



JAARVERSLAG 2025

DEFINITIEF

GEGEVENS WONEN DELDEN

Naam	: Stichting Wonen Delden
Adres	: Langestraat 61B, 7491 AB Delden
Telefoonnummer	: 074-376 64 64
E-mail	: info@wonendelden.nl
Website	: www.wonendelden.nl
KvK-nummer	: 06032843
BTW-nummer	: 002637522
Toelatingsnummer	: L0765

VOORWOORD

Een thuis is de basis van een goed leven. Voor veel mensen lijkt dat vanzelfsprekend, maar dat is het steeds minder. Juist daarom raakt de volkshuisvesting mij persoonlijk: het gaat over stenen, maar meer nog over mensen en over gemeenschappen waarin zij zich thuis voelen.

2025 was een jaar waarin de spanning op de volkshuisvesting opnieuw duidelijk zichtbaar werd. Landelijk blijft het woningtekort groot, terwijl bouwkosten stijgen en regelgeving voor onzekerheid zorgt. Tegelijkertijd verandert de samenleving: huishoudens worden kleiner, de zorgvraag groeit en meer mensen zijn afhankelijk van een betaalbare huurwoning. Die ontwikkelingen zien we ook in onze omgeving. In Delden en Hengevelde reageren elk jaar meer woningzoekenden op een beschikbare woning. Achter die cijfers zitten mensen: jongeren die zelfstandig willen wonen, ouderen die in hun vertrouwde omgeving willen blijven en gezinnen die zoeken naar een betaalbaar thuis.

Tegen deze achtergrond zijn in 2025 belangrijke stappen gezet. In september leverden we Het Zwanennest aan de Noordwal en Noorderhagen op: 15 sociale huurappartementen voor starters in het centrum van Delden. Daarnaast startten we met de bouw van 43 levensloopgeschikte appartementen aan De Reigerstraat, inclusief een ontmoetingsruimte. Vanuit het rijk en de provincie hebben we een subsidie ontvangen voor de realisatie van de ontmoetingsruimte, dit laat zien dat wonen steeds vaker een gezamenlijke opgave is.

Naast nieuwbouw werken we aan de kwaliteit van onze bestaande woningen. Zo zijn we gestart met een verduurzamingsprogramma voor 157 woningen. Daarmee gaat wooncomfort omhoog en de energievraag omlaag. Wel merken we dat verduurzaming complexer wordt door regelgeving en netcongestie. En het uitvoeren van werkzaamheden in bestaande woningen vraagt om zorgvuldigheid en aandacht voor de bewoners.

In 2025 hebben we een nieuw koersplan vastgesteld waarin we richting bepaalden voor de komende jaren. De kern blijft: zorgen voor voldoende betaalbare woningen en sterke buurten. Tegelijkertijd zien we dat de wereld om ons heen verandert. Ontwikkelingen op landelijk niveau laten zien dat de ruimte om onze ambities waar te maken niet vanzelfsprekend is. Dat vraagt van ons dat we steeds opnieuw blijven afwegen wat nodig en mogelijk is, met oog voor wat er speelt in onze omgeving.

En ja, ik zei het vaker, maar ook nu weer blijkt de kracht van samenwerking. Met onze huurders, Huurdersbelang Delden, de gemeente Hof van Twente en vele andere partners werken we dagelijks aan goed wonen. Die verbondenheid past bij onze schaal: dichtbij, betrokken en met oog voor de mensen achter de voordeur.

Ik bedank alle huurders, samenwerkingspartners en collega's voor hun inzet en vertrouwen. Samen blijven we werken aan een toekomst waarin goed en betaalbaar wonen in Delden en Hengevelde vanzelfsprekend blijft.

Met vriendelijke groet, mede namens mijn collega's,
Lianne ter Stal
Directeur-bestuurder, Wonen Delden

INHOUDSOPGAVE

Gegevens Wonen Delden	1
1. Huurder op z'n plek	4
2. Samenhangend aanbod en leefbaarheid	9
3. Duurzame woon- en leefomgeving	11
4. Accurate dienstverlening	17
5. Samenwerking stakeholders	19
6. Organisatie	21
7. Verslag Raad van Commissarissen Wonen Delden	24
8. Waarborgen van de financiële continuïteit	32
9. Treasury, risicomanagement en frauderisico	37

1. HUURDER OP Z'N PLEK

1.1. Huurbeleid

In 2025 is ons huurbeleid uit 2024 voortgezet. De streefhuren zijn gelijk gebleven: 70% van de maximale huur voor appartementen, 65% voor eengezinswoningen. Het tweehurenbeleid blijft een belangrijke pijler in ons huurbeleid: sociale huurwoningen worden aangeboden aan een brede inkomensgroep. Als de streefhuurprijs van een sociale huurwoning te hoog is voor een huurder met recht op huurtoeslag, dan wordt de huurprijs verlaagd naar de toeslaggrens. Anderzijds mogen huishoudens met inkomens boven de toeslaggrens bij ons ook reageren op woningen met lagere huren. Door deze methodiek behouden we differentiatie in buurten en wijken en toppen we niet onnodig af.

In 2025 werden 12 van 63 sociale huurwoningen toegewezen met toepassing van het tweehurenbeleid. 2 naar de jongerengrens, 4 naar de eerste aftoppingsgrens en 6 naar de tweede aftoppingsgrens.

Verlaagd naar kwaliteitskortingsgrens (jongeren)	2
Verhuurd tot eerste aftoppingsgrens	27
Verlaagd naar eerste aftoppingsgrens	4
Verhuurd tussen eerste en tweede aftoppingsgrens	7
Verlaagd naar tweede aftoppingsgrens (3 of meer personen)	6
Verhuurd boven tweede aftoppingsgrens	17
Totaal	63

Huuraanpassing 2025

Jaarlijks wordt de huur aangepast per 1 juli en landelijk worden afspraken gemaakt over de maximale huurverhoging die een woningcorporatie mag doorvoeren. Waar de afspraak was dat de huursom verhoogd mocht worden met de gemiddelde 'cao-loonsverhoging' minus 0,5% (=6,1%), is in de nieuwe NPA 2025-2035 een maximale huursomstijging van 4,5% afgesproken, met een maximale individuele stijging van 5%.

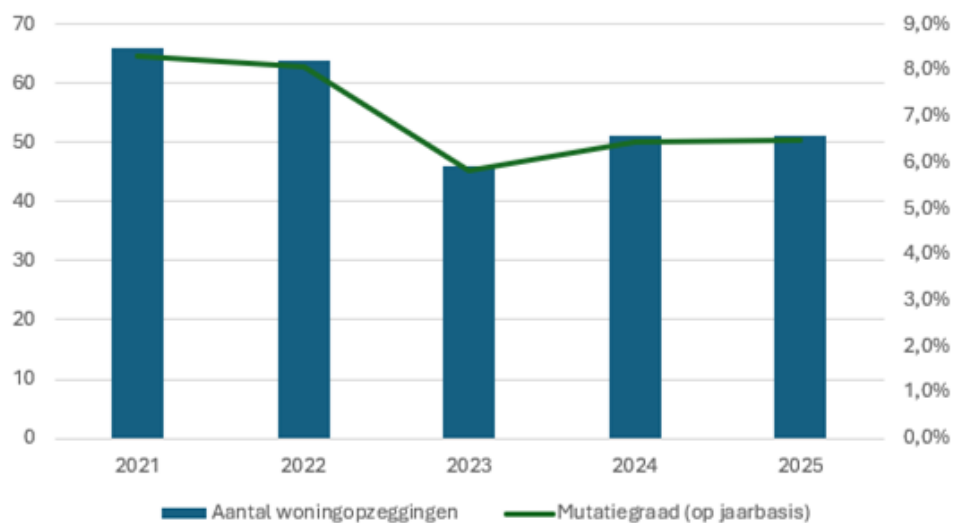
Wij verhoogden de huursom van de sociale huur met 4,1%, met een maximale individuele huurverhoging van 4,4%. We maakten een uitzondering voor de sloopwoningen. De huurders van deze woningen kregen op basis van het sociaal statuut geen huurverhoging. We hebben geen onderscheid meer gemaakt naar energielabel, omdat we van mening zijn dat dit al voldoende wordt meegenomen in de woningwaardering. In de vrije sector en middenhuur werd de huur met 4,1% verhoogd. Deze verhoging is gelijkgetrokken, omdat dit om dezelfde woningen in hetzelfde complex gaat (Eschtoren).

In 2025 hebben wij geen bezwaarschriften ontvangen op de huurverhoging.

1.2. Woningmutaties (opzeggingen)

In 2025 werden 51 woningen opgezegd. De mutatiegraad komt daarmee op 6,5%.

De mutatiegraad betreft het aantal opgezegde woningen (51) gedeeld door het totaal aantal verhuurbare woningen in portefeuille per 1 januari (788). In de volgende tabel een overzicht van de mutatiegraad over de afgelopen jaren.



1.3. Woningtoewijzingen

In 2025 zijn 64 woningen toegewezen (opnieuw verhuurd), waarvan 63 sociale huurwoningen en 1 vrije sector-woning. Het grootste verschil met het aantal mutaties is te verklaren door de oplevering van Het Zwanennest, waar 15 nieuwbouwappartementen zijn verhuurd aan starters uit Delden.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat woningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan huurders met een passend inkomen. Dit om te voorkomen dat mensen een woning toegewezen krijgen waarvan ze de huur niet kunnen betalen. Elke woningcorporatie heeft de verplichting om ten minste 95% van de woningen jaarlijks toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen onder de zogenaamde aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag en wordt jaarlijks vastgesteld. In 2025 heeft Wonen Delden 100% van de woningen passend toegewezen.

Verhuring aan statushouders	2
Eén- en tweepersoonshuishouden	1
Meerpersoonshuishouden	1
Inkomen onder de toeslaggrens	24
Eénpersoonshuishouden	13
Tweepersoonshuishouden	2
Meerpersoonshuishouden	6
Eénpersoonshuishouden ouderen	2
Tweepersoonshuishouden ouderen	1
Inkomen boven de toeslaggrens (niet getoetst)	35

Eénpersoonshuishouden	17
Tweepersoonshuishouden	6
Meerpersoonshuishouden	1
Eénpersoonshuishouden ouderen	7
Tweepersoonshuishouden ouderen	3
Eénpersoonshuishouden ouderen hoog vermogen	0
Tweepersoonshuishouden ouderen hoog vermogen	1
Overig (niet getoetst)	3
Verhuring aan rechtspersoon	2
Vrije sector	1
Totaal	64

Staatssteunregeling

Woningcorporaties zijn bij het toewijzen van een woning gebonden aan wettelijke regels. Een basisregel is dat woningcorporaties alleen woningen mogen toewijzen aan huurders tot de maximale inkomensgrens. Er is een wettelijke vrije toewijzingsruimte voor hogere inkomens van 7,5%. In de prestatieafspraken kan dit verhoogd worden naar 15%.

In de prestatieafspraken met de gemeente Hof van Twente, spraken we af dat Wonen Delden maximaal 15% toewijst aan hogere inkomens (vrije toewijzing). In 2025 is 11% van de vrije toewijzingsruimte gebruikt. Hiermee hebben we ook voor de groep met de iets hogere inkomens de beschikbaarheid vergroot en de differentiatie in de wijken groter gemaakt.

Directe bemiddeling

Directe bemiddeling betekent dat een deel van de woningen niet op basis van het reguliere toewijzingssysteem wordt toegewezen. In de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie is voor 2025 afgesproken gemeente-breed te streven naar maximaal 15% toewijzingen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.

In 2025 is gemeente-breed 13,3% van de woningen toegewezen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. Bij Wonen Delden was dit 14,3%: 9 woningen, waarvan 1 x medische urgentie/ WMO, 4 x sociale urgentie, 2 x statushouders, 1 x uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen en 1 x herstructurering/herhuisvesting.

Statushouders

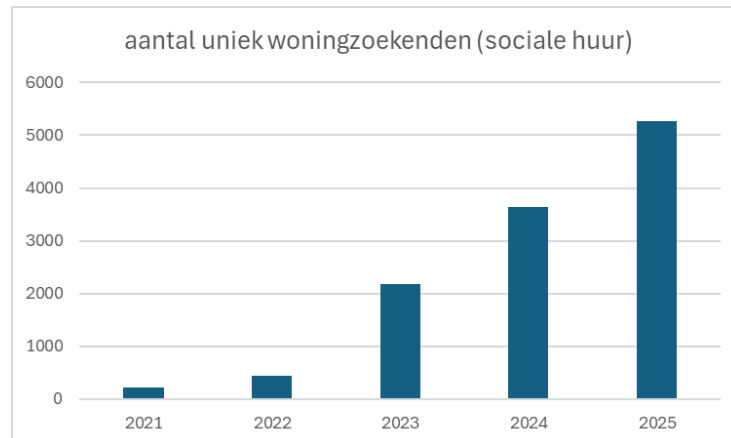
In 2025 werden 2 woningen toegewezen aan statushouders. Inclusief na-reizigers huisvestten wij in 2025 14 statushouders. De taakstelling voor de gemeente Hof van Twente (71 personen) is behaald.

1.4. Woningzoekenden

Sinds begin 2023 bieden we met 13 woningcorporaties onze woningen aan via Woninghuren.nl. Samen blijven we werken aan verbeteringen en vereenvoudigingen. Zo hebben we in 2025 meer uniformiteit in inkomens Tabellen gebracht. Ook werkten we samen aan het verbeteren van advertenties en zijn er voorbereidingen getroffen voor een digitale inkomenskoppeling.

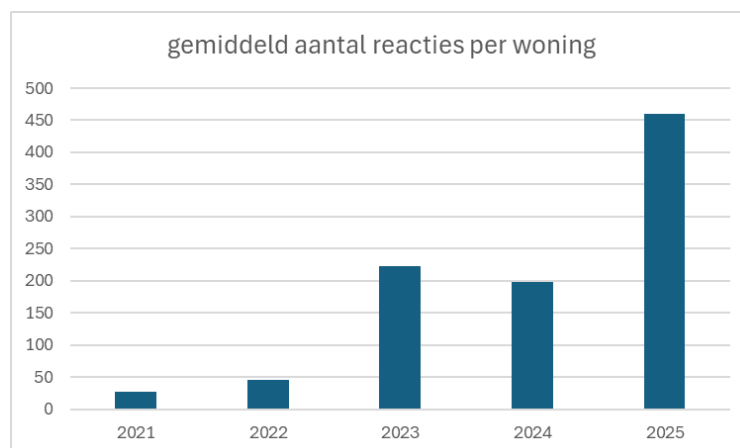
Aantal woningzoekenden

In 2025 reageerden 5273 unieke woningzoekenden op een woning van Wonen Delden. Dit aantal blijft groeien en is opnieuw fors hoger dan het voorgaande jaar (3647).



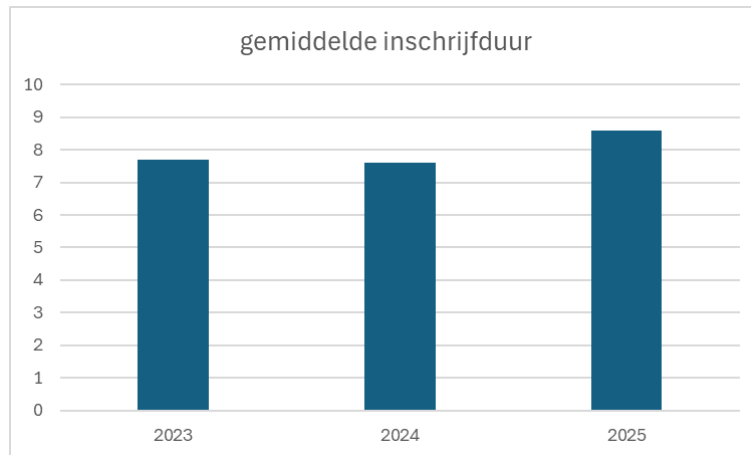
Reactiegraad

Gemiddeld reageerden afgelopen jaar 456 woningzoekenden per woning. Dat is opnieuw fors meer dan voorgaande jaren.



Gemiddelde inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur van onze nieuwe huurders in 2025 is 8,8 jaar. Dat is iets langer dan voorgaande jaren.



1.5. Leegstand

In 2025 was de derving door leegstand 0,71%. Hiermee blijven we onder onze doelstelling van 1%. Wel is het percentage hoger dan voorgaande jaren, met name door lopende projecten:

- Bij de verduurzaming staan woningen soms wat langer leeg bij mutatie. Het uitvoeren van de werkzaamheden die daarbij horen, kost immers tijd. Bovendien gebruiken we twee woningen tijdelijk als projectwoning/kantoor en als rustwoning voor de verduurzaming.
- Woningen die voor sloop zijn aangemerkt worden na opzegging tegen een lagere huurprijs tijdelijk verhuurd via Gapph. Ook dat verschil zien we terug in de leegstandskosten.

1.6. Huurbetaling

Als Wonen Delden zetten we actief in op het voorkomen van huurachterstanden en ontruiming. Dat doen we vooral door zelf vroegtijdig, persoonlijk contact met onze huurders te zoeken. Daarnaast zoeken we de samenwerking met onze partners, zoals in het project 'Vroeg signalering'. Een project dat gericht is op het zoveel mogelijk voorkomen van problemen voor de huurder en het beperken van de maatschappelijke schade door ontruiming. Maatschappelijke organisaties die we hierbij betrekken zijn Salut, de gemeente Hof van Twente en Stadsbank.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand bedroeg per 31 december 2025 € 20.786. Dat is 0,31% van de huursom, waar het landelijk gemiddelde ligt rond de 1,1%. Het percentage ligt wel iets hoger dan in 2024 (€ 14.916/0,24%). Deze verhoging wordt met name veroorzaakt door een forse schuld van een inmiddels vertrokken huurder.

Deurwaarderdossiers

Een deel van de totale achterstanden ligt in handen van de deurwaarder. Ultimo 2025 zijn dat nog twee dossiers voor een totaalbedrag van € 4.530.

Betalingsregelingen

Ultimo 2025 lopen nog 8 betalingsregelingen met zittende huurders en 2 met vertrokken huurders.

Ontruiming

Net als in de voorgaande jaren heeft in 2025 geen ontruiming van een huurwoning plaatsgevonden.

2. SAMENHANGEND AANBOD EN LEEFBAARHEID

Als Wonen Delden zetten we ons in, samen met onze partners, voor de leefbaarheid in de wijken waar onze huurders wonen. We zijn actief bezig met bewonersparticipatie en leefbaarheidsprojecten. Ook proberen we overlast te voorkomen. Dit doen we door zichtbaar aanwezig te zijn. Onze collega's in de wijk hebben een belangrijke signaalfunctie. Onze wijkbeheerder heeft een extra spreekuur in Stadshagen en we stellen ons eigen kantoor beschikbaar voor bijvoorbeeld het spreekuur van de wijkagent en het belastingssprekuur van Salut. Het overleg met het wijkserviceteam organiseren we ook in ons kantoor. Zo zien we onze partners zeer regelmatig en blijven de lijnen kort.

Uitgaven aan leefbaarheid

Leefbaarheid	2025
Uitgaven aan leefbaarheid	€ 53.974
Toegerekende organisatie en personeelskosten	€ 114.645
Totaal	€ 168.619

Bewonerscommissies

We streven ernaar in elk complex een bewonerscommissie te hebben. Of, als dat niet lukt, minimaal 2 x per jaar overleg te hebben met enkele contactpersonen. Afgelopen jaar is, samen met Salut, actief ingezet op ontwikkeling van de bewonerscommissie Stadshagen. Jaarlijks ontvangen de bewonerscommissies een bijdrage voor vergaderkosten. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van het FijneBuurtBudget voor activiteiten of initiatieven.

FijneBuurtBudget

Ter bevordering van de participatie kunnen onze huurders voor leefbaarheidsinitiatieven een aanvraag doen uit het FijneBuurtBudget. Afgelopen jaar zijn hiervoor 8 aanvragen toegekend. Daarbij ging het om cofinanciering voor het plaatsen van fietsbankjes bij Stadshagen en een bijdrage voor muziek bij een bewonersbijeenkomst. Ook kwamen er nieuwe planten/bloembollen bij diverse complexen, nieuwe kerstbomen/ fairybell, kerstversiering en -verlichting. Het zijn vaak kleine initiatieven met een groot effect. Ze komen de saamhorigheid in de buurt ten goede.

Aftersales en welkomstpakketjes

In 2024 zijn we gestart met aftersalesbezoeken aan onze nieuwe huurders. Zo'n zes weken na het tekenen van het huurcontract gaat onze wijkbeheerder op huisbezoek met een welkomstpakketje waarin koffie, thee en iets lekkers. Tijdens deze bezoeken vragen we de nieuwe huurder hoe het wonen bevalt en of er nog zaken zijn die wij moeten oppakken. Is er tot dan toe geen kennis gemaakt met de burens, dan stimuleren we de nieuwe huurder dat te gaan doen.

De bezoeken worden erg gewaardeerd door nieuwe huurders. Tegelijk leveren deze bezoeken ons waardevolle informatie op over hoe mensen het verhuurproces ervaren hebben, en hoe ze als burens met elkaar omgaan. Zo leren we dagelijks. De welkomstpakketjes worden gemaakt door de medewerkers van JP van den Bent in de Brasserie.

Beste Buur Bokaal

In Hof van Twente organiseren we jaarlijks, onder leiding van Salut en met een groep vrijwilligers (oud-winnaars en huurdersorganisaties), de 'Beste Buur Bokaal'. Dit is een gemeente-brede verkiezing voor de Beste Buur, die op Burendag in het zonnetje wordt gezet. In 2025 viel de prijs in Markelo. Bij Wonen Delden waren 2 huurders genomineerd. Zij zijn in de periode waarin dit bekend werd, ook door ons in het zonnetje gezet met een bos bloemen.

Leefbaarheidsdossiers / overlast

In 2025 zijn 15 nieuwe leefbaarheidsdossiers vastgelegd, waarvan 7 ook in dat jaar afgehandeld zijn en 8 nog lopen. De dossiers betreffen 3 x tuinonderhoud, 4 x verward gedrag, 3 x woonfraude en 1 x agressie, alcohol, burenruzie, geluidsoverlast en klacht tegen corporatie. Eind 2025 staan in totaal 40 overlast/zorgdossiers open. Opvallend is dat in meer dan de helft van de dossiers sprake is van verward gedrag. Deze dossiers vragen veel aandacht van ons en onze partners.

Buurtbemiddeling

Binnen Hof van Twente is buurtbemiddeling goed georganiseerd. In 2025 zijn 4 dossiers door ons actief overgedragen aan buurtbemiddeling.

3. DUURZAME WOON- EN LEEFOMGEVING

3.1. Vastgoedportefeuille

Portefeuillestrategie

De meest actuele portefeuillestrategie is de herijking uit 2023. Hierin is een analyse gemaakt van de woningvoorraad. De uitkomsten van het vernieuwde woningmarktonderzoek en het volkshuisvestelijke beleid zijn geïntegreerd. Er is een wensportefeuille en er is visie op verschillende thema's geformuleerd. De portefeuillestrategie is vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC.

Woningvoorraad

De samenstelling van het woningbestand is in onderstaand schema weergegeven. Hierin staan ook de wijzigingen in het woningbestand geordend naar bouwjaar en woningtype. In 2025 is de woningvoorraad gestegen van 788 naar 801 door de verkoop van Morsweg 30 en Morsweg 36, maar ook door de oplevering van nieuwbouwcomplex het Zwanennest. Met deze nieuwbouw dragen we bij aan het realiseren van onze wensportefeuille (850 woningen in 2033) en de NPA. In 2025 is vergunning verleend voor de bouw van 43 appartementen. Deze worden naar verwachting in 2026 opgeleverd.

Aantal woningen	Totaal ultimo 2024	Toevoeging 2025	Verkoop 2025	Totaal ultimo 2025
Voor 1945	14			14
1945-1968	235			235
1969-1975	172		-2	170
1976-1991	161			161
1991-2014	156			156
2015-heden	50	+15		65
Totaal	788	+15	-2	801

Verdeling in woningtypes	Totaal ultimo 2024	Toevoeging 2025	Verkoop 2025	Totaal ultimo 2025
Eengezinswoning	520		-2	518
Appartementen zonder lift	66	+15		81
Appartement met lift	202			202
Totaal	788	+15	-2	801

Van de 202 appartementen met lift, bevinden zich er 138 in een woongebouw met een dichtbijgelegen ontmoetingsruimte (geclusterde woningen).

Voorraad overige verhuureenheden

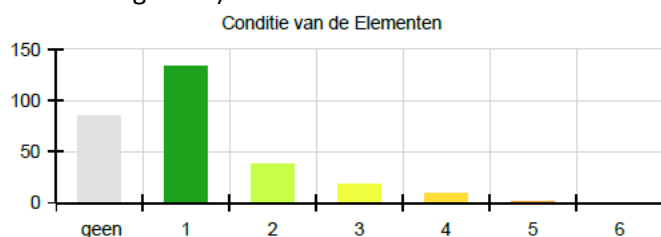
De samenstelling van de overige verhuureenheden op 31 december 2025 (53 verhuureenheden) is in onderstaande tabel weergegeven. Bij mutatie worden de parkeervakken in de parkeergarage losgekoppeld van de woning en als aparte verhuureenheid opgevoerd.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en garages	Totaal ultimo 2024	Mutatie 2025	Totaal ultimo 2025
Stadshagen 200 Bibliotheek	1		1
Stadshagen 201 Ontmoetingsruimte	1		1
Stadshagen 318 Zorgpost	1		1
Stadshagen 328 Schoonheidssalon	1		1
Langestraat 70 Dagbehandelingsruimte	1		1
Pellehof 19 te Hengevelde: Zorgpost	1		1
Autoboxen	31		31
Stadshagen Parkeerplaatsen parkeerkelder	11	+1	12
Peperkampweg 28-4 huiskamer	1		1
Peperkampweg 28-15 zorgkantoor	1		1
De Jan Lucaskamp 146 logeerkamer	1		1
De Jan Lucaskamp 149 Zorgpost	1		1
Totaal	52	+1	53

3.2. Onderhoud

NEN inspectie

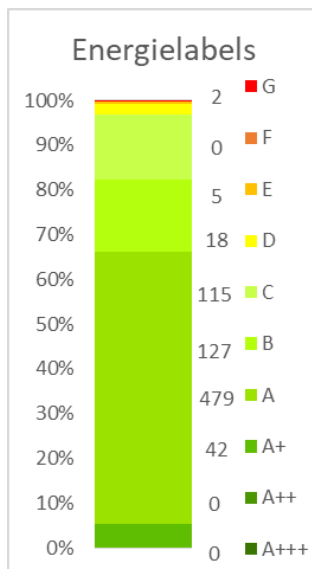
In 2025 is 1/3 deel van het vastgoedbezit opnieuw geïnspecteerd volgens de NEN 2767 norm. Met deze methodiek hebben we een continu beeld van de kwaliteit van onze woningen. Deze conditiemeting is de onderlegger voor de meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB). De resultaten zijn goed te noemen. De geconstateerde gebreken (ca. 276) liggen grotendeels binnen de categorie 0 tot en met 4 (geen tot relatief laag risico).



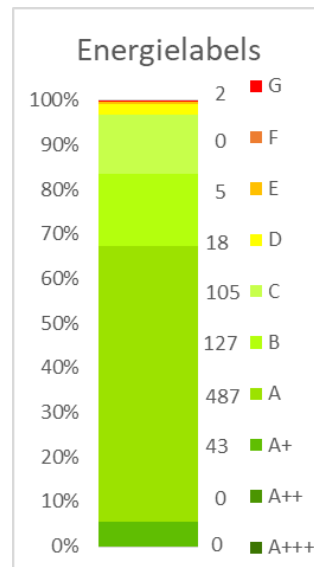
Energie labels

In 2025 heeft Wonen Delden circa 95 energie labels vernieuwd. Over de gehele vastgoedportefeuille heeft Wonen Delden gemiddeld energielabel A. In onderstaand overzicht is de verandering van energielabels tussen december 2024 en 2025 weergegeven.

December 2024



December 2025

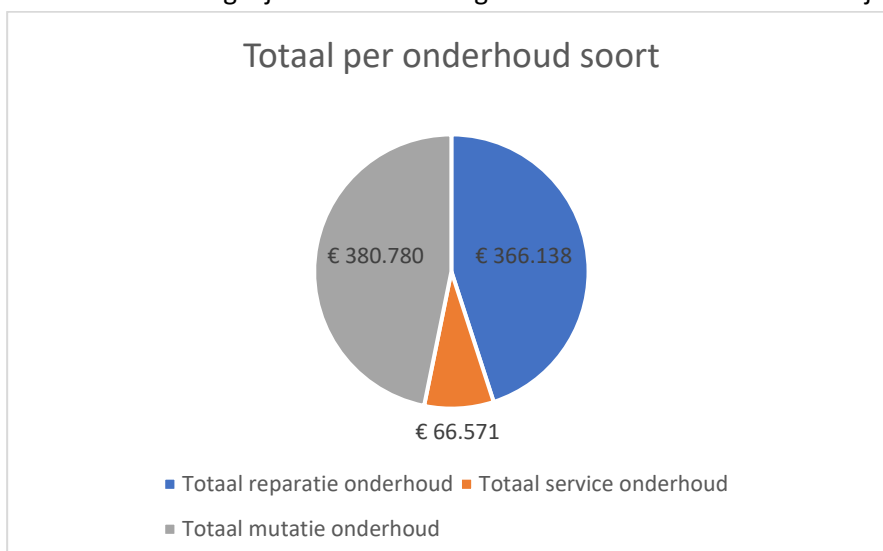


Overige kengetallen vanuit de energielabels (december 2025):

- CO2 uitstoot gehele woningvoorraad 1.919.650
- Gemiddelde CO2 uitstoot per woning 2445
- Woningen conform de standaard 107
- Maximale warmtebehoefte 340
- Gemiddelde warmtebehoefte 100
- Woningen met zonne-energie 443
- Aantal zonnepanelen 6293
- Woningen met warmtepomp 29
- Gasloze woningen 29

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat ten laste komt van de exploitatie is onder te verdelen in werkzaamheden ten behoeve van reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en serviceonderhoud. In 2025 bedroegen de kosten voor dit dagelijks onderhoud ongeveer € 810.000. Deze kosten zijn als volgt verdeeld:



Reparatieonderhoud

Onder het reparatieonderhoud vallen ook de kosten voortkomend vanuit schadegevallen (inclusief uitkeringen) en WMO aanvragen (inclusief uitkeringen). De totale kosten zijn circa 21% hoger uitgevallen dan het budget in 2025 en circa 15% hoger dan de kosten in 2024. Prijsstijging en relatief grote reparatieopdrachten zijn de voornaamste redenen voor deze stijging.

Reparatieverzoeken komen binnen via de huurder. De laatste jaren vertonen de kosten van reparatieonderhoud en serviceonderhoud een wisselend beeld. Daarbij laten we de uitgaven van asbest, WMO en schades buiten beschouwing. In 2025 zagen we, net als in 2024, een stijging in de uitgaven per reparatieverzoek. Dit werd veroorzaakt door enkele uitschieters (hoge kosten op een bon) en inflatie.

Reparatieverzoeken	2025	2024	2023	2022
Uitgaven reparatieverzoeken	€ 379.000	€ 347.000	€ 295.000	€ 284.000
Aantal reparatieverzoeken	1283	1379	1357	1490
Gemiddelde uitgaven per reparatieverzoek	€ 295	€ 252	€ 217	€ 191

Mutatieonderhoud

In 2025 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud ongeveer € 401.000. Mutatieonderhoud is een mix van diverse werkzaamheden. Het varieert van eenvoudige werkzaamheden (mutatiekosten algemeen) om de woning weer verhuurbaar te maken tot het uitvoeren van planmatig onderhoud. Denk daarbij aan het vervangen van badkamers, keukens, toiletten, het isoleren van vloeren en/of het vervangen van zachtboardplafonds. Ook het vervangen van koken op gas, door koken op elektrisch (investering) valt onder mutatieonderhoud. De totale kosten zijn bijna gelijk aan het budget 2025 en bijna gelijk aan de kosten uit 2024. Wel zijn er in 2025 naar verhouding minder grote mutaties uitgevoerd dan in het jaar daarvoor.

Contract onderhoud

In 2025 bedroegen de kosten voor contractonderhoud € 141.000. Dat is €43.000 lager dan 2024. De voornaamste kostenpost onder contractonderhoud betreft het onderhoud aan de verwarming- en ventilatievoorzieningen in de woningen. Dit onderhoud is uitbesteed aan Energiewacht.

Planmatig onderhoud

In 2025 is € 2,4 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud en zijn de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- Vervangen van 58 badkamers, keukens en toiletten op diverse adressen
- Buitenschilderwerk en reinigingswerk bij 8 complexen
- Terreinaanpassingen inclusief fietsenstalling bij 2 appartementencomplexen
- Dakrenovatie bij 2 complexen
- Liftonderhoud bij 2 complexen
- Plafondvervanging galerijen bij 1 complex

In de jaarrekening zijn deze werkzaamheden in z'n geheel verantwoord onder de onderhoudsuitgaven (cyclisch). Dit in tegenstelling tot 2024. Toen zijn deze werkzaamheden voor een klein deel als investering (verbetering) verantwoord.

3.3. Investerings

Investerings

In 2025 is in totaal € 1,0 miljoen (2024 € 0,4 miljoen) geïnvesteerd in verbeteringen. Deze investeringen zijn geheel onrendabel.

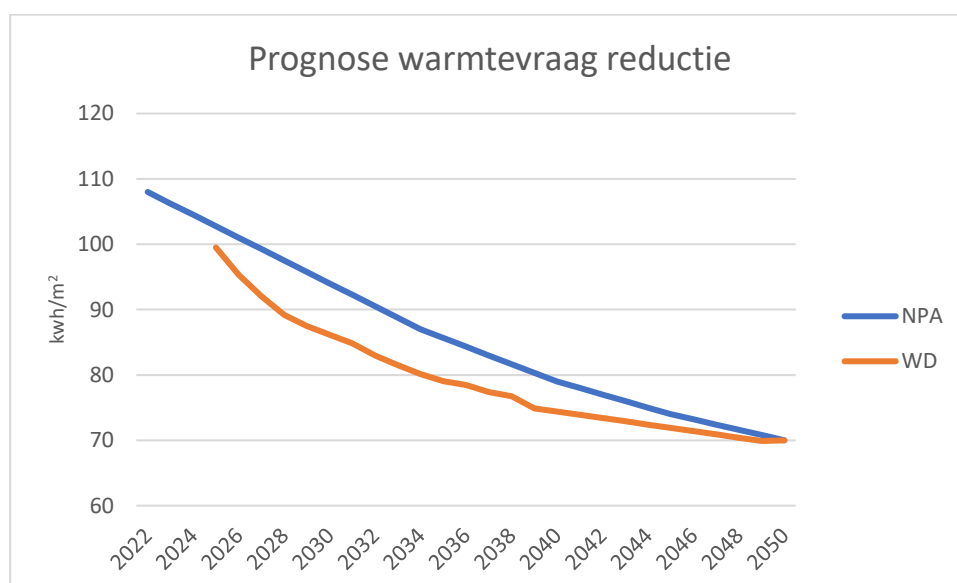
Zonnig Delden

In 2025 zijn voor het project Zonnig Delden 5 woningen voorzien van zonnepanelen. Hiermee zijn eind 2025 in totaal 443 woningen van Wonen Delden voorzien van zonnepanelen.

Versnelde verduurzaming

In 2024 is een bouwteampartner geselecteerd voor het verduurzamen van 157 woningen voor 2028. In dit project betreft het met name woningen waar nog enkel glas aanwezig is en waar nog woningen met een E/F/G label tussen zitten overeenkomstig de Nationale Prestatie Afspraken. Wonen Delden kiest ervoor om ook blokken met woningen met een D label versneld te verduurzamen. De uitvoering gaat gefaseerd plaatsvinden.

In 2025 is een start gemaakt met de uitvoering van fase 1 en de voorbereiding van fase 2. Deze woningen worden nageïsoleerd en voorzien van een duurzame installatie. Gelijktijdig wordt planmatig onderhoud uitgevoerd waaronder badkamer-, keuken- en toiletrenovaties. Volgens plan zal dit uiterlijk in 2028 gerealiseerd zijn. De nadruk bij de verduurzaming ligt op het reduceren van de warmtevraag. Deze verduurzaming zal bijdragen aan de geprognostiseerde reductie van de warmtevraag:



Brandveiligheid

In 2022 heeft er een bouwteamselectie plaats gevonden voor het verbeteren van de brandveiligheid bij enkele appartementencomplexen. In 2023 zijn de complexen de Pellehof in Hengevelde en 't Ickert en

de Klokkenkamp in Delden verbeterd op het gebied van brandveiligheid. In 2024 waren de complexen aan de Peperkampweg aan de beurt. Dit project is afgerond in 2025. Volgend jaar staat de verbetering van de brandveiligheid van Stadshagen en de Jan Lucaskamp op de planning.

Verduurzamen gespikkeld bezit

Wonen Delden verduurzaamt gespikkeld bezit op individueel niveau. Gespikkeld bezit is een mix van huur- en koopwoningen binnen één complex. In 2024 is een woning aan de Wilhelminastraat als pilotproject uitgevoerd. Deze aanpak is in 2025 doorgezet bij 3 andere woningen.

3.4. Vastgoedontwikkeling

Locatie Noordwal

Project 'Het Zwanennest' aan de Noordwal en Noorderhagen is in september 2025 opgeleverd. Met de realisatie van 15 sociale huurappartementen is voorzien in betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonruimte voor starters in Delden.

Locatie De Reigerstraat

In 2025 heeft Wonen Delden de strook grond langs het spoor aan De Reigerstraat gekocht van de gemeente Hof van Twente. Voorheen stonden op deze grond Sporthal De Reiger en café De Boemel. De bouwvergunning is aangevraagd en verleend, waarna we in september zijn gestart met de bouw van 43 levensloopbestendige appartementen en een ontmoetingsruimte. Naar verwachting wordt dit project in 2026 opgeleverd.

Herontwikkeling

Eind 2024 heeft Wonen Delden een sloop/nieuwbouw besluit genomen voor 31 woningen verdeeld over 4 locaties. Dit betreft 3 eengezinswoningen en 28 beneden-bovenwoningen. In 2025 hebben we samen met een architect per locatie verschillende studies gemaakt. De 4 locaties worden gefaseerd uitgevoerd. In 2026 ligt de focus op de locatie Julianastraat. Dit betreft de sloop van 3 eengezinswoningen en nieuwbouw van 4 eengezinswoningen.

In 2026 starten we de aannemersselectie. Streven is om eind van dat jaar te gaan slopen aan de Julianastraat. Gedurende het proces houden we bewoners en omwonenden op de hoogte via nieuwsbrieven. Zodra plannen concreter zijn organiseren we informatieavonden.

4. ACCURATE DIENSTVERLENING

Wij willen onze huurders en woningzoekenden graag goede dienstverlening bieden. We zetten in op een goede bereikbaarheid, zowel fysiek als digitaal, zodat iedereen op zijn gewenste wijze geholpen kan worden. We doen mee aan de benchmark woningcorporaties om inzichtelijk te krijgen hoe huurders ons beoordelen ten opzichte van andere corporaties en om ervan te leren voor de toekomst.

4.1. Benchmark

De Aedes benchmark is bedoeld om de prestaties van woningcorporaties met elkaar te vergelijken op 6 gebieden. De scores zijn bedoeld om woningcorporaties bewust te maken van deze score en om van elkaar te leren. De uitkomsten van de Aedes-benchmark zijn weergegeven in de volgende tabel, waarbij ter vergelijking de uitkomsten van de voorgaande 2 jaren zijn opgenomen (A = boven het gemiddelde, B = gemiddeld, C = beneden het gemiddelde). De thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesten doelgroep zijn in 2025 samengevoegd tot 'Beschikbaarheid & Betaalbaarheid' en hebben geen letterscore meer gekregen.

	2025	2024	2023
Huurdersoordeel	A	B	A
Bedrijfslasten	C	C	C
Duurzaamheid	A	B	A
Onderhoud en verbetering	A	A	A
Beschikbaarheid	-	B	B
Betaalbaarheid	-	A	A
Huisvesten doelgroep	-	A	A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid (% huur t.o.v.maximale huur)	53%	55%	60%
Leefbaarheid	7,6	7,7	

Algemeen

Het oordeel van huurders over de dienstverlening en de prestaties van de woningcorporaties is natuurlijk erg belangrijk. Het is mooi om te zien dat we de groei die we eerder hebben doorgemaakt, vast weten te houden. We scoren ook goed op duurzaamheid, onderhoud en verbetering en betaalbaarheid en beschikbaarheid. Het thema leefbaarheid is in 2024 voor het eerst gemeten. We scoren daarop nu gemiddeld een prima 7,6.

Bedrijfslasten

In de Aedes Benchmark scoort Wonen Delden voor het thema Bedrijfslasten een C. De bedrijfslasten blijven relatief hoog en hebben continue de aandacht van Wonen Delden ook al zijn deze lasten in lijn met het woningcorporatiessegment kleiner dan 1000 woningen.

4.2. Klachten

In 2025 zijn 2 klachten ingediend bij Wonen Delden over de dienstverlening naar de huurder. De ene klacht is naar tevredenheid opgelost. De andere klacht is nog in behandeling.

Klachtencommissie

Het is mogelijk dat huurders klachten hebben waar ze met de medewerker of directeur-bestuurder niet uitkomen. In dat geval kunnen zij hun klacht melden bij de Huurcommissie of bij de Regionale Klachtencommissie Twente. In 2025 zijn er geen klachten ingediend over Wonen Delden bij de Huurcommissie of de Regionale Klachtencommissie Twente.

4.3. Overleg met huurders

Huurdersbelang Delden

Huurdersbelang Delden behartigt de belangen van alle huurders van Wonen Delden in Delden en Hengevelde. Het bestuur bestaat eind 2025 uit 5 leden. Daarmee is het bestuur qua omvang op sterkte. Er zijn geen wijzigingen geweest qua bestuurssamenstelling. In 2025 vond 1 keer per 6 weken overleg plaats tussen Huurdersbelang Delden en Wonen Delden.

Onderwerpen van gesprek waren:

- Koersplan Wonen Delden
- Bod en prestatieafspraken Hof van Twente
- Huuraanpassing 2025
- Afspraken huurbeleid Woonbond/ Aedes
- Voortgang projecten
 - Verduurzaming
 - Integraal plan sloop/nieuwbouw
 - Nieuwbouw Het Zwanennest
 - Nieuwbouw De Reiger
- Beoordelingen AW en WSW
- Aedes Benchmark
- Huurdersavond door HbD (Zonnepanelen)
- Uitleg over begroting
- Regionale urgentieverordening
- Nieuwe woningwaardering
- Servicekostenafrekening
- Netwerkbijeenkomst Twentse huurdersorganisaties
- Doorstroming

De samenwerking tussen Wonen Delden en Huurdersbelang Delden is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin is opgenomen dat Wonen Delden de bestuursleden van Huurdersbelang Delden een vrijwilligersvergoeding biedt. Ook zorgt Wonen Delden voor financiële vergoeding van deskundigheidsbevordering, het inwinnen van extern advies, een lidmaatschap Woonbond en het onderhouden van de website. Huurdersbelang Delden stelt een jaarplan en een jaarbegroting op, waarin voorgenomen activiteiten en bestedingen zijn opgenomen.

5. SAMENWERKING MET STAKEHOLDERS

5.1. Bestuurlijk en ambtelijk overleg gemeente Hof van Twente

De contacten met de gemeente Hof van Twente vinden plaats op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Voornaamste onderwerpen van gesprek zijn de prestatieafspraken, de woningmarkt, de regionale urgentieverordening, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, leefbaarheid en veiligheid.

Prestatieafspraken

Het opstellen van de lokale prestatieafspraken is ieder jaar een gezamenlijk traject met de gemeente Hof van Twente, Viverion, Wonen Delden, Huurdersbelang Delden en de huurdersverenigingen van Viverion. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

De prestatieafspraken zijn de leidraad voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met gemeente Hof van Twente. Ze worden 3 x per jaar gemonitord met alle betrokken partijen. Eind 2025 is afgesproken om de prestatieafspraken voor 2 jaar vast te leggen. Er zijn daarom nu prestatieafspraken getekend voor 2026-2027.

5.2. Betrokkenheid huurders en stakeholders bij beleid en beheer

Lokaal

We vinden het belangrijk om huurders en stakeholders te betrekken bij ons beleid en de uitvoering daarvan. Huurdersbelang Delden vertegenwoordigt de huurders van Wonen Delden en is daarmee de belangrijkste partij waarmee we afstemmen en samenwerken. Voor een goede dienstverlening aan onze huurders werken we verder samen met maatschappelijke partijen zoals gemeente Hof van Twente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties zoals Salut, Carintreggeland, Mediant en JP van den Bent Stichting. Dat geldt ook voor leveranciers, zoals aannemers en andere partijen waarmee we intensief samenwerken. Als collega woningcorporaties binnen Hof van Twente hebben Wonen Delden en Viverion periodiek afstemming met elkaar over koers en uitvoering van het woonbeleid van de gemeente Hof van Twente.

Regionaal

Wonen Delden participeert in WoON Twente, een netwerk van 16 woningcorporaties in Twente. WoON Twente treedt op als belangenbehartiger en kennisplatform voor corporaties en partners in Twente. Wonen Delden is medekartrekker van het thema Sociaal Domein.

In maart 2023 is WoningHuren.nl live gegaan. Dit is een samenwerking van 13 corporaties in de regio. Met dit woonvindsysteem kunnen woningzoekenden in één oogopslag zien welke huurwoningen beschikbaar zijn. Wonen Delden neemt actief deel aan de gebruikersgroep, regiegroep en het algemeen bestuur.

Landelijk

Wonen Delden is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Aedes behartigt de belangen van de leden. We nemen deel aan de SKGB Sociaal Domein van Aedes. Daarnaast

zijn we ook lid van het MKW Platform. Het MKW Platform vertegenwoordigt de kleine en middelgrote woningbouwcorporaties binnen Aedes.

In 2024 zijn we lid geworden van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Dit is een beroepsvereniging voor directeur-bestuurders van woningcorporaties. NVBW is een netwerk, een klankbord, een initiator en een denktank.

5.3. Vereniging van Eigenaren

Wonen Delden is betrokken bij het beheer van het complex Stadshagen. Onder de Vereniging van Eigenaren (VvE) Stadshagen zijn de VvE Stadstoren, VvE Eschtoren, VvE Noorderhagen, VvE Jan Lucaskamp en VvE Parkeerkelder ondergebracht.

Als eigenaar en gebruiker van kantoorruimte in de Theldenhof, is Wonen Delden zelf betrokken bij VvE Theldenhof.

6. ORGANISATIE

6.1. Missie en kernwaarden

In 2025 hebben wij ons nieuwe koersplan vastgesteld. Daarmee hebben we opnieuw scherp gemaakt waar Wonen Delden voor staat en waar we de komende jaren op sturen. Onze kern blijft ongewijzigd: wij staan midden in de samenleving, dichtbij mensen, en bieden een (t)huis aan iedereen voor wie dat niet vanzelfsprekend is. Vanuit onze kernwaarden *Samen, Nieuwsgierig, Toegankelijk en Duurzaam* maken wij bewuste keuzes in wat we wel én niet doen.

Dit heeft geleid tot vijf strategische ambities die richting geven aan ons handelen: van vandaag naar morgen, oog voor huurders in verschillende levensfasen, meters maken met de vastgoedopgave, groeien in de kern(en) en verbinden in een veranderende dynamiek.

Het koersplan is meer dan een richtinggevend document. In 2026 brengen we het actief tot leven, zowel binnen onze organisatie als in de samenwerking met huurders en partners. Het vormt de basis voor ons dagelijks handelen, onze prioriteiten en de manier waarop we samenwerken. Tegelijk gebruiken we het koersplan als leidraad voor het herijken van ons beleid, zodat strategie en uitvoering op elkaar aansluiten en we onze maatschappelijke opgave met focus en samenhang kunnen realiseren.

6.2. Bestuur

Sinds 1 maart 2022 is Lianne ter Stal directeur-bestuurder van Wonen Delden. Ook het hele jaar 2025 oefende de RvC intern toezicht uit op het bestuur. Het verslag van de RvC is in hoofdstuk 7 van dit jaarverslag opgenomen.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Sinds 2025 is Lianne ter Stal voorzitter van de RvT Stichting De Welle. Dit is een brede welzijnsorganisatie die zich inzet voor inwoners van de gemeente Hellendoorn en Wierden.

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Lianne ter Stal heeft in 2025 in totaal 49 PE-punten behaald. De in 2025 gevolgde educatie had betrekking op het thema leiderschap. De norm is 36 punten behalen op jaarbasis. Daarmee voldoet zij ruimschoots aan de minimale vereisten in de Aedes-code.

6.3. Organisatie

Organisatiestructuur en formatie

Op 31 december 2025 heeft Wonen Delden 9 medewerkers in dienst. Daarnaast werken we met een pool van experts op gebied van HRM, personeelszaken, juridische vraagstukken, control, treasury, projectontwikkeling en automatisering. Belangrijk hierbij is de kwaliteit van dienstverlening. Zowel inhoudelijk als de kwaliteit van samenwerking. Met nagenoeg alle partijen zijn prestaties afgesproken en vinden er evaluaties plaats op strategisch en operationeel niveau. In 2025 was de aandacht vooral gericht op de thema's automatisering (bijvoorbeeld informatiebeveiliging) en treasury.

6.4. Organisatieontwikkeling

In 2025 hebben we verdere stappen gezet in de ontwikkeling van onze organisatie. We bewegen van een beheerorganisatie naar een projectorganisatie, passend bij de opgaven waar we voor staan. Dit vraagt om meer projectmatig werken, duidelijke keuzes en een flexibele inzet van mensen en middelen.

Tegelijkertijd hebben we onze organisatie verder geprofessionaliseerd. Met de uitwerking van de HR-visie en de doorontwikkeling van het personeelsbeleid, waaronder het personeelshandboek, leggen we een stevig fundament voor goed werkgeverschap en toekomstbestendige inzet van medewerkers. Samenwerking blijft daarbij een belangrijk uitgangspunt. Intern versterken we de verbinding en het eigenaarschap. Extern blijven we intensief samenwerken met partners, zodat we onze maatschappelijke opgave gezamenlijk kunnen realiseren.

Samen bouwen we aan een wendbare en professionele organisatie. Want uiteindelijk begint het bij één ding: Samen bouwen aan goed wonen in Delden.

6.5. Tertiaalrapportage

Wonen Delden stelt iedere 4 maanden de tertiaalrapportage op. Dit is een belangrijk instrument voor de RvC, directeur-bestuurder en de organisatie om te monitoren en te sturen op het realiseren van de organisatiedoelstellingen. Deze rapportage gaat over de doelen (budgetten), realisatie van verhuur, leefbaarheid, onderhoud en investeringen, prestatieafspraken, kasstromen en control. Wonen Delden heeft in 2025 de rapportage visueel inzichtelijker gemaakt waardoor per bedrijfsfunctie, stuurinformatie beschikbaar is. In 2025 lag de focus op het plannen van de kasstromen om tijdig financiering aan te trekken voor de projecten Het Zwanennest, De Reigerstraat en fase 1 en 2 van de verduurzaming. De eerste 2 leningen zijn in de tweede helft van 2025 aangetrokken.

6.6. Informatisering en automatisering (I&A)

I&A is een strategisch thema en staat structureel op de agenda van zowel directie als RvC. Op basis van het informatiebeleidsplan is in 2023 een meerjarig projectplan opgesteld, waarvan in 2025 belangrijke stappen zijn gerealiseerd.

We investeren continu in bewustwording: medewerkers volgen periodiek e-learnings over veilig en zorgvuldig handelen, aangevuld met trainingen, zoals de sessie van Auditconnect in 2025 (herhaling gepland in 2026).

Het leveranciersmanagement is zowel strategisch als operationeel ingericht. Jaarlijks vindt overleg plaats met onze belangrijkste partners (NEH en ZIG) over informatiebeveiliging en technologische ontwikkelingen. Op operationeel niveau sturen we op gemaakte SLA-afspraken, voortgang en kennisontwikkeling.

Op het gebied van privacy (AVG) zijn verdere stappen gezet. Er is een datalekkenregister in gebruik. In 2025 zijn twee kleine datalekken vastgesteld die niet meldplichtig waren. In 2025 is er een externe privacy officer aangesteld. In dit jaar is ook het privacybeleid vastgesteld.

De gedragscode 2025 geeft richting aan integer, transparant en professioneel handelen binnen Wonen Delden. Over de voortgang en resultaten van het I&A-plan wordt periodiek gerapporteerd aan directie en RvC.

6.7. Extern Toezicht

Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), brengt normaliter jaarlijks 2 rapporten uit over toezicht en rechtmatigheid.

In november 2025 heeft Aw over het verslagjaar 2024 aangegeven dat Wonen Delden voldoet aan de bepalingen van passend toewijzen (rechtmatig). Dat geldt ook voor de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag was het toezichtsoordeel van de Aw over verslagjaar 2025 nog niet beschikbaar.

Oordeel WSW over borgbaarheid en borgingsplafond

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring af aan Wonen Delden over 2025, 2026 en 2027. Op grond hiervan kan Wonen Delden gebruik maken van de faciliteiten van het WSW. Naast de borgbaarheidsverklaring beoordeelt WSW ook jaarlijks het risicoprofiel. Het risicoprofiel van Wonen Delden is laag. De borging sluit aan bij de meerjarenbegroting en is voldoende voor de financiering van de voorgenomen investeringen in de betreffende jaren.

7. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WONEN DELDEN

7.1. Vooraf

Als Raad van Commissarissen (RvC) van Wonen Delden leggen we in dit jaarverslag verantwoording af. Dat doen we over onze rol als toezichthouder, werkgever en klankbord van de organisatie en van de directeur-bestuurder. 2025 was een jaar waarin veel ontwikkelingen samenkwamen. Onze wereld stond opnieuw voor grote uitdagingen. Geopolitieke conflicten, economische onzekerheden, het onstabiele politieke klimaat in Nederland en de steeds meer zichtbare gevolgen van klimaatverandering laten zien hoe complex de toekomst is.

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit naar de medewerkers van Wonen Delden. Ondanks de toegenomen complexiteit en vele onzekerheden blijft Wonen Delden wendbaar en staat samenwerken met onze huurders en lokale partners voor beter wonen en leven, voorop. In 2025 zijn opnieuw belangrijke stappen gezet in de uitbreiding én verduurzaming van de woningvoorraad. De voorbereiding en realisatie van nieuwbouwprojecten en de start van de versnelde verduurzamingsopgave, laten zien dat Wonen Delden haar ambities vertaalt naar concrete resultaten.

Daarbij hoort ook een professionele projectorganisatie. In 2025 is deze projectorganisatie verder ingericht. De RvC heeft bij alle investeringsvoorstellen zorgvuldig stilgestaan bij kansen, risico's en de impact op lange termijn.

De impact van sloop en nieuwbouw en van verduurzaming in bewoonde staat is groot. Wij zijn positief over de wijze waarop Wonen Delden haar huurders en Huurdersbelang Delden hierbij betreft. De open communicatie, het structurele overleg en de aandacht voor bewoners zijn essentieel om deze opgaven goed te doorlopen.

Per 19 mei 2025 is Henk Jan Muller wegens het aflopen van zijn termijn uit de RvC getreden. We bedanken hem voor zijn grote betrokkenheid en zijn waardevolle bijdrage als vicevoorzitter van de RvC en als voorzitter van de auditwerkgroep.

Tot slot constateren we dat de samenwerking met maatschappelijke partners en de gemeente Hof van Twente stevig is verankerd. De in 2025 vernieuwde prestatieafspraken geven richting en zorgen voor continuïteit in de komende jaren.

Wij danken alle medewerkers, onze huurders, Huurdersbelang Delden, samenwerkingspartners en de directeur-bestuurder voor hun inzet in 2025. Ook in 2026 blijven we als Raad van Commissarissen, jullie met vertrouwen en betrokkenheid ondersteunen.

Huub Kuipers

Voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Delden

7.2. Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Wonen Delden. Ook geeft de RvC gevraagd en ongevraagd advies en vervult de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

De RvC houdt als onderdeel van zijn taak toezicht op:

- het realiseren van de volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Wonen Delden
- de risico's verbonden aan de activiteiten van Wonen Delden
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen
- de kwaliteit van de maatschappelijke en financiële verantwoording
- het naleven van de voor Wonen Delden geldende wet- en regelgeving
- de integriteit en onafhankelijkheid van alle medewerkers en de directeur-bestuurder

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in artikel 18 van de statuten van stichting Wonen Delden. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen Wonen Delden.

Het [Reglement RvC Wonen Delden](#) is online beschikbaar.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af. Daarbij gaat het over de wijze waarop de RvC invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het boekjaar 2025. Voor de uitoefening van het toezicht en voor de uitvoering van het bestuur hebben de directeur-bestuurder en de RvC in gezamenlijkheid hun Visie op Besturen en Toezichthouden in een document vastgelegd. Als onderdeel van die Visie heeft de RvC in samenspraak met de directeur-bestuurder ook het toezichtkader gesplijt vastgelegd in een deel dat extern bepaald is, en in een deel dat intern bepaald is.

Het externe toezichtkader bestaat uit vigerende wet- en regelgeving aangevuld met overige voor de sector geldende kaders:

- Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode Woningcorporaties 2025 Aedes / VTW
- Beleidsregels vanuit Autoriteit Woningcorporaties (AW) en vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Hof van Twente en Huurdersbelang Delden (HBD)
- Wet Normering Topinkomens (WNT), regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en de VTW beroepsregel bezoldiging
- Wet op het overleg huurders – verhuurder
- CAO Woondiensten
- Algemene wetgeving ten aanzien van ruimtelijke ordening, huurrecht, bouwrecht en arbeidsrecht

Het interne toezichtkader wordt gevormd door het samenstellen van de volgende documenten:

- Statuten van de Stichting Wonen Delden
- Reglement Raad van Commissarissen inclusief de daarin vervatte profielschets Raad van Commissarissen

- Bestuursreglement
- Visie op Besturen en Toezichthouden

De Raad van Commissarissen heeft in 2025 zijn toezicht uitgeoefend binnen de grenzen van het interne en het externe deel van het toezichtkader.

7.3. Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de realisatie van de beoogde doelstellingen en relevante ontwikkelingen. Ook heeft de RvC gevraagd en ongevraagd advies ingewonnen en gegeven. Daarnaast heeft de RvC zich op de hoogte gehouden van (maatschappelijke) ontwikkelingen door middel van:

- Formeel en informeel overleg met Huurdersbelang Delden: Naast de formele overlegmomenten is de RvC aanwezig geweest bij een door HBD georganiseerde inloopavond op 3 november. Centraal stond: zonnepanelen en de kansen en beperkingen vanaf 2027 in verband met het vervallen van de salderingsregeling.
- Formeel en informeel overleg met de medewerkers van Wonen Delden.
- Het bezoeken van bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en het samenwerkingsverband van de Twentse Woningcorporaties WoON Twente.
- Voor de financiering van onze woningbouw zijn we in belangrijke mate afhankelijk van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarom organiseerden we samen met Woningstichting De Goede Woning een themabijeenkomst waarin het WSW ons heeft bijgepraat over de beschikbare faciliteiten. Tijdens dezelfde bijeenkomst besteedden we ook aandacht aan onze interne beheersing. Omdat we werken met waardevolle en vertrouwelijke informatie, vinden we goede informatiebeveiliging minstens zo belangrijk. Op 4 april 2025 hebben we hiervoor een training gevolgd van Audittrail. De inzichten hiervan passen we actief toe in zowel de auditcommissie als de RvC-vergaderingen.
- De RvC borgt de kwaliteit van haar toezicht met een toetsingskader, bestaande uit een besturingsdeel (doelstellingen van Wonen Delden) en een beheersingsdeel (het in control houden van de organisatie). Dit kader is richtinggevend voor de RvC en kaderstellend voor de directeur-bestuurder.

Voor het toezicht gebruikt de RvC de volgende documenten, die samen het beheersingskader vormen: de (meerjaren)begroting en het jaarplan 2025, het Reglement financieel beleid en beheer, het Investeringsstatuut, het Treasurystatuut en treasuryjaarplan, de Integriteitscode, de klokkenluidersregeling en het procuratiereglement.

In 2025 is dit toetsingskader toegepast bij besluitvorming, beoordeling van voorstellen en het volgen van de realisatie van de organisatiedoelstellingen. Het kader sluit aan bij de Visie op Besturen en Toezichthouden waarin rollen, samenwerking en waarden zijn vastgelegd: vertrouwen en integriteit, betrokken en onafhankelijk toezicht, verkennend en onderzoekend werken en samenwerking gericht op maatschappelijk rendement.

De RvC en directeur-bestuurder streven hierbij hetzelfde doel na: maximaal maatschappelijk rendement op basis van open communicatie, wederzijds vertrouwen en professionele feedback.

De volledige [Visie op Besturen en Toezichthouden](#) is online beschikbaar.

7.4. Bijeenkomsten RvC, Auditwerkgroep, Remuneratiewerkgroep

In 2025 kwam de RvC 6 keer bijeen voor reguliere vergaderingen en themabijeenkomsten, waarbij de raad telkens voltallig aanwezig was. Voorafgaand aan de vergadering van 24 juni sprak de RvC zonder de directeur-bestuurder met de externe accountant. Het positieve beeld van de RvC en accountant Verstegen stemt overeen. Er werden geen bijzonderheden geconstateerd.

Gedurende het jaar voerden RvC-leden regelmatig gesprekken met de directeur-bestuurder, medewerkers en Huurdersbelang Delden. Ook was een afvaardiging aanwezig bij de feestelijke oplevering van project Het Zwanennest op 15 september, waar de sleuteloverdracht aan jonge starters direct plaatsvond. Hiermee geeft Wonen Delden deze jongeren de kans om een appartement te huren en daarmee een eerste stap te zetten naar zelfstandigheid.

Naast de reguliere vergaderingen waren binnen de RvC diverse werkgroepen actief.

Remuneratiewerkgroep

De remuneratiewerkgroep ondersteunt de RvC bij het beloningsbeleid en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Ook doet ze voorstellen over beloning en prestatieafspraken. De werkgroep voert regie op de werving en (her)benoeming van RvC-leden en de directeur-bestuurder.

In dit kader is in 2024 de werving van een RvC-lid met een financieel profiel gestart. In 2025 is Sjoerd Scholte benoemd als lid van de RvC en voorzitter van de auditwerkgroep. In 2025 is Marcella van Wagenveld benoemd tot vicevoorzitter als opvolger van Henk Jan Muller.

Auditwerkgroep

De auditwerkgroep kwam in 2025 bijeen voor het bespreken van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening 2024 met de externe accountant. Ook de controleaanpak voor de jaarrekening 2025, het jaarplan en de meerjarenbegroting 2026 – 2030 werden besproken.

7.5. Besluiten

Besluitenlijst 2025

Nummer	Omschrijving	vergaderdatum
25-01	De RvC keurt de actualisatie referentieprojecten investeringsstatuut goed.	06-03-2025
25-02	De RvC keurt het investeringsvoorstel Reigerstraat 2.1 goed. Dit betreft de genoemde stichtingskosten, de aankoop van de grond van de gemeente Hof van Twente (al dan niet gefaseerd) en het tekenen van de aannemersovereenkomst met Ter Steege (al dan niet gefaseerd).	
25-03	De RvC keurt het investeringsvoorstel fase 1 verduurzaming 44 woningen, versie 2.1. goed. Dit betreft de genoemde investering (stichtingskosten), een goedkeuring op het tekenen van de bouwteamovereenkomst met Ter Steege voor de verduurzaming van 44 woningen en een goedkeuring voor het tekenen van de aannemingsovereenkomst met Ter Steege voor de verduurzaming van 44 woningen.	06-03-2025
25-04	De RvC keurt het interne controleplan 2025 goed.	06-03-2025

25-05	De RvC besluit om Lianne ter Stal per 1 januari 2025 de 100%-norm van de WNT klasse B toe te kennen.	06-03-2025
25-06	De RvC gaat akkoord met de masteropleiding AOG en de cursus 'spreken in het openbaar' voor Lianne ter Stal. Kosten en tijdsbesteding gaan ten laste van Wonen Delden.	06-03-2025
25-07	De RvC stelt het jaarverslag 2024 vast.	24-06-2025
25-08	De RvC stelt de jaarrekening 2024 vast.	24-06-2025
25-09	Op basis van het accountantsverslag, de jaarrekening en het gesprek met de accountant verleent de RvC decharge aan het bestuur met betrekking tot het gevoerde beleid en de jaarrekening over 2024.	24-06-2025
25-10	Het introductieprogramma wordt vastgesteld.	24-06-2025
25-11	De RvC benoemt Marcella Wagenveld tot vice voorzitter van de RvC.	24-06-2025
25-12	De RvC benoemt Sjoerd Scholte tot voorzitter van de auditwerkgroep.	24-06-2025
25-13	Het rooster van aftreden wordt vastgesteld.	24-06-2025
25-14	De RvC keurt het Bod goed.	24-06-2025
25-15	De RvC verleent goedkeuring aan de verduurzaming van 44 woningen, onderdeel van in totaal 157 eengezinswoningen en beneden-/bovenwoningen die in 2025 tot en met 2027 verduurzaamd gaan worden.	23-09-2025
25-16	Ontstentenis RvC – Voor het geval de RvC van Wonen Delden tijdelijk niet kan functioneren, heeft Roland Cornelissen, voorzitter van de RvC van DGW, aangegeven dat de RvC van DGW deze rol tijdelijk wil vervullen. Deze afspraak geldt t/m 31 december 2028.	23-09-2025
25-17	De RvC keurt de Meerjarenbegroting 2026-2030 goed.	02-12-2025
25-18	De RvC keurt het Treasury jaarplan 2026 goed.	02-12-2025
25-19	De RvC keurt de gedragscode goed.	02-12-2025
25-20	De RvC keurt de Visie op besturen en toezichthouden goed.	02-12-2025
25-21	De RvC keurt het koersplan goed.	02-12-2025
25-22	De RvC stelt de bezoldiging over 2025 vast.	02-12-2025

7.6. Verklaring

De RvC verklaart dat Wonen Delden geen leningen, dan wel garanties verstrekt aan leden van de RvC, directeur-bestuurder of het personeel. In het verslagjaar is geen sprake van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren. In het jaar 2025 is binnen de organisatie van Wonen Delden geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

7.7. Governance

De RvC is met het bestuur van oordeel dat een transparante governancestructuur essentieel is, zeker voor een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie.

Wonen Delden is zich bewust van haar verantwoordelijkheden en onderschrijft de uitgangspunten in de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze is vastgesteld door de leden van Aedes en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Wonen Delden heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2025 opgevolgd.

7.8. Integriteitsbeleid

De RvC waakt doorlopend over de onafhankelijkheid van de (te benoemen) leden. Een mogelijke belangenverstrengeling tussen de leden van de RvC en Wonen Delden moet worden gemeld bij de voorzitter van de RvC. In 2025 zijn er geen meldingen gedaan.

7.9. Evaluatie accountant

Op grond van de Governancecode Woningcorporaties dient het bestuur en de RvC/ auditwerkgroep ten minste 1 keer in de 4 jaar een grondige beoordeling te maken van het functioneren van de externe accountant. Wonen Delden heeft dat in 2022 gedaan en een selectieprocedure voor een accountant georganiseerd. De RvC heeft het besluit genomen om de controleopdracht voor de jaarrekeningen 2022, 2023 en 2024 te gunnen aan Verstegen Accountants en Belastingadviseurs. Daarbij wogen ervaring, sectorspecifieke kennis en de niet-OOB-positionering zwaar mee, evenals de wijze waarop Verstegen samenwerking met de organisatie vormgeeft.

De samenwerking met Verstegen verloopt naar tevredenheid. Daarom heeft de RvC ook de controleopdracht jaarrekening 2025 aan Verstegen verstrekt. In 2026 volgt een nieuwe evaluatie voor eventuele voortzetting.

7.10. Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

In maart 2025 heeft de RvC de zelfevaluatiebijeenkomst gehouden, begeleid door een externe deskundige van GovernanceQ. Tijdens deze sessie blikten we terug én vooruit, bespraken de opleidingsbehoefte van de RvC leden en hebben deze gekoppeld aan de uitdagingen waar Wonen Delden voor staat. Ook verkenden we onze toegevoegde waarde, de kansen voor regionale samenwerking en de maatschappelijke opgave. In 2026 blijven we inzetten op onderlinge reflectie en het werken aan scenario denkmodellen.

De voortgang van projecten zoals de oplevering van Het Zwanennest en de start van De Reigerstraat vraagt aanvullende vaardigheden van de RvC als toezichthouder. Daarom blijven we kritisch op ons eigen functioneren en creëren we in vergaderingen bewust ruimte voor het goede gesprek. De remuneratie- en auditwerkgroep zorgen daarbij voor een grondige voorbereiding, zodat besluitvorming efficiënt en zorgvuldig kan plaatsvinden.

7.11. Deskundigheid en samenstelling

In dit overzicht is informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC.

Naam	H.H.J. (Huub) Kuipers
Geboortedatum	6 februari 1974
Functie in de RvC	Voorzitter RvC / Lid auditwerkgroep
Beroep	Zelfstandig vastgoed professional
Nevenfunctie(s)	Lid RvT De Posten Enschede
In huidige termijn benoemd per	01-01-2023 (benoeming voorzitter)
Aftredend	31-12-2027

Expertise	Vastgoed
PE-punten in 2025	7
Naam	M.C.S. (Marcella) van Wagenveld
Geboortedatum	13 juli 1969
Functie in de RvC	Lid op voordracht van Huurdersbelang Delden, voorzitter remuneratiecommissie
Beroep	Senior Projectleider Wonen en Duurzaamheid
Nevenfunctie(s)	--
In huidige termijn benoemd per	01-01-2025
Aftredend per	31-12-2028
Expertise	Wonen
PE-punten in 2025	5
Naam	H.J. (Henk Jan) Muller
Geboortedatum	17 april 1958
Functie in de RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Onafhankelijk commissaris
Nevenfunctie(s)	1. Lid en voorzitter auditcommissie RvT Stichting OPO Hof van Twente 2. Voorzitter RvT Stichting Stuiver Enschede
In huidige termijn benoemd per	19-05-2021
Aftredend en niet herbenoembaar per	19-05-2025
Expertise	Financieel economisch
PE-punten in 2025	5
Naam	R.H.H.G. (Renate) Kroeze
Geboortedatum	4 oktober 1972
Functie in de RvC	Lid
Beroep	Advocaat/partner Robers Advocaten, Hengelo
Nevenfunctie(s)	1. Lid RvT Laboratorium Pathologie Oost-Nederland, Hengelo 2. Lid RvT Stichting Oponoa, Gemeente Berkelland
In huidige termijn benoemd per	01-01-2023
Herbenoembaar per	01-01-2027
Aftredend en niet herbenoembaar per	31-12-2030
Expertise	Juridische zaken en governance
PE-punten in 2025	5
Naam	S.W. (Sjoerd) Scholte
Geboortedatum	24 april 1969
Functie in de RvC	Voorzitter auditwerkgroep
Beroep	Regiodirecteur NLInvesteert regio Zwolle Eigenaar EQonomie
Nevenfunctie(s)	Voorzitter RvT Stichting Ygdrasil Commissaris GAAV Secretaris DoorDeDatum

	Lid Raad van Toezicht Hogeschool KPZ, Zwolle
In huidige termijn benoemd per	15-05-2025
Herbenoembaar per	15-05-2029
Expertise	Financieel economisch
PE-punten in 2025	5

7.12. Visitatie

In 2024 is de visitatie over de periode 2020–2023 uitgevoerd. Visitatie maakt de RvC maatschappelijk aanspreekbaar en biedt waardevolle inzichten om het toezicht verder te versterken. Wonen Delden legt hiermee verantwoording af over de maatschappelijke prestaties van de afgelopen 4 jaar.

De visitatie leverde duidelijke bewonder- en verwonderpunten op. Deze zijn in 2025 actief besproken en uitgewerkt in een werkdocument waarmee Wonen Delden de kernpunten op korte en middellange termijn oppakt. Zo zijn de inzet op doorstroming naar passende woningen en het versterken van de maatschappelijke uitvoeringskracht al vertaald naar concrete doelstellingen.

7.13. Honorering Directeur Bestuurder en Raad van Commissarissen

Directeur-bestuurder

De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2025 voldoet aan de WNT norm. De beloning van de directeur-bestuurder zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). De bezoldiging 2025 staat verantwoord in de jaarrekening.

Raad van Commissarissen

Bij de honorering houdt de RvC rekening met in de maatschappij levende opvattingen over honorering van leden van de RvC bij een maatschappelijke organisatie. Daarbij betreft de RvC de geldende normeringen vanuit de WNT. De honorering van commissarissen over het jaar 2025 is in lijn met de VTW adviesregel en wij onderschrijven de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten. De honorering van de RvC is niet gekoppeld aan de prestaties van stichting Wonen Delden. De bezoldiging 2025 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en VTW adviesregel.

8. WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

8.1. Algemeen

Het financiële beleid van Wonen Delden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie te borgen op de lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren en te behouden. De belangrijkste kaders zijn de liquiditeit en solvabiliteit. Alle kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut en zijn gebaseerd op de normen die gesteld worden door Aw en WSW.

Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. Naast de solvabiliteit voldoet Wonen Delden ook aan de overige financiële ratio's die het Aw en WSW eisen, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to Value (LTV), de dekkingsratio en de onderpandratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2025 bedraagt het eigen vermogen € 114 miljoen (€ 142.000 per woning). Ultimo 2024 bedroeg het eigen vermogen € 110 miljoen (€ 139.000 per woning).

8.2. Jaarresultaat

Over 2025 is een positief resultaat behaald van € 3.861.000 tegen een positief resultaat van € 7.640.000 over 2024. Wonen Delden specificeert het jaarresultaat als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.589	3.106
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	111
Waardeverandering vastgoedportefeuille	3.231	5.982
Nettoresultaat overige activiteiten	-65	-48
Overige organisatiekosten	-420	-339
Leefbaarheid	-169	-186
Saldo financiële baten en lasten	-425	-399
Belastingen	-8	-587
Jaarresultaat na belastingen	3.861	7.640

Het jaarresultaat is gebaseerd op de zogenaamde functionele verdeling. Dit betekent dat salariskosten en overige bedrijfskosten verplicht worden toegerekend aan de resultaten zoals hierboven beschreven. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaaarde) laat elk jaar grote verschillen zien met het voorgaande jaar. Het grootste verschil met vorig jaar zijn de hogere lasten besteed aan onderhoudsactiviteiten in 2025. Dit drukt het resultaat excl. waardeverandering hetgeen een positief effect heeft op de belastingdruk die daardoor in 2025 lager is dan het voorgaand jaar.

(bedragen x € 1.000)	2025	begroting	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	290	1.545	1.373
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-4.785	-9.862	-45
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.951	6.028	-1.000
Mutatie geldmiddelen	456	-2.289	328

In de begroting 2025 is rekening gehouden met investeringen in projecten Verduurzaming fase 1 en overige verbeteringen, nieuwbouw Het Zwanennest en De Reigerstraat. Het Zwanennest is in 2024 opgestart en in september 2025 opgeleverd. Project De Reigerstraat is in de tweede helft van 2025 gestart. De operationele kasstroom is lager omdat meer aan onderhoud is uitgegeven dan begroot. Enkele onderhoudsactiviteiten, waaronder BKT-kosten gepland in 2024, werden later uitgevoerd en betaald. De lagere kasstroom uit investeringsactiviteiten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt vanwege de verduurzamingswerkzaamheden fase 2 die opgestart worden in 2026 en niet zoals begroot in 2025. Daarnaast zijn enkele bouwkosten termijnen begin januari 2026 betaald hetgeen de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten ook heeft gedrukt in het boekjaar 2025.

Beleidsmatige beschouwing op de markt- en beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diversen oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaardebepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 16 maart 2026) en de beleidsuitgangspunten van Wonen Delden.

Marktwaaarde

Op grond van de woningwet dient Wonen Delden voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is gebaseerd op de gegevens van het vastgoed van Wonen Delden, zoals aantallen woningen, WOZ-waarde en huur. De marktwaaarde is in 2025 € 132,5 miljoen (was in 2024 € 122,7 miljoen). De oplevering van de 15 appartementen van het Zwanennest hebben een effect van € 2,1 miljoen op de marktwaaarde. De rest van de stijging (€ 7,7 miljoen) heeft te maken met marktontwikkelingen in 2025.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2025 € 60,4 miljoen (2024 € 94,5 miljoen). Het grootste deel van de daling van € 22,7 miljoen wordt verklaard door de gestegen onderhoudsnorm (€ 38,2 miljoen). De stijging van het ingerekende onderhoud is het gevolg van het opnieuw in kaart brengen van de meerjaren-onderhoudsbegroting.

Vanaf boekjaar 2026 zal de beleidswaarde de grondslag voor de waardering van de activa in de jaarrekening zijn.

Het bestuur van Wonen Delden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn

met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit bedraagt circa € 58 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Financiële positie aan de hand van een aantal kengetallen

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Eigen vermogen	114.101	110.241
Balanstotaal	137.089	126.433
Leningen langer dan 1 jaar	16.086	11.147
Operationele kasstroom	290	1.373
Resultaat na belastingen	3.861	7.640
ICR Daeb (> 1,4)	1,55	3,7
Loan to value beleidswaarde Daeb (< 70,0)	26%	12%

8.3. Meerjarenperspectief 2026-2030

In de meerjarenbegroting 2026-2030 vertalen we onze ambities naar plannen voor de komende jaren en geven we een financiële doorkijk naar 2030. Deze begroting is een samenspel van vakkennis en ervaring, kennis van het hier en nu, zowel lokaal, regionaal als landelijk, de blik op de toekomst en een dosis gezond verstand. Bij onze afwegingen en keuzes sturen we vooral op betaalbare en duurzame woningen voor onze (toekomstige) huurders.

Eind 2023 is de portefeuillestrategie herijkt. Deze strategie sluit aan op de koers van Wonen Delden en het woningmarktonderzoek. Dat onderzoek is in 2023 uitgevoerd door Wonen Delden in samenwerking met Viverion en de gemeente Hof van Twente. Hieruit blijkt de vraag naar sociale woningbouw, welke doelgroep en welk bezit. De strategie zet in op groei van het bezit, transformatie en (versnelde) verduurzaming waarbij een realistische wensportefeuille is ingerekend in deze meerjarenbegroting die in het 5^{de} jaar leidt tot een ICR van 1,6. Een forse opgave die Wonen Delden dankzij een gezonde financiële positie én organisatie aankan omdat er voldoende instrumenten zijn om tijdig bij te sturen.

Samengevat is de conclusie dat de activiteiten van Wonen Delden financieerbaar zijn met geborgde leningen van het WSW. De meerjarenbegroting is een belangrijk sturingsinstrument op planning van investeringen en kasstromen. In de volgende tabel zijn de financiële uitkomsten (kasstromen en ratio's) opgenomen van het jaarplan en de meerjarenbegroting 2026 tot en met 2030.

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom operationeel	1.367	1.548	1.395	1.107	1.012
Ontvangsten	6.872	7.361	7.538	7.777	8.036
Uitgaven	-5.330	-5.604	-5.954	-6.661	-6.778
Kasstroom (des)investeringen	-15.445	-10.344	-2.473	-1777	-1.438
Kasstroom financiering	11.485	8.602	884	477	232
Toename geldmiddelen	-2.418	16	-5	-185	43

De financiële ratio's geven de financiële ontwikkeling van Wonen Delden weer. Deze ratio's zijn afgezet tegen de ondergrens van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

Financiële ratio's DAEB	Norm	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (Min. 1,4)	>1,4	3,38	2,57	2,06	1,81	1,72
LTV beleidswaarde	< 70%	32,6	43,4	44,4	44,7	44,9
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	63,2	53,1	55,1	54,5	53,5
Dekkingsratio	< 70%	22,0	28,8	29,1	28,7	28,4
Onderpandratio (%)	< 70%	23,0	29,7	29,8	29,3	28,9

Relatief sterke schommelingen zijn inherent aan de beperkte omvang van het vastgoedbezit van Wonen Delden. Cyclische uitgaven, zoals planmatig onderhoud, hebben daardoor een relatief grote impact op het verloop van met name de rentedekkingsgraad (ICR). Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de loan to value (LTV-beleids waarde) en de solvabiliteit.

Om een beter beeld te krijgen bij de financiële risico's heeft Wonen Delden scenario's uitgewerkt met een negatief effect en een positief effect op de kengetallen. Zes scenario's met een negatief effect, waaronder ook enkele combinaties, laten flinke verschillen zien in de ontwikkeling van de ICR en LTV. Een stijging van de rente van 2% heeft het grootste negatieve effect waarbij de ICR meer kritisch is dan de LTV. De positieve scenario's Daling Bouwkosten met 2% en Daling onderhoudskosten met 12,5% zijn ook doorgerekend.

Alle scenario's leiden weer tot nieuwe ratio's en inzichten. Het blijkt dat de ratio's gevoelig zijn voor structurele rentestijgingen. De scenario's geven inzicht in de risico's. Natuurlijk heeft Wonen Delden ook instrumenten om tijdig bij te kunnen sturen om deze risico's te mitigeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vertragen van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.

De bovenstaande tabel laat zien dat Wonen Delden binnen de extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's blijft. Op basis van de ontwikkeling van deze financiële indicatoren wordt verwacht dat

Wonen Delden de komende jaren onvoorwaardelijk gebruik kan maken van de borgingsfaciliteiten van het WSW. Daarmee is de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld.

Voor Wonen Delden is de meerjarenbegroting een continu proces van evalueren en verbeteren. Eind 2025 is het proces van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) in kaart gebracht door Nibag. Onderhoud en de beheersbaarheid ervan, is een punt van aandacht in de hele woningcorporatiesector.

Wonen Delden heeft Finance Ideas gevraagd een *second opinion* uit te voeren op de Meerjarenbegroting 2026-2030. Met behulp van het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) is de algemene conclusie dat Wonen Delden financiële ruimte heeft voor verduurzaming en nieuwbouw.

8.4. Financiële continuïteit Wonen Delden en gebeurtenissen na balansdatum

De jaarrekening 2025 én begroting 2026-2030 passen binnen de financiële normen en kaders van Wonen Delden en Aw/WSW. Daarmee kan ze doen wat nodig is. Dat betekent dat er voldoende financieringscapaciteit is voor de uitvoering van beleid op lange termijn. Na de balansdatum zijn er geen gebeurtenissen die de continuïteit van Wonen Delden raken.

9. TREASURY, RISICOMANAGEMENT EN FRAUDERISICO

Wonen Delden heeft in haar treasurystatuut doelen en kaders vastgesteld met betrekking tot het waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat geldt ook voor het organiseren van efficiënt cashmanagement en het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering en liquide middelen. Treasury is ondersteunend aan het financieel beleid.

9.1. Liquiditeit

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2025 is € 2,9 miljoen (positief). Wonen Delden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de Rabobank. Deze bank voldoet per 31 december 2025 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2025 heeft Wonen Delden € 1.049.000 afgelost. Er zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken.

Wonen Delden voldoet aan de minimale Financial Risk ratio's die het WSW hieraan stelt en er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Leningen

In 2025 zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken, per einde juli € 2,0 miljoen bij de NWB en medio november € 3,0 miljoen bij het Energiefonds van de Provincie Overijssel. Per 31 december 2025 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Wonen Delden € 16,1 miljoen. De lening portefeuille stijgt in de begrotingsperiode 2026-2030 naar € 47,2 miljoen. Dit is een direct gevolg van investeringen in de nieuwbouwprojecten Zwanennest, De Reigerstraat, 4 sloop-nieuwbouw projecten en verduurzamingsmaatregelen.

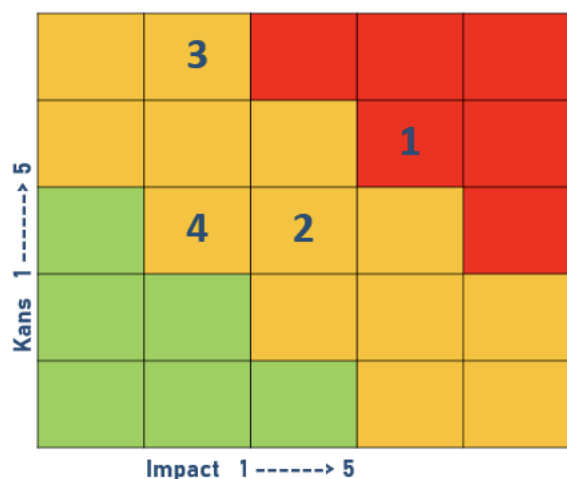
Renterisico

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente-exposure. Het risico is op basis van de huidige leningenportefeuille minimaal. In de toekomst kunnen we het risico goed beheersen als we nieuwe leningen, aflossingen en renteherzieningen over een lange periode evenwichtig verdelen.

9.2. Risicomanagement

Risicomanagement proces

Om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken benoemt Wonen Delden jaarlijks in een gezamenlijke sessie met de coördinatoren voor het komende jaar de top-risico's. Daarbij worden eveneens de beheersmaatregelen afgestemd die ze nam en gaat nemen om deze risico's te beperken. De top-risico's worden grafisch geplot in een risicokaart. De voortgang van de beheersmaatregelen nemen we mee in de tertiaal-rapportage. De controller coördineert daarbij de rapportages en kwantificeert de voortgang inclusief de mutatie ten opzichte van de vorige periode.



De belangrijkste risico's die Wonen Delden voor 2025 heeft benoemd zijn:

1. IT-omgeving
2. Kwetsbaarheid als gevolg van de organisatieomvang bij uitvoering van de opgave
3. Politieke onvoorspelbaarheid
4. Voldoen aan governance en wet- en regelgeving.

Deze risico's worden hieronder verder toegelicht. Gedurende 2025 hebben zich geen risico's gemanifesteerd met (materiele financiële, of imago-) schade voor Wonen Delden.

Strategische risico's en wet- en regelgeving

IT-omgeving

Woningcorporaties zijn kwetsbaar op het gebied van automatisering. Dat geldt ook voor Wonen Delden.

De risico's betreffen:

- Data-integriteit en beveiliging: bijv. datalekken, hacken en meer
- Systeemstoringen: continuïteit van de bedrijfsprocessen
- Naleving van regelgeving: bijv. Privacywetgeving (AVG)
- Techniek: up-to-date houden van systemen en capaciteit
- Menselijk handelen: onvoldoende bewustzijn

Wonen Delden werkt met gerenommeerde partijen op het gebied van ICT, zoals NEH en ZIG. In paragraaf 6.6 staat de stand van zaken met betrekking tot informatisering en automatisering (I&A) beschreven. Wonen Delden wordt door een extern adviseur (Audittrail) begeleid om deze risico's structureel zoveel mogelijk te beperken.

Politieke onvoorspelbaarheid

De politieke onvoorspelbaarheid wordt gezien als een belangrijk risico. Zeker ook gelet op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren (verhuurderheffing, vennootschapsbelasting, ATAD, huurverlaging, NPA, etc.). Ook politieke onvoorspelbaarheid in andere sectoren hebben direct of indirect gevolgen voor woningcorporaties, zoals bijvoorbeeld bezuinigingen in de zorgsector.

We beperken dit risico door lid te zijn van branchevereniging Aedes en door binnen WoON Twente actief het gesprek te voeren. Waar nodig trekken we gezamenlijk op richting overheid. In 2025 kwam dit duidelijk naar voren bij de voorgenomen, en later ingetrokken, huurbevriezing.

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van Wonen Delden. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjaren-onderhoudsbegroting. Als Wonen Delden zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Voldoen aan governance en wet- en regelgeving

Op het gebied van governance werd voor 2025 een risico gezien in de omvang van de organisatie: als kleine organisatie moeten we aan dezelfde wet- en regelgeving voldoen als grotere organisaties. Dit vraagt om dezelfde kennis, die beschikbaar is bij relatief minder mensen, wat de organisatie kwetsbaarder maakt.

We beperken dit risico door ontwikkelingen actief te volgen, onder meer door het bijhouden van sectornieuwsbrieven en het bezoeken van bijeenkomsten over relevante onderwerpen in de branche. Daarnaast zijn we binnen WoON Twente actief betrokken bij de gezamenlijke implementatie van wet- en regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van huurprijzen, duurzaamheid en Wonen & Zorg.

Operationele risico's

Kwetsbaarheid als gevolg van de organisatieomvang bij uitvoering van de opgave

Zoals benoemd is Wonen Delden met 9 personeelsleden een relatief kleine woningcorporatie. Ook in 2024 werd de kwetsbaarheid ten gevolge hiervan erkend, maar er is sprake van een accentverschuiving in het gesignaleerde risico. De focus ligt dit keer op de toename van werkdruk. Enerzijds door meer projecten, anderzijds door toegenomen (zichtbare) sociale en/of woonproblematiek.

We hebben de bezetting op orde; eventuele benodigde (vaste of externe) uitbreiding bespreken we als onderdeel van de lopende (interne en externe) projecten. Daarnaast is een duidelijk HR-beleid aanwezig en zetten we in op een goede onderlinge werksfeer waarin het bespreken van eventuele moeilijkheden mogelijk is.

Financiële positie en financiële verslaglegging

Financiële risico's zijn beperkt voor Wonen Delden door een relatief lage leningenportefeuille. Echter, dit verandert in de komende jaren. Met name door de nieuwbouwprojecten zullen er in 2026 voor circa €15 miljoen leningen worden aangetrokken. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we in 2026 geen problemen. We blijven, als onderdeel van het jaarlijkse begrotingsproces, de financiële monitoren middels uitgebreide scenario-analyses en het beoordelen van impact en maatregelen hierop.

9.3. Frauderisico

Om doelstellingen te kunnen halen is het belangrijk om als organisatie in control te zijn. Fraude is één van de risico's. De afgelopen jaren kregen we landelijk te maken met incidenten waardoor de aandacht voor beheersing van frauderisico's overal is toegenomen. Hierop is de Handreiking Integriteit 2025 samengesteld. Wonen Delden heeft intern én extern (met aannemers) uitgebreid aandacht besteed aan deze handreiking.

Voor Wonen Delden bevinden zich de belangrijkste risico's voor wat betreft fraude op het gebied van:

- Vastgoedprojecten en onderhoud
- Woningtoewijzingen
- Huurinkomsten
- Betalingen

Wonen Delden voert jaarlijks een uitgebreide frauderisicoanalyse uit. Daarin zijn de belangrijkste risico's, de impact en de bijbehorende beheersmaatregelen (inclusief frequentie) opgenomen. Het beheersen van frauderisico's is verankerd in de organisatie en wordt getoetst via de eerste-, tweede- en derdelijns controle. Daarnaast vinden audits plaats om de werking van deze maatregelen te controleren.

In 2025 zijn geen fraudegevallen geconstateerd.

**STICHTING WONEN DELDEN
TE DELDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	6
3	Kasstroomoverzicht 2025	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	23
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	38
7	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	45
8	WNT Verantwoording	51

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire bestemming resultaat	57
2	Bestemming van de winst 2025	57
3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	57

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025

Winst-en-verliesrekening over 2025

Kasstroomoverzicht 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2025 Stichting Wonen Delden

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(Na resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	122.493.560	113.073.722
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.852.541	9.601.061
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	185.322	59.750
	<u>132.531.423</u>	<u>122.734.533</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	879.777	948.065
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	178.499	187.351
Som der vaste activa	<u>133.589.699</u>	<u>123.869.949</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	163.627	-
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	10.708	7.063
Belastingen en premies sociale verzekeringen	358.472	1.931
Overige vorderingen en overlopende activa	91.196	134.553
	<u>460.376</u>	<u>143.547</u>
Liquide middelen (6)	2.874.930	2.419.036
Som der vaste activa	<u><u>137.088.632</u></u>	<u><u>126.432.532</u></u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		99.690.176	92.097.286
Overige reserves		14.411.288	18.143.600
		<u>114.101.464</u>	<u>110.240.886</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		3.774.381	4.121.164
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		3.540.000	540.000
Schulden aan kredietinstellingen		12.546.116	10.606.998
		<u>16.086.116</u>	<u>11.146.998</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		60.737	58.099
Schulden aan leveranciers		2.155.539	205.587
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		272.084	359.870
Overige schulden en overlopende passiva		638.311	299.928
		<u>3.126.671</u>	<u>923.484</u>
		<u>137.088.632</u>	<u>126.432.532</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	6.243.482	5.923.640
Opbrengsten servicecontracten	(12)	112.890	148.000
Lasten servicecontracten	(13)	-127.650	-148.000
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-600.772	-568.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.738.785	-1.968.700
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-299.824	-280.153
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.589.341	3.106.605
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	298.125	637.000
Toegerekende organisatiekosten		-6.956	-28.288
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-163.627	-497.666
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		127.542	111.046
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.624.223	-4.925.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	7.855.124	10.907.206
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.230.901	5.982.206
Kosten overige activiteiten	(20)	-65.512	-47.926
Nettoresultaat overige activiteiten		-65.512	-47.926
Overige organisatiekosten	(21)	-420.015	-339.965
Leefbaarheid	(22)	-168.619	-186.524
Bedrijfsresultaat		4.293.638	8.625.442
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	29.724	31.390
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-454.919	-430.092
Financiële baten en lasten		-425.195	-398.702
Resultaat voor belastingen		3.868.443	8.226.740
Belastingen	(25)	-7.864	-587.129
Resultaat na belastingen		3.860.579	7.639.611

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	6.202.322		5.903.593	
Vergoedingen	143.979		168.010	
Overige bedrijfsopbrengsten	13.658		10.120	
Renteontvangsten	22.367		8.890	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		6.382.326		6.090.613
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	726.674		657.841	
Onderhoudsuitgaven	3.165.797		2.059.488	
Overige bedrijfsuitgaven	1.113.483		1.077.104	
Betaalde interest	426.421		508.239	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	8.980		4.198	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	54.522		32.420	
Vennootschapsbelasting	596.865		377.947	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-6.092.742		-4.717.237
Kasstroom uit operationele activiteiten		289.584		1.373.376
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	288.587		608.711	
(Des)Investeringsontvangsten overig	9.750		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		298.337		608.711
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	5.004.164		462.724	
Verbeteruitgaven	40.674		183.838	
transporteren		5.044.838		646.562

Stichting Wonen Delden te Delden

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		5.044.838		646.562
Investeringen overig	37.979		7.310	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-5.082.817		-653.872
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-4.784.480		-45.161
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4.784.480		-45.161
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		5.000.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		49.210		1.000.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.950.790		-1.000.000
		455.894		328.215
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.419.036		2.090.821	
Liquide middelen per 31 december	2.874.930		2.419.036	
		455.894		328.215

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Wonen Delden (geregistreerd onder KvK-nummer 06032843), statutair gevestigd te Delden, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Presentatie

De cijfers 2025 in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in gehele euro's verantwoord. Op enkele onderdelen zijn de cijfers van voorgaand jaar aangepast voor een juist vergelijk. Waar dat van toepassing is, wordt dit toegelicht.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

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

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

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

Een samenvatting van de belangrijkste parameters conform het Handboek 2025 ziet er als volgt uit:

Stichting Wonen Delden te Delden

Inflatiereeksen		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	7,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1143,70	1143,70	1143,70	1143,70	1143,70	1143,70	1143,70
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1183,73	1183,73	1183,73	1183,73	1183,73	1183,73	1183,73
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeneheid (Extramuraal)	2333,40	2333,40	2333,40	2333,40	2333,40	2333,40	2333,40
	Beheerkosten EGW	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07
	Beheerkosten MGW	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41
	Beheerkosten Zorgeneheid (Extramuraal)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1100%	0,1100%	0,1100%	0,1100%	0,1100%	0,1100%	0,1100%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	XX	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	XX	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%
	Mutatiekans uitponen	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%
	Juridische splitsingskosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponen % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet EGW	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%
	Disconteringsvoet MGW	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%	9,27%
	Disconteringsvoet Zorgeneheid (Extramuraal)	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%

Bedrijfsmatig	Instandhoudingsonderhoud m2	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
	Mutatie onderhoud m2	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (% van de markt huur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%	9,99%

Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
	Mutatie onderhoud m2	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de markt jaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MCG (% van de markt huur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%	0,2690%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%	10,28%

Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
	Beheerskosten Garagebox	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51
	Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
	Juridische splitsingskosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Verkoopkosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans uitpenden	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%	10,01%
	Disconteringsvoet Garagebox	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de poste 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonen Delden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeer gelegenheid wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Wonen Delden. Hierbij geldt:
 - ▮ - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - ▮ - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - ▮ - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- 5 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Wonen Delden zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft DAEB vastgoed dat niet is verhuurd per ultimo boekjaar. De waardering is volgens de grondslagen vastgoedbeleggingen.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'. Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Voorziening pensioenen

Wonen Delden is aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling van de SPW betreft een toegezegde-pensioenregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Wonen Delden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van deze premies, heeft Wonen Delden geen verdere verplichtingen uit hoofde van de pensioenregeling.

Wonen Delden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 129,0%. Wonen Delden loopt geen risico ten aanzien van de dekkingsgraad, derhalve is ter zake geen voorziening nodig.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden verantwoord als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2025 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Wonen Delden heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Stichting Wonen Delden zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2025: > € 900,07) en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Aanschaffingswaarde	26.042.860	25.656.827	5.042.604	5.042.604
Cumulatieve waardeverminderingen	-499.354	-	-8.609	-
Cumulatieve herwaarderingen	87.530.216	78.033.166	4.567.066	3.147.318
Stand per 1 januari	113.073.722	103.689.993	9.601.061	8.189.922
<i>Mutaties</i>				
Investerings	122.720	385.328	27.694	-
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling na eerste waardering	2.070.413	-	-	-
Desinvesteringen	-327.254	-101.282	-	-
Overige mutaties	-77.379	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.631.338	9.099.683	223.786	1.411.139
Totaal mutaties 2025	9.419.838	9.383.729	251.480	1.411.139
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	29.412.770	26.042.860	5.070.298	5.042.604
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.816.382	-499.354	-10.757	-8.609
Cumulatieve herwaarderingen	94.897.172	87.530.216	4.793.000	4.567.066
	122.493.560	113.073.722	9.852.541	9.601.061

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 99.690.172.

Deze heeft voor € 94.897.172 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 4.793.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Marktwaaarde

Woningcorporatie Stichting Wonen Delden heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

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

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. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Verloopoverzicht marktwaaarde (bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in	Totaal
Marktwaaarde 1 januari 2025	113.074	9.601	122.675
Voorraadmutaties	1.762	7	1.769
Vastgoedgegevens, o.a. WOZ waarde	5.668	104	5.772
Methodische wijzigingen	-	-	-
Validatie, o.a. disconteringsvoet	2.527	93	2.620
Marktontwikkelingen	-537	48	-489
Waarde 2025	122.494	9.853	132.347

DAEB	waarderingsvariant	2025		2024	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	519	85.579.356	521	79.733.940
Meergezinswoningen	basis	243	34.688.774	228	31.001.603
Zorgvastgoed (extramuraal)	basis	5	484.832	5	546.732
Maatschappelijk onroerend goed	basis	9	1.727.942	9	1.778.995
Bedrijfsmatig onroerend goed	basis	1	12.656	1	12.452
Totaal		777	122.493.560	764	113.073.722

Net-DAEB	waarderingsvariant	2025		2024	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Meergezinswoningen	basis	34	9.695.539	34	9.434.299
Overig (parkeren/berging)	basis	43	157.002	40	166.762
Totaal		77	9.852.541	74	9.601.061

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 60.426.794 (2024: € 94.481.813).

Wonen Delden heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2025		2024	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
Gemiddelde streefhuur per woning	€ 711,71	€ 1.197,99	€ 755,05	€ 1.186,07
Gemiddelde lasten onderhoud per woning	€ 4.292,26	€ 5.768,99	€ 3.038,76	€ 3.720,04
Gemiddelde lasten beheer per woning	€ 1.039,50	€ 1.740,16	€ 957,72	€ 957,72
Aantal verhuureenheden met EFG-label	6	0	7	0
Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Wonen Delden is als volgt:

- eensgezinswoningen 65% van de maximaal redelijke huur
- meergezinswoningen 70% van de maximaal redelijke huur
- vrije sector 90% van de maximaal redelijke huur

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 94% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op het beleid van Wonen Delden.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven om een verhuurbare eenheid, of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Wonen Delden conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. Wonen Delden hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6
Onderhoud aan installaties	15/18
Dak vervanging	42
Voegwerk	60-20%*
Kozijnvervanging	42
Keukens	20
Badkamers	20
Toiletten	20

*elke 12 jaar wordt 20% van de kosten ingerekend

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op door het bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2029.

4. EFG-Label

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek Modelmatig waarderen Marktwaaarde 2025. Dit is van toepassing op 6 woningen.

5. Achterstallig onderhoud

Wonen Delden heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

Beleidswaarde

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddelde stijging streefhuur per maand	€ 25,00	8,35%
Gemiddelde stijging jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 100,00	-5,20%
Gemiddelde stijging jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 100,00	-5,20%
Verhoging Disconteringsvoet	0,50%	-7,94%

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Aanschaffingswaarde	863.586	360.000
Cumulatieve herwaarderingen	-803.836	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>59.750</u>	<u>360.000</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.064.567	503.586
Onrendabel activa in ontwikkeling	-4.971.006	-803.836
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.070.413	-
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	77.379	-
Overige mutaties	25.045	-
Totaal mutaties 2025	<u>125.572</u>	<u>-300.250</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.663.311	863.586
Cumulatieve herwaarderingen	-4.477.989	-803.836
	<u>185.322</u>	<u>59.750</u>

2. Materiële vaste activa

		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
		2025	2024
		€	€
Aanschaffingswaarde		1.283.026	1.394.900
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-334.961	-339.222
Boekwaarde per 1 januari		948.065	1.055.678
<i>Mutaties</i>			
Investeringsen		51.980	7.310
Desinvesteringen		-13.596	-
Afschrijvingen		-106.672	-114.923
Totaal mutaties 2025		-68.288	-107.613
<i>Boekwaarde per 31 december</i>			
Aanschaffingswaarde		1.335.007	1.402.210
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-455.230	-454.145
		879.777	948.065
De afschrijvingstermijnen zijn:			
Gebouwen	50 jaar		
Inventaris/installaties	10 jaar		
Vervoermiddelen	5 jaar		
Overig	3/5 jaar		
De investeringen in 2025 betreffen:			
Vervoermiddelen	€ 37.980		
Installaties	€ 6.143		
ICT-middelen	€ 7.857		
Totaal	€ 51.980		

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	178.499	187.351

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

	2025	2024
	€	€
Disagio	96.509	101.487
Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel	81.990	85.865
	<u>178.499</u>	<u>187.352</u>

Disagio leningen

Betreft het disagio van de leningenportefeuille bij aanvang van de vennootschapsbelastingplicht. Deze is contant gemaakt tegen 2,75% (2024: 2,9%)

Waarderingsverschil fiscaal afschrijvingspotentieel

Het verrekenbaar tijdelijk verschil uit hoofde van het fiscaal afschrijvingspotentieel is m.i.v. 2021 tot waardering gebracht.

Het waarderingsverschil is ca. € 317.789 (2024: € 332.809).

Waarderingsverschil uit hoofde van verkoop

Voor fiscale boekwinst uit verkopen is evenmin een belastinglatentie gevormd omdat realisatie pas ver in de toekomst zal plaatsvinden door toepassing van de herinvesteringsreserve. Om die reden tendeert het bedrag van de belastinglatentie naar nihil.

Waarderingsverschil vastgoed in exploitatie

De contante waarde van de latente belastingvordering tendeert over de gehele levensduur van het vastgoed per saldo, als gevolg van doorexploiteer scenario, naar nihil. Het waarderingsverschil (bruto) bedraagt op balansdatum ca. € 21,0 miljoen (2024: € 21,0 miljoen).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen bestemd voor verkoop	<u>163.627</u>	<u>-</u>

Dit betreft de woning aan de Morsweg 36.

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incurantheid.

5. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	20.786	14.916
	<u>20.786</u>	<u>14.916</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-10.078	-7.853
	<u>10.708</u>	<u>7.063</u>

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 0,31% (2024: 0,24%)

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting huidig jaar	345.805	-
Omzetbelasting	12.667	1.931
	<u>358.472</u>	<u>1.931</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde facturen	64.156	118.885
Overige debiteuren	194	8.315
Diversen	26.846	7.353
	<u>91.196</u>	<u>134.553</u>

6. Liquide middelen

Bank, rekening-courant	146.768	113.241
Bank, spaarrekeningen	2.728.162	2.305.795
	<u>2.874.930</u>	<u>2.419.036</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	94.897.175	87.530.219
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.793.001	4.567.067
	<u>99.690.176</u>	<u>92.097.286</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	87.530.219	4.567.067	92.097.286
Realisatie uit hoofde van verkoop	-284.557	-	-284.557
Mutatie marktwaarde	7.651.513	225.934	7.877.447
Stand per 31 december 2025	<u>94.897.175</u>	<u>4.793.001</u>	<u>99.690.176</u>

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	18.143.599	22.584.752
Resultaatbestemming boekjaar	3.860.579	7.639.611
	<u>22.004.178</u>	<u>30.224.363</u>
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-7.877.447	-12.080.763
Realisatie herwaarderingsreserve	284.557	-
Stand per 31 december	<u>14.411.288</u>	<u>18.143.600</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	4.121.164	-
Dotatie	4.624.223	4.925.000
Onttrekking	-4.971.006	-803.836
Stand per 31 december	<u>3.774.381</u>	<u>4.121.164</u>

Deze voorzieningen hebben betrekking op het nieuwbouwproject Reigerstraat (saldo € 678.000) en de verduurzaming van 44 woningen (fase 1) (saldo € 3.096.000). De onttrekkingen hebben betrekking op gedane investeringen.

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	3.540.000	-	3.540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	12.606.853	60.737	12.546.116	-
	<u>16.146.853</u>	<u>60.737</u>	<u>16.086.116</u>	<u>-</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. Voor het totaalbedrag van de leningen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borg. Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard.

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden bedraagt 3,70% (2024: 3,90%).

Schulden aan overheid

	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	540.000	540.000
Mutatie	-	-
Opgenomen gelden	3.000.000	-
Langlopend deel per 31 december	3.540.000	540.000
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	12.195.542	10.247.198
Vestia lening	350.574	359.800
	12.546.116	10.606.998

De marktwaarde van alle leningen bedraagt per 31 december 2025 € 17.388.000 (2024: € 13.552.000).

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, opgesteld door WSW.

Borging WSW

Per 31 december 2025 bedraagt het door het WSW geborgd schuldrestant van de leningen € 16.787.000,-. Dit bedrag is inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening.

Agio Vestialening

Deze post is het gevolg van de 'Leningruil Vestia'.

Om te komen tot een structurele oplossing voor de hoge rentelasten bij woningcorporatie Vestia is sectorbreed gezocht naar een oplossing. Die oplossing is gevonden in de vorm van een zogeheten 'leningruil' waaraan 239 corporaties hebben bijgedragen. De leningruil houdt in dat corporaties leningen met een hoog rentepercentage overnemen. Daarbij is uitgegaan van een leningen met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86%. Het verschil tussen de hoge rente van de overgenomen lening (4,86%) en de marktrente (0,535%) is contant gemaakt en als agio op de balans verantwoord en valt in 40 jaar in gelijke delen vrij.

	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	10.296.407	11.343.288
Opgenomen gelden	2.000.000	-
Aflossing	-49.210	-1.046.881
Stand per 31 december	12.247.197	10.296.407
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-51.655	-49.209
Langlopend deel per 31 december	12.195.542	10.247.198

	2025	2024
	€	€
<i>Vestia lening</i>		
Stand per 1 januari	368.690	377.580
Agio	-9.034	-8.890
Stand per 31 december	359.656	368.690
Agioverplichting komend boekjaar	-9.082	-8.890
Langlopend deel per 31 december	350.574	359.800

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	60.737	58.099

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	2.155.539	205.587
-------------	-----------	---------

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

Vennootschapsbelasting huidig jaar	-	252.048
Omzetbelasting	233.882	79.708
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	28.001	20.296
Pensioenen	10.201	7.818
	272.084	359.870

Vennootschapsbelasting huidig jaar

Vennootschapsbelasting dit jaar	-	219.016
Vennootschapsbelasting oudere jaren	-	33.032
	-	252.048

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	638.311	299.928
Overlopende passiva		
Transitorische rente leningen	205.032	162.060
Niet opgenomen vakantiedagen	23.000	24.000
Vooruitontvangen huur	23.359	25.268
Accountantskosten	78.691	56.022
Service kosten	85.575	-
Nog te ontvangen facturen projectkosten	222.654	-
Overige bedrijfslasten	-	32.578
	638.311	299.928

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Sinds 1 juli 2022 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening

WSW - Obligolening

Wonen Delden heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wonen Delden. Het betreft hier een bedrag van maximaal € 308.000.

Niet opgenomen deel variabele hoofdsomleningen

Wonen Delden heeft op 2 augustus 2021 een geborgde variabele hoofdsomlening afgesloten van € 2.500.000 bij de Nederlandse Waterschapsbank (leningnummer 2-31051/WSW5076). De looptijd van de lening is 10 jaar en ultimo 2025 is een bedrag van € 1.500.000 opgenomen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar

Saneringsheffing

Op dit moment is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van een saneringsheffing in de dPi-periode. Corporaties hoeven daarom (net als vorig jaar) geen bedrag hiervoor opnemen in de begroting. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden deze verwachtingen op enig moment anders kunnen worden, waardoor het mogelijk is dat corporaties in de toekomst wel wordt gevraagd hiervoor weer een bedrag in te rekenen. Dit wordt nu niet verwacht.

Vennootschapsbelasting

Hoewel Wonen Delden van mening is dat het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening toepasbaar is, heeft zij uit een oogpunt van voorzichtigheid de in eerdere jaren gevormde fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting teruggenomen. Tegelijk heeft Wonen Delden om die reden tegen de aansluitend ontvangen aanslag vennootschapsbelasting 2018 bezwaar aangetekend. In afwachting van de uitkomst van de gerechtelijke procedure heeft de belastingdienst aan Wonen Delden een vso aangeboden. De vso houdt in dat voorlopig 50% van het verschil tussen de fiscale onderhoudsvoorziening volgens Wonen Delden en volgens de belastingdienst alsnog in aftrek mag worden genomen. Dit betekent dat Wonen Delden een fiscale onderhoudsvoorziening heeft gevormd voor € 2,1 miljoen. Deze is inmiddels verrekend.

Aangegane verplichtingen

Voor het nieuwbouwproject Reigerstraat is een verplichting aangegaan van € 12.352.000. Hiervan is tot en met 2025 € 3.410.000 gefactureerd. Voor het verduurzamingsproject fase 1 (44 woningen) zijn verplichtingen aangegaan ter hoogte van € 4.441.000. Hiervan is tot en met 2025 € 985.000 gefactureerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermeld moeten worden.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.803.813	5.343.429
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	161.397
Huurderving wegens leegstand	-40.094	-19.262
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	5.763.719	5.485.564
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	479.763	415.670
Onroerende zaken niet zijnde woningen	-	23.638
Huurderving wegens leegstand	-	-1.232
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	479.763	438.076
Totaal huuropbrengsten	6.243.482	5.923.640

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg voor het DAEB-bezit 4,1% (1 juli 2024: 5,6%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,9% (1 juli 2024: 3,4%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten woongelegenheden DAEB	112.890	148.000
---	---------	---------

13. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	127.650	148.000
---	---------	---------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	377.916	318.532
Toegerekende overige organisatiekosten	187.171	211.181
Toegerekende afschrijvingen	40.892	45.969
Af: inschrijfgelden	-5.207	-7.500
	600.772	568.182

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

De vergelijkende cijfers 2024 zijn aangepast. De bijdrageheffing Aw is verantwoord onder post 21. Overige organisatiekosten.

	2025	2024
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	622.515	586.703
Pensioen	75.168	62.762
Sociale lasten	89.293	80.373
Personeel derden	74.403	66.490
	<u>861.379</u>	<u>796.328</u>

Personeelsleden

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Wonen	2,55	2,40
Vastgoed	1,56	1,60
Financiën	1,72	1,40
Communicatie	0,44	0,50
TOTAAL	<u>7,27</u>	<u>6,90</u>

	2025	2024
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	861.379	796.328
Overige personeelslasten	130.016	87.994
Huisvestingskosten	39.968	33.113
Kantoor- en ICT kosten	201.987	177.777
Advieskosten	174.038	160.901
Overige algemene organisatiekosten	89.874	68.165
Afschrijvingen MVA ten dienste van	110.520	114.923
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.607.782</u>	<u>1.439.201</u>

De stijging van de overige personeelskosten wordt met name veroorzaakt door wervingskosten (€ 28.400) en hogere opleidingskosten (€23.800). De vergelijkende cijfers 2024 zijn enigszins aangepast voor een juiste vergelijking met 2025.

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	605.979	575.680
- Lasten onderhoudsactiviteiten	409.446	367.858
- Overige activiteiten	65.511	47.926
- Overige organisatiekosten	412.201	335.766
- Leefbaarheid	114.645	111.971
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>1.607.782</u>	<u>1.439.201</u>

	2025	2024
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	810.331	688.489
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.519.008	912.353
Toegerekende personeelskosten	255.349	203.541
Toegerekende overige organisatiekosten	126.467	134.943
Toegerekende afschrijvingen	27.630	29.374
	<u>3.738.785</u>	<u>1.968.700</u>

De vergelijkende cijfers 2024 zijn aangepast met de toegerekende kosten van de onder punt 16 genoemde Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Hieronder volgt een specificatie van de onderhoudskosten.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reparatie onderhoud	379.612	320.600
Mutatieonderhoud	401.006	347.560
Planmatig onderhoud	2.202.206	466.710
VvE bijdrage	176.191	261.767
Contract onderhoud	140.612	183.874
Service abonnement onderhoud	29.712	20.330
Totaal directe onderhoudskosten	3.329.339	1.600.841
Toegerekende organisatiekosten	409.446	367.859
	<u>3.738.785</u>	<u>1.968.700</u>
TOTAAL	3.738.785	1.968.700

De totale onderhoudskosten zijn in 2025 ruim € 1,16 miljoen overschreden ten opzichte van de begroting 2025 (ad € 2,17 miljoen), voornamelijk als gevolg van hoger planmatig onderhoud. Door een vertraging in met name het BKT-onderhoud in 2024 zijn veel opdrachten doorgeschoven van 2024 naar 2025. Daarnaast zijn opdrachten die in de begroting als investeringen werden aangemerkt, opgenomen onder planmatig onderhoud. Deze uitgaven voldeden niet aan de criteria die gelden voor investeringen en zijn daarom onder planmatig onderhoud verwerkt.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB en waterschapslasten	270.830	268.683
Verhuurderheffing	4.350	-
Verzekeringen	24.644	11.470
	<u>299.824</u>	<u>280.153</u>

De vergelijkende cijfers 2024 met betrekking tot de toegerekende kosten zijn ondergebracht bij punt 15 lasten onderhoudsactiviteiten.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	298.125	637.000
transporteren	298.125	637.000

Stichting Wonen Delden te Delden

	2025	2024
	€	€
Transport	298.125	637.000
Af: verkoopkosten	-6.956	-28.288
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-163.627	-497.666
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>127.542</u>	<u>111.046</u>

De verkoopopbrengst betreft de woning Morsweg 30 € 296.000 en verkoop tuingrond € 2.125 (2024: 3 woningen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele investeringen nieuwbouw (DAEB)	-542.853	-4.925.000
Onrendabele investeringen bestaand bezit (DAEB)	-4.081.370	-
	<u>-4.624.223</u>	<u>-4.925.000</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling	7.631.338	9.496.067
Mutatie marktwaarde Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	223.786	1.411.139
	<u>7.855.124</u>	<u>10.907.206</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Kosten overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-20.235	-26.518
Toegerekende personeelskosten	-40.856	-17.581
Toegerekende afschrijvingen	-4.421	-3.827
	<u>-65.512</u>	<u>-47.926</u>

21. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	245.777	185.783
Toegerekende overige organisatiekosten	136.584	123.171
Toegerekende afschrijvingen	29.840	26.812
Bijdrageheffing Aw	4.630	4.199
Obligoheffing WSW	3.184	-
	<u>420.015</u>	<u>339.965</u>

De vergelijkende cijfers 2024 zijn aangepast. De bijdrageheffing Aw stond voorheen onder lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Accountantshonoraria

Totaal honoraria voor de controle jaarrekening (Verstegen)	65.936	63.440
Totaal honoraria voor andere controleopdrachten (Verstegen)	6.788	6.510
Totaal honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein (VPB - Deloitte)	14.517	10.417
Andere niet-controle diensten (Verstegen)	4.114	-
	<u>91.355</u>	<u>80.367</u>

Het vermelde honorarium is incl. BTW. Het betreft alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren bestaande uit honorarium en meerwerk, toegekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. De fiscale adviesdiensten betreffen de aangifte VPB uit 2025.

	2025	2024
	€	€
22. Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	53.974	74.554
Toegerekende personeelskosten	71.498	61.955
Toegerekende overige organisatiekosten	35.411	41.073
Toegerekende afschrijvingen	7.736	8.942
	<u>168.619</u>	<u>186.524</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	9.034	8.890
Rentebaten spaarrekening	20.690	22.500
	<u>29.724</u>	<u>31.390</u>

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-455.953	-426.594
Rentelasten overig	1.034	-3.498
	<u>-454.919</u>	<u>-430.092</u>

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). Deze Vaststellingsovereenkomst (VSO) is door de belastingdienst opgezegd per 1-1-2023. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting huidig jaar	88	-520.703
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	900	-34.227
Mutatie actieve belastinglatentie	-8.852	-32.199
	<u>-7.864</u>	<u>-587.129</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,23 % (2024: 7,09 %).

Berekening belastbaar bedrag (bedragen x € 1.000)	2025	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	3.869	8.226
Fiscale correcties:		
Waardeveranderingen	-3.231	-5.982
Fiscaal hogere afschrijvingen	-28	-28
Vrijval (dis) agio leningenportefeuille	-43	-43
Financieringskosten op activa i.o.	-	-3
Fiscaal geactiveerde rente	10	-
Correctie verkoopresultaat	-128	-
sub-totaal	449	2.170
Extracomptabele correcties:		
Gemengde kosten	6	6
Correctie onderhoudslasten	-495	-
Milieu- investeringsaftrek	-10	-
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-111
Belastbaar bedrag	-50	2.065

7 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	122.493.560	-	113.073.722	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	9.852.541	-	9.601.061
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	185.322	-	59.750	-
	<u>122.678.882</u>	<u>9.852.541</u>	<u>113.133.472</u>	<u>9.601.061</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	812.447	67.329	877.968	70.097
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.999.614	-	8.646.448	-
Interne lening	1.161.334	-	1.354.667	-
Latente belastingvordering(en)	164.838	13.661	173.499	13.852
	<u>10.325.786</u>	<u>13.661</u>	<u>10.174.614</u>	<u>13.852</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	163.627	-	-	-
Vorderingen				
Huurdebiteuren	9.889	819	7.063	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	331.038	27.434	1.931	-
Overige vorderingen en overlopende activa	84.217	6.979	134.553	-
	<u>425.144</u>	<u>35.232</u>	<u>143.547</u>	<u>-</u>
Liquide middelen	2.644.962	229.967	2.038.948	380.088
	<u>3.233.733</u>	<u>265.199</u>	<u>2.182.495</u>	<u>380.088</u>
	<u>137.050.848</u>	<u>10.198.730</u>	<u>126.368.549</u>	<u>10.065.098</u>

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	99.690.176	4.793.001	92.097.286	4.567.067
Overige reserves	14.411.288	4.206.613	18.143.600	4.079.381

114.101.464	8.999.614	110.240.886	8.646.448
-------------	-----------	-------------	-----------

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.774.381	-	4.121.164	-
--	-----------	---	-----------	---

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	3.540.000	-	540.000	-
Schulden aan kredietinstellingen	12.546.117	-	10.606.998	-
Interne lening	-	968.001	-	1.161.334

16.086.117	968.001	11.146.998	1.161.334
------------	---------	------------	-----------

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting interne lening	-	193.333	-	193.333
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	60.737	-	58.100	-

Schulden aan leveranciers	2.138.577	16.959	271.440	21.672
---------------------------	-----------	--------	---------	--------

Belastingen en premies sociale verzekeringen	251.261	20.823	252.208	20.136
--	---------	--------	---------	--------

Overige schulden en overlopende passiva	638.311	-	277.753	22.175
---	---------	---	---------	--------

3.088.886	231.115	859.501	257.316
-----------	---------	---------	---------

137.050.848	10.198.730	126.368.549	10.065.098
-------------	------------	-------------	------------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.765.668	477.815	5.485.667	437.973
Opbrengsten servicecontracten	90.958	21.932	130.282	17.718
Lasten servicecontracten	-102.850	-24.800	-130.282	-17.718
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-554.797	-45.977	-526.173	-42.009
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.505.711	-233.074	-1.858.742	-78.009
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-276.878	-22.946	-292.914	-23.386
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.416.390	172.950	2.807.838	294.569
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	298.125	-	637.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-6.956	-	-28.288	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-163.627	-	-497.666	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	127.542	-	111.046	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.624.223	-	-4.925.000	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.631.338	223.786	9.496.067	1.411.139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.007.115	223.786	4.571.067	1.411.139
Kosten overige activiteiten	-65.511	-	-47.926	-
Overige organisatiekosten	-420.015	-	-310.941	-24.825
Leefbaarheid	-168.619	-	-186.524	-
Bedrijfsresultaat	3.896.902	396.736	6.944.560	1.680.883
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	63.659	-	31.390	-
transporteren	63.659	-	31.390	-

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	63.659	-	31.390	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-445.885	-42.969	-384.800	-45.292
Financiële baten en lasten	-382.226	-42.969	-353.410	-45.292
Resultaat voor belastingen	3.514.676	353.767	6.591.150	1.635.591
Belastingen	-7.263	-601	-574.144	-12.987
Resultaat Niet-DAEB	353.166	-	1.622.604	-
Resultaat na belastingen	3.860.579	353.166	7.639.610	1.622.604

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.727.844	474.478	5.467.102	436.491
Vergoedingen	116.007	27.972	147.896	20.114
Overige bedrijfsopbrengsten	12.613	1.045	9.372	748
Renteontvangsten	65.948	1.711	8.890	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.922.412	505.206	5.633.260	457.353
<i>Operationele uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	671.083	55.591	609.203	48.638
Onderhoudsuitgaven	2.968.568	197.229	1.976.535	82.953
Overige bedrijfsuitgaven	1.011.377	102.106	995.977	81.127
Betaalde interest	426.421	45.292	508.239	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	8.980	-	4.198	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	54.522	-	32.420	-
Vennootschapsbelasting	551.205	45.660	350.002	27.944
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-5.692.156	-445.878	-4.476.574	-240.662
Kasstroom uit operationele activiteiten	230.256	59.328	1.156.686	216.691
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	288.587	-	608.711	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	9.750	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	298.337	-	608.711	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	5.004.164	-	462.724	-
Verbeteruitgaven	27.463	13.211	176.433	7.405
transporteren	5.031.627	13.211	639.157	7.405

Stichting Wonen Delden te Delden

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	5.031.627	13.211	639.157	7.405
Investerings overig	35.074	2.905	6.770	540
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-5.066.701	-16.116	-645.927	-7.945
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-4.768.364	-16.116	-37.216	-7.945
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	193.333	-	193.333	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.575.031	-16.116	156.117	-7.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.000.000	-	-	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	49.210	-	1.000.000	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	193.333	-	193.333
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-49.210	-193.333	-1.000.000	-193.333
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.950.790	-193.333	-1.000.000	-193.333
	606.015	-150.121	312.803	15.413

8 WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WONEN DELDEN

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting Wonen Delden ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de directeur-bestuurder van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de directeur-bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

**J.H.A. ter
Stal**

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2025

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

114.227

Beloningen betaalbaar op termijn

16.773

Subtotaal

131.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

131.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

131.000

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

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2024 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

106.081

Beloningen betaalbaar op termijn

15.439

Subtotaal

121.520

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

124.000

Bezoldiging

121.520

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagenveld
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 18/05	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.720	3.962	10.480	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	4.953	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>15.720</u>	<u>3.962</u>	<u>10.480</u>	<u>10.480</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	H.H.J. Kuipers	H.J. Muller	R.H.H.G. Kroeze	M.C.S. van Wagenveld
Functiegegevens	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.880	9.920	9.920	9.920
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400	12.400

Er is geen sprake van overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

S.W. Scholte

Functiegegevens

Lid RvC

Aanvang en einde functievervulling in 2025

18/05 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging 7.860

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 8.183

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -

Bezoldiging 7.860

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Wonen Delden verklaart dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Delden, 23 juni 2026
Stichting Wonen Delden
Namens deze,

Mevrouw J.H.A. ter Stal

Ondertekening van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Wonen Delden verklaart het door de bestuurder opgestelde jaarverslag 2025 en jaarrekening 2025, na kennisname van de bevindingen van Verstegen accountants en adviseurs op 23 juni 2026 vast te stellen.

Delden, 23 juni 2026

Raad van Commissarissen

de heer H.H.J. Kuipers

de heer S.W. Scholte

mevrouw R.H.H.G. Kroeze

mevrouw M.C.S. van Wagenveld

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire bestemming resultaat

In de statuten van Stichting Wonen Delden zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

2 Bestemming van de winst 2025

De directie stelt voor om de winst over 2025 als volgt te bestemmen:

	2025
	€
Resultaat	3.860.579
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	-7.877.447
Onttrekking overige reserves	-4.016.868

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring, zoals hierna opgenomen.

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wonen Delden

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Wonen Delden te Delden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonen Delden 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 Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
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 het 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 Stichting Wonen Delden zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Wonen Delden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Wonen Delden opgenomen in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag. De door Stichting Wonen Delden onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memorialen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Wonen Delden, een spendanalyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogenprincipe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van onvoldoende controletechnische functiescheiding bij het muteren van crediteuren stamgegevens en zelfstandige betaalbevoegdheid. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd, wijzigingen in stamgegevens en betalingen geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wonen Delden bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Wonen Delden en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Wonen Delden opgenomen in hoofdstuk 8 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Stichting Wonen Delden gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar, brieven van de autoriteit woningcorporaties en waarborgfonds sociale woningbouw en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Stichting Wonen Delden.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Stichting Wonen Delden haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in het hoofdstuk “Grondslagen voor de waardering van activa en passiva”. Hierin staat beschreven dat Stichting Wonen Delden haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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, het volkshuisvestingsverslag 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 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 WNT.

In dit kader is het bestuur tevens 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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden 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 gerede 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 de toegelaten instelling.

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 alle 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, het 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 fouten of fraude, 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;
- 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; en
- 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
23 juni 2026 18:30 +02:00

ing. J.L. (John) Wisse RA