljoen (ultimo 2024: € 438,7 miljoen). De beleidswaarde ultimo 2025 is € 224,6 (+51,2%) miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2024. Deze stijging ziet toe op de bijstelling in de meerjaren(onderhouds)begroting, die met name een impact heeft gehad op de afslag kwaliteit.



Schattingswijzigingen beleidswaarde

In 2025 pasten wij enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aan. Ten opzichte van 2024 voerden wij de volgende aanpassingen door:

- Inrekenen onderhouds- en beheerlasten op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op een 60-jarige horizon.
- Versimpelen van de beleidshuren: we brachten 336 verschillende beleidshuren terug naar vijf categorieën (sociale huurwoningen).

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2025 bedraagt € 54,9 miljoen positief (2024: € 51,6 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden.

Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2025 ten laste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat	Begroting	Jaarrekening	Jaarrekening	Vershil 2025 t.o.v.	Vershil 2025 t.o.v.
X € 1.000.000	2025	2025	2024	begroting	2024
Bedrijfsopbrengsten	44,50	46,39	44,95	1,89	1,44
Bedrijfslasten	-45,50	-36,77	-34,30	8,73	-2,47
Exploitatieresultaat	-1,00	9,62	10,65	10,62	-1,03
Treasury resultaat	-4,80	-4,77	-4,90	0,03	0,13
Portfolio resultaat	49,50	52,58	49,00	3,08	3,58
Resultaat voor belastingen	43,70	57,42	54,60	13,72	2,82
Belastingen	-1,30	-2,52	-1,70	-1,22	-0,82
Resultaat na belastingen	42,40	54,90	52,90	12,50	2,00

- *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2025 ten opzichte van 2024 gestegen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door gestegen huuropbrengsten, lagere onderhoudslasten en lagere bedrijfslasten.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen blijft ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te optimaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

- *Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)*

Het positieve portfolioresultaat van € 47,8 miljoen bestaat uit:

1. verkoopresultaat bestaand bezit (€ 0,1 miljoen positief),
2. waardering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit (€ 4,9 miljoen negatief) en
3. ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 52,6 miljoen). In de begroting 2025 was hiervoor een positieve stijging van € 64,1 miljoen voorzien.

In 2025 verkochten we twee verhuureenheden (2024: elf) uit ons bestaand bezit.

We hebben ultimo 2025 één project dat voldoet aan het criterium “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. De overige projecten in ontwikkeling bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase.



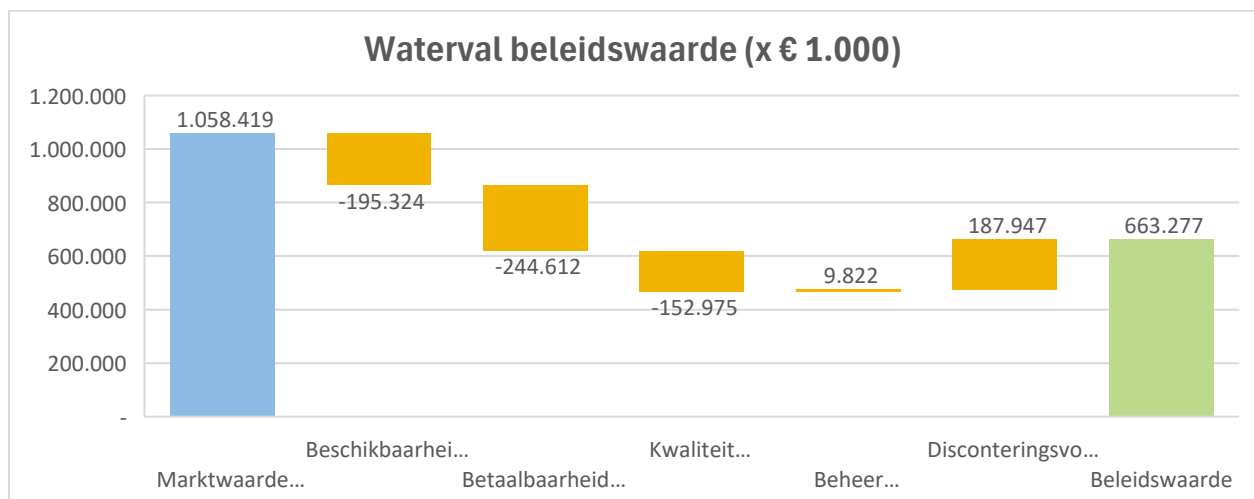
Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuurg te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan 2021-2025 was betaalbaarheid een belangrijke doelstelling; net zoals in onze huidige koers '26 – '27 en ons huurbeleid.

Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Het gaat dan om:

- het beschikbaar houden van woningen voor sociale verhuur;
- (sociaal) betaalbare woningen te verhuren;
- hogere uitgaven voor onderhoud;
- hogere uitgaven voor het algehele beheer van de woningen.

Met de 'waterval beleidswaarde' laten we zien hoe onze maatschappelijke bijdrage in geld uit te drukken is. De grafische weergave van het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde ultimo 2025, ziet er als volgt uit:



Uit het overzicht blijkt dat de verhouding beleidswaarde/marktwaaarde in 2025 is gestegen naar 62,7%. Het grootste nadelige effect van de afslagen zit in de componenten beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect wordt bereikt, dat niet in geld is uit te drukken, zoals woongenot, veiligheid e.d.

De afslagen die we doen om van de marktwaarde in verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (vhe) (DAEB) bedroegen in 2025 € 272 (2024: € 178).



Treasury

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Toekomstparagraaf

Met onze Koers '26-'27 *'Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen'* geven wij richting aan de komende jaren. De woningmarkt staat ook in Wageningen sterk onder druk. Er zijn meer woningzoekenden dan beschikbare woningen. Daarom blijft ons belangrijkste doel: werken aan minder woningnood.

De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot. Wij richten ons daarom op het bouwen van nieuwe woningen, het beter benutten van onze bestaande voorraad en het toepassen van nieuwe woonvormen. Daarbij hebben wij extra aandacht voor starters, kleine huishoudens, ouderen en mensen die moeilijk zelf een woning kunnen vinden.

Naast beschikbaarheid werken wij aan bestaanszekerheid. Wij zetten ons in voor betaalbare woningen en passende woonlasten. Ook blijven wij investeren in leefbare buurten, samen met huurders, de gemeente en andere partners. Zo dragen wij bij aan buurten waar huurders zich thuis voelen en prettig kunnen wonen.

De verduurzaming van onze woningen zetten wij voort. We nemen maatregelen om energie te besparen en bereiden onze woningen voor op de toekomst. Daarbij houden we rekening met de betaalbaarheid voor onze huurders en met de groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn om langer zelfstandig in te wonen.

Wij werken daarom vanuit ziel én zakelijkheid: betrokken bij onze maatschappelijke opgave en tegelijk zorgvuldig in onze financiële keuzes. Door realistisch te plannen en scherp te sturen op onze middelen zorgen wij ervoor dat Woningstichting Wageningen ook in de toekomst haar werk kan blijven doen voor huurders en woningzoekenden in Wageningen.

We willen 1.000 woningen bouwen en 2.000 huizen verduurzamen in 10 jaar tijd. Dit sluit aan bij de nationale en lokale prestatieafspraken die we hebben gemaakt.

Onze financiële positie is gezond. De ICR is ruim boven de 2 en de LtV is zeer ruim, mede doordat de beleidswaarde sterk is gestegen. Onze ambities vragen wel om stevige investeringen waardoor we op termijn tegen onze financiële grenzen aanlopen. Naast regulier onderhoud investeren we in de jaren 2026 tot en met 2035 naar verwachting bijna € 125 miljoen in ons bestaand bezit, inclusief de verduurzaming van dit bezit. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting meer dan € 369 miljoen in nieuwbouw en transformatie. Om dit ambitieuze investeringsprogramma te kunnen effectueren moeten we externe financiering aantrekken.

Onze leningportefeuille groeit in de 10-jaarsperiode met € 277 miljoen naar bijna € 480 miljoen. Deze stijging zorgt voor een sterke toename van de rentelasten. Naast de stijging van de rentelasten zien we ook een sterke toename van de vennootschapsbelasting (tot ruim € 6 miljoen per jaar in 2035). Door de sterke stijging van de rentelasten komt de ICR onder druk te staan en beweegt steeds meer richting de norm van 1,4. We hebben de operationele kasstroom (ongeveer € 33 miljoen in 2025) en de verkoopkastroom (ongeveer € 80 miljoen in 2026) nodig om onze ambities te kunnen financieren en de rentelasten niet nog harder te laten stijgen. Daarom breidden we onze verkoopvoorraad uit en gaan we uit van 25 woningverkoppen per jaar.



Vanwege onze prioriteit om de woningnood te verminderen, bepalen we elk jaar de noodzaak om daadwerkelijk te verkopen. Door de uitbreiding van de verkoopvoorraad zijn we flexibel in onze (financiële) sturing.

Het aantal fte is gestegen van 52 naar 60 fte (exclusief inleen). Daar staat tegenover dat we weinig tijdelijke medewerkers meer hebben. We verwachten de komende jaren het aantal fte te handhaven rond de 60 fte.



Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

Het begint een sterk platgetreden cliché te worden, maar dat bevestigt dat het een waar cliché is: we leven in erg volatiele tijden, waar onzekerheid, onvoorspelbaarheid, en ook angst en dreiging bepalende factoren zijn. Op het moment dat ik dit schrijf, zijn er "papieren" staakt-het-vuren-overeenkomsten in het Midden-Oosten met grote gevolgen voor welvaart en welzijn van miljoenen kwetsbare mensen. En voor het verdere verloop van dit jaar zien maar weinigen licht aan het eind van een erg donkere tunnel.

Het voelt dan ook enigszins vreemd een voorwoord te schrijven, waarin we tevreden terugkijken op een succesvol 2025 voor Woningstichting Wageningen. Vanzelfsprekend hebben ook wij van doen met de gevolgen van de geopolitieke situatie (bouwkosten, renteontwikkelingen, marktonzekerheid), maar aan de door ons te beïnvloeden knoppen is in het afgelopen jaar voortvarend gewerkt.

Gelukkig is de realisatie van sociale nieuwbouw weer op gang gekomen. Op locatie Menzis transformeren we een kantoorgebouw naar 69 sociale huurappartementen en overleggen we met de gemeente over een extra aantal van 30 tot 35 huurwoningen op dat terrein. Daarnaast hebben we meerdere projecten in voorbereiding en kijken we intensief naar mogelijkheden om het aantal woningen uit te breiden door o.a. optoppen en flexwonen.

De risico's voor de daadwerkelijke realisatie van deze projecten nemen echter ook sterk toe. De belangrijkste zijn nog steeds de netcongestie en de stikstofproblematiek. Zo dreigt er op het gebied van netcongestie een aansluitstop in de provincies Utrecht en Gelderland, tenzij er drastische maatregelen genomen worden. Er dreigt dus zeker vertraging op te treden bij een (groot) deel van onze nieuwbouwprojecten. Toch blijft onze ambitie om de komende 10 jaar 1.000 woningen te bouwen en 2.000 woningen te verduurzamen.

Belangrijke interne ontwikkelingen zijn het tot stand komen van onze nieuwe koers '26-'27: "*Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen*" en het ontwikkelen van een nieuwe visie op de dienstverlening. Deze wordt verder geprofessionaliseerd en we starten met een Contact Centrum. We zetten in op verdere digitalisering van onze werkprocessen. De focus op procesgericht werken in het afgelopen jaar met veel aandacht voor rollen en verantwoordelijkheden van onze medewerkers, levert daarvoor belangrijke input.

Woningstichting Wageningen staat er financieel goed voor. De solvabiliteit stijgt door de (markt- en beleids-) waardeontwikkeling. Ook de ICR steeg in 2025 als gevolg van lagere onderhoudsuitgaven. Dit is te danken aan in 2025 ingezette acties, zoals de uitwerking van het opleverniveau en de basiskwaliteit, strakkere sturing en aanpassingen in de organisatiestructuur.

Met veel elan en energie werkt Woningstichting Wageningen aan een betere toekomst voor haar doelgroepen, in goede samenwerking met haar huurders, de gemeente en de belangrijkste netwerkpartners in stad en in de Foodvalley regio. In onze eigen, relatief kleine wereld proberen we het goede voorbeeld te geven en impact te maken voor onze (kwetsbare) huurders. In de hoop dat er op grotere schaal bezinning plaatsvindt.

We willen opnieuw onze grote waardering uitspreken voor het vele en harde werk, dat onze medewerkers in het afgelopen jaar hebben laten zien en waarmee ze een belangrijke bijdrage leveren.

Sander Gerritsen
Voorzitter Raad van Commissarissen
Juni 2026



Over besturen en toezicht houden

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Wageningen en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woningstichting Wageningen elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie, Governancecode

De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze is omschreven in het reglement RvC.

De Auditcommissie (AC) en de Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) adviseren de RvC en bereiden op specifieke onderwerpen de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet. De RvC handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en de uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties (GCW). Eventuele afwijkingen daarvan worden toegelicht in het jaarverslag. De RvC en directeur-bestuurder hebben in 2025 gezamenlijk gesproken over een aangepaste visie met betrekking tot besturen en toezichthouden. Deze gezamenlijke visie is begin 2026 definitief gemaakt en gepubliceerd op de website.

De toezichthoudende rol

Het toezicht- en toetsingskader van Woningstichting Wageningen biedt overzicht van de meest relevante beleidsdocumenten en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn rol van toezichthouder gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

Als onderdeel van de rol als toezichthouder neemt de RvC goedkeuringsbesluiten over onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten van Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. Allereerst zijn dat de stukken over de verantwoording over 2025 en de plannen voor 2025/2026 (zie verderop in het verslag voor een complete besluiten- en goedkeuringslijst).

De werkgeversrol (Selectie- en Remuneratiecommissie)

De SRC adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, het functioneren en de honorering van de leden van de RvC en van de directeur-bestuurder (zie ook de 'Hoofdlijnen remuneratierapport 2025').

Honorering

De bezoldiging van de directeur-bestuurder in 2025 gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren

De SRC spreekt drie keer per jaar met de directeur-bestuurder. In 2025 waren de belangrijkste gespreksonderwerpen: bezoldiging RvC, bezoldiging directeur-bestuurder, voortgang en functioneren directeur-bestuurder, opleidingen directeur-bestuurder, rooster van aftreden RvC en verdeling (kern)commissies, opleidingen RvC, actualisatie gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden, organisatieontwikkeling, nevenactiviteiten directeur-bestuurder, soft controls en integriteit (tweemaal per jaar), vacature lid RvC, brief Aw gewijzigde werkwijze geschiktheid en betrouwbaarheid, voortgang werving manager Vastgoed en afspraken voor 2026.



Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De RvC constateert dat er door de directeur-bestuurder geen onverenigbare (neven)functies werden bekleed en dat er geen sprake was van belangenverstrengeling in 2025. Bij geen enkel onderwerp heeft de directeur-bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

De klankbord en sparringpartner rol

De RvC vult haar rol als klankbord en sparringpartner voor de directeur-bestuurder op een aantal manieren in. Allereerst door tijdens de reguliere vergaderingen de tijd te nemen om met de directeur-bestuurder te sparren. En verder door, indien van toepassing, met het management en de directeur-bestuurder van gedachten te wisselen over relevante thema's tijdens themabijeenkomsten. De themabijeenkomsten zijn ingevoerd om als RvC op de hoogte te blijven van de maatschappelijke omgeving/context van Woningstichting Wageningen.

De tweede manier betreft de vergaderingen van de AC en de SRC met de directeur-bestuurder. De agenda en het karakter van deze overleggen bieden de commissarissen ruim de gelegenheid om een klankbord voor de directeur-bestuurder te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissies.

Ten slotte zijn er de periodieke overleggen van de voorzitter van de RvC met de directeur-bestuurder en de overleggen ter voorbereiding van de agenda van de RvC-vergaderingen samen met de bestuurssecretaris.

De netwerkkrol

Volgens de GCW spreekt de directeur-bestuurder minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van, belanghebbenden. De RvC bespreekt de doelstellingen en de samenwerking met de huurders, gemeente, medewerkers (OR) en netwerkpartners jaarlijks met de directeur-bestuurder. De RvC is aanspreekbaar door de belanghebbenden op zijn gehouden toezicht en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.

Overleg met de ondernemingsraad

De SRC heeft met de ondernemingsraad (OR) gesproken in het kader van het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC heeft in september 2025 een overleg gehad met de OR in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Overleg met de Participatiecommissie

Ook in 2025 namen de huurderscommissarissen deel aan een reguliere vergadering van de Participatiecommissie (PC). Tijdens deze vergadering is onder andere gesproken over de thema's samenwerking, communicatie en de ondersteuning van de PC vanuit Woningstichting Wageningen. De jaarlijkse vergadering met de PC is in goed overleg niet doorgegaan, omdat er vanuit de PC geen bijzondere punten te bespreken waren met de RvC.

Gezamenlijke bijeenkomst RvC's regio Foodvalley

Eind oktober jl. vond de jaarlijkse bijeenkomst plaats van de RvC's en bestuurders van de Foodvalley corporaties. Het thema was "Wat te doen als polarisaties ons raken?". De RvC's zijn onder leiding van een internationaal erkend expert, aan de slag gegaan met het begrijpen en hanteren van het begrip polarisatie, wat waardevolle inzichten en praktische handvatten biedt in het werk van bestuurders en toezichthouders.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging en het financieringsbeleid. Daarnaast houdt de AC toezicht op het functioneren en de rapportages van de externe accountant.



In 2025 vergaderde de AC vier keer. De AC sprak ook in 2025 met de business controller en de concern controller, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Uit dit gesprek kwamen geen bijzonderheden naar voren. De voorzitter van de AC koppelt de belangrijkste bespreekpunten altijd terug aan de directeur-bestuurder.

In 2025 vergaderde de AC over de jaarrekening 2024 Woningstichting Wageningen en het bijbehorende accountantsverslag. Verder besprak zij onder andere de jaarrekening 2024 Ecovallei, de (meerjaren)begroting 2026-2035 van Woningstichting Wageningen en treasuryjaarplan, de begroting 2025-2034 Ecovallei, interne controlerapportages en - plan, aangepast reglement AC, auditplan en controleopdracht accountant, herijkt procuratie- en mandateringsreglement, herijkt investeringsstatuut, herijkt Reglement Financieel Beleid en Beheer, risico's (risicoanalyse en beheersing, frauderisicoscan) en de AO/IC-lijst. Verder besprak de AC in 2025 de rapporten van de uitgevoerde audits: IT, datakwaliteit en compliance.

De AC besprak ook de managementletter 2025 met de externe accountant. De AC concludeert uit de managementletter dat de organisatie zichtbaar progressie maakt op het gebied van interne beheersing, waarbij verbetering nog mogelijk is in de zichtbare vastlegging. De werkorganisatie investeert continu in het oppakken van de verbeterpunten en het verder implementeren en optimaliseren van procesgericht werken. Gezien het belang hiervan monitort en bespreekt de AC regelmatig de voortgang hierin.

Samenstelling en taakverdeling van de RvC

Aan de profielaspecten governance, volkshuisvesting, duurzaamheid & sociale innovatie en financiën wordt door de kennis en ervaring van de huidige leden in voldoende mate voldaan. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). In 2025 bestond onze RvC uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen.

Rooster van aftreden RvC en samenstelling RvC op 31 december 2025

Naam, (geboortejaar), functie en profiel/deskundigheid	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie commissie	Huurders-commissaris
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956) Voorzitter RvC, Governance	01-11-2018	31-10-2026		Lid	
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, Duurzaamheid en sociale innovatie	01-05-2019	30-04-2027		Lid en voorzitter	
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	17-05-2018	16-05-2026	Lid		Ja
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	06-12-2020	05-12-2028		Lid	Ja
Dhr. J.D. Jorna MSc RA, (1983), Lid, Financiën	02-07-2022	01-07-2026	Lid en voorzitter		

Ter verbetering van de spreiding van (her)benoemingen van de RvC-leden wordt per 2026 een aangepast rooster van aftreden vastgesteld.

Herbenoembaar

De heer Jorna heeft besloten zich in 2026 niet herbenoembaar te stellen als lid van de RvC.



Functioneren van de RvC

Onafhankelijk

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de GCW en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Woningstichting Wageningen of haar rechtsvoorgangers. Evenmin is er sprake van het uitoefenen van taken door een commissaris die van invloed zijn op zakelijke relaties tussen Woningstichting Wageningen en toeleveranciers/afnemers. Geen van de commissarissen verleent andere diensten die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met Woningstichting Wageningen, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat om.

Eén commissaris is ook commissaris bij een andere woningcorporatie. Het betreft echter een woningcorporatie in een andere woningmarktregio. In het verslagjaar vonden geen transacties plaats waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen.

Zelfevaluatie

De GCW bepaalt dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van de individuele leden van de RvC bespreekt. Eens per twee jaar doet de RvC dat volgens statuten en de GCW onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC over 2025 vond plaats zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie stond in het teken van soft controls; het algehele beeld over wat soft controls zijn, de uitkomsten van de soft control vragenlijst zijn door de RvC besproken en de conclusies en het vervolg zijn besproken. De RvC stelde ook de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris in de gelegenheid input te geven over het functioneren van de RvC in 2025.

Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie (PE) schrijft de VTW voor dat elke commissaris minimaal 5 PE-punten per jaar moet behalen. Alle commissarissen voldoen in 2025 aan deze VTW-norm. De VTW stelt dat als een commissaris in een kalenderjaar meer PE-punten behaalt dan de geldende PE-norm, het overschot aan punten - tot een maximum van 5 – meegenomen mag worden naar het volgend jaar.

Behaalde aantal PE-punten in 2025

Naam commissaris	Behaalde PE-punten in 2025	Overschot uit 2024	Voldaan aan VTW-norm
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	4	5	Ja
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	8	0	Ja
Mevr. Dijcks, lid RvC	4	5	Ja
Mevr. Beentjes, lid RvC	5	5	Ja
Dhr. Jorna, lid RvC	12	5	Ja

Er zijn bijeenkomsten, masterclasses en seminars gevolgd op het gebied van:

- Actuele ontwikkelingen fiscaliteit
- Frauderisico's en integriteit
- Woningwet
- Risicobereidheid
- Vitaliteit en vertrouwen
- Prinsjesdag

In overeenstemming met ons Reglement Financieel Beheer & Beleid volgde minimaal één van de commissarissen in 2025 een cursus of bijeenkomst over het financieel beleid van woningcorporaties.



In 2025 organiseerde de directeur-bestuurder een excursie/themabijeenkomst voor de RvC met de volgende thema's:

- Bezoek aan onze locatie aan de Melkweg, waar het WWAP (Wonen en Werken aan Perspectief) en het Hospice goede burens zijn die elk een eigen doelgroep huisvesten. WWAP biedt jongeren vanaf 18 jaar een veilige basis om te groeien en hun toekomst zelfstandig vorm te geven.
- Masterclass Toezicht op digitalisering en informatisering
- Cybersecurity/ informatiebeveiliging ontwikkelingen
- De toepassing van AI
- Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

Overeenkomstig de bepalingen uit de GCW hebben we voor nieuwe commissarissen een introductieprogramma.

Vergaderingen en overleg

Overleg met het bestuur

In 2025 vergaderde de voltallige RvC zes keer met de directeur-bestuurder: vijf reguliere RvC-vergaderingen en één extra RvC-vergadering.

Belangrijkste besluitvormende onderwerpen 2025 (in willekeurige volgorde)		
Verslag zelfevaluatie RvC 2024	Rooster van aftreden RvC en verdeling commissies 2025	Herijking reglementen Bestuur, RvC, AC en SRC
Afronding definitiefase Menzis (investeringsbesluit)	Actualisatie Toezicht- en toetsingskader	Jaarrekening en jaarverslag 2024 Woningstichting Wageningen
Wijziging statuten in verband met naamswijziging	Investeringsvoorstel Vadapark	Procuratie- en mandateringsregeling 2026
Ecovallei B.V. (meerjaren)begroting 2025-2034	Investeringsvoorstel Driegen fase 1	Nieuwe voorzitter RvC mevrouw Beentjes
Bezoldiging RvC 2025	Investeringsvoorstel Julianastraat	Werving drie nieuwe RvC leden in verband met aflopen (her)benoemingstermijnen
Uitbreiding verkoopvijver	Begroting en jaarplan 2026 Woningstichting Wageningen	Treasuryjaarplan 2026
Verkoop en levering van alle aandelen van Ecovallei BV	Herijking investeringsstatuut	Herijking Reglement financieel beleid en beheer
Koers Woningstichting Wageningen '26-'27 Met ziel en zakelijkheid samen werken aan wonen in Wageningen	Besluit RvC bezoldiging 2026 directeur-bestuurder S.M. Quint	Tijdelijke vervanging huurderscommissaris-schap

Raad van commissarissen

De heer Sander Gerritsen, voorzitter

De heer Renze van Houten, vicevoorzitter

Mevrouw Marianne Dijcks, lid

Mevrouw Sandra Beentjes, lid

De heer Jeroen Jorna, lid



Hoofdpijnen remuneratierapport 2025

(Her)benoeming, werving en selectie

In verband met het aanstaande aftreden van drie commissarissen zijn we eind 2025 gestart met de voorbereiding van de werving en selectie van twee nieuwe RvC leden in 2026. We huurden hier een extern werving- en selectiebureau voor in. Het profiel is besproken met de SRC en vastgesteld door de RvC. Er heeft een openbare wervingscampagne en er hebben selectiegesprekken plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot twee benoembare kandidaten. Het voorgenomen besluit door de RvC is genomen en de OR heeft positief geadviseerd. Na goedkeuring van de Aw van de zienswijze worden beide kandidaten definitief benoemd. Eind 2026 starten we de werving voor de derde commissaris op, waardoor we zorgen voor een betere spreiding in het rooster van aftreden van de RvC.

Diversiteit

Op basis van het Reglement Raad van Commissarissen (RvC) streven we bij de samenstelling van de RvC naar diversiteit (verscheidenheid in geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC voert echter geen voorkeursbeleid; de beste kandidaat voor een specifieke functie wordt benoemd.

De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld (drie mannen en twee vrouwen). De RvC-leden hebben allemaal een andere beroepsachtergrond, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken. Twee RvC-leden wonen in Wageningen. Drie RvC-leden waren bij de eerste benoeming jonger dan 55 jaar. En twee RvC-leden zijn op bindende voordracht van de Participatiecommissie als huurderscommissaris benoemd.

Naam, (geboortjaar), functie en profiel/ deskundigheid	Beroep	Relevante nevenfuncties
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956), Voorzitter RvC, Governance	<ul style="list-style-type: none"> Tot 1 oktober 2023 interim-lid van de Raad van Bestuur van het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch. Vanaf 1 juli 2025 tot 1 juli 2027 interim gemeentesecretaris bij de gemeente Groningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC van de Huisartsen Utrecht Stad (HUS) in Utrecht. Vanaf 1 juli 2023 tot 1 juli 2025 voorzitter van de Stuurgroep Medicatieoverdracht in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport.
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, Duurzaamheid en sociale innovatie	<ul style="list-style-type: none"> Tot 31 december 2025 directeur Strategie en Ontwikkeling bij Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie was hij ook president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek. Vanaf 1 januari 2026 directeur Weerbaarheid, Veiligheid, en Crisisbeheersing bij waterschap Amstel, Gooi en Vecht in Amsterdam. 	Tot 1 juli 2025 voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	<ul style="list-style-type: none"> Tot 1 oktober 2020 werkzaam als (interim) manager bij woningcorporatie De Woonplaats. 	Geen nevenfuncties.
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht. 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV. Voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen.
Dhr. J.D. Jorna MSc RA, (1983), Lid, Financiën	Tot 16 maart 2025 Manager business control bij TAUW Groep B.V. in Deventer. Vanaf 17 maart 2025 Director Finance Operations bij Kramp Groep B.V. in Varsseveld.	Lid van de Raad van Commissarissen (en ook voorzitter Auditcommissie en vicevoorzitter (sinds 17 juni 2024) van Stichting Wonion in Ulft.



Een evenwichtige verdeling in het bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Beoordeling directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. De SRC heeft jaarlijks drie SRC-vergaderingen met de directeur-bestuurder waarvan de bestuursopdracht en het functionerings- en het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder een onderdeel zijn. Het beoordelingsgesprek is door de SRC voorbereid door gesprekken te voeren met de OR, met het managementteam en met de hele RvC.

Honorering directeur-bestuurder

De heer Quint wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Indeling bezoldigingsklasse, hoogte en structuur honorering, aansprakelijkheidsverzekering

- De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld volgens de beroepsregel van de VTW. Deze bedraagt voor 2025 voor een lid € 16.480,- en voor de voorzitter € 24.720,- (de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting klasse F). De totale bruto jaarhonorering voor de leden van de RvC bedroeg in 2025 € 90.640,- exclusief reiskosten.
- De hoogte en structuur van de honorering van de directeur-bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.
- Voor de directeur-bestuurder en de leden van de RvC is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

Onkostenvergoeding

De directeur-bestuurder ontvangt maandelijks een vaste onkostenvergoeding.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de directeur-bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De heer Renze van Houten, voorzitter

De heer Sander Gerritsen, lid

Mevrouw Sandra Beentjes, lid



Jaarrekening 2025



Balans per 31 december 2025

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	1	1.453	1.838
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	922.807	876.242
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	135.613	128.035
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.1	1.585	678
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>1.060.005</u>	<u>1.004.955</u>
Materiële vaste activa	3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	<u>3.519</u>	<u>4.843</u>
Totaal materiële vaste activa		3.519	4.843
Financiële vaste activa	4		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.1	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.2	352	487
Overige effecten	4.3	1	1
Overige vorderingen	4.4	<u>7</u>	<u>6</u>
Totaal van financiële vaste activa		360	494
Totaal van vaste activa		1.065.338	1.012.130
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	5		
Overige voorraden		<u>17</u>	<u>17</u>
Totaal van voorraden		17	17
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6	370	187
Overheid	7	-	-
Groepsmaatschappijen	8	20	11
Latente belastingvorderingen	9	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	10	-	1.356
Overige vorderingen	11	19	124
Overlopende activa	12	<u>511</u>	<u>123</u>
Totaal van vorderingen		920	1.801
Liquide middelen	13	2.432	1.117
Totaal van vlottende activa		3.368	2.935
Totaal van activa		1.068.705	1.015.065



		31-12-2025	31-12-2024	
Eigen vermogen	14			
Herwaarderingsreserve		739.413	687.865	
Overige reserves		121.793	118.436	
Totaal van eigen vermogen				
			861.206	806.301
Vorzieningen	15			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	15.1	1.631	-	
Overige voorzieningen	15.2	-	-	
Totaal van voorzieningen			1.631	-
Langlopende schulden	16			
Schulden aan kredietinstellingen	16.1		195.482	192.147
Kortlopende schulden	17			
Schulden aan overheid	17.1	55	1.178	
Schulden aan banken	17.2	2.665	6.914	
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.3	25	15	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	17.4	1.809	3.357	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	17.5	1.464	1.097	
Overlopende passiva	17.6	4.367	4.056	
Totaal van kortlopende schulden			10.386	16.617
Totaal van passiva			1.068.705	1.015.065



Winst-en-verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	20	41.218	38.641
Opbrengsten servicecontracten	21	4.456	4.664
Lasten servicecontracten	22	-4.456	-4.664
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	23	-4.198	-3.709
Lasten onderhoudsactiviteiten	24	-16.014	-19.611
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25	-2.406	-2.930
<i>Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>18.600</i>	<i>12.391</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<i>Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	26	<i>-</i>	<i>-</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		602	3.011
Toegerekende organisatiekosten		-45	-71
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-463	-2.087
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	27	<i>95</i>	<i>854</i>
Overige waardeveranderingen	28	-5.079	-1.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	52.575	49.483
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>47.496</i>	<i>48.357</i>
Opbrengst overige activiteiten		191	57
Kosten overige activiteiten		-58	-187
<i>Totaal nettoresultaat overige activiteiten</i>	30	<i>133</i>	<i>-130</i>
<i>Overige organisatiekosten</i>	31	<i>-2.864</i>	<i>-2.595</i>
<i>Kosten omtrent leefbaarheid</i>	32	<i>-1.186</i>	<i>-824</i>
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	169	175
Rentelasten en soortgelijke kosten	34	-4.941	-5.100
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.772</i>	<i>-4.924</i>
Totaal van resultaat voor belasting		57.502	53.128
Belastingen	35	-2.519	-1.345
Resultaat deelnemingen	36	-79	-144
Totaal van resultaat na belastingen		54.904	51.639



Kasstroomoverzicht 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	40.871	38.309
Vergoedingen	3.377	2.757
Overige bedrijfsontvangsten	327	1.303
Ontvangsten interest	87	225
Saldo ingaande kasstromen	44.662	42.594
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	5.437	4.686
Onderhoudsuitgaven	12.821	16.152
Overige bedrijfsuitgaven	13.795	9.775
Betaalde interest	5.054	4.604
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	89	133
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	227	161
Vennootschapsbelasting	693	1.499
Saldo uitgaande kasstromen	38.115	37.010
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.547	5.584
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	588	3.037
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	588	3.037
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.706	301
Verbeteruitgaven	1.280	8.530
Nieuwbouw verkoop	-	-
Investerings overig	983	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	4.969	8.831
	-4.381	-5.794
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.381	-5.794
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	6.000	48.327
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-6.851	-46.615
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-851	1.712
Wijziging kortgeld	1.315	1.502
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.117	-385
Toename (afname) van geldmiddelen	1.315	1.502
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.432	1.117



Toelichting op de jaarrekening

1 Algemene toelichting

1.1 Algemeen

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

1.2 Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Wageningen – statutair en feitelijk gevestigd te Buurtseweg 3, Wageningen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855 - en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

1.3 Groepsverhoudingen

Woningstichting Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Niet-geconsolideerde maatschappijen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Ecovallei BV	Wageningen	100%	Leveren van energie

Een afschrift van de jaarrekening van Ecovallei B.V. is kosteloos opvraagbaar bij Woningstichting Wageningen. Volgens de laatst vastgestelde jaarrekening bedraagt het eigen vermogen van Ecovallei B.V. per ultimo 2025 -/- € 92.964 (2024: € 14.922). Het resultaat na belasting over 2025 bedraagt -/- € 107.886. (2024: -/- € 64.042). Woningstichting Wageningen heeft Ecovallei B.V. niet geconsolideerd vanwege het beperkte belang en het voornemen zich te vervreemden van de deelneming.

Woningstichting Wageningen is lid van een aantal VvE's. Omdat Woningstichting Wageningen geen overheersende zeggenschap heeft in deze VvE's en hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel, zijn deze VvE's niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt.

1.4 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Wageningen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.



1.5 Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

1.6 Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

1.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, wordt informatie gegeven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting wordt niet opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans (RJ 290.937).

1.8 Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.



2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

2.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woningstichting Wageningen hanteert voor de waardering van al haar vastgoed de fullversie. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.



Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
Woningstichting Wageningen hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden. Woningstichting Wageningen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 71,6% van de maximaal redelijke huur.



3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Wageningen hanteert hierbij een 10-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Woningstichting Wageningen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	71,6%	68,0%
Beheerlasten	€ 999	€ 1.052
Onderhoudsnorm	€ 3.098	€ 3.981
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22%. Niet-DAEB 4,76%.	DAEB 4,17%. Niet-DAEB 4,70%.

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van in gebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.



Lease

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

2.4 Financiële vaste activa

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Wageningen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woningstichting Wageningen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen.

Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.



Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

2.5 Voorraden

Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen waarderen we tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van first in, first out.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

2.6 Eigen Vermogen

Woningstichting Wageningen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- Waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- Waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- Waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt wel rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

2.7 Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woningstichting Wageningen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten.



Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen Woningstichting Wageningen rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

Woningstichting Wageningen heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.



Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningstichting Wageningen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningstichting Wageningen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

2.8 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

2.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.



3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

3.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% (2024: 5,8%) voor de sociale huurwoningen. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.16 Toerekening baten en lasten”.

3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.16 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.16 Toerekening baten en lasten”.



3.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

3.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

3.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

3.9 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.16 Toerekening baten en lasten".

3.10 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.16 Toerekening baten en lasten".

3.11 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.16 Toerekening baten en lasten".



3.12 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “3.16 Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.13 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

3.14 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

3.15 Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving.

Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Woningstichting Wageningen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.



Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

3.16 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woningstichting Wageningen volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

3.17 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.193	1.279
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-356	
Boekwaarden	1.838	1.279
Mutaties		
Investeringen	21	914
Desinvesteringen	-82	-
Afschrijvingen desinvesteringen	82	-
Afschrijvingen	-406	-356
Totaal mutaties	-384	558
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.132	2.193
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-679	-356
Boekwaarden	1.453	1.838

De investeringen in het boekjaar 2025 hebben betrekking op software voor financiële verslaglegging. Vanaf ingebruikname wordt de investering lineair in 5 jaar afgeschreven.

2. Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

Voor de waardering van ons vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling gebruiken we de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van deze waarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 739.413.477. Deze heeft voor € 647.194.959 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 92.218.518 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2025	2024
- DAEB-vastgoed in exploitatie	922.807	876.242
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	135.613	128.034
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.585	678
Totaal	1.060.005	1.004.955



In het hiernavolgende verloopoverzicht zijn de mutaties in het boekjaar weergegeven:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	(x € 1.000)			
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	274.952	43.650	678	319.279
Cumulatieve herwaarderingen	604.811	84.441	-	689.252
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.521	-56	-	-3.577
Boekwaarden	876.242	128.035	678	1.004.955
Mutaties				
Investerings	1.171	11	3.330	4.512
Investerings - onttrekkingen aan voorziening				-
Subsidies				-
Overboekingen				-
Overboeking ORT			-2.417	-2.417
Desinvesteringen boekwaarde	-47			-47
Desinvesteringen herwaardering	-416			-416
Herclassificatie verkrijgingsprijs	848			848
Herclassificatie herwaardering				-
Overige waardeverandering				-
Niet gerealiseerde waardeverandering	44.798	7.777		52.575
Bijzondere waardevermindering of terugname daarvan			-5	-5
Herclassificatie niet-gerealiseerd				-
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	211	-211		-
Totaal mutaties	46.565	7.577	908	55.055
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	276.924	43.661	4.008	324.593
Cumulatieve herwaarderingen	649.193	92.219	-	741.411
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.310	-267	-2.423	-5.999
Boekwaarden	922.807	135.613	1.585	1.060.005

Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.



Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro economische parameters (conform het handboek marktwaardering):

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	0,025
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,50%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 1.272	€ 1.272	€ 1.272	€ 1.272	€ 1.272	€ 1.272	€ 1.272
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.449	€ 1.449	€ 1.449	€ 1.449	€ 1.449	€ 1.449	€ 1.449
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden (vanaf 2026)	0,00%	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving oninbaar (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,17%	7,17%	7,17%	7,17%	7,17%	7,17%	7,17%
Mutatiekans bij uitponden (excl. verkoopbeperking)		7,59%	7,17%	7,17%	7,17%	7,17%	7,14%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet uitponden EGW:	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%	6,94%
Disconteringsvoet uitponden MGW:	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%
Disconteringsvoet doorexpluiten EGW:	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%	5,87%
Disconteringsvoet doorexpluiten MGW:	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk OG	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69	€ 7,69
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90	€ 12,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4035%	0,4035%	0,4035%	0,4035%	0,4035%	0,4035%	0,4035%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%	6,85%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerkosten parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeed. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeed wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting Wageningen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.



Toepassing vrijheidsgraden

Woningstichting Wageningen past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, exit yield, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, markthuurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

Markthuur en leegwaarde

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft de taxateur marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

Exit yield

Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht, is deze parameter overschreven.

Disconteringsvoet

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie en verkoopkans

De taxateur en Woningstichting Wageningen stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Spreiding parameter	Woningen	BOG/MOG	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet	5% - 9,75%	5,95% - 9,30%	6,21% - 7,62%
Markthuurstijging	-0,2% - 1,4%	Handboek	-0,2% - 1,4%
Exit yield	0% - 12,75%	5,90% - 9,80%	0% - 7,40%
Leegwaardestijging	2% - 5%	n.v.t.	2% - 5%
Onderhoudskosten	€ 494 - € 3.066	Handboek	€ 62 - € 362
Mutatie en verkoopkans	4,00% - 19,00%	n.v.t.	3,00% - 13,00%



Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde (x € 1.000)	Vershil absoluut (x € 1.000)	Vershil relatief
<i>Jaarrekening 2025</i>		1.058.419		
Mutatiegraad	Daling van 1%	1.016.545	-41.874	-3,96%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	972.467	-85.953	-8,12%
Onderhoud	Stijging met 10%	1.051.458	-6.961	-0,66%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	1.052.101	-6.318	-0,60%

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2024 tot en met 31 december 2025 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 54 miljoen toegenomen tot € 1.058,4 miljoen in 2025. Een stijging van 5,39%.

In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2024	1.004.277	100,0%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	24.304	2,42%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	47	0,00%
Mutaties in het bezit van de corporatie	-1.205	-0,12%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	30.997	3,09%
Marktwaarde 31 december 2025	1.058.419	105,39%

WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.246 woningen, 42 BOG en MOG en 665 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.528 miljoen (2024: € 1.499 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardeverhoging is de algemene stijging van de huizenprijzen.



Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Wageningen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Wageningen beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 542.868.326 (31 december 2024: € 315.558.970). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 120.409.057 (31 december 2024: € 123.137.000).

Met betrekking tot de beleidswaarde, en de ontwikkeling daarvan ten opzichte van vorig jaar, vermelden wij het volgende:

- Eén van de factoren die de beleidswaarde beïnvloedt, is het feit dat de markthuur van het woningbezit hoger is dan de vastgestelde streefhuur. Dit resulteert in een lagere waarde, aangezien de beleidswaarde berekend wordt op basis van toekomstige kasstromen, waarbij rekening wordt gehouden met de streefhuren.
- Daarnaast worden in de beleidswaarde de toekomstige uitgaande kasstromen voor onderhoud meegenomen, zoals vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting. Dit bedrag ligt hoger dan hetgeen ingerekend in de marktwaardering voor onderhoud. In 2025 is de afslag toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit is met name toe te rekenen aan de herijking van de onderhoudsbegroting, waarbij sinds huidig boekjaar een 60-jarige begroting beschikbaar was.
- De beheernorm is vastgesteld op basis van de opgestelde meerjarenbegroting en deze ligt beperkt lager dan norm voor beheerlasten die in marktwaardering opgenomen is. De beheernorm is toegenomen ten opzichte van 2025 als gevolg van prijsstijgingen.
- De opslag voor de disconteringsvoet wordt veroorzaakt door het vervangen van de marktconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet. Deze afslag wordt afgedwongen door de waarderingapplicatie.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -67.818,31
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 27.311,53
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ -41.103,86



3. Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.482	10.404
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.638	-8.420
Boekwaarden	4.843	1.985
Mutaties		
Investeringen	416	2.204
Kantoorpand	-	873
Buitengebruikstelling en afstoting	-9.233	-
Herclassificatie	-848	-
Afschrijvingen buitengebruikstelling en afstoting	8.502	-
Afschrijvingen	-162	-218
Totaal mutaties	-1.324	2.859
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.817	13.482
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-298	-8.638
Boekwaarden	3.519	4.843

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op investeringen in laptops, inventaris benodigd voor het kantoorpand en een aanhangwagen.

Afgeschreven wordt vanaf het moment van ingebruikname. De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investeringen eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

4. Financiële vaste activa

4.1 Deelnemingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	-14	130
Investeringen		
Resultaat deelneming	-108	-144
Dividend		
Desinvesteringen		
Waardeveranderingen	29	
Saldo deelnemingen op 31 december	-93	-14

De waardeverandering in 2025 is veroorzaakt door een aanpassing op het eerder opgenomen resultaat in 2024.



De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen vermogen
Ecovallei B.V., Wageningen	100%	-108	-93
Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%) Woningnet, Weesp	0%	0	0

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2025 (x € 1.000)	2024
Lening aan Ecovallei B.V.	445	501
Mutatie	-	-
Saldo vorderingen op 31 december	445	501

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 4,0 %.

4.3 Overige effecten

	2025 (x € 1.000)	2024
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	-
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2025 (evenals in 2024) geen dividend ontvangen.

4.4 Overige vorderingen

	2025 (x € 1.000)	2024
Starters Rente Regeling	7	6
Boekwaarde per 31 december	7	6

Toelichting Starters Rente Regeling

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgeschoten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terugontvangen. We waarderen de regeling initieel tegen reële waarde. Wij lopen een beperkt risico op dit product.

In 2025 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2024: 0). Per ultimo 2025 heeft de vordering ad € 6.970 nog betrekking op 1 koper.



Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2025 een looptijd van meer dan één jaar.

5 Voorraden

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Voorraad onderhoudsmaterialen	17	17
Totaal voorraden	17	17

Voor de voorraad onderhoudsmaterialen is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

6 Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	458	330
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-88	-143
Totaal huurdebiteuren	370	187
Netto jaarhuur (x € 1.000)	41.218	38.641
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	1,1	0,9

Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	-143	-89
Af: afgeboekte posten	148	37
Bij: dotatie	-93	-91
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	-88	-143

7 Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	-	-
Te ontvangen TTB	-	-
Totaal overheid	-	-

8 Groepsmaatschappijen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Vordering op Ecovallei B.V. (te betalen BTW)	20	11
Totaal groepsmaatschappijen	20	11



Deze vordering komt voort uit de voor Ecovallei B.V. aangegeven BTW per ultimo 2025. Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. vormen samen een fiscale eenheid. De voor Ecovallei B.V. aangegeven BTW is opgenomen als kortlopende schuld ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen. (Zie 17.5)

Over de rekening-courantverhoudingen is 0% (2024: 0%) rente in rekening gebracht. Deze vordering heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

9 Latente belastingvorderingen

Algemeen

Op balansdatum zijn er geen latente belastingvorderingen waarvan wordt verwacht dat het bedrag binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Ultimo 2025 zijn er geen besluiten genomen voor de sloop en herontwikkeling van verhuureenheden.

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Vorderingen belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	-	1.345
- omzetbelasting	-	11
- loonheffing	-	-
- schulden pensioenfonds (SPW)	-	-
Totaal belastingen en premies van sociale verzekeringen	-	1.356

Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. vormen samen een fiscale eenheid. De te vorderen vennootschapsbelasting voor Ecovallei B.V. bedraagt ultimo 2025 € 25.307. Dit bedrag is in minder gebracht onder de post te betalen vennootschapsbelasting en als schuld aan Ecovallei B.V. (zie paragraaf 17.3)



11 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	-	-
Vorderingen op zittende huurders	14	-
Vorderingen op leveranciers	4	-
Overige	1	124
Totaal overige vorderingen	19	124

12 Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Nog te verrekenen servicekosten	-	19
Nog te factureren	93	-
Vooruitbetaalde kosten	415	-
Overige overlopende posten	3	104
Totaal overlopende activa	511	123

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2026.

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

13 Liquide middelen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Bank	2.432	1.117
Totaal liquide middelen	2.432	1.117

De liquide middelen zijn ter vrije beschikking. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 1.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

14 Eigen vermogen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	739.413	687.865
Overige reserves	121.793	118.436
Totaal eigen vermogen	861.206	806.301

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs.



Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2025 (en 2024) is als volgt:

	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	603.423	84.441	687.865	563.431	77.123	640.554
Stijging van de marktwaarde	44.188	7.777	51.965	41.380	7.318	48.699
Herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
	647.611	92.219	739.830	604.812	84.441	689.253
Realisatie door verkoop	-416	-	-416	-1.388	-	-1.388
Stand per 31 december	647.195	92.219	739.413	603.423	84.441	687.865

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	118.436	114.108
Resultaat boekjaar	54.904	51.639
	173.340	165.746
Stijging/daling van de marktwaarde	-51.965	-48.699
Realisatie door verkoop	416	1.388
Overige mutaties	2	-
Stand per 31 december	121.793	118.436

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 54.903.580 geheel ten gunste van de reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 3 juni 2026. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld volgens het daartoe gedane voorstel.

15 Voorzieningen

15.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	-	492
Vrijval	-	-492
Dotatie	4.049	-
Ottrekking	-2.417	-
Saldo per 31 december	1.631	-

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.631.329 (2024: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd.



15.2 Overige voorzieningen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	-	7
Mutatie verzilverd wonen	-	-7
Saldo per 31 december	-	-

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Door de verkoop van Wiek 23 te Ede, in 2024, is deze voorziening komen te vervallen.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2025 zijn er evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 519.145 (2024: € 402.000).

De pensioenregeling van Woningstichting Wageningen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woningstichting Wageningen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken werd tot en met 2025 steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling was een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening was afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 19.795). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt gezamenlijk bepaald door Cao-partijen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 134,9% (2024: 130,3%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premierregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.



Contractueel verschuldigde eindaflossingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hiervoor toegelicht, zijn net als de reguliere aflossingen opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rente- en kasstroomrisico

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Contractuele jaarlijkse en eindaflossingen	9.148	7.695	1.744	8.682

16.1 Schulden/leningen en banken

Schulden/leningen banken

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

	2025	2024
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Nominale restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	186.144	192.995
Gemiddelde rente	2,49%	2,49%
Gemiddelde looptijd	18,2 jaar	18,5 jaar
Reële waarde (exclusief Agio)	177.801	217.743
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	9.500	3.500
Gemiddelde rente	2,28%	3,98%
Gemiddelde looptijd	8,7 jaar	3,13 jaar
Reële waarde	17.500	10.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 11,4 jaar (2024: 13,6 jaar).

Hieronder is het nominale deel van de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente-percentage	x € 1.000	Rente-herzieningsperiode	x € 1.000	Resterende looptijd	x € 1.000
Roll over	9.500	Van 1 tot 3 maanden	9.500	< 1 jaar (kortlopend)	1.000
0% - 1%	46.000	Van 3 tot 6 maanden	-	Van 1 tot 5 jaar	28.871
1% - 2%	37.500	Van 6 maanden tot 1 jaar	-	Van 5 tot 10 jaar	47.500
2% - 3%	16.875	Van 1 tot 5 jaar	-	Van 10 tot 15 jaar	23.500
3% - 4%	49.111	Van 5 tot 10 jaar	-	Van 15 tot 20 jaar	15.000
4% - 5%	36.657	> 10 jaar	-	> 20 jaar	79.772
> 5%	-	Geen herziening	186.144		
Totaal	195.644		195.644		195.644



17 Kortlopende schulden

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	55	1.178
Schulden aan banken	2.665	6.914
Schulden aan leveranciers	1.809	3.357
Schulden aan groepsmaatschappijen	25	15
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.464	1.097
Overlopende passiva	4.367	4.056
Totaal kortlopende schulden	10.386	16.617

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-ervallen rente op leningen van banken (€ 2,3 miljoen). Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde hiervan 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.

17.1 Schulden aan banken

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid:		
- TTB regeling 2023	55	1.178
Totaal schulden aan overheid	55	1.178

17.2 Schulden aan banken

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden aan banken:		
- aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende schulden	2.602	6.851
- aflossingsverplichting komend boekjaar amortisatie Vestia lening	64	63
Totaal schulden aan banken	2.665	6.914

Deze schuld betreft aflossingsverplichting in het komend boekjaar van de langlopende schulden. Zie paragraaf 16.

17.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden aan groepsmaatschappijen:		
- Schuld aan Ecovallei B.V. (te vorderen vennootschapsbelasting)	25	15
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	25	15

Deze schuld komt voort uit de voor Ecovallei B.V. opgenomen vennootschapsbelasting per ultimo 2025. Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. vormen samen een fiscale eenheid. De voor Ecovallei B.V. opgenomen vennootschapsbelasting is in opgenomen onder op de kortlopende vordering ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen. Zie paragraaf 10.



17.4 Schulden aan leveranciers

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden aan leveranciers:		
- Te betalen leveranciers	1.809	3.357
Totaal schulden aan leveranciers	1.809	3.357

17.5 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	573	-
- omzetbelasting	677	894
- loonheffing	203	151
Schulden pensioenfondsen (SPW)	11	52
Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen	1.464	1.097

Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. vormen samen een fiscale eenheid. De af te dragen omzetbelasting voor Ecovallei B.V. bedraagt ultimo 2025 € 20.015. Dit bedrag is opgenomen onder de post omzetbelasting en als vordering op Ecovallei B.V. (Zie paragraaf 8). De te vorderen vennootschapsbelasting voor Ecovallei B.V. bedraagt ultimo 2025 € 25.307. Dit bedrag is in mindering gebracht op de post vennootschapsbelasting en als schuld aan Ecovallei B.V. (zie paragraaf 17.3)

17.6 Overlopende passiva

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	2.287	2.405
Kortlopende deel amortisatie agio lening Vestia	-	63
Nog te ontvangen facturen	185	-
Nog te verrekenen servicekosten	1.353	1.113
Vooruit ontvangen huren	212	4
Reservering vakantiedagen	207	207
Diversen	122	264
Totaal overlopende passiva	4.367	4.056

Alle overlopende passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

18 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

18.1 Obligolening WSW

Woningstichting Wageningen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 5.278.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening zijn we jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing.



Indien we niet de mogelijkheid hebben om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien door ons worden afgelost.

18.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De Aw en het WSW hebben bij de opvraag van de prognose-informatie 2024-2028 aangegeven dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024 tot en met 2028.

18.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn voor onderhoud geen verplichtingen aangegaan, die niet in de balans zijn opgenomen.

18.4 Bankgarantie

Eind 2025 zijn er geen borgstellingen in de vorm van een bankgarantie afgegeven.

18.5 Leaseverplichtingen

Eind 2025 zijn er leaseverplichtingen voor 7 auto's, 4 fietsen en 1 printer. De lasten voortkomend uit de leasecontracten voor 2026 zijn € 70.365 voor jaar 2 tot en met 5, 2027 tot en met 2030 € 186.194. In jaar 4 lopen de meeste huidige leasecontracten af. Over jaar 5 is daardoor nog geen volledige indicatie te geven van de leaseverplichtingen.

Leaseverplichtingen	2026	2027	2028	2029	2030
Wagenpark (afloop contract 08-2029)	46.634	46.634	46.634	31.090	0
Wagenpark (afloop contract 01-2029)	11.958	11.958	11.958	997	0
Fietsen	4.272	4.272	4.272	4.272	356
Ricoh printer	7.500	7.500	7.500	7.500	1.250
	70.365	70.365	70.365	43.858	1.606

18.6 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt Woningstichting Wageningen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn Woningstichting Wageningen en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

18.7 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

Woningstichting Wageningen heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

18.8 Investeringsverplichting

Woningstichting Wageningen heeft ultimo boekjaar voor een bedrag van ongeveer € 17,3 miljoen (2024: € 0) aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en (groot-) onderhoud projecten. De restant verplichting bedraagt € 17,3 miljoen.

18.9 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.



18.10 Juridische claims

Er zijn geen juridische claims, die niet in de balans zijn opgenomen.

19 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich tussen balansdatum en het moment van opmaken van de jaarrekening geen gebeurtenissen voorgedaan die vermelding behoeven.



Toelichting op de winst-en-verliesrekening

20 Huuropbrengsten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	36.262	34.543
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-
	<u>36.262</u>	<u>34.543</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-335	-870
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-95	-91
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>35.832</u>	<u>33.582</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	5.478	5.206
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	-
	<u>5.478</u>	<u>5.206</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-81	-136
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-12	-11
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>5.385</u>	<u>5.059</u>
		-
Totaal huuropbrengsten	<u>41.218</u>	<u>38.641</u>

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- de huur van de andere sociale huurwoningen zijn verhoogd van 4,5%. De maximale verhoging bedroeg 5,0% (2024: 3,1%)
- de huurprijzen van niet sociale huurwoningen zijn verhoogd met 4,1%;
- de huurprijzen van niet-woningen zijn aangepast met het inflatiepercentage van 3,2%;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- de verkoop van 2 verhuureenheden uit het bestaande bezit.

De huurderiving wegens leegstand uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen huur kwam in 2025 uit op 0,9% (2024: 2,5%).

21 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	4.094	4.472
Overige goederen	364	328
	<u>4.458</u>	<u>4.800</u>
Af: opbrengstderving wegens leegstand	-2	-136
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>4.456</u>	<u>4.664</u>



22 Lasten servicecontracten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Lasten van goederen, leveringen en diensten	4.774	4.664
Af te rekenen verschil tussen voorschotten en kosten	-318	-
Totaal lasten servicecontracten	4.456	4.664

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af. Het af te rekenen bedrag is in bovenstaand overzicht afzonderlijk opgenomen.

23 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	2.632	1.575
Toegerekende overige organisatiekosten	1.374	1.966
Toegerekende afschrijvingen	192	168
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.198	3.709

24 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	2.119	3.296
Mutatieonderhoud	2.999	4.406
Planmatig onderhoud	7.583	9.423
Toegerekende personeelskosten	2.121	1.879
Toegerekende overige organisatiekosten	1.108	673
Toegerekende afschrijvingen	155	115
	16.085	19.792
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-71	-181
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	16.014	19.611
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	14.478	15.932
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.536	1.193
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	16.014	17.125

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.333	3.000
Mutatieonderhoud	2.722	4.053
Planmatig onderhoud	6.865	8.879
Totaal onderhoudslasten	10.919	15.932



Voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de verdeling als volgt weer te geven:

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	787	296
Mutatieonderhoud	277	353
Planmatig onderhoud	718	544
Totaal onderhoudslasten	1.782	1.193

25 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	2.156	2.096
Contributie landelijke federatie	48	56
Verzekeringen	120	470
Bijdrage huurcommissie	-	-
Overige lasten	82	308
Totaal	2.406	2.930

26 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er is geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

27 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	613	3.095
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-463	-2.087
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-10	-84
	140	924
Toegerekende personeelskosten	-28	-30
Toegerekende overige organisatiekosten	-15	-37
Toegerekende afschrijvingen	-2	-3
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95	854

In 2025 zijn 2 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2025 heeft betrekking op de verkoop van 2 DAEB-eenheden.



28 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	4.049	-
Bijzondere waardevermindering DAEB of terugname daarvan	-	-492
Bijzondere waardevermindering niet-DAEB of terugname daarvan	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	4.049	-492
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-	-
Terugname voorziening onrendabele investeringen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-	-
<i>Doorberekening organisatiekosten</i>		
Geactiveerde productie (dekking uit projecten voor AK)	-	-
Inleen derden voor projecten	-	-
Toegerekende personeelskosten	646	477
Toegerekende overige organisatiekosten	337	598
Toegerekende afschrijvingen	47	51
Totaal overige waardeveranderingen doorberekening organisatiekosten	1.031	1.126
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.079	634

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde “onrendabele toppen” op investeringen. De dotatie is 2025 is volledig toe te wijzen aan de transformatie van, een deel van, het Menzis-complex van kantoorruimte naar 69 woningen.

29 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-47.720	-41.513
Afname marktwaarde	2.922	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	-44.798	-41.513
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-8.028	-7.477
Afname marktwaarde	251	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	-7.777	-7.477
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-52.575	-48.990

30 Nettoresultaat overige activiteiten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten	191	57
Kosten overige activiteiten	-21	-100
Toegerekende personeelskosten	-13	-37
Toegerekende overige organisatiekosten	-22	-46
Toegerekende afschrijvingen	-1	-4
Totaalresultaat overige activiteiten	133	-130



31 Overige organisatiekosten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	-	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	35	32
Saneringsheffing	-	-
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	-	-
Obligoheffing	55	60
Toegerekende personeelskosten	1.739	1.060
Toegerekende overige organisatiekosten	908	1.329
Toegerekende afschrijvingen	127	114
Totaal overige organisatiekosten	2.864	2.595

32 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	257	157
Toegerekende personeelskosten	582	283
Toegerekende organisatiekosten	304	354
Toegerekende afschrijvingen	43	30
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	1.186	824

33 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Rente op vorderingen	51	32
Amortisatie agio Vestialening	63	63
Overige rentebaten	55	80
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	169	175

34 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Rente leningen kredietinstellingen	4.874	5.043
Overige rentelasten	67	57
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.941	5.100

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,49% (2024: 2,49%).



35 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2025	2024
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	57.423	52.979
Correctie marktwaarde	-47.704	-48.357
Fiscaal resultaat projecten	-	-
Correctie opbrengst verkopen	204	729
Correctie onderhoud	-10	-921
Gemengde kostenafrek	16	13
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.108	3.395
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	-
Overige correcties	-169	-134
Herinvesteringsreserve	-323	-1.561
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	10.703	6.143
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000 (2024: 19,0% over € 200.000)	-38	-38
Belastingbedrag 25,8% over resultaat boven € 200.000 (2024: 25,8% boven € 200.000)	-2.710	-1.527
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-2.748	-1.565
Acute belastinglast/bate:		
	2020	-
	2021	-
	2022	-
	2023	226
	2024	-1.565
	2025	-
Totaal acute belastinglast/bate	-2.519	-1.339
Mutatie latente belastingen:		
	2024	-
	2025	-
Totaal latente belastinglast/bate	-	-
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	-2.519	-1.339

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 4,4% (2024: 2,1%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil. Voor toekomstige fiscale winsten zijn er geen compensatiemogelijkheden meer met in het verleden geleden fiscale verliezen.

36 Resultaat deelnemingen

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Ecovallei B.V.	-79	-144
Totaal resultaat deelnemingen	-79	-144



Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van transacties van betekenis met verbonden partijen.

37 Toegerekende kosten

2025 (x€ 1.000)	Toe te rekenen bedragen	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Toegerekende organisatiekosten verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Personeelskosten	7.761	2.632	2.121	28
Overige organisatiekosten	4.068	1.374	1.108	15
Afschrijvingen	568	192	155	2
Totaal	12.397	4.198	3.384	45

2025 (x€ 1.000)	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	Overige activiteiten	Overige organisatie- kosten	Kosten omtrent leefbaarheid
Personeelskosten	646	13	1.739	582
Overige organisatiekosten	337	22	908	304
Afschrijvingen	47	1	127	43
Totaal	1.031	37	2.775	929

38 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2025 (x € 1.000)	2024
Afschrijvingen immateriële vaste activa	406	274
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	162	218
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	568	492

39 Lonen en salarissen

	2025 (x € 1.000)	2024
Bruto salarissen	4.245	3.507
Overige personeelskosten incl. inhuur	2.499	2.820
Reservering voor vakantiedagen	14	8
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-229	-75
Totaal lonen en salarissen	6.530	6.260

Eind 2025 hadden wij 66 werknemers in dienst (2024: 60). Dit betreft 59,5 fulltime equivalenten (2024: 54,03 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024:0).



Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 43.1 en 43.2. Voor de toelichting op de WNT zie paragraaf 44.

In de inleenkosten zijn ook kosten van ingeleend personeel voor vastgoedprojecten opgenomen.

40 Sociale lasten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Totaal sociale lasten	713	582

41 Pensioenlasten

	2025	2024
	(x € 1.000)	
Totaal pensioenlasten	519	402

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Woningstichting Wageningen;
2. Woningstichting Wageningen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

In 2025 is de werkgeversbijdrage in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 18,56% van de pensioengrondslag. Ook de premie voor de werknemers bleef op hetzelfde niveau als van 2024, namelijk 8,44%. De franchise is toegenomen van € 18.798 in 2024 naar € 19.795 in 2024 en het pensioengevend jaarloon is in 2024 gemaximeerd op € 137.800 (2025: € 137.800).

De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 12,2% (2024: 12,9%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.



42 Honoraria accountantsorganisaties

2025 (x € 1.000)	Deloitte
Onderzoek van de jaarrekening	194
Andere controleopdrachten	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal 2025	209

2024 (x € 1.000)	Deloitte
Onderzoek van de jaarrekening	230
Andere controleopdrachten	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal 2024	245

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte. We geven de kosten inclusief BTW op, die betrekking hebben op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of deze werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.



Verdere toelichting op de jaarrekening

43 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

43.1 *Bezoldiging bestuurder*

Ultimo 2025 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, de heer S. Quint. Hij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

De specificatie hiervan staat in paragraaf 44 over de WNT-verantwoording.

43.2 *Bezoldiging Raad van Commissarissen*

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 44 over de WNT-verantwoording.

43.3 *Wet Normering Topinkomens (WNT) – opgave van topfunctionarissen*

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op Woningstichting Wageningen van toepassing zijnde regelgeving: de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woningstichting Wageningen is € 206.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.



44 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.³

Gegevens 2025	S.M. Quint
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	167.704
Bezoldiging betaalbaar op termijn	22.450
<i>Bezoldiging</i>	<i>190.154</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2025	190.154
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
Aanvang en einde functievervulling	15/11 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.978
Bezoldiging betaalbaar op termijn	2.897
<i>Bezoldiging</i>	<i>22.875</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.041
Totaal bezoldiging 2024	22.875

³ In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van Woningstichting Wageningen.



Gegevens 2025	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	n.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	0
Bezoldiging betaalbaar op termijn	0
<i>Bezoldiging</i>	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	0
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2025	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.153
Bezoldiging betaalbaar op termijn	11.279
<i>Bezoldiging</i>	91.432
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	96.968
Totaal bezoldiging 2024	91.432



1b. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.⁴

Bedragen x € 1	M.A.J. Govers		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder		
Kalenderjaar	2025	2024	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	01-07 t/m 02-12		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		6	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	0	621	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€	221	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€	184.800	
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	137.241	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Bezoldiging in betreffende periode	€	100.295	
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	100.295	
(-/-) Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€	-	
Totale bezoldiging, exclusief BTW	€	100.295	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigd bedrag	N.v.t.		

Mevrouw Govers heeft de functie van directeur-bestuurder van 1-7-2024 t/m 14-11-2024 vervuld. In de periode tussen 15-11-2024 en 3-12-2024 heeft mevrouw Govers nog advieswerkzaamheden verricht.

⁴ In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van Woningstichting Wageningen.



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen⁵

Gegevens 2025		S. Gerritsen
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling		01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2025		24.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		30.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2024		
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling		01/01 - 31/12
Totale bezoldiging 2024		23.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.250

Gegevens 2025		A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2025		16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging 2024		15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		19.500	19.500

⁵ [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]



Gegevens 2025	C.A.M. Beentjes	J.D. Jorna
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2025	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging 2024	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Overzichten DAEB/niet-DAEB

Scheiding DAEB/niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, balans Niet-DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025, kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025. Bij de opstelling van deze overzichten wordt de onderscheidende posten zoveel mogelijk gesplitst naar hun aard in DAEB of niet-DAEB. Indien dit niet mogelijk is, wordt de betreffende post verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantal verhuureenheden. Voor een aantal specifieke posten is dit nader toegelicht na genoemde overzichten.



Balans DAEB per 31 december 2025

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024	
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa		1.453	1.838
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	922.807	876.242	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.585	678	
	<u> </u>	<u> </u>	
		924.392	876.920
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.519	4.843	
	<u> </u>	<u> </u>	
		3.519	4.843
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	118.745	108.937	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.054	21.205	
Overige effecten	1	1	
Overige vorderingen	7	6	
	<u> </u>	<u> </u>	
Totaal van financiële vaste activa		137.808	130.149
Totaal van vaste activa		1.067.173	1.013.750
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden			
Overige voorraden	17	17	
	<u> </u>	<u> </u>	
Totaal van voorraden		17	17
Vorderingen			
Huurdebiteuren	333	126	
Overheid	-	-	
Groepsmaatschappijen	-	-	
Latente belastingvorderingen	-	-	
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	1.221	
Overige vorderingen	19	124	
Overlopende activa	460	111	
	<u> </u>	<u> </u>	
Totaal van vorderingen		812	1.581
Liquide middelen		-85	-888
Totaal van vlottende activa		744	710
Totaal van activa		1.067.916	1.014.460



	31-12-2025	31-12-2024	
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	647.195	603.423	
Overige reserves	214.011	202.877	
Totaal van eigen vermogen		861.206	806.300
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.631	-	
Overige voorzieningen	-	-	
Totaal van voorzieningen		1.631	-
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		195.482	192.147
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	55	1.178	
Schulden aan banken	2.665	6.914	
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.628	3.283	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.318	988	
Overlopende passiva	3.930	3.651	
Totaal van kortlopende schulden		9.597	16.013
Totaal van passiva		1.067.916	1.014.460



Balans niet-DAEB per 31 december 2025

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2025	31-12-2024	
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	-	-	-
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	135.613	128.035	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	
	<u>135.613</u>	<u>128.035</u>	128.035
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	-
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-	-14	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	352	501	
Overige effecten	-	-	
Overige vorderingen	-	-	
Totaal van financiële vaste activa	<u>352</u>	<u>487</u>	487
Totaal van vaste activa	135.965	128.522	
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden			
Overige voorraden	-	-	-
Totaal van voorraden	<u>-</u>	<u>-</u>	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren	37	61	
Overheid	-	-	
Groepsmaatschappijen	20	11	
Latente belastingvorderingen	-	-	
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	135	
Overige vorderingen	-	-	
Overlopende activa	51	12	
Totaal van vorderingen	<u>108</u>	<u>219</u>	219
Liquide middelen	2.516	2.005	2.005
Totaal van vlottende activa	2.624	2.224	
Totaal van activa	138.589	130.746	



	31-12-2025	31-12-2024	
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	92.219	84.442	
Overige reserves	26.527	24.495	
Totaal van eigen vermogen	<u>118.745</u>	<u>108.937</u>	
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	
Overige voorzieningen	-	-	
Totaal van voorzieningen	<u>-</u>	<u>-</u>	
Langlopende schulden			
Interne lening	19.054	21.205	
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	-	-	
Schulden aan banken	-	-	
Schulden aan groepsmaatschappijen	25	15	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	181	74	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	146	109	
Overlopende passiva	437	406	
Totaal van kortlopende schulden	<u>789</u>	<u>604</u>	
Totaal van passiva	138.589	130.746	



Winst-en-verliesrekening DAEB over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	35.832	33.581
Opbrengsten servicecontracten	3.935	4.326
Lasten servicecontracten	-3.935	-4.326
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.781	-3.709
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.478	-18.418
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.165	-2.399
<i>Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>15.408</i>	<i>9.055</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	602	2.436
Toegerekende organisatiekosten	-45	311
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-463	-2.070
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>95</i>	<i>677</i>
Overige waardeveranderingen	-4.592	-1.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.798	42.006
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>40.206</i>	<i>40.880</i>
Opbrengst overige activiteiten	150	-
Kosten overige activiteiten	-58	-
<i>Totaal nettoresultaat overige activiteiten</i>	<i>92</i>	<i>-</i>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-2.857</i>	<i>-2.587</i>
<i>Kosten omtrent leefbaarheid</i>	<i>-1.186</i>	<i>-824</i>
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	594	599
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.939	-5.100
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-4.346</i>	<i>-4.500</i>
Totaal van resultaat voor belasting	47.412	42.700
Belastingen	-2.317	-1.036
Resultaat deelnemingen	9.809	9.975
Totaal van resultaat na belastingen	54.904	51.639



Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Huuropbrengsten	5.385	5.059
Opbrengsten servicecontracten	522	338
Lasten servicecontracten	-522	-338
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-416	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.536	-1.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-241	-531
<i>Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.193</i>	<i>3.335</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
<i>Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	575
Toegerekende organisatiekosten	-	-381
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-17
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>-</i>	<i>177</i>
Overige waardeveranderingen	-487	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.777	7.477
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>7.290</i>	<i>7.477</i>
Opbrengst overige activiteiten	41	57
Kosten overige activiteiten	-0	-187
<i>Totaal nettoresultaat overige activiteiten</i>	<i>41</i>	<i>-129</i>
<i>Overige organisatiekosten</i>	<i>-7</i>	<i>-8</i>
<i>Kosten omtrent leefbaarheid</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63	112
Rentelasten en soortgelijke kosten	-489	-536
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-426</i>	<i>-424</i>
Totaal van resultaat voor belasting	10.090	10.428
Belastingen	-202	-309
Resultaat deelnemingen	-79	-144
Totaal van resultaat na belastingen	9.809	9.975



Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	35.441	33.180
Vergoedingen	2.919	2.419
Overige bedrijfsontvangsten	287	1.303
Ontvangsten interest	524	727
Saldo ingaande kasstromen	39.171	37.629
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.911	4.218
Onderhoudsuitgaven	11.113	14.959
Overige bedrijfsuitgaven	13.283	9.244
Betaalde interest	5.054	4.604
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	80	133
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	227	161
Vennootschapsbelasting	620	1.350
Saldo uitgaande kasstromen	35.287	34.669
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.885	2.960
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	588	2.462
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	588	2.462
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.706	301
Verbeteruitgaven	1.280	8.511
Nieuwbouw verkoop	-	-
Investerings overig	983	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	4.969	8.812
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-4.381	-6.350
Ontvangsten verbindingen	2.151	2.088
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.231	-4.262
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	6.000	48.327
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-6.851	-46.615
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-851	1.712
Wijziging kortgeld	803	410
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-888	-1.298
Toename (afname) van geldmiddelen	803	410
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-85	-888



Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025

(x € 1.000)

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	5.430	5.129
Vergoedingen	458	338
Overige bedrijfsontvangsten	40	-
Ontvangsten interest	51	33
Saldo ingaande kasstromen	5.979	5.500
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	526	468
Onderhoudsuitgaven	1.709	1.194
Overige bedrijfsuitgaven	511	531
Betaalde interest	488	535
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	9	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-	-
Vennootschapsbelasting	73	149
Saldo uitgaande kasstromen	3.316	2.877
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.662	2.623
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	575
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Totaal ingaande kasstromen MVA	-	575
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	18
Nieuwbouw verkoop	-	-
Investeringen overig	-	-
Totaal uitgaande kasstromen MVA	-	18
	-	557
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	557
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.151	-2.088
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.151	-2.088
Wijziging kortgeld	512	1.092
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.005	913
Toename (afname) van geldmiddelen	512	1.092
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.516	2.005

Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 413 woningen, 665 garages en negen commerciële bedrijfsruimtes.



Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

Balansposten

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in Ecovallei B.V. is opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. De deelneming in Huiswaarts is opgenomen op de balans van de DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB-tak wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden

De voorraden worden toegerekend aan de DAEB-tak.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden voor zover ze niet direct toe te wijzen zijn aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak. Vorderingen op Ecovallei B.V. zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak.

Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.



Langlopende schulden

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Schulden aan Ecovallei B.V. zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Nettoresultaat overige activiteiten

Onder deze post verantwoordt we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als niet-DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

Rentelasten

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.



Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB-tak en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2026).

Lasten servicecontracten

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB-tak en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2026).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2026).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post verantwoordt we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

Overige organisatiekosten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2026).

Rentebaten

Onder deze post verantwoordt we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Renteopbrengsten over de lening aan Ecovallei BV zijn aan de niet-DAEB-tak toegewezen. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

Belastingen

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2026).



Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2025

Het bestuur van Woningstichting Wageningen verklaart dat de middelen in 2025 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Wageningen in 2025 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 3 juni 2026

De heer S.M. Quint
directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2025 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 3 juni 2026 te Wageningen.

De heer S. Gerritsen
(voorzitter)

De heer R.T. van Houten
(vicevoorzitter)

De heer J.D. Jorna
(lid)

Mevrouw C.A.M. Beentjes
(lid)

De heer F.J.E. Schreurs
(lid)



Overige gegevens



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van Woningstichting Wageningen wordt vermeld dat Woningstichting Wageningen een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring onafhankelijke accountant

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Audit
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Wageningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Wageningen te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wageningen op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Wageningen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2605C4AD7E/HV/1



Deloitte.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 25,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 824.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Wageningen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar pagina 35 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode integriteit en de speak-up regeling. Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen geëvalueerd gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

2605C4AD7E/HV/2



Deloitte.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Wageningen.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van het risico dat medewerkers of derde partijen aanbestedingsrichtlijnen rondom vastgoed gerelateerde aankopen omzeilen of manipuleren, om contracten te sluiten die niet marktconform zijn, met als doel middelen van de organisatie te onttrekken of bevoordeling te realiseren. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van dit frauderisico zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd:

- Het uitvoeren van een analyse op de uitgaven 2025 ter beoordeling / identificatie van aanbestedingsverplichtingen.
- Het toetsen middels een deelwaarneming of de aanbestedingen in overeenstemming zijn met de richtlijnen zoals opgenomen in het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Wageningen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de financial controller, de business controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

2605C4AD7E/HV/3



Deloitte.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Wageningen door inlichtingen in te winnen bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de financial controller en de business controller, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting Wageningen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

2605C4AD7E/HV/4



Deloitte.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Hieruit volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Woningstichting Wageningen om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 36 en 37 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Wageningen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

2605C4AD7E/HV/5



Deloitte.

Kernpunt 1: De waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.058,4 miljoen (2024: € 1.004,3 miljoen) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woningstichting Wageningen. Woningstichting Wageningen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 59 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting Wageningen. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 59, 70 tot en met 74, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 70 tot en met 74 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Wageningen de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, heeft gewaardeerd.

Kernpunt 2: De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op de pagina's 60, 61 en 75 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Wageningen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

2605C4AD7E/HV/6



Deloitte.

De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting Wageningen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 60, 61 en 75 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

2605C4AD7E/HV/7



Deloitte.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van Woningstichting Wageningen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

2605C4AD7E/HV/8



Deloitte.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Woningstichting Wageningen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

2605C4AD7E/HV/9



Deloitte.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 3 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

2605C4AD7E/HV/10