

Jaarverslag 2025



wonion 

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	4
1. Inleiding	5
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	5
2. Besturen en Governance, Risk en Compliance	6
<i>Besturen</i>	6
<i>Belangrijkste besluiten in 2025</i>	8
<i>Governance, Risk en Compliance (GRC)</i>	8
<i>Risicomangement</i>	9
<i>Externe toezichthouders</i>	12
<i>Duurzaam in wonen en (samen)werken</i>	13
3. Zorg voor mensen	16
<i>BEHULPZAAM: UITGEVOERD 2025</i>	16
<i>BESCHIKBAAR: UITGEVOERD IN 2025</i>	18
<i>BETAALBAAR: UITGEVOERD IN 2025</i>	20
4. Passende woningen	22
<i>KWALITEIT: UITGEVOERD 2025</i>	22
<i>ONDERHOUD</i>	22
<i>PROJECTEN</i>	24
<i>DUURZAAM: UITGEVOERD 2025</i>	26
5. Fijne wijken	27
<i>LEEFBAAR: UITGEVOERD IN 2025</i>	27
<i>GROEN: UITGEVOERD IN 2025</i>	28
6. Aandacht voor vandaag en morgen	29
<i>TOEKOMST: UITGEVOERD IN 2025</i>	29
7. Onze bouwstenen	32
<i>MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN: UITGEVOERD IN 2025</i>	32
<i>HELDER COMMUNICEREN: UITGEVOERD IN 2025</i>	34
<i>DEGELIJK REKENEN: UITGEVOERD IN 2025</i>	36
<i>CONTINUÏTEIT</i>	36
<i>RENDEMENT</i>	38
8. Bestuursverklaring	40
9. Verslag van de Raad van Commissarissen	41
<i>Toezicht en toetsing</i>	41

<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	43
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2025</i>	45
<i>Tenslotte</i>	49
JAARREKENING	50
<i>Toelichting behorende tot de jaarrekening</i>	54
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	57
<i>Grondslagen voor bepaling van het resultaat</i>	66
<i>Toelichting op de balans</i>	70
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening</i>	84
<i>Vaststellen jaarrekening</i>	100
OVERIGE GEGEVENS	101
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	101
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	102

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord

De maatschappij verandert in hoog tempo. Dat zien wij ook in het werk van woningcorporaties. De vraag naar betaalbare woningen blijft groot, de noodzaak tot verduurzaming is onverminderd urgent en in steeds meer buurten vraagt ook de leefbaarheid nadrukkelijk onze aandacht. Juist in die combinatie ligt vandaag de maatschappelijke betekenis van woningcorporaties. Wij zijn er niet alleen om woningen te beheren, maar om duurzaam bij te dragen aan kwaliteit van leven. Die brede benadering sluit ook aan bij de opbouw van dit jaarverslag, waarin zorg voor mensen, passende woningen, fijne wijken en aandacht voor vandaag en morgen met elkaar verbonden zijn.

Voor Wonion betekent dit dat wij onze rol breed opvatten. Wij willen bijdragen aan de opgaven waar Nederland voor staat, maar doen dat altijd dichtbij huis: in de Achterhoek en in het bijzonder in de gemeente Oude IJsselstreek. Daar werken wij aan passende, betaalbare en duurzame woningen, aan wijken waarin mensen prettig kunnen wonen en aan oplossingen voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Die brede blik is niet nieuw, maar wordt wel steeds belangrijker in een tijd waarin wonen, welzijn, duurzaamheid en leefbaarheid steeds sterker met elkaar samenhangen.

Om die reden hebben wij dit jaar ook voor het eerst een ESG-rapportage opgesteld. Niet omdat dit verplicht is, maar omdat wij vinden dat wij onze maatschappelijke bijdrage beter en breder moeten verantwoorden. Duurzaamheid is bij Wonion immers meer dan energie, materialen of CO₂-reductie alleen. Het gaat ook over betaalbaarheid, participatie, leefbaarheid, goed bestuur en de manier waarop wij samen met huurders, medewerkers en partners werken aan blijvende maatschappelijke waarde. De ESG-rapportage helpt ons om die samenhang scherper zichtbaar te maken en transparanter te laten zien waar wij staan en waar wij verder in willen groeien.

2025 laat zien dat deze opgave groeit. Onze projectenportefeuille is verder toegenomen, we hebben opnieuw stevig geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming en tegelijk merken we dat de druk op leefbaarheid en sociale samenhang niet afneemt. Dat vraagt veel van onze organisatie. Niet alleen in middelen, maar ook in mensen, samenwerking en wendbaarheid. De groei van Wonion is dan ook geen doel op zich, maar een noodzakelijke ontwikkeling om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen blijven uitvoeren.

Daarbij moeten we ook eerlijk zijn. De verwachtingen richting corporaties zijn hoog, terwijl wet- en regelgeving, stijgende kosten en onzekerheid over de investeringsruimte het werk niet eenvoudiger maken. De opgave wordt groter, maar de ruimte om die opgave waar te maken staat onder druk. Dat vraagt om scherpe keuzes, om voorspelbaar overheidsbeleid en om blijvende samenwerking met huurders, gemeente en partners.

Tegelijk geeft dit jaarverslag vooral vertrouwen. We laten zien dat Wonion in ontwikkeling is, koers houdt en bereid is om verantwoordelijkheid te nemen. Met betrokken medewerkers, met oog voor bewoners en met een heldere ambitie voor de toekomst blijven wij bouwen aan kwaliteit van leven door duurzaam wonen.

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

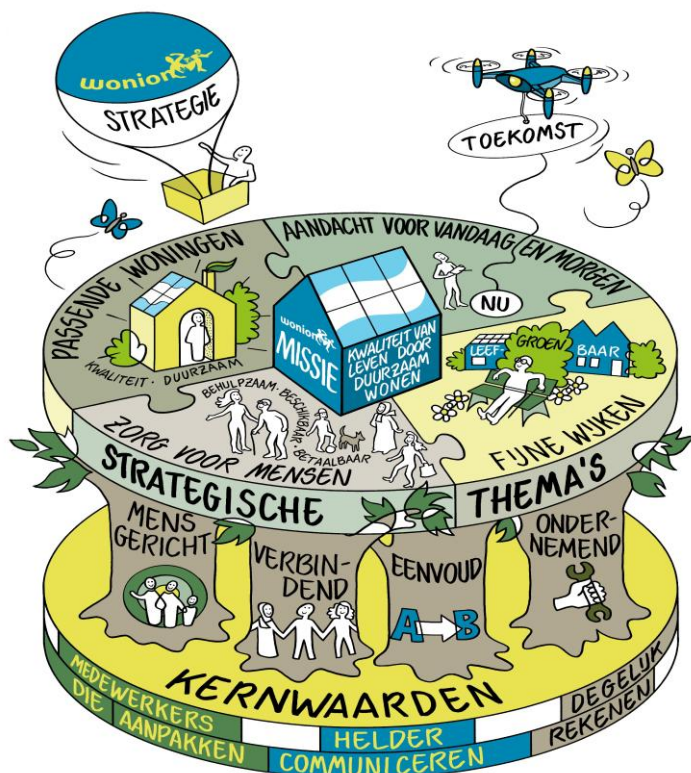
1. Inleiding

Wonion is een woningcorporatie met circa 4.200 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Een zeer beperkt deel van onze woningen bevindt zich in de gemeente Aalten. Samen met collegacorporaties in de Achterhoek leveren wij een bijdrage aan het betaalbaar wonen in de Achterhoek.

Ons dagelijks handelen wordt gekenmerkt door duurzaamheid en is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel en prettig wonen. Bovendien levert het een belangrijke bijdrage aan betaalbaar wonen, het zuinig omgaan met onze aarde en de juiste zorg voor onze huurders en toekomstige generaties. Duurzaamheid gaat niet alleen over energie of circulair gebruik van grondstoffen. Het gaat ook om de relaties met elkaar. Een duurzame relatie zorgt voor vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van ons werk.

Onze strategische uitgangspunten

In juni 2023 is onze strategie grondig herijkt en inmiddels werken we al geruime tijd vanuit deze koers. We hebben nog meer aandacht voor de sociale en menselijke kant en we benoemen dit specifieker. Ook hebben we meer oog voor het (woon)geluk van onze huurders. Bij de kernwaarden hebben we Betrouwbaar losgelaten omdat we dit een basisvoorwaarde vinden. Nieuw is de kernwaarde Verbindend en de kernwaarde Gastvrij is vervangen door Mensgericht. Niet dat we minder gastvrij zijn, maar we kijken verder dan dat.



We maken onderscheid tussen strategische thema's (waar gaan we mee aan het werk) en bouwstenen (hoe gaan we daarmee aan het werk). Nieuw is het thema 'Zorg voor mensen' met het onderdeel 'Behulpzaam'. Daarnaast hebben leefbare buurten nu een plek in een apart thema: 'Fijne wijken' (met de onderdelen 'Leefbaarheid' en 'Groen'). Een ander nieuw thema is 'Aandacht voor vandaag en morgen'. De focus ligt hier op zaken als vooruit kijken, ontwikkelen, innoveren en kathedraal denken, maar ook de balans met flexibel kunnen zijn en inspelen op dat wat nu gevraagd wordt.

De in onze strategie opgenomen onderdelen worden gebruikt voor de begroting, tertaalrapportages en het

jaarverslag. Hiermee verantwoorden we transparant in welke mate onze doelen zijn bereikt. Door vast te houden aan deze indeling zijn de onderwerpen waar wij ons voor inzetten in alle verantwoordingsstukken herkenbaar.

In 2025 is de strategie op sommige punten geactualiseerd. In 2026 starten we met de voorbereiding van de strategie voor 2027 en verder. In dat traject kijken we opnieuw naar onze opgaven, prioriteiten en positionering voor de komende jaren. Een verdere toelichting op onze strategie kunt u lezen op onze website.

2. Besturen en Governance, Risk en Compliance

Er doen zich voortdurend nieuwe risico's voor die invloed hebben op het realiseren van de corporatiedoelstellingen. Tegelijkertijd is de wet- en regelgeving voor corporaties continu in ontwikkeling, waardoor het een blijvende inspanning vraagt om 'in control' te blijven. Compliance, Governance en Risk staan kortweg voor het voldoen aan wet- en regelgeving, het waarborgen van goed bestuur en het beheersen van risico's. Dit vormt de minimale verwachting van de buitenwereld bij de uitvoering van onze volkshuisvestelijke taken. Deze kaders zijn onder andere extern verankerd in de Woningwet, het B.T.I.V., het R.T.I.V. en de Aedes Governancecode. Intern zijn zij vastgelegd in de statuten, de procuratieregeling, het managementstatuut, reglementen en het risicomanagement.

Besturen

Een belangrijke basis voor Wonion is de jaarcyclus die wij elk jaar doorlopen. Onderdeel is het jaarlijks beoordelen of de strategie nog passend is bij de ontwikkelingen en inzichten die wij zien. De opzet van de strategie is ook de basis voor de overige onderdelen in deze cyclus. De strategie zorgt ervoor dat ook de hierop volgende onderdelen kritisch worden beoordeeld en waar nodig bijgesteld.

Ontwikkelingen om ons heen

De dreigende huurbevriezing en de onzekerheid over onze inkomsten maakten opnieuw duidelijk hoe kwetsbaar onze financiële ruimte is. Hoewel de huurverhoging uiteindelijk kon doorgaan, zorgde het proces voor onduidelijkheid richting huurders en belangenorganisaties.

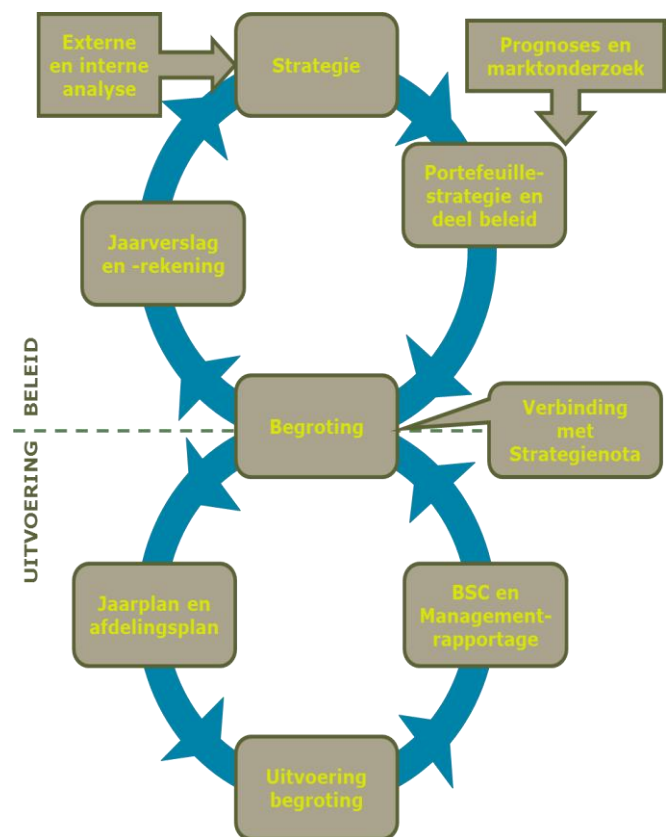
Tegelijkertijd raakt deze situatie direct aan onze strategische opdracht: het realiseren van betaalbare, duurzame en passende woningen, nu en in de toekomst. De portefeuillestrategie 2026-2035 laat zien dat de opgave groeit, onder meer door de toename van het aantal huishoudens en de stijgende behoefte aan betaalbare huurwoningen in onze regio. Daarmee wordt de spanning zichtbaar: de opgave wordt groter, terwijl de investeringsruimte mogelijk kleiner wordt.

Als organisatie vragen we ons daarom steeds nadrukkelijker af hoe we ook op lange termijn onze huurders goed kunnen blijven bedienen en kunnen bijdragen aan leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. We blijven inzetten op samenwerking met gemeenten, partners en huurders, maken scherpe keuzes binnen onze organisatie en vragen ook aandacht van het Rijk voor financiële stabiliteit en voorspelbaar beleid, zodat woningcorporaties hun rol blijvend kunnen vervullen.

Als organisatie vragen we ons daarom steeds nadrukkelijker af hoe we ook op lange termijn onze huurders goed kunnen blijven bedienen en kunnen bijdragen aan leefbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid. We blijven inzetten op samenwerking met gemeenten, partners en huurders, maken scherpe keuzes binnen onze organisatie en vragen ook aandacht van het Rijk voor financiële stabiliteit en voorspelbaar beleid, zodat woningcorporaties hun rol blijvend kunnen vervullen.

Ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving

Het kabinet Jetten heeft hoge ambities uitgesproken op het gebied van wonen. Ze wil vooral: meer bouwen, betaalbaarheid verbeteren en procedures versnellen. Voor woningcorporaties heeft dat zowel kansen als risico's. De bekende doelstelling van 100.000 nieuwe woningen per jaar werd bevestigd, met een stevige rol voor woningcorporaties bij het realiseren van sociale huur en betaalbare woningen. Tegelijkertijd werd duidelijk dat wet- en regelgeving moet worden aangepast om deze ambitie haalbaar te maken. Zo wordt gewerkt aan snellere vergunningprocedures, standaardisering van bouwconcepten en het versoepelen van bezwaar- en beroepsmogelijkheden.



Voor corporaties betekent dit enerzijds ruimte om sneller en efficiënter te bouwen, maar anderzijds ook een toenemende druk om nu aandacht te hebben voor toekomstige regelgeving. De nieuwe regelgeving rond netcongestie leidt echter tot afnemende zekerheid over de beschikbaarheid van elektriciteitscapaciteit voor woningbouw- en verduurzamingsprojecten. Hierdoor nemen wachttijden en het risico op projectvertraging toe.

Ook de inzet op betaalbaarheid, verduurzaming en het huisvesten van aandachtsgroepen vraagt om scherpe keuzes en grote investeringen. Voor Wonion betekent dit dat we blijvend strategisch en slagvaardig moeten opereren. De prestatieafspraken die we sloten met onze gemeente en huurdersvereniging geven richting, maar de landelijke dynamiek vraagt om voortdurende alertheid, samenwerking en flexibiliteit.

Nationale Prestatieafspraken

Eind 2024 zijn de nieuwe Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 getekend. De NPA geven invulling aan de Nationale Woon- en Bouwagenda zoals opgesteld in 2022. Het Rijk, woningcorporaties en gemeenten hebben afgesproken vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te bouwen. De ambitie is om dit al in 2027 te realiseren. Ook zetten ze in op een verantwoorde huurstijging, verbetering en verduurzaming van woningen en investeren ze in de leefbaarheid van wijken. De Nationale Prestatieafspraken bevatten een enorme volkshuisvestelijke opgave en een doorrekening laat zien dat corporaties bij een volledige uitvoering van deze opgave, op de middellange termijn financieel in de knel komen.

Woondeal

Begin 2025 zijn de Woondeals geactualiseerd (ook wel Woondeal 1.1). De Woondeal 1.0 gold van 2022 t/m 2030, de nieuwe geactualiseerde deal gaat over de periode 2025 tot 2035. We maken daarin regionaal afspraken over de toevoeging van extra woningen in deze periode, waaronder ook sociale huur. Inzet is 30% sociale huur voor de periode 2025 t/m 2030. In de periode daarna willen we regionaal 23% sociale huur realiseren.

Werkwijze Solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland

Woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor het behalen van de opgaven die zijn afgesproken in de NPA en dat betekent dat er ook een verantwoordelijkheid ligt voor corporaties om over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen te kijken. Daarom is afgesproken dat corporaties met voldoende middelen zich inspannen om de opgaven aan te pakken van corporaties in hetzelfde werkgebied die financieel niet in staat zijn om alle opgaven uit te voeren. In 2025 is door de vijf woningcorporaties in de Achterhoek, onder begeleiding van Finance Ideas een nadere invulling gegeven aan de solidariteitsvraag in de Achterhoek.

Ontwikkeling woningmarkt

De druk op de (sociale) woningmarkt was ook in 2025 hoog. Wonion heeft haar doelstelling om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten dan ook niet gehaald. De gemiddelde actieve zoekduur lag op circa 1,3 jaar. Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie is ten opzichte van 2024 wel gestabiliseerd, maar blijft hoog. Het aanbod van woningen is wat toegenomen, maar omdat het aantal woningzoekenden harder is toegenomen ligt de slaagkans wat lager dan het jaar ervoor. We houden de ontwikkelingen in de woningmarkt scherp in de gaten en proberen hier zo goed als mogelijk op in te spelen.

Visitatie

De meest recente visitatie is in 2023 uitgevoerd door Raeflex en betrof de periode 2019–2022. Het visitatierapport geeft goed weer dat we al veel jaren een stabiele koers varen waarin persoonlijke aandacht, vernieuwing en samenwerken de basis zijn. De volgende visitatie staat gepland voor 2027.

Groei van de organisatie

De groei van de projectenportefeuille, in combinatie met de overgang naar een nieuw ERP-systeem, vraagt veel van de organisatie. In 2025 is gestart met de voorbereidingen voor het nieuwe ERP-systeem, waarbij is ingezet op het vergroten van de organisatiecapaciteit, zodat er voldoende en passende menskracht beschikbaar is.

Belangrijkste besluiten in 2025

Categorie	Besluiten
Wonen, Huur en Portefeuille	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Huurverhoging 2025 ➤ Huurbeleid 2026 ➤ Portefeuillestrategie 2026–2035 ➤ Portefeuilleplan 2026–2035 ➤ Verkoopbeleid 2025 ➤ Verkoop en aankoop diverse woningen ➤ Bod 2026 gemeente Oude IJsselstreek
Leefbaarheid, Welzijn en Maatschappelijke	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Deelname aan Comfortabel Thuis/project Samen voor Later ➤ Maatregelen tegengaan hittestress De Bongerd in Ulft ➤ Organiseren huurderscafé ➤ Financiële bijdrage aanstelling buurtverbinder ➤ Voortzetten aanpak zorgwoningen ➤ Doorstroomlocatie Terborg voor statushouders
Vastgoedontwikkeling en Verduurzaming	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Besluitvorming over 17 Businesscases en Definitieve Uitvoeringsvoorstellen (DUV) voor nieuwbouw, vernieuwbouw, herbouw, renovatie en verduurzaming in diverse kernen. ➤ Besluiten over de realisatie van 53 sociale huurwoningen in De Tuit in Varsseveld en over de uitbreiding Lijsterstraat Estinea in Varsseveld
Organisatie, Bedrijfsvoering en Governance	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Geactualiseerde strategie 2025 ➤ Onderzoek applicatielandschap: Visievorming en ERP-selectie ➤ Platform-oplossing dagelijks onderhoud ➤ Governance Plan microsoft365 ➤ Procuratieregeling en managementstatuut ➤ Auditjaarplan 2026 ➤ Treasuryjaarplan 2026 ➤ Begroting 2026–2035

Governance, Risk en Compliance (GRC)

Binnen Wonion bestaat geen aparte compliance functionaris, maar zijn de compliance taken (werken we in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving alsmede het werken volgens de normen en regels die we onszelf hebben opgesteld) als deeltaken belegd bij de interne controller en de secretaris bestuur en beleid. Er is een werkgroep GRC ingericht bestaande uit de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de interne controller en de secretaris bestuur & beleid. De laatste twee hebben maandelijks overleg en de werkgroep overlegt vier tot zes maal per jaar, afgestemd op de overleggen met de Auditcommissie.

Controlfunctie

De controlfunctie is belegd bij de interne controller. Deze interne controller houdt zich bezig met het identificeren van risico's en beheersing van financiële informatie en processen. Daarnaast worden bepaalde onderwerpen ter beoordeling voorgelegd aan een onafhankelijke externe

businesscontroller. Jaarlijks wordt in het auditjaarplan in overleg met de Auditcommissie bepaald op welke onderwerpen externe toetsing nodig is. Dit betreft in ieder geval de begroting en businesscases groter dan 3 miljoen euro. Dit wordt vastgelegd in het Auditjaarplan of indien gewenst tussentijds vastgesteld.

Risicomanagement

Beleid risicomanagement

Om risico's te beheersen en kansen te benutten, hanteert Wonion een integraal risicomanagementbeleid dat voldoet aan de eisen van externe toezichthouders (AW en WSW). We stellen interne signaleringsgrenzen om marktfluctuaties op te vangen en bewaken dat onze kengetallen binnen de gestelde normen blijven. Dit vormt ons financieel sturingskader.

In 2023 is het beleid 'Risicomanagement Wonion' geactualiseerd. We vinden het belangrijk risico's te kennen die onze doelstellingen bedreigen en streven ernaar deze beheersbaar te maken of de impact te beperken. Risicobewustzijn onder medewerkers speelt hierbij een sleutelrol.

Risicomanagement is verbonden met prestatie management en de interne controlecyclus, wat zorgt voor betere borging binnen onze organisatie. Het document 'Risicomanagement bij Wonion' vormt hiervoor het uitgangspunt. Periodiek evalueren en optimaliseren we onze aanpak.

Ontwikkelingen in 2025

Ook in 2025 is de strategiekaart geactualiseerd. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen. Hiertoe voegen wij bij beleidstukken een risicoparagraaf toe en waar dit van waarde is voor de discussie voegen we scenario's toe.

De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:

Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie) Beheersmaatregelen
Strategisch	Door zowel (arbeids)migratie, huisvesting vluchtelingen als een vastlopende woningmarkt kunnen we onze doelgroepen niet voldoende huisvesten . Hierdoor komt de beschikbaarheid van woningen onder hoge druk. Dit leidt tot (dwingende) huisvestingsacties van Wonion waardoor ook de leefbaarheid nog meer onder druk komt. 1. Bij toewijzingen (nog) kritischer kijken naar huisvesting van bijzondere doelgroepen 2. Met gemeente en Achterhoekse corporaties is de Woonagenda opgesteld 3. Nieuwe toewijzingsregels toegespitst op doorstroming 4. Bestuurlijk overleg met de Gemeente Oude IJsselstreek over bijzondere doelgroepen
Extern	De kans op Netcongestie en/of dat huurders niet tijdig een werkende warmte-installatie hebben 1. Shortlist installaties voor klant (bediening) en installateur (onderhoud) opgesteld 2. De partner die de verduurzaming uitvoert, neemt de installaties voor minimaal vijf jaar in onderhoud 3. Samen met Sité en ProWonen in overleg om de afhankelijkheid te verkleinen
Extern	Datahack stopt alle dienstverlening (Maatschappij gedreven) 1. Juridische verhouding (SLA's) Wonion met softwareleveranciers zijn nader besproken en afgestemd 2. Audit trail uitgevoerd naar beveiligingsgraad bij Wonion (heeft geleid tot onderdelen in het continuïteitsplan) 3. Continuïteitsplan en calamiteitenplan opgesteld
Extern	Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen) 1. Huurverhoging beperken tot inflatie, mogelijkheid tot individuele aanvraag huurverlaging 2. Vroegsignalering 3. Optrekken met maatschappelijke instanties (convenant) 4. Inzetten op maatwerk(oplossingen)
Strategisch	Het vastgoed is in 2050 niet energieneutraal 1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting 2. Werken volgens RGS methode

Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie) Beheersmaatregelen
	3. Thematafels o.a. subsidiemogelijkheden); Groene Huisvesters (kennisdeling); Groenfinanciering (rentevoordeel) 4. Scenario's bij begrotingcyclus 5. Zoeken naar innovaties, alternatieven passend binnen de financiële ruimte 6. Actualiseren van de portefeuillestrategie
Strategisch	Door toenemende werkzaamheden vertraagt de planning van doelstellingen 1. Doorgroeien als organisatie met tijdelijk meer FTE (met visie op natuurlijke uitstroom ouderen) 2. Menskracht (uren en capaciteit) inrichten voor komende 3 jaar 3. Doorontwikkelen met RGS partners 4. Verbindingen zoeken met onderwijs (studenten) 5. Een aantrekkelijk werkgever zijn; intern kunnen opleiden en doorgroeien 6. Inrichten van de efficiency: processen richting klant (zaakgericht werken, klantportal) 7. Oppakken overleg met Gemeente over versnellen vergunningentraject 8. Overleg met LIANDER (in ACo verband)
Strategisch	Toenemende druk op de leefbaarheid in wijken (Prettig Wonen) 1. Actief samenwerken met zorg- veiligheidspartijen, gemeente OIJS en BVO De Graafschap 2. Beperken huurverhoging en doorgevoerde huurverlagingen 3. Maatwerk in specifieke gevallen (bij inkomensval en overlast) 4. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af' 5. Woonfraude als onderwerp oppakken
Extern	Geen deelname aan verduurzaming woning Goed communiceren: 1. Meer uitleg salderingsregeling 2. Effect van overlast verlagen 3. Specialisme ook bij Wonion beleggen 4. Financiële effecten in kaart brengen per grote leverancier met PV+EPV 5. Inschakelen van Streekenergie/Celsius/Endule
Strategisch	De EXTRA nieuwbouwopgave is niet haalbaar 1. Beroep doen op solidariteitsbijdrage 2. Bijsturen op aantallen en prijs van de vastgoedactiviteiten/projecten
Strategisch	Samenwerking met Gemeente in Woondeal niet haalbaar 1. Voortijdig afstemmen, afspraken vastleggen in startnotitie, druk bij Gemeente blijven zetten
Extern	Stijging woonlasten door stijging energiecomponent 1. Begroting scenario 'daling opbrengsten' die daling investeringsruimte berekend 2. Notitie aan belangengroepen (ook input groene huisvesters) 3. Heroverwegen beleid verduurzaming 4. Door ontwikkelen van technische ingreep

Risicocultuur & soft controls

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapstijl, voorbeeldgedrag en openheid in communicatie. Bij de invulling van ons risicomanagement hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur.

Fraude en continuïteitsrisico's

Naast de hiervoor benoemde strategische risico's bestaan immer risico's betreffende fraude en continuïteit. Bij de uitvoering van de reguliere audits is daarom specifiek aandacht voor frauderisico's. In 2025 is daartoe door de controller wederom een zelfanalyse uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat het algehele risico op fraude als laag kan worden ingeschat. De onderkende frauderisico's met de hoogste kans en impactscore uit deze zelfanalyse blijven Woonfraude, Aanbestedingsfraude en Cyberfraude. Deze soorten van fraude kennen haar oorsprong in de beïnvloedings sfeer ook van buiten de organisatie. Dit zijn overigens generieke frauderisico's die niet alleen bij Wonion worden

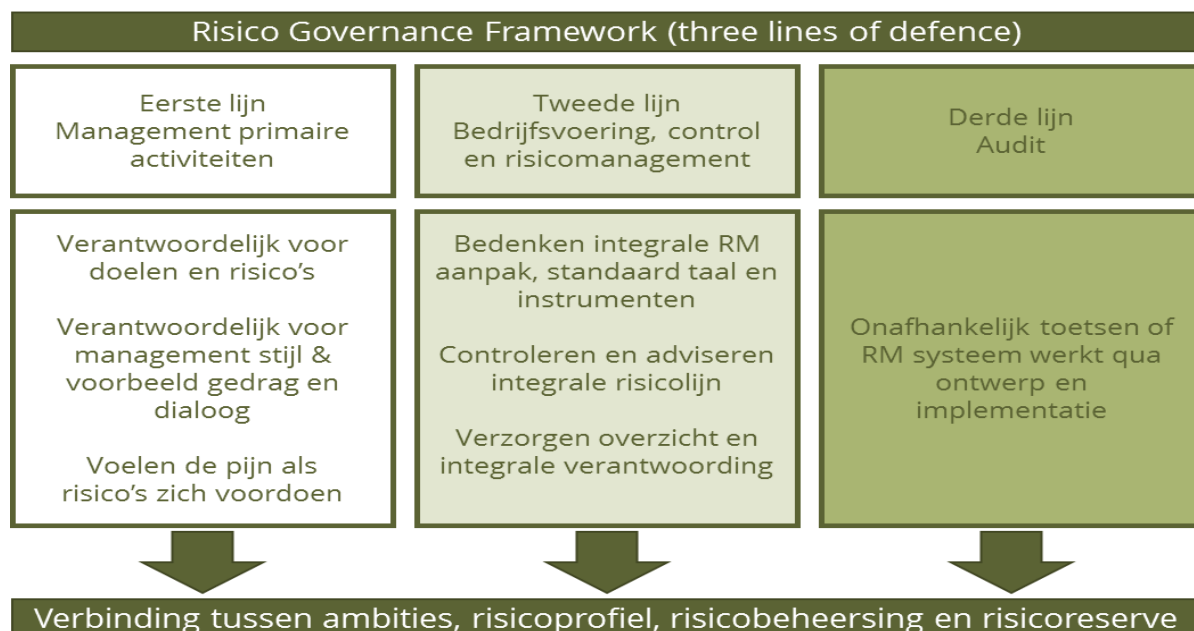
onderkend. De resultaten uit de audits worden besproken met de Auditcommissie en gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Voor het beheersen van het continuïteitsrisico heeft Wonion haar eigen financieel beleid opgesteld. Deze is in 2022 voor het laatst geactualiseerd. Wonion beheerst het continuïteitsrisico middels de doorrekening van meerdere (begrotings)scenario's. Voor de wijze van invulling van de schattingsposten in de balans verwijzen we naar de grondslagen zoals deze is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. In 2025 is een frauderesponsplan opgesteld en toegevoegd aan het handboek Calamiteiten en Crisiscommunicatie.

Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het 'three lines of defence' model. In dit model worden de risico's binnen Wonion beheerst vanuit drie verantwoordelijkheidslijnen in de organisatie.

De eerste lijn wordt gevormd door de medewerkers en het management van de organisatie binnen hun verantwoordelijkheidsgebied. De tweede lijn is verantwoordelijk voor de advisering, facilitering, en rapportage op het gebied van risicomanagement. Dit pakt met name de interne controller op. De rol van de onafhankelijke business controller is bij een externe partij belegd. Specifieke onderzoeken worden aan derden opgedragen en wij beschouwen onze eigen kritische houding als werkgroep GRC en de bestaande in- en externe toezichthouders als bron van 'control' op afstand van de organisatie. Wonion bespreekt periodiek interne en externe ontwikkelingen om risico's zo vroeg mogelijk te detecteren zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de drie lijnen spelen ook de RvC en externe toezichthouders een rol. Het betreft hier de externe accountant, het WSW en de Aw. Tezamen zorgen we ervoor dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd, dat Wonion wet- en regelgeving naleeft en verslaggeving voldoet aan de daaraan gestelde eisen. Dit neemt niet weg dat risicomanagement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf bezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomanagement vormt.



Interne controle

Jaarlijks stelt Wonion een auditjaarplan op, gebaseerd op het risicoprofiel. Met audits wordt getoetst of de genomen maatregelen risico's effectief mitigeren. Hoewel het plan jaarlijks wordt vastgesteld, blijft het flexibel om in te spelen op veranderende risico's.

Voor elke audit wordt een toetsingsverslag opgesteld met risico's, toetsingswijze, bevindingen en aanbevelingen. De audits worden periodiek besproken in het GRC-overleg, waarin ook de opvolging

van bevindingen wordt bewaakt. Voor de RvC wordt in de tertaalrapportage een risicoparagraaf opgenomen met een overzicht van bevindingen, aanbevelingen en de ontwikkeling van strategische risico's. In 2025 zijn de volgende audits intern afgerond: MJOB, jaarlijkse huurverhoging, passend toewijzen, soft controls, Rabobank en creditcard, WWS-punten en Memoriaal. Door de externe businesscontroller zijn de audits begroting, informatievoorziening en dekkingsbijdrage uitgevoerd.

Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In december 2025 heeft het jaarlijkse toezichtgesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de directeur-bestuurder. Hierbij was ook de externe businesscontroller aanwezig. Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan alle onderdelen van het beoordelingskader. Wonion is een financieel robuuste corporatie die vanuit een heldere strategie werkt aan kwaliteit van leven door duurzaam wonen. Wonion onderscheidt zich van andere corporaties door de integrale benadering van duurzaamheid.

Het WSW heeft in 2025 de business risks van Wonion beoordeeld. Hiervoor is een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering. Geconstateerd is dat het risicoprofiel van Wonion niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van vorig jaar en is beoordeeld als 'laag'. Aangegeven is dat Wonion een solide financiële positie heeft.

De Aw heeft ook in 2025 onderzoek gedaan naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2025. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat zowel voor de staatssteun, WNT-normen en overcompensatie als voor de overige te beoordelen onderdelen er geen onrechtmatigheden zijn.

Met ingang van boekjaar 2026 verdwijnt de marktwaarde uit de jaarrekening en wordt deze vervangen door de beleidswaarde. Vanwege de borging blijft voor het WSW de marktwaarde noodzakelijk. Er wordt een centrale marktwaardewaarderingsmethodiek ontwikkeld door het WSW, samen met het ministerie van VRO, Aw en Aedes.

Borgingsplafond en borgbaarheid

In de borgingsbrief van het WSW van 21 augustus 2025 is het borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2025 tot en met 2027. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen. De goedgekeurde begroting 2025 ligt hieraan ten grondslag. Het borgingsplafond is voldoende om te kunnen voorzien in de financieringsbehoefte van 2025.

Goedkeuring Aw/WSW

Door de Aw is in 2024 toestemming verleend voor de verkoop van één leegstaande woning met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, gelegen aan de Silvoldseweg 75 in Terborg. De verkoopovereenkomst is in 2024 afgesloten, de levering heeft in 2025 plaatsgevonden.

Toewijzen binnen wet- en regelgeving

Wonion voldoet aan de door het Rijk gestelde woningtoewijzingsnorm "Passend toewijzen" en de gewijzigde Europese richtlijn 'Sociaal toewijzen'.

Europese richtlijn Sociaal toewijzen	Percentage norm regelgeving	2025		2024	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Doelgroep	>=85%	277	96%	250	94%
Geen doelgroep	<=15%	11	4%	15	6%
Totaal	100%	288	100%	265	100%

Overige toewijzing woningen	2025	2024
Antikraak	0	5
Hoog inkomen, huur > huurtoeslaggrens	9	7
Intermediaire verhuur	4	40
Totaal	13	52

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2025		2024	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	168	97%	156	97%
Niet passend	5%	6	3%	5	3%
Totaal	100%	174	100%	161	100%

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤477,20	>477,20 ≤682,96	>682,96 ≤900,07	>900,07	
Eenpersoons	Niet ouderen	Laag	21	48	2	71	
		Hoog	2	25	20	47	
	Ouderen	Laag		29	2	31	
		Hoog		18	5	23	
Totaal éénpersoons		23	120	29	172		
Tweepersoons	Niet ouderen	Laag	4	16		20	
		Hoog		4	8	5	17
	Ouderen	Laag		23	1	24	
		Hoog		17	9	3	29
Totaal tweepersoons		4	60	18	8	90	
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	≤477,20	>477,20 ≤731,93	>731,93 ≤900,07	>900,07	TOTAAL
Drie- en meerpersoons	Niet ouderen	Laag		29	1	30	
		Hoog		1	3	1	5
	Ouderen	Laag					0
		Hoog					0
Totaal drie- en meerpersoons			30	4	1	35	
Totaal toewijzingen per huurklasse (excl. intermediaire verhuur)			27	210	51	9	297

Duurzaam in wonen en (samen)werken

In dit hoofdstuk zijn alle aspecten van duurzaamheid kort samengevoegd. Uitgebreide informatie vindt u in de ESG rapportage. Duurzaamheid is verweven in alle aspecten van onze organisatie en vormt de kern van ons handelen. We streven naar een duurzame samenleving en geven dit vorm binnen onze organisatie, richting bewoners, stakeholders en in projecten. Medewerkers dragen hier ieder op hun eigen manier aan bij, vanuit hun rol en mogelijkheden. Duurzaamheid gaat hierbij verder dan energie en materialen – het omvat ook leefbaarheid, participatie en betaalbaarheid. We werken vanuit de duurzaamheidsprincipes van The Natural Step (TNS). Om invulling te geven aan onze CO₂-neutraaldoelstelling, werken we verder aan het verduurzamen van onze woningvoorraad door middel van het uitvoeren van ons Masterplan Verduurzaming.

DUURZAAM WONEN

Onze kerntaak is het aanbieden van passende sociale huurwoningen en duurzaamheid is daar op verschillende aspecten een belangrijk onderdeel van. In deze paragraaf gaan we in op wat de bewoner hier direct van merkt.

Energierijk wonen

- Er zijn 93 woningen verduurzaamd en gasloos gemaakt.
- Er zijn 158 woningen voorzien van PV-panelen als gevolg van verduurzaming, nieuwbouw en mutatie. Op 20 woningen zijn panelen geplaatst op verzoek van de huurder. Inmiddels zijn 1.802 woningen (45% van ons woningbezit) voorzien van PV-panelen.
- Het EFRO project TriWaSol (Triple Water Solution) is verder ontwikkeld en begin 2026 worden de woningen aangesloten op het nieuwe systeem.
- In samenwerking met andere partijen is een warmtepomp ontwikkeld in de vorm van een plantenbak, die buiten de woning wordt geplaatst én van buitenaf te onderhouden is.
- Om huurders van de niet-verduurzaamde woningen te helpen, plaatsen we nog goed functionerende zonnepanelen en cv-ketels, die verwijderd worden uit de woningen die verduurzaamd worden, elders in ons woningbezit.

Klimaatadaptieve, natuurinclusieve en groene woonomgeving

- Samen met de gemeente informeren we de bewoners over het belang van meer groen en minder bestrating in de tuinen door middel van onder andere 'tegel eruit en plant erin' acties in Gendringen en Ulft.
- Wonion Doet stond dit jaar in het teken van Water en Groen.
- We vervangen bij renovatie of onderhoud platte daken waar mogelijk door groene daken.
- Naast de wettelijke flora- en fauna wetgeving probeert Wonion zoveel mogelijk natuur inclusief te zijn. Dit doen wij door ons groen zo divers mogelijk in te richten en verschillende nestelgelegenheden bij onze gebouwen te plaatsen.
- Er is een Struikroofoctie gehouden in de Essenkampbuurt om het groen te redden van de sloop.
- Wonion plaatst nestkasten voordat we met ingrijpende werkzaamheden aan woningen beginnen. Ook geven we bij de sleuteluitgifte een vogelhuisje cadeau aan nieuwe huurders.
- Wonion is samen met de gemeente gestart met het klimaatbestendiger maken van wooncomplex De Bongerd. In 2026 wordt dit project afgerond.
- Samen met de bewoners van de Vogelbuurt hebben we een buurtplantdag georganiseerd.
- In de buurttuin in Ulft is een biobased woning geplaatst (Thuuswoning).
- Samen met Triada en Tauw zijn we een onderzoek gestart om beter te kunnen voorspellen waar onze hittegevoelige buurten en hittegevoelige woningen zitten, en om een beslisboom voor het handelingsperspectief op te zetten.
- In 2025 is gestart met het tweede deel van de pilot 'Het Klimaatje' (nu Blue-Beez), zonwering met regenwateropvang. Deze wordt begin 2026 bij twee woningen in Silvolde geplaatst.

DUURZAAM (SAMEN)WERKEN

Naast dat onze huurders duurzaam moeten kunnen wonen is het ook belangrijk dat onze eigen bedrijfsvoering en onze samenwerking met andere partijen duurzaam van aard is. Omdat we dit belangrijk en noodzakelijk vinden, maar ook met als doel andere partijen te inspireren en met ons mee te laten doen.

Duurzaamheid en onze organisatie

- In onze organisatie is het programmateam Duurzaam Wonen actief. Dit team benadert vraagstukken multidisciplinair en stemt af tussen afdelingen en niveaus (strategisch, tactisch en operationeel). Zo verkleinen we de afstand tussen beleid en uitvoering en nemen we praktijkervaring mee in nieuwe plannen.
- Bedrijfsfruit (seizoensafhankelijk en zoveel mogelijk van Nederlandse bodem).
- De sleutelhangers van Wonion zijn vanaf 2025 biobased.

- Wonion is met het project de Heuvelstraat finalist van European Social Housing Awards tijdens het International Social Housing Festival in Dublin.
- De directeur-bestuurder is in 2025 genomineerd voor de ABN AMRO Duurzame Top 50. Als enige vertegenwoordiger van een corporatie in de lijst is hij op de 49^{ste} plaats geëindigd.
- CO2

Circulair en Biobased werken

Naast technische oplossingen om de warmtevraag te reduceren en energie op te wekken, kijken we ook steeds meer het gebruik van biobased materialen en naar het behouden van materialen en bouwdeelen. Ook het afgelopen jaar zijn hier weer goede stappen in gezet:

- Samen met de partners van Circulair Collectief Achterhoek zijn we bezig met het hergebruik binnen het dagelijks onderhoud toe te passen.
- Er is gewerkt met onder meer Bribus en SAM Panels aan een biobased keuken.
- We maken steeds meer gebruik van biobased isolatie; zo zijn in Terborg 29 woningen geïsoleerd met stro.
- Het renovatieproject Graaf van Lohnstraat/Juliana van Stolbergstraat met focus op behoud en hergebruik is in uitvoering.
- In samenwerking met Tala heeft 21 houten woningen opgeleverd in Terborg en is gestart met de bouw in de Essenkampbuurt in Ulft.
- De laatste woningen van de Heuvelstraat zijn opgeleverd, ook hier is gebruik gemaakt van prefab strodaken.
- In december heeft een aanbesteding plaats gevonden voor de zorgwoningen van Estinea, waarbij duurzaamheid en circulariteit een belangrijk onderdeel van de uitvraag was.

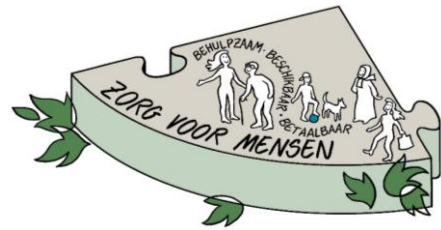
Duurzame samenwerking

- Samen met de gemeente werken we aan de uitvoering van de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Vooral met betrekking op de buitenruimte stemmen we veel op elkaar af en wordt er steeds meer samengewerkt.
- Voor het project Samen Biobased Bouwen zijn we bezig met het ontwikkelen van het biobased bouwconcept samen met andere bouwpartners.
- 2025 was het laatste jaar van het consortium Prettig Groen Wonen II, waarin werd onderzocht hoe de inzet van groen de leefomgeving van sociale huurwoningen kan verbeteren. Dit gebeurde samen met onderwijsinstellingen, provincie en gemeenten.
- Cirkelregio Achterhoek zet zich in voor het versterken van de samenwerking voor circulaire oplossingen en deze kennis te delen. Onze deelname zorgt voor verbinding met partners in de regio.
- Om meer inzicht te krijgen en verder te werken aan (drink)waterbesparing bij renovatie, verduurzaming en nieuwbouw nemen we deel aan de aan de Bouwtafel Waterzuinige Wijken.
- Samen met Sité en onze onderhoudspartners werken we aan hergebruik van onder andere sanitair onder de naam Circulair Collectief Achterhoek.
- Het afgelopen jaar hebben verschillende medewerkers webinars gevolgd van de Groene Huisvesters en heeft Wonion ook actief bijgedragen aan de hittegroep en de tuinengroep van de Groene Huisvesters. Daarnaast neemt de directeur-bestuurder ook deel aan het bestuurlijk overleg van deze organisatie. In juli organiseerden we samen met De Groene Huisvesters het Watercongres 2025 bij CIVON in Ulft.
- Wonion werkt graag samen met studenten en scholieren via stages en afstudeeropdrachten.
- De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Wonion in het transitieteam Circulaire Bouweconomie.

3. Zorg voor mensen

BEHULPZAAM

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Dat is het kader. De invulling daarvan; die kan per situatie verschillen. Daarin willen we binnen onze mogelijkheden maatwerk leveren. Zo gaat wonen steeds nauwer samen met zorg. En vragen ook eenzaamheid, armoede en maatschappelijk afwijkend gedrag om onze aandacht. De oorzaken kunnen we niet altijd wegnemen. We kunnen wel proberen de gevolgen te verzachten. En een woon- en leefomgeving creëren die positief bijdraagt.



Doelen

- We zorgen ervoor dat huurders zich voor het grootste deel zelf kunnen redden en ze datgene vinden wat ze nodig hebben. Waar huurders hulp nodig hebben zijn we bereikbaar, gaan wij het gesprek aan en bieden wij hen ondersteuning (bijvoorbeeld in de vorm van maatwerk).
- We weten wat de behoefte van onze huurders is en spelen hierop in.
- We zorgen ervoor dat huurders met een zorgvraag zo lang mogelijk prettig kunnen (blijven) wonen, in hun huidige of een andere woning.
- We huisvesten kwetsbare doelgroepen en we zorgen (in afstemming met andere partijen) dat zij prettig kunnen wonen.

BEHULPZAAM: UITGEVOERD 2025

Wonen met zorg, langer zelfstandig thuis wonen

Samen met de gemeente en Azora werken we aan het uitvoeringsplan 'Wonen en Zorg'. Eén van de punten van het plan is het ontwikkelen van woonzorgzones. Dit zijn gebieden binnen een wijk of dorp waar inwoners zelfstandig kunnen wonen, hun eigen leven kunnen regisseren, en toegang hebben tot belangrijke voorzieningen binnen handbereik. In juni is een buurtverbinder gestart als projectleider van de pilot woonzorgzone in Ulft. De buurtverbinder zal zich focussen op het gebied rond seniorencomplex de Bongerd en woonzorgcentrum de Debbeshoek.

Daarnaast is het project 'Heerlijk Thuis in Huis' van start gegaan. Samen met de gemeente zetten we in op het voeren van gesprekken met oudere huurders. In de praktijk worden deze gevoerd door wooncoaches van de gemeente onder de vlag Heerlijk Thuis in Huis. In eerste instantie zijn inwoners in Oude IJsselstreek uitgenodigd die 80 jaar of ouder zijn. De gesprekken gaan in een brede zin over prettig wonen en raken onderwerpen als energie maar ook over wonen en zorg.

De Achterhoekse Aanpak, Wonen, Welzijn en Zorg is in september vastgesteld aan de thematafels Wonen en Vastgoed en Gezondste Regio. Onderdeel van de visie zijn de fair share afspraken we die regionaal maken voor het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen. Het vertrekpunt daarbij is een verdeling onder gemeenten naar rato van het aantal inwoners. De Achterhoek ambassadeurs nemen nu initiatief om een projectleider aan te stellen en om in de werkgroep richting uitvoering te gaan.

Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel als mogelijk geholpen.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2025	2024
Taakstelling statushouders	15	14
Zorg	14	16
Urgentie en calamiteiten	2	3
Bijzondere toewijzing	4	8
Totaal	35	41

Via bemiddeling zoeken we naar de juiste woning voor mensen met een urgente woonbehoefte, waarbij we extra letten op de meest kwetsbare groepen. We streven ernaar dat deze groep niet meer dan 20% van onze toewijzingen uitmaakt, om de kansen voor reguliere woningzoekenden te behouden en de leefbaarheid in de wijken te bewaken. Over heel 2025 zitten we op 15% bemiddelingen aan bijzondere doelgroepen (uitstroom beschermd wonen, statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang (daklozen), medische en sociale urgentie en maatwerk).

Naast bemiddelingen aan bijzondere doelgroepen zijn er urgent woningzoekenden die op basis van een voorrangstatus zelf een woning in het systeem zoeken. In 2025 waren er zes woningzoekenden met sociale urgentie en één woningzoekende met herstructureringsurgentie. Ons doel is om woningzoekenden in deze kwetsbare groepen binnen een half jaar een woning te bieden. In de praktijk lukt dit in een groot deel van de gevallen.

De huisvesting van statushouders is al jarenlang een structurele opgave die wij samen met de gemeente zo goed mogelijk invullen. In 2025 zijn er in totaal 63 statushouders gehuisvest. Een groot deel hiervan betrof na-reizigers. Hiermee is de taakstelling behaald en starten we in 2026 met een voorsprong van vijf.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Norm	2025	2024
In % van totale toewijzingen	20%	15%	20%

Opvang dak- en thuislozen

Wonion neemt deel aan het pilotplan Housing First in de Achterhoek. Wonion stelt hiervoor jaarlijks maximaal twee tot drie woningen beschikbaar. Daarnaast loopt het initiatief van de gemeente, Iriszorg, Woonzorgnet en Wonion voor het opstarten van kleinschalige maatschappelijke opvang voor daklozen. Wonion stelt hiervoor een woning beschikbaar die wordt gedeeld door drie dakloze woningzoekenden. De verwachting is dat het initiatief voor de zomer van 2026 van start gaat.

Regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling

Door de Achterhoekse gemeenten wordt gewerkt aan een regionale huisvestingsverordening. Het uitgangspunt is om zo min mogelijk regels op te nemen en alleen afspraken te maken die strikt noodzakelijk zijn, zoals voor de urgentieregeling. Het doel was om in 2026 een verordening te kunnen vaststellen, maar dit is doorgeschoven naar 2027.

Thuis in de Achterhoek heeft (opnieuw) onderzocht hoe de beoordeling van urgenties het beste kan worden vormgegeven, waarbij aandacht is voor eenduidigheid, rechtvaardigheid, transparantie en uniformiteit. Zeker ook in relatie tot de nog vast te stellen huisvestingsverordening.

BESCHIKBAAR

We willen onze doelgroepen op tijd woonruimte bieden. Verschillende (groepen) mensen zoeken een woning doordat hun woonbehoefte is veranderd. We hebben zicht op deze groepen en we spelen zo gericht mogelijk in op hun behoeften en mogelijkheden. We richten ons in de basis op huishoudens met een laag inkomen. We hebben aandacht voor mensen die in een kwetsbare positie verkeren en niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien.

Doelen

- We huisvesten onze doelgroep gemiddeld binnen één jaar actieve zoektijd.
- Onder onze doelgroep verstaan we Huurtoeslaggerechtigde huishoudens die op zoek zijn naar een permanente woning.
- Wie in een kwetsbare positie verkeert heeft onze aandacht en voorzien we tijdig (binnen een half jaar) van passende huisvesting.
- We hebben inzicht in de behoefte en samenstelling van de groeiende groep actief woningzoekenden en treffen zo nodig aanvullende maatregelen om invulling te geven aan de korte- en lange termijnbehoefte.

BESCHIKBAAR: UITGEVOERD IN 2025

Voldoende geschikte woningen

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog, wat zich uit in een stijgende reactiegraad.

Kengetallen Wonion	2025	2024
Reacties per woning	375	358
Mutatiegraad	6,3%	7 %
Actieve zoektijd in maanden	15,2	14,6

We zoeken steeds naar oplossingen voor de druk op de woningmarkt. Zo onderzoeken we hoe we de bouw van nieuwe woningen kunnen versnellen en kijken we naar verdichting. Ook wordt gezocht naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren. Inmiddels is duidelijk dat het meeste woningbezit van Wonion niet erg geschikt is voor optoppen. Naar woningdelen (meerdere woningzoekenden in één woning voor jongeren) is serieus gekeken, maar gebleken is dat hiervoor vooralsnog geen belangstelling bestaat. In 2026 wordt (de behoefte aan) hoogbouw verder onderzocht en in 2025 is een pilot woningsplitsing gestart, maar dit is nog bij geen enkele woning concreet geworden.

Doorstroming

Naast meer nieuwbouw kan het stimuleren van doorstroming een onderdeel zijn van de oplossing. Bij doorstroming verhuizen huishoudens van de ene naar een andere (passendere) woning, waarbij hun oorspronkelijke woning vrijkomt voor een nieuwe bewoner. Doorstroming leidt niet direct tot het oplossen van schaarste, maar leidt er wel toe dat meer mensen in een passende woning wonen. In 2025 hebben we samen met ProWonen en Sité de mogelijkheden onderzocht voor een pilot die de doorstroming en de slaagkansen voor jongeren bevordert. Dit omdat we zien dat nieuwe huurders vaak geen sociale huurwoning achter laten, bijvoorbeeld omdat ze uit een echtscheiding of een koopwoning komen. Met deze pilot willen we gericht sturen op doorstroming waarbij nieuwe huurders een huurwoning achterlaten. We sturen zo op het maken van doorstroomtreintjes. De insteek is dat alle drie corporaties 20 woningen vrijmaken voor senioren die een gezinswoning achterlaten. Het betreft een pilot dat op termijn impact kan hebben op de toewijzingsregels. De pilot start in 2026.

Ook zijn in 2025 9 nieuwbouwwoningen in de Essenkamp in Varsseveld met voorrang aan jongeren tot 30 jaar uit de gemeente Oude IJsselstreek aangeboden. Oplevering tweede helft 2026.

Nieuw verkoopbeleid

In 2025 is een nieuw verkoopbeleid vastgesteld waarbij we inzetten op verkoop van versnipperd bezit. De verkoopopbrengst plus besparing van de verduurzaming levert investeringsruimte op voor de bouw van extra nieuwbouwwoningen. In 2025 zagen we het eerste effect van dit nieuwe beleid. De verkoopopbrengsten van 13 woningen in combinatie met de besparing op de verduurzamingskosten heeft ertoe geleid dat minstens drie extra nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd.

We bekijken kritisch welke woningen voor verkoop in aanmerking komen. Het gaat daarbij om versnipperde gezinswoningen die nog niet (volledig) verduurzaamd zijn en waarbij dakisolatie vanaf de binnenzijde niet mogelijk is. Hiermee spelen we ook in op de vraag naar betaalbare (sociale) koop voor starters. Het is niet de bedoeling dat we onze 'slechte' woningen willen overdragen, maar gebleken is dat veel huurders in deze regio uiteindelijk graag een koopwoning willen en beschikken over een familie- en vriendenkring die ze kan helpen bij het 'opknappen' van de woning. Met deze werkwijze bieden wij deze groep een kans op een eigen woning. De gemeente heeft toegezegd dat een begeleider van de gemeente kopers van deze woningen zal ondersteunen bij het verkennen van beschikbare (verduurzamings)subsidies.

Met de gemeente is overeengekomen dat een begeleider van de gemeente de kopers van deze woningen ondersteunt bij het in kaart brengen van de mogelijke (verduurzamings)subsidies. Tegelijkertijd zorgen we voor een betere, passende en toekomstbestendige woningportefeuille door zorggeschikt of kleinere woningen terug te bouwen. Afhankelijk van de verduurzamingsplannen worden de woningen gefaseerd aangeboden aan huurders.

Verhogen realisatiegraad

In 2025 is gestart met een plan van aanpak om te gaan werken met een grotere plancapaciteit om zo de realisatiegraad structureel te verhogen van circa 60% richting 90%. Dit wordt in 2026 verder uitgewerkt.

Woningmutaties

Woningaanbiedingen	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	139	49%	129	48%
Lotingmodel	30	10%	28	10%
Direct wonen	0	-	0	-
Bemiddeling	85	30%	102	38%
Nieuwbouw project	32	11%	8	3%
Totaal	286	100%	267	100%

Daarnaast zijn in 2025 elf kamers tijdelijk verhuurd aan statushouders in de nieuwe, tweede doorstroomlocatie aan de Ettensestraat in Terborg, als overbrugging naar definitieve huisvesting.

Overzicht opleveringen, verkoop, sloop, aankoop en nieuwbouw naar type zelfstandige huurwoning

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Verkoop	Sloop	Aankoop	Nieuwbouw	Zelfstandige huurwoningen in eigendom ultimo 2025	%
Levensloopbestendig			2	8	828	20%
Geclusterd in de wijk					307	8%
Geclusterd nabij 24-uurs zorg					229	6%
Niet zorggeschikt	-13	-34	6	26	2644	66%
Totaal	-13	-34	8	34	4008	100%

Naast deze aantallen verhuurt Wonion ook 138 verhuureenheden als intramuraal zorgvastgoed, samen goed voor een totaal van 36% zorggeschikte woningen.

Woningtoewijzing

In 2024 zijn de nieuwe toewijzingsregels voor Thuis in de Achterhoek (TidA) geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is besloten om het aantal lopende reacties voor woningzoekenden te beperken tot drie en individuele corporaties wat meer ruimte te bieden voor pilots en experimenten ten aanzien van toewijzingen. Doel hiervan was onder meer het aantal weigeringen omlaag te brengen. In 2025 is besloten dat huurders hun inschrijftijd behouden bij het accepteren van een woning via TidA. Dit betekent dat voor huurders, die in de toekomst opnieuw willen verhuizen, de opgebouwde inschrijftijd behouden blijft. Ook zijn vanaf januari 2025 de sociale huurwoningen in Montferland ook te vinden op ThuisindeAchterhoek.nl. Dit is een belangrijke verandering voor woningzoekenden in de regio.

Verkoop en aankoop

Reguliere verkoop	2025	2024
Aan zittende bewoners	2	0
Aan derden	11	3
Totaal verkoop woningen	13	3
Verkoop overig onroerend goed, (BOG, grond, parkeervoorziening)	1	0
Terugkoop (Koopgarant)	2025	2024
Doorverkoop	3	0
Verhuur	5	3
Totaal	8	3

BETAALBAAR

Wat voor de één een betaalbare woning is, kan voor een ander onbetaalbaar zijn. En wat eens betaalbaar was, hoeft dat niet altijd te blijven. Dit betekent dat we niet alleen 'op papier' voldoende woningen moeten hebben voor onze belangrijkste doelgroepen. Het houdt ook in dat een huishouden aandacht verdient als ons beleid en de praktijk niet (meer) op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld door veranderde persoonlijke omstandigheden. We hebben oog voor deze oorzaken en zoeken samen met andere partijen naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Doelen

- We houden wonen betaalbaar voor onze huurders. Samen met de gemeente en andere partners benutten we de mogelijkheden die er zijn om de woonlasten te beperken.
- Door preventie en afstemming met betrokken partijen zorgen we ervoor dat minder mensen in betalingsproblemen komen.

BETAALBAAR: UITGEVOERD IN 2025

Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met een huurtoeslag. In 2025 zaten we ruim boven deze norm van 80% voor wat betreft de financiële bereikbaarheid van onze huurwoningen; 88% van onze vrijkomende woningen had een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93) wat positief is voor de betaalbaarheid van onze huurders.

Zelfstandige woonruimte naar huurprijsklasse	2025		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 477,20)	151	4%	159	4%
Betaalbaar (t/m € 731,93)	3.190	79%	3.122	78%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 900,07)	583	15%	682	17%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 900,07)	84	2%	50	1%
Totaal zelfstandige huurwoningen	4.008	100%	4.013	100%

Huurbeleid

Sinds mei 2024 is ons nieuwe huurbeleid van kracht, met speciale aandacht voor voldoende beschikbare woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen en de woonlasten van huurders. Het nieuwe huurbeleid is positief voor de betaalbaarheid van de huurders en voor de betaalbaarheid van Wonion. In 2025 is zoals gepland het nieuwe huurbeleid geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is een aantal nieuwe streefhuurcategorieën toegevoegd zodat we iets meer kunnen differentiëren tussen woningen. Daarnaast zijn enkele afslagen vervallen omdat deze moeilijk toepasbaar waren. Het aangepaste (streef)huurbeleid dat in 2025 is vastgesteld moet ook leiden tot een stabilisering van het aandeel vrijkomende woningen tot de tweede aftoppingsgrens.

Vanuit de Rijksoverheid is bepaald dat de maximale huursomstijging voor de jaren 2023 t/m 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling over het afgelopen jaar minus 0,5%. Echter is in verband met de hoge loonontwikkeling in 2025 besloten om voor de huursomstijging een maximum van 4,5% aan te houden. Voor individuele huurders mag de huurprijs verhoogd worden met maximaal 5%. Wonion heeft besloten aansluiting te zoeken bij het landelijke maximum voor de huursomstijging. Concreet betekent dit dat voor alle huurders in 2025 (uitgezonderd herstructureringswoningen) een huurverhoging is doorgevoerd van 4,5%. De huurprijzen van vrije sector en middenhuurwoningen zijn met 4,1% verhoogd

Huuraanpassing	2025	2024
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	4,5%	5,3%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:	4,5%	5,3%
Herstructureringswoningen	0,0%	0,0%
Huursomstijging	2025	2024
Maximaal toegestane huursomstijging	4,5%	5,3%
Gerealiseerde huursomstijging	4,2%	5,2%

Huurachterstanden

In de periode 2021–2023 daalden de huurachterstanden, mede dankzij landelijke steunmaatregelen zoals huurbefreezing, energietoeslagen en het prijsplafond en de gerichte huurverlaging voor lage inkomens. Ook ons actief incassobeleid en de inzet op vroegsignalering droegen hieraan bij. Vanaf 2024 zien we echter weer een stijging. Belangrijke oorzaken zijn het wegvallen van bovengenoemde steunmaatregelen, de gestegen kosten van het levensonderhoud en de relatief hoge huurverhogingen in 2024 en 2025. Daarnaast loopt de samenwerking rondom vroegsignalering met de gemeente om verschillende redenen minder goed dan voorheen. Ook zien we een toename van het aantal deurwaardersdossiers.

We gaan in gesprek met deze huurders en leveren waar mogelijk maatwerk om deze huurders te helpen. Dit doen we in samenwerking met andere partijen zoals de gemeente, STOER en Schuldhulpmaatje.

In 2025 zijn er zes ontruimingën geweest, dat is hoger dan gebruikelijk en ligt boven de norm. In alle gevallen was sprake van huurachterstand. In twee situaties was naast de huurachterstand ook sprake van ernstige woonoverlast en agressie wat uiteindelijk de belangrijkste reden voor de ontruiming was. In 2025 zijn gesprekken gestart met de gemeente om de samenwerking te versterken. Daarnaast starten we begin 2026 met een Lean-traject om ons huurincasso-proces te verbeteren.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2025	2024
Huur	327.000	268.000
Overig	40.000	28.000
Totaal	367.000	296.000
Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2025	2024
Huur	94.000	98.000
Overig	272.000	224.000
Totaal	367.000	322.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2025	2024
Ontruimingën	6	1
Voortijdig woning verlaten	0	0
Tweede Kans huurcontract	5	5
Contracten met een betalingsachterstand	2025	2024
Huurachterstand	263	243
Betalingsregeling	51	48
Contracten bij deurwaarder	121	119

4. Passende woningen

KWALITEIT

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. We zorgen ervoor dat elke woning die we aanbieden hier aan voldoet. Daarnaast kunnen de leefsituaties en de specifieke behoeften van onze huurders verschillen. Onze medewerkers – en onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om onze huurders te helpen en verder te brengen.

Doelen

- We bieden veilige, gezonde en comfortabele woningen.
- We bieden maatwerk om aan specifieke wensen van huurders te voldoen zolang dit past binnen de mogelijkheden.



KWALITEIT: UITGEVOERD 2025

ONDERHOUD

Wonion zorgt ervoor dat het woningbezit van goede kwaliteit is, maar ook toekomstbestendig blijft. Vanuit de portefeuillestrategie wordt de koers hiervoor bepaald.

Basiskwaliteit woningen

Wonion streeft naar een bepaalde kwaliteitsstandaard bij de verhuur van woningen. Hiervoor is beleid vastgesteld waarin we richting geven aan het voorzieningenniveau in en het kwaliteitsniveau van de woningen. Onze onderhoudspartners zijn (uiteraard) zélf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit van hun werk. Volgens de RGS-methodiek bewaken ze dit ook actief om zodoende te kunnen voldoen aan de resultaatverplichting. Steekproefsgewijs houden onze projectleiders en onze buitendienstmedewerker de nodige controles om het kwaliteitsniveau te bewaken.

Wonion werkt met een zogenaamde basiskwaliteit voor alle bouwkundige en installatietechnische componenten die in de woning voorkomen. Het is een online tool onder de naam SiWo-basiskwaliteit die wordt gebruikt door zowel Wonion en Sité als onze partners om het gevraagde en overeengekomen kwaliteitsniveau te kunnen waarborgen. Het is een dynamisch document dat telkens wordt aangescherpt. Met name onze onderhoudspartners werken dagelijks met de tool SiWo-basiskwaliteit. Voor de vernieuwbouw bezien we momenteel of de basiskwaliteit voldoende de lading dekt met betrekking tot de gewenste kwaliteit na oplevering.

We vinden de veiligheid van onze woningen (en daarmee van haar huurders) belangrijk. Om de veiligheid nog beter te borgen werken we samen met onze partners aan een methode om te komen tot een periodieke veiligheidscheck voor alle woningen. Hier is ook de Huurdersvereniging bij betrokken. Wonion wil dit doen door middel van integratie van de bestaande processen. Daarmee wordt voorkomen dat de kosten stijgen en er dubbele handelingen worden verricht die nadelig zijn voor zowel de huurder als voor Wonion. In 2025 zou hiervoor een pilot worden opgestart, dit is doorgeschoven naar 2026.

We onderscheiden twee onderhoudssoorten: correctief en preventief onderhoud.

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In % van Begroting
Reparatieonderhoud	770.000	756.000	98%
Mutatieonderhoud	558.000	482.000	86%
Servicefonds onderhoud	242.000	225.000	93%
Totaal correctief onderhoud	1.570.000	1.463.000	93%

Preventief onderhoud			
Interieur	3.315.000	3.984.000	120%
Exterieur	1.791.000	2.256.000	126%
Specifiek	2.288.000	2.109.000	92%
Totaal preventief onderhoud	7.394.000	8.349.000	113%
Totaal onderhoud	8.964.000	9.812.000	109%

In de strategie van Wonion wordt breed ingestoken op duurzame relaties met vaste partners. Samenwerkingsvormen die passen binnen deze strategie vinden we vooral ook terug bij het technisch beheer van ons vastgoed. We kiezen voor langjarige samenwerkingsvormen met een resultaatgericht karakter, volgens de RGS-methode (Resultaat Gericht Samenwerken). In ons preventief onderhoud hebben we daar inmiddels, met veel succes, al ruim tien jaar ervaring in opgedaan. Sinds 2019 passen we dezelfde methode ook toe in het correctief onderhoud (het reparatie- en mutatieonderhoud). Geconstateerd kan worden dat de geprognosticeerde en werkelijk uitgegeven kosten in 2025 voor het onderhoud van het vastgoed goed in balans zijn.

Samen met Sité Woondiensten, De Naobers en De Variabele, onderzoeken we de mogelijkheden tot invoering van een nieuwe digitale platformoplossing voor het dagelijks onderhoud. Zie hiervoor hoofdstuk 7 'Onze bouwstenen'.

In 2025 is er een bijeenkomst geweest met Sité, Wonion, De Variabele, de Naobers, ProWonen en haar onderhoudspartners, om samen te bespreken hoe we meer aan circulariteit kunnen doen in dagelijks- en mutatieonderhoud. Samen met deze partijen willen we werken aan een gezamenlijke visie en routekaart om in 2050 ook deze werkzaamheden 100% circulair uit te voeren.

Correctief onderhoud

Het correctief onderhoud bleef in 2025 op totaalniveau binnen de begroting.

Reparatieonderhoud

Een groot deel van het reparatieonderhoud is afgekocht. Het reparatieonderhoud valt in 2025 binnen de begroting.

Mutatieonderhoud

Ook voor het mutatieonderhoud geldt dat een groot deel van de kosten is afgekocht. Anders dan bij het afgekochte reparatieonderhoud is hier geen jaarbedrag per verhuureenheid overeengekomen, maar een vast basisbedrag per mutatie. Ondanks dat het budget in de loop van het jaar naar beneden is bijgesteld, laat het mutatieonderhoud in 2025 een onderschrijding zien. Dit wordt veroorzaakt door een lagere mutatiegraad dan was begroot. Uiteindelijk zijn er 254 mutaties (excl. Nieuwbouw) geweest terwijl er 270 begroot waren. Mensen verhuizen minder, soms omdat het financieel niet aantrekkelijk is om nu een andere woning te betrekken, maar vaak ook omdat er geen andere woning voorhanden is.

Service- en rioolfonds

Het service- en rioolfonds is in samenspraak met de Huurdersvereniging ingericht. Het betreft een extra service voor onze huurders bij het verhelpen van kleine gebreken in de woning en problemen met het riool. De maandelijkse bijdrage van de huurders wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig verhoogd. Het maandbedrag in 2025 was voor het Servicefonds € 6,00 en voor het Rioolfonds € 1,21. In 2025 vielen de kosten van het servicefonds binnen de begroting.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud is veelal complex-gestuurd en wordt op basis van NEN2767-inspecties, die als input dienen voor de onderhoudsscenario's, vormgegeven. In 2025 zagen we een toename in

bewonersaanvragen voor badkamer- en toiletrenovaties. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds hangt dit samen met een actie van rechtsvoorganger Parès, ongeveer 30 jaar geleden, waarbij in een periode van circa vijf jaar meer dan 1.000 badkamers en toiletten zijn gerenoveerd. Deze badkamers en toiletten komen nu opnieuw weer in aanmerking voor renovatie. Anderzijds zien we dat bewoners met een verouderde badkamer, na de verduurzaming van hun woning, vaak direct ook hun badkamer willen laten renoveren. Deze aanvragen hebben we gehonoreerd en uitgevoerd.

De extra aanvragen die voortkomen uit de 'Parès-actie' zijn eveneens gehonoreerd, maar de uitvoering daarvan is voor een deel doorgeschoven naar 2026. Dit leidt ertoe dat de begroting voor 2025 wordt overschreden met ruim 40 badkamers (en een klein aantal toiletten). Naar aanleiding hiervan is de prognose naar boven bijgesteld. Tegelijkertijd is op andere budgetten minder uitgegeven dan begroot, waardoor het totaalbudget per saldo redelijk in balans blijft.

PROJECTEN

Volgens onze portefeuillestrategie en -plan zorgen we ervoor dat de gevraagde opgave zowel kwantitatief als kwalitatief zoveel als mogelijk gehaald gaat worden. Het projectenoverzicht groeit gestaag in lijn met de enorme opgave waar Wonion voor staat op zowel (ver)nieuwbouw- als verduurzamingsgebied. De portefeuillestrategie vormt de basis voor keuzes die we maken met betrekking tot onze woningportefeuille. Het is het vertrekpunt voor nieuwbouw-, vernieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

De portefeuillestrategie vormt de basis voor het portefeuilleplan. Naast de verwerking van de volkshuisvestelijke gegevens zijn ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid meegenomen. Deze informatie vormt samen met de actuele informatie uit de projecten met betrekking tot de voortgang van de voorbereiding en/of uitvoering de input voor het jaarlijks actualiseren van het portefeuilleplan. De portefeuillestrategie is in 2025 geactualiseerd en evenals in het voorgaande jaar lag de nadruk op het toevoegen van nieuwbouwwoningen. Daarnaast kijken we naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren. Zie hiervoor de paragraaf Beschikbaar in hoofdstuk 3 'Zorg voor mensen'.

Stand van zaken projecten eind 2025	Vhe	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
SILVOLDE						
Heuvelstraat (nieuwbouw)	12					X
Heuvelstraat, Lichtenbergseweg (energietransitie)	13					X
Patrijsplein (energietransitie)	36					X
Konijnenhof, Hazenhof (energietransitie)	26					X
Kwartelstraat (energietransitie)	6					X
De Savornin Lohmanstraat en Dr. Kuyperstraat e.o. (vernieuwbouw)	22	X				
Silvolde-Zuid (nieuwbouw)	50	X				
TERBORG						
Emmastraat/Ijsselweg (nieuwbouw)	21					X
Oranjehof (energietransitie)	28				X	
Borgsche Rieten/Prins Claus (energietransitie)	27					X
Bosboomstraat en Van Wischstraat (vernieuwbouw)	39	X				
VARSSEVELD						
De Essenkamp (nieuwbouw)	69				X	
De Essenkamp (energietransitie)	5					X
Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat (renovatie en sloop nieuwbouw)	46				X	
Beckingstraat en Arentsstraat (energietransitie)	31				X	

Stand van zaken projecten eind 2025	Vhe	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
Sperwerhof en Valkenhof (energietransitie)	52				X	
De Tuit (nieuwbouw)	53	X				
Hummeltje Tummeltje Estinea (nieuwbouw)	20	X				
Lijsterstraat Estinea uitbreiding (nieuwbouw)	8	X				
ULFT						
Hogeweg, Kempermanstraat, Tarwestraat (energietransitie)	12					X
De Wesenthorst (herbestemming)	42	X				
Tiny House (nieuwbouw)	1					X
Keurkamer (nieuwbouw)	17	X				
Sleegstraat (vernieuwbouw)	34	X				
Schaepmanstraat e.o. (vernieuwbouw)	28	X				
Biezenakker (nieuwbouw)	41	X				
GENDRINGEN						
Lenteleven (nieuwbouw)	20	X				
ETTEN						
Christinastraat e.o. (vernieuwbouw)	21	X				
MEGCHELEN						
Julianaweg (energietransitie)	3					X

In 2025 liep er een groot aantal projecten in verschillende fases. We merken dat de doorlooptijd van de projecten steeds meer onder druk komt te staan als gevolg van externe factoren. Met name de aansluiting op nutsvoorzieningen en netcongestie, complexe regelgeving en langlopende vergunningstrajecten en de realisatie van openbaar gebied zorgen voor vertraging. Netcongestie vormt daarbij een bijzonder knelpunt: het elektriciteitsnet raakt op veel plaatsen overbelast, waardoor plannen voor woningbouw en verduurzaming vertragen. Op alle niveaus vragen we hier aandacht voor en zorgen we inmiddels voor zéér vroegtijdige afstemming om dit zoveel mogelijk te voorkomen. In 2025 zijn 34 nieuwbouwwoningen toegevoegd

DUURZAAM

We zetten in op duurzaam en circulair woningbezit. Dit doen we altijd in het belang van onze huurders en het beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Het gedachtegoed van The Natural Step is hierbij onze leidraad. Dit betekent dat we oog hebben voor het (her)gebruik van materialen, dat we afvalstromen beperken en dat we streven naar zo veel mogelijk gebruik van schone energie.

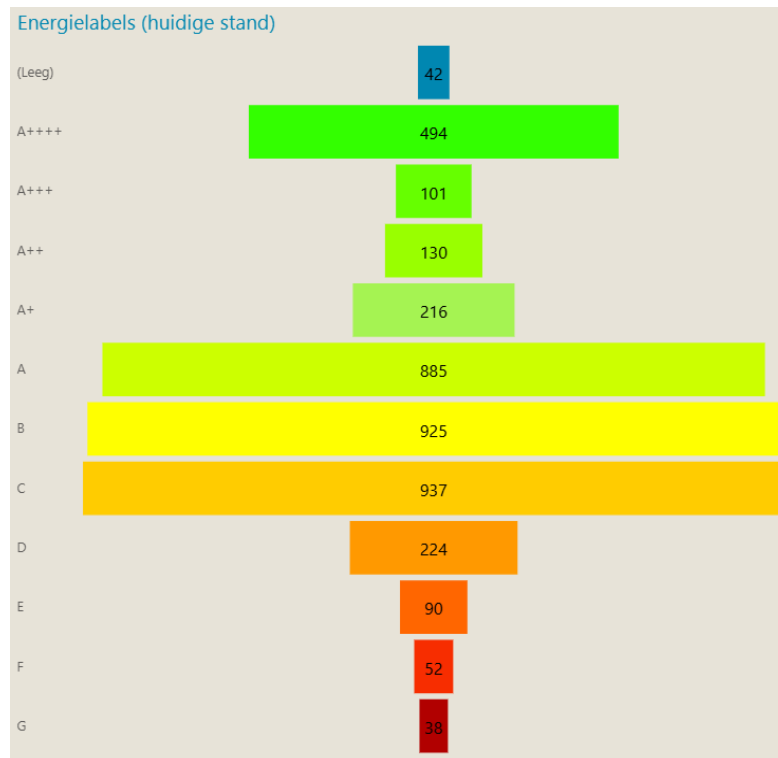
Doelen

- We verduurzamen de woningvoorraad zodat uiterlijk in 2050 een CO₂ neutrale woningvoorraad is behaald.
- Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten.
- Met onze woningen realiseren we een zo laag mogelijke impact voor het milieu.

DUURZAAM: UITGEVOERD 2025

De ambitie van Wonion is alle woningen naar NOM in 2050, waarbij een A+ energielabel of hoger hoort. Momenteel zijn er nog 176 woningen in het bezit van Wonion met een energielabel slechter dan label D. Deze woningen worden de komende jaren verduurzaamd, vernieuwbouwd, of verkocht. In 2025 zijn 93 woningen verduurzaamd en gasloos gemaakt.

Energieverbetering en -transitie – Uitvoering Masterplan Verduurzaming



De komende tien jaar verduurzamen we, mits financieel haalbaar, gemiddeld 100 woningen per jaar, samen met vaste partners binnen een RGS-samenwerking. Omdat we nog een aantal woningen met een E-, F- en G-label hebben, hebben we een deel van deze opgave naar voren gehaald. Dit betekent dat we in de komende drie jaar versnellen naar ongeveer 140 tot 170 woningen per jaar. Daarna bouwen we dit tempo weer af om binnen de financiële kaders te blijven. Over de totale periode van tien jaar komen we zo uit op een gemiddelde van ongeveer 100 woningen per jaar, in plaats van de eerder beoogde 130 woningen per jaar. De RGS-werkmethode helpt ons om een 'trein' te vormen in de

uitvoering van het masterplan.

De verduurzamingsprojecten hebben een behoorlijke impact op onze huurders. Dit geldt ook voor onze medewerkers en de medewerkers van onze partners. Het klantproces is de laatste jaren steeds verder geoptimaliseerd en wordt steeds beter toegespitst op de individuele huurder. Zo is in 2025 het processchema verfijnd met een duidelijke beschrijving van de benodigde stappen per fase zoals die in het processchema zijn opgenomen.

Er bestaat zorg over de afschaffing van de salderingsregeling en de terugleverkosten van opgewekte energie via de zonnepanelen. De impact op onze verduurzamingsaanpak en de toepassing van de EPV-regeling is groot. Hoewel het uiteraard veel prettiger en gezonder wonen is in een verduurzaamde woning, bestaat de mogelijkheid dat, door afschaffing van de salderingsregeling en het in stand houden van de terugleverkosten, de huurder in een verduurzaamde woning er financieel niet op vooruitgaat omdat we EPV vragen. We vragen via RvO en Aedes om duidelijkheid vanuit de overheid omtrent de situatie vanaf 1 januari 2027 en onderzoeken in de tussentijd de impact van verschillende scenario's zodat we tijdig waar nodig kunnen bijsturen.

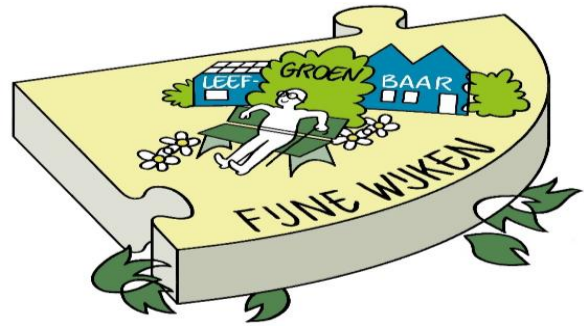
In 2025 heeft Wonion 1.826 woningen met label A of beter, wat gelijk staat aan 43,9% van ons woningbezit. We hebben in 2025 nog maar 180 woningen met een E, F of G label. Deze 180 nog te verduurzamen woningen zijn allemaal opgenomen in de verduurzamingsplannen tot en met 2028 of maken onderdeel uit van een vernieuwbouwproject.

Zie ook de paragraaf duurzaam in wonen en (samen)werken in hoofdstuk twee en de ESG rapportage.

5. Fijne wijken

LEEFBAAR

Kwaliteit van leven vraagt om buurten waarin bewoners zich thuis voelen. Daarom zorgen we voor voldoende variatie in ons woningbezit. Stellen we ons flexibel op bij het toewijzen van woningen. En maken we ons sterk voor goede voorzieningen en fysieke en sociale verbindingen. Zo creëren we vitale buurten, voor meerdere levensfasen en leefstijlen. We willen ervoor zorgen dat ook oudere, kwetsbare en multiculturele inwoners zich welkom voelen. Tegelijkertijd verwachten we van al onze huurders dat zij zich opstellen als burger van een bredere samenleving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.



Doelen

- Buurten met bezit van Wonion zijn geschikt voor mensen in verschillende levensfasen en met verschillende achtergronden.
- In de buurt is sprake van zo min mogelijk overlast. Nieuwe bewoners voelen zich welkom en dragen hier zelf ook aan bij.
- We willen onze activiteiten in de wijk gebruiken om mensen meer te verbinden en te betrekken.

LEEFBAAR: UITGEVOERD IN 2025

Leefbare woonomgeving en overlast

Om buurten leefbaar te houden nemen wij soms een bemiddelende rol op ons bij sociale probleemsituaties. Het gaat bijvoorbeeld om burenoverlast en overlast van verwarde personen. Dit gebeurt onder meer door het inzetten van onze wijkconsulenten. Zij werken hierin nauw samen met gemeente, politie en hulpverlenende instanties.

In 2025 is gestart met het ontwikkelen van een visie op leefbaarheid. De verwachting is dat de visie begin 2026 kan worden afgerond en vastgesteld.

In 2025 hebben twee ontruimingën plaatsgevonden waarbij sprake was van ernstige woonoverlast en agressie. We constateren dat dit soort situaties vaker voorkomt en dat de incidenten in toenemende mate heftig van aard zijn. In dit kader gaan alle medewerkers met klantcontact begin 2026 een training volgen in het omgaan met agressie en escalatie. Daarnaast kijken we kritisch naar aanvullende veiligheidsmaatregelen op kantoor om veilig te kunnen blijven werken. Zo zijn onder andere in 2025 camera's geplaatst als gevolg van incidenten met huurders die grote impact hadden op onze medewerkers. Er is een "Privacyverklaring" opgemaakt hoe te handelen met deze opnames.

We merken al langere tijd dat de kwetsbaarheid onder onze huurders toeneemt. Zowel financieel als op het gebied van leefbaarheid. Ook de signalen van verwarde personen blijven veel aandacht vragen. Er is nauw contact met de partners in het veiligheids- en zorgdomein. In verhouding met landelijke ontwikkelingen lijkt het in onze gemeente nog rustig, maar ook wij merken dat de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Ook merken we bij de verduurzaming van ons bezit dat er meer huurders zijn die hulp nodig hebben. We zoeken hier vaak naar maatwerk oplossingen om de mensen te ondersteunen. Eigen inzet en verantwoordelijkheid is daarbij ook een belangrijk aandachtspunt, in verhouding tot wat passend is in de betreffende situatie.

Samen met de gemeente en Stoer is besloten de pilot buurtversterkers geen vervolg te geven. Wel wordt gekeken met o.a. de gemeente hoe we hier een andere invulling aan kunnen geven, want de vraag naar hulp bij klusjes die bewoners niet altijd zelf (meer) kunnen blijft wel aanwezig.

Overlastzaken	2025	2024
Aantal overlastmeldingen	131	187

Woonfraude

Door de toenemende druk op de woningmarkt zien we dat woonfraude vaker voorkomt. Wonion besteedt hier steeds meer aandacht en capaciteit aan. Dit heeft in 2025 geleid tot 13 beëindigingen van huurovereenkomsten. In het bestrijden van woonfraude werken we actief samen met de gemeente en de politie.

Ook hebben we in 2025 actief ingezet op bewustwording en samenwerking rondom ondermijning. Samen met collegacorporaties en de politie organiseerden we een regionale netwerkdag, waaraan ook meerdere gemeenten deelnamen. Met ruim 130 deelnemers uit corporaties, gemeenten, politie en sociale teams stond kennisdeling en het versterken van het netwerk centraal, onder andere over woonfraude, zorgfraude en drugscriminaliteit. Deze dag onderstreept het belang van een gezamenlijke aanpak en helpt ons om signalen beter te herkennen en sneller en effectiever samen op te treden.

GROEN

Een groene buitenomgeving maakt mensen gelukkig. Zo'n omgeving is gezond en goed voor het milieu. Ook versterkt het samen 'groen bezig zijn' de sociale binding in de buurt. Daarom zetten we zichtbaar in op groen in de wijken. We willen minder verharding zodat de hittestress wordt beperkt en het regenwater de bodem in trekt. Ook willen we meer biodiversiteit, zodat we de gezondheid van het ecosysteem bevorderen en de bewoners nog meer kunnen genieten van de omgeving.

Doel

- We benutten de mogelijkheden voor groen in de wijk om een bijdrage te leveren in relatie tot gezondheid en milieu. Voor die mogelijkheden kijken we onder meer naar: hittestress, klimaatadaptatie en biodiversiteit. We trekken hierin op met andere partijen.

GROEN: UITGEVOERD IN 2025

Zie duurzaam in wonen en (samen)werken in hoofdstuk twee en ook de ESG rapportage.

6. Aandacht voor vandaag en morgen

TOEKOMST

We dagen onszelf uit om nu al zo goed mogelijk rekening te houden met de generaties na ons. Zonder de behoeften van vandaag uit het oog te verliezen. Dit doen we door óók te denken in scenario's waarin de energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie, de groeiende zorgbehoefte en de toenemende diversiteit in de samenleving vaste(re) vormen hebben aangenomen. Waarin technologische innovaties en voordelen samengaan met aandacht voor het menselijke contact. En waarin we, ook door die bril, altijd blijven kijken naar de belangen van onze huurders.



Doelen

- We kijken vooruit zodat we weten wat in de toekomst de behoefte is op het vlak van wonen en wonen-gerelateerde onderwerpen (duurzaamheid, zorg, arbeidsmarkt, etc.).
- We hebben oog voor nieuwe technologische ontwikkelingen en weten hoe we dit (nu of in de toekomst) binnen onze organisatie kunnen inzetten.
- Bij al onze activiteiten houden we oog voor de balans tussen wat het beste is voor 'nu' en voor 'later'. We zorgen ervoor dat wat we nu doen zoveel mogelijke positieve impact heeft voor later én dat wat later nodig is niet ten koste gaat van wat nu wordt gevraagd.

TOEKOMST: UITGEVOERD IN 2025

De inrichting en inzet vanuit onze organisatie is gericht op een goede samenwerking met belanghouders en integratie van ketens. Deze samenwerking levert veel meerwaarde op voor Wonion. Zo werken we al jaren intensief samen met onze partners op het gebied van sociaal beheer, woonruimteverdeling, vastgoedbeheer, huurbetalingen en vele andere terreinen. De vormen van samenwerken wijzigen soms in de loop van jaren, maar de intentie om met elkaar op te trekken wordt door al onze partners als waardevol gezien.

Samenwerking met onze strategische partners

Huurdersvereniging WijWonen

Wonion overlegt op constructieve wijze met huurdersvereniging WijWonen (HV). We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. In 2025 heeft er viermaal bestuurlijk overleg plaatsgevonden en daarnaast zijn er informele bijeenkomsten om specifieke onderwerpen nader te bespreken. Zo is er extra aandacht besteed aan het portefeuilleplan en de begroting en was er extra overleg waarin is toegelicht waarom Wonion heeft gekozen voor een huurverhoging van 4,5%. In elke vergadering wordt een toelichting gegeven op de projecten en worden de adviesaanvragen besproken. Ook is de gebruikelijke halfjaarlijkse toelichting gegeven op de huurachterstanden.

Onderwerpen	Advies / Instemming
Update Huurbeleid 2025	Positief advies
Huurverhoging 2025	Negatief advies
Update strategie 2025	Positief advies
Verhoging maandbedrag service- en rioolfonds 2025	Positief advies
Portefeuillestrategie 2025	Positief advies
Aanpassing van de algemene huurvoorwaarden en de herijking van de huurovereenkomsten	Positief advies
Verkoopbeleid	Instemming

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast, indien nodig over specifieke ontwikkelingen. In 2025 heeft Wonion een presentatie

gegeven aan de Gemeenteraad over de sociale huur in de gemeente Oude IJsselstreek, waarbij onderwerpen als de strategie van Wonion, de beleidsachtbaan en de projecten aan de orde zijn gekomen.

Bod aan de gemeente

Na overleg met en input van de gemeente Oude IJsselstreek en huurdersvereniging WijWonen heeft Wonion het zogenaamde bod uitgebracht aan de gemeente.

Meerjarige regionale prestatieafspraken en lokaal uitvoeringsprogramma

Begin 2025 is er een regionaal traject gestart met meerdere corporaties, gemeenten en huurdersverenigingen in de Achterhoek om samen te komen tot meerjarige regionale prestatieafspraken. In december 2025 zijn door de gemeente, de HV en Wonion de meerjarige regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026-2029 vastgesteld en getekend. Met deze bredere regionale meerjarige prestatieafspraken leggen we een stevige basis om te werken aan betaalbaarheid en beschikbaarheid, ouderen en aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. In het verlengde van deze regionale meerjarige afspraken is ook een lokaal uitvoeringsprogramma (lokale afspraken) met de gemeente en de huurdersvereniging gemaakt. Het uitvoeringsprogramma 2026-2027 is in december vastgesteld en getekend.

Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is middels de geactualiseerde strategie aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Samenwerking regionaal

In de Achterhoek wordt samengewerkt tussen overheid, ondernemers en organisaties. Hierbij zijn de Achterhoekraad, Achterhoekboard en de thematafels van belang.

De Achterhoekse corporaties (ACo) leveren aan de thematafels en in projecten een actieve bijdrage om met elkaar de visie van de Achterhoek te realiseren. Wonion neemt namens de ACo deel aan de thematafel Gezondste regio. De ACo bestaat uit ProWonen, Sité, De Woonplaats, Plavei en Wonion. Binnen de ACo zijn verschillende dwarsverbanden waarbinnen wordt samengewerkt, zowel op bestuurlijk-, management- als medewerkersniveau. Zo is er regulier overleg tussen de bestuurders en tussen de managers Wonen en Vastgoed. Ook is er vanuit de ACo samenwerking met WoON Twente. In 2025 is onder meer samengewerkt aan de totstandkoming van het Achterhoekse Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025–2035 en de ontwikkeling van een regionale huisvestingsverordening.

Samenwerking op gebied van leefbaarheid

Om prettig te kunnen wonen, is het belangrijk dat we in de Oude IJsselstreek ook goed kunnen werken en leren. Om die reden stimuleren en ondersteunen de gemeente en Wonion initiatieven en organisaties die daaraan een bijdrage leveren.

- Ook in 2025 vond de zogenaamde Naobercompetitie plaats, een samenwerking tussen Wonion en De Graafschap. Zo gingen ongeveer 90 kinderen in stadion De Vijverberg aan de slag met diverse opdrachten. De samenwerking met De Graafschap is in 2025 officieel verlengd.
- We hebben deelgenomen aan de 'tegel eruit en plant erin' actie, samen met de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel. Er werden 140 tegels ingeleverd, een recordaantal.
- In september hebben we weer het zogenaamde Wonion Doet! georganiseerd. Dit keer was het thema Water & Groen.

Zie ook de paragraaf duurzaam in wonen en (samen)werken in hoofdstuk twee en leefbare woonomgeving in hoofdstuk vijf.

Belanghouders

In 2025 is om organisatorische redenen geen belanghoudersbijeenkomst gehouden. De eerstvolgende belanghoudersbijeenkomst staat gepland voor april 2026.

Overlegstructuren

Overlegstructuur	Frequentie	Aanwezig vanuit Wonion
Klanten en vertegenwoordigers		
Huurdersvereniging	6 x per jaar	Directie en management (4x) / RvC (1-2x)
Dorps-, wijk- en complexvereniging of commissie	Divers	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	Divers	Wijkconsulenten
SchuldHulpMaatjes	Wekelijks	Wijkconsulenten (Management 1 x per jaar)
VvE-beheer	4 x per jaar	Projectleider vastgoedbeheer
Huurincasso-overleg met gemeente	Maandelijks	Wijkconsulenten en management
Overlast-overleg met gemeente en politie	Maandelijks	Wijkconsulenten
Overheid		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	4 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur(s)
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur(s)
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
Samenwerking		
ACo (Achterhoekse Corporaties)	5 x per jaar	Directie
ACo managers & Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Management en beleidsadviseur(s)
Groene Huisvesters	4 x per jaar	Directie en duurzaamheidsadviseur
Kopgroep circulariteit	6 x per jaar	Directie
Beroepenveldcommissie master Circulair HAN	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Duurzaamheid	Divers	Management en beleidsadviseur
Lokale partners Zorg, Welzijn en veiligheid	Dagelijks	Wijkconsulenten
Coöperatie Cirkelregio De Achterhoek	Divers	Directie en duurzaamheidsadviseur
Wageningen University & Research	Divers	Duurzaamheidsadviseur
Samen Biobased Bouwen	Elke 6 weken	Directie en diverse medewerkers
Consortium Prettig groen wonen II	4 x per jaar	Duurzaamheidsadviseur
Bouwtafel waterzuinige wijken	4 x per jaar	Duurzaamheidsadviseur
Thematafel Gezondste regio	Maandelijks	Directie
Transitieteam Circulaire Bouweconomie	Maandelijks	Directie
Uitvoeringsagenda wonen en zorg ambtelijk	8 x per jaar	Beleidsadviseur(s)
Uitvoeringsagenda wonen en zorg bestuurlijk	4 x per jaar	Directie en Management

Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten

Soort overeenkomst	Partij
Meerjarige regionale prestatieafspraken en lokaal uitvoeringsprogramma	Gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen
Tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst WMO	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatjes
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen
Onafhankelijke geschillenbehandeling	Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland
Woonruimteverdeelsysteem	ACo, Enserve
Vroegsignalering schulden	Gemeente Oude IJsselstreek en (nuts)bedrijven
Maatschappelijke projecten	Voetbalclub De Graafschap 'Graafschap Verbindt'
Protocol signalering ongewenst huurbedrag	TidA
Achterhoeks Plan van Aanpak Wonen, Welzijn en Zorg 2025-2035	Gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties in de Achterhoek

7. Onze bouwstenen

MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN We werken met een fijne club mensen. Medewerkers die hun vak kennen en die onze huurders graag helpen om plezierig te wonen en gelukkig te leven. Daarvoor doen we wat nodig is. We tonen initiatief, weten van doorpakken en zijn creatief in het vinden van oplossingen. We faciliteren medewerkers met behulp van technische toepassingen en middelen. Waar dat beter is zoeken we de samenwerking zowel binnen als buiten de organisatie. Samen sterker!



Doelen

- We hebben medewerkers met de juiste capaciteiten.
- We zorgen voor aanvullende specialistische kennis als dat nodig is.
- We werken met de juiste (technische) toepassingen en middelen waarmee we medewerkers in staat stellen om onze doelen te behalen.

MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN: UITGEVOERD IN 2025

Evenals in voorgaande jaren zagen we een toename van de werkzaamheden binnen de organisatie. Dit als gevolg van de voorbereidingen voor de overgang naar een nieuw ERP-systeem en de toename van het aantal vastgoedprojecten. Als gevolg van verduurzaming en vernieuwbouw is er grotere intensiteit van het contact van de medewerkers met de bewoners. Dit heeft impact op de afdeling Vastgoed, maar ook op de afdeling Wonen (verhuur en bewonersbegeleiding) en de communicatiemedewerkers.

We zullen nog iets verder groeien om de opgave aan te kunnen en in de begroting van 2026 zal de norm hierop worden aangepast.

FTE's

In 2025 zijn twaalf nieuwe collega's in dienst gekomen en zijn acht medewerkers vertrokken naar een andere organisatie. Ook hebben intern enkele verschuivingen plaatsgevonden.

Omschrijving	2025	2024
Aantal fte ultimo	49,1	45,5
Aantal vhe/fte ultimo	87,8	94,5
Aantal medewerkers ultimo	55	51
Parttime factor ultimo	89,5%	89,2%

Personeelsbijeenkomsten

Tweemaandelijks vinden er bijeenkomsten plaats met alle medewerkers. Besproken worden onder meer de aandachtspunten voor het komende jaar, ontwikkelingen binnen de organisatie/afdeling en er worden projecten bezocht. In principe worden de bijeenkomsten voorbereid door een van de afdelingen. Daarnaast was er in 2025 een bijeenkomst over de update van de strategie, hebben de medewerkers meegedaan aan de vitaliteitsweek en was er een gezamenlijke kerstbijeenkomst. Het jaarlijkse personeelsuitje werd gestart met een natuurexcursie op de Veluwe en is er een bezoek gebracht aan de Koepelgevangenis in Arnhem

Ontwikkeling van medewerkers

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. Ook in 2025 zijn door veel medewerkers opleidingen en trainingen gevolgd en symposia bezocht. Daarnaast waren er gezamenlijke (opfris)cursussen over Microsoft365, Teams en AI.

Studenten en scholieren

Als innovatieve en ondernemende organisatie verwelkomen we jaarlijks studenten en scholieren in onze organisatie. Het betreft studenten van het Graafschap College, Saxion, Hogeschool Utrecht, Hogeschool van Hall Larenstein, Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) en scholieren van het Houtkamp Technasium. Allemaal waren ze voor korte of langere periode aanwezig bij Wonion voor onderzoekstages, onderzoeksopdrachten of een snuffelstage. Dit levert een waardevolle wisselwerking op tussen studenten en medewerkers en draagt bij aan nieuwe inzichten binnen de organisatie.

Integriteit

Wonion beschikt over een 'regeling omgaan met vermelden vermoeden misstand of integriteitsschending' en een 'integriteitsbeleid' met aandacht voor het melden van privéconnecties en het voorkomen van belangenverstremming. Niet alleen omdat we dit wettelijk verplicht zijn, maar vooral ook omdat integer handelen voor Wonion een vanzelfsprekend onderdeel van goed bestuur is en de manier waarop wij samenwerken met huurders, partners en elkaar.

In 2025 zijn geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

In het integriteitsbeleid is vastgesteld dat privéconnecties worden gemeld, wanneer er sprake kan zijn van belangenverstremming en/of om belangenverstremming te voorkomen. In 2025 zijn er vijf meldingen geregistreerd. Al deze meldingen zijn getoetst en geconstateerd is dat ze niet in conflict zijn met ons integriteitsbeleid. Deze informatie is ook gedeeld met en toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Geconcludeerd is dat in 2025 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

Naar aanleiding van de integriteitscode wordt jaarlijks ook een lijst samengesteld waarop inzichtelijk is hoeveel omzet de leveranciers via Wonion realiseren. Hiertoe wordt een crediteuren spendanalyse opgesteld, waarbij de laatste vijf jaren in beeld worden gebracht. Deze informatie is ook gedeeld met en toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Geconcludeerd is dat er geen sprake is geweest van bevoordeling van enig leverancier.

Vertrouwenspersoon en bedrijfsarts

Wonion beschikt over een bedrijfsarts en vertrouwenspersoon. Medewerkers kunnen vertrouwelijk contact met de vertrouwenspersoon opnemen. Jaarlijks brengt de vertrouwenspersoon schriftelijk en anoniem verslag uit (aantal meldingen en aard van de klachten) aan de directeur-bestuurder. Hiervan is (evenals in voorgaande jaren) in 2025 geen gebruik gemaakt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2025 was 3%. Dit is hoger dan de afgelopen jaren door een aantal collega's die langduriger ziek zijn geweest. Gelukkig gaat het met de meeste weer goed en is herstel in zicht voor de enkele die eind 2025 nog ziek was.

Arbo

Hiervoor is op verschillende manieren aandacht binnen de organisatie. Er wordt gewerkt aan de actiepunten uit de risico-inventarisatie en na vertrek van een collega is een andere medewerker gestart als ARBO coördinator. Een andere blik zorgt vaak ook weer voor nieuwe initiatieven. In 2025:

- Zijn in het kader van de veiligheid camera's geplaatst.
- Hebben de BHV-ers de jaarlijkse herhalings training gevolgd.
- Zijn diverse hoog-laagbureaus en zitelementen geplaatst voor mensen met rugklachten.
- Is de vitaliteit onder de aandacht gebracht door een week lang activiteiten op dit gebied te organiseren.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) van Wonion bestaat uit drie medewerkers van verschillende afdelingen. Er vonden in 2025 drie reguliere vergaderingen plaats van de OR met de directeur-bestuurder. Gesproken is onder meer over de veiligheid op kantoor en de integriteit en het melden van

misstanden. Ook is het jaarverslag 2024 en de begroting 2026 toegelicht en is gesproken over de druk op de organisatie als gevolg van het nieuwe ERP-systeem en het toenemende aantal projecten. Daarnaast komen vaste agendapunten aan de orde zoals organisatieontwikkelingen, Arbo, klimaat, kantoor en de samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek en de ACo. De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

Informatisering & Automatisering

Applicatielandschap – nieuw ERP-systeem

In het verlengde van het in 2024 vastgestelde I&A beleidsplan is in de zomerperiode een onderzoek gestart naar het applicatielandschap bij Wonion. De huidige ERP-omgeving van Wonion, welke in gebruik is sinds eind 2015, kent duidelijke beperkingen. Er is behoefte aan een geïntegreerd, toekomstbestendig landschap gebouwd rondom een sterk en functioneel breed ERP waardoor er gewerkt kan worden met minder handmatige processen. Om goed voorbereid te zijn op de toekomst, zijn we gestart met de voorbereidingen voor een nieuw ERP-systeem. Dat doen we onder de naam Wonion-Next!

Informatiebeveiliging

Vanuit AVG regelgeving dienen persoonsgegevens periodiek te worden opgeschoond. Het primaire systeem is hiervoor ingericht zodat kan worden overgegaan tot daadwerkelijke opschoning van deze gegevens.

Platform-oplossing dagelijks onderhoud

Omdat de huidige digitale tools niet meer voldoen onderzoeken we samen met Sité Woondiensten en onze onderhoudspartners, de mogelijkheid tot invoering van een nieuwe digitale platformoplossing voor het dagelijks onderhoud. Het platform moet processen moderniseren, informatie toegankelijk maken voor alle betrokkenen (corporaties, onderhoudspartners en huurders) en klantvriendelijkheid en efficiëntie verbeteren. Een impactanalyse heeft laten zien dat alle partijen financieel voordeel behalen ten opzichte van de huidige situatie. In 2025 is een marktverkenning uitgevoerd om de beste platformoplossing te kunnen selecteren. Naar aanleiding hiervan is een principe keuze gemaakt voor een leverancier. De livegang staat gepland voor medio 2026.

HELDER COMMUNICEREN

Om ambities samen waar te maken is heldere informatie essentieel. Communicatie over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden. Binnen onze organisatie, naar onze huurders en naar de organisaties waarmee we samenwerken. Daarom zorgen we ervoor dat onze informatie op orde is en werken we met up-to-date en veilige informatiesystemen.

Doelen

- We zorgen voor heldere communicatie en goede informatievoorziening voor onze huurders.
- De klant kan zelf bepalen hoe en wanneer hij contact opneemt met Wonion en wordt snel, vriendelijk en professioneel geholpen.
- We werken structureel aan eenvoud in onze interne processen en communicatie.
- Onze informatie is op orde en we werken met een goede en veilige informatievoorziening.

HELDER COMMUNICEREN: UITGEVOERD IN 2025

Klantvisie

In april 2025 organiseerden we een huurderscafé voor oudere huurders. Tijdens deze bijeenkomst gingen we met hen in gesprek over thema's die voor hen belangrijk zijn, zoals hun woonbehoeften, wat als zij willen verhuizen en de ondersteuning die Wonion daarbij kan bieden, en hoe zij prettig in

hun huidige woning kunnen blijven wonen. Het was een geslaagde middag met circa 80 aanwezige huurders.

Om heldere uitgangspunten voor onze dienstverlening te formuleren, zijn we in 2025 gestart met het ontwikkelen van een dienstverleningsstrategie. De bijbehorende visie wordt naar verwachting medio 2026 afgerond.

Daarnaast vond in november 'Wonion Doet' plaats. Samen met collega's gingen we de wijk in om met huurders te praten over prettig wonen en het belang van water voor een groene, leefbare omgeving. In samenwerking met het waterschap en de gemeente Oude IJsselstreek ontvingen bewoners een plantje in ruil voor een tuintegel. Deze middag leverde waardevolle inzichten en mooie gesprekken op en benadrukte het belang van blijvend contact met huurders om goed aan te sluiten op wat er leeft.

Klantpanel

Wonion heeft een huurderspanel, Wonion Luistert. Deze wordt enkele keren per jaar ingezet om de mening van onze huurders over bepaalde onderwerpen te vragen. Het eerste onderzoek in 2025 ging over huurdersvereniging WijWonen. Het onderzoek liet zien in hoeverre huurders bekend zijn met WijWonen en de werkzaamheden die zij uitvoeren. Het gaf ook een beeld van wat huurders goed vinden gaan en wat beter kan. Ook is geïnventariseerd of er huurders zijn die willen bijdragen aan de huurdersvereniging. De input is gebruikt voor een huurdersbijeenkomst die in maart 2026 wordt georganiseerd. Verdere onderzoeken hebben in 2025 niet plaatsgevonden.

Contact met onze huurders

Klanten die ons bezoeken doen dit grotendeels op afspraak. Dit heeft de voorkeur, omdat we gesprekken dan goed kunnen plannen. Wanneer de situatie of de huurder daarom vraagt, leggen we ook huisbezoeken af. Digitaal contact verloopt vooral via e-mail en het klantportaal, terwijl telefonisch contact nog altijd een belangrijk onderdeel vormt van het directe klantcontact. Daarbij maken huurders regelmatig gebruik van het keuzemenu, zodat zij direct bij de juiste medewerker terechtkomen.

Gedurende het hele jaar zijn we zichtbaar aanwezig in de wijken. Zowel vanuit de projecten die er lopen en de georganiseerde bewonersbijeenkomsten, maar ook door specifieke activiteiten zoals Wonion Doet! en de actie 'tegel eruit en plant erin'.

Kwaliteit dienstverlening

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten, vragen we vertrekkende en nieuwe huurders, maar ook huurders bij wie reparaties zijn uitgevoerd, via een enquête naar hun ervaringen. De uitkomsten gebruiken we om onze dienstverlening samen met onze partners continu te verbeteren en verder aan te scherpen. Wanneer uit een enquête blijkt dat een huurder ontevreden is of nog vragen heeft, nemen we persoonlijk contact op. De klantwaardering in 2025 bedraagt een 7,5 en ligt daarmee op de gestelde norm.

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2025	2024
Nieuwe huurder	7,5	7,5
Reparatieverzoeken	8,0	8,1
Vertrokken huurders	7,8	7,1
Klanttevredenheid	7,8	7,6

Klachtenafhandeling

Het aantal klachten ligt met 24 iets onder de gestelde norm van 25. De klachten hebben vaak betrekking op (de communicatie over) onderhoud.

In 2025 zijn zes geschillen gemeld bij de Regionale Geschillencommissie. Twee klachten zijn door de commissie niet ontvankelijk verklaard omdat in een geval de klacht het beleid van de corporatie betrof

en in het andere geval werd de klacht anoniem gemeld. Eén klacht is later ingetrokken door de klager en bij één klacht is tot een gezamenlijke oplossing gekomen.

Twee klachten zijn behandeld in een hoorzitting. Een klacht inzake overlast is ongegrond verklaard en de tweede klacht inzake stankoverlast is gegrond verklaard. De Regionale Geschillencommissie heeft advies gegeven wat door Wonion wordt opgevolgd.

In de vergadering van 16 juni heeft de Raad het jaarverslag 2024 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de klachten naar behoren zijn afgehandeld.

Bij de Huurcommissie zijn in 2025 vier klachten ingediend over onderhoudsgebreken. Eén verzoek om huurverlaging is afgewezen omdat er geen sprake was van ernstige gebreken. Eén verzoek is gehonoreerd en het betreffende gebrek is hersteld. Een klacht is door de huurder ingetrokken omdat er alsnog passende afspraken zijn gemaakt. Een vierde zaak is nog in behandeling.

Op onze website staat informatie over de wijze waarop een klacht kan worden ingediend bij Wonion, de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland, de Huurcommissie en de onafhankelijke Commissie Governancecode Woningcorporaties. Ook wordt het meldpunt ongewenst verhuurdersgedrag van de gemeente Oude IJsselstreek vermeld.

Klachtenafhandeling	2025	2024
Klachten	24	15
Regionale Geschillencommissie	6	4
Huurcommissie	4	6

DEGELIJK REKENEN

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Die toekomst is op veel vlakken onzeker; daar houden we rekening mee. We kennen onze risico's en de mogelijke impact ervan, we benutten de financiële ruimte die we hebben en we waarborgen dat we tegenvallers kunnen opvangen. We zorgen ervoor dat het financiële en het maatschappelijke rendement van onze investeringen in balans zijn. Waar een investering (extra) groot is, zien we ook een belangrijke verbetering terug voor onze huurders. Dat is simpelweg niet meer dan eerlijk.

Doelen

- Het behouden van een goede financiële positie teneinde de strategische doelen te kunnen realiseren voor zowel de periode tot 2034, als voor de lange termijn.
- We kunnen inspelen op veranderingen, kennen onze risico's en hebben de mogelijkheid om financiële tegenvallers op te vangen.
- De samenhang van onze investeringen draagt optimaal bij aan onze organisatiedoelstellingen en de keuzes die we daarbij maken zijn transparant.

DEGELIJK REKENEN: UITGEVOERD IN 2025

CONTINUÏTEIT

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2025, 471 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 40 miljoen euro positief. Dit resultaat wordt voor ongeveer 30 miljoen euro positief beïnvloed door waardestijging in het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. Deze mutatie leidt dus niet tot een kasstroom en valt buiten de reguliere exploitatie. Het genormaliseerde resultaat na belasting (exclusief de genoemde waardemutatie) bedraagt 10 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt 6 miljoen euro positief. Hiermee zijn nieuwe investeringen gefinancierd en is een deel van de

leningenportefeuille afgelost. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening.

Interne signaleringsgrenzen

Het WSW en Aw hanteren een gezamenlijke beoordelingskader waarbij normen zijn opgesteld voor verschillende ratio's om de (financiële) continuïteit te bewaken. Voor de waardegerelateerde ratio's hanteert Wonion een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen. Deze normen en signaleringsgrenzen zijn opgenomen in het financieel beleid zodat de continuïteit voldoende geborgd is. De financiële continuïteit wordt intern bewaakt middels de jaarrekening en de financiële meerjarenbegroting. In verband met de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde is de interne signaleringsgrens voor de solvabiliteit vastgesteld op 33% (extern 30%) en voor de LTV op 67% (extern 70%). De ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldoen allemaal aan de door de Aw en het WSW gestelde normen.

Renterisico

Voor het renterisico uit contracten geldt een norm van 15%, hieraan wordt voldaan.

Beleidswaarde 2.0

Met ingang van boekjaar 2026 verdwijnt de marktwaarde uit de jaarrekening en wordt deze vervangen door de beleidswaarde. Vanwege de borging blijft voor het WSW de marktwaarde noodzakelijk. Er wordt daarom een centrale marktwaardewaarderingsmethodiek worden ontwikkeld. In 2025 is gestart met het hierop inrichten van onze processen, data en financiële sturing, zodat we voldoen aan de nieuwe verslaggevingsregels.

Treasury- en Beleggingsstatuut

Wonion beschikt over een Treasury- en beleggingsstatuut. Dit statuut betreft een nadere uitwerking van specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten.

Financieringsstrategie

De Financieringsstrategie betreft een nadere uitwerking van de gewenste financieringsstructuur bij Wonion. Daarnaast maakt het onderdeel uit van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW.

Op strategisch niveau vult dit document het Financieel beleid aan met de wens om een duurzaam financieringsmodel na te streven. Op tactisch niveau worden de modaliteiten van gewenste financiering beschreven en is een 'beslismodule financiering' toegevoegd, waarbinnen aan te trekken financiering moet passen. Dit zal in toekomstige transactievoorstellen telkens getoetst worden.

Financiële instrumenten

Wonion heeft voor een totaalbedrag van 40 miljoen euro financiële instrumenten afgesloten. Dit betreffen 4 payer swaps van ieder tien miljoen euro. De swap (renteruilcontract) wordt gebruikt om renterisico's te beheersen.

Bij de renteswap wordt een vaste rente betaald en een variabele rente ontvangen. De ontvangen variabele rente is gelijk aan de te betalen rente van de roll-over lening. Per saldo betaalt Wonion een vaste rente (+ opslag van de roll-over lening) waardoor haar renterisico is afgedekt. Doordat de roll-over leningen zijn gekoppeld aan de swaps is er sprake van een hedgerelatie.

Er is bij Wonion sprake van een perfecte hedgerelatie, omdat de omvang en looptijd van de swaps overeenkomen met de omvang en de looptijd van de roll-over leningen.

Kasstromen

Door middel van de bewaking van de kasstromen kan worden vastgesteld of Wonion aan haar verplichtingen kan voldoen. Deze bewaking is tweeledig.

1 Bewaking van de kasstroomontwikkeling

Een onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is het samenstellen van een meerjarenkasstroomoverzicht. Op deze wijze stelt Wonion vast of het door haar voorgenomen beleid betaalbaar is.

2 Budgetbewaking op basis van kasstromen

Een kasstroomoverzicht maakt ook onderdeel uit van de jaarrekening. Door middel van dit overzicht bewaakt zij continu of de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven aansluiten bij haar verwachtingen.

Financiële kengetallen

Een tweede onderdeel waarop in het kader van de financiële continuïteit gestuurd wordt door Wonion, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn de financiële kengetallen.

Het WSW en Aw hanteren een gezamenlijk beoordelingskader waarbij normen zijn vastgesteld voor de financiële kengetallen. Voor de interne sturing hanteert Wonion voor de waarde gerelateerde kengetallen een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen. Zie hiervoor ook 'financiële positie'. De belangrijkste kengetallen zijn:

- Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen, waarbij de waardering van het vastgoed geschiedt tegen de beleidswaarde. Dit kengetal wordt getoetst om vast te kunnen stellen of de financiële weerbaarheid voldoende is om in de toekomst tegenvallende resultaten op te kunnen vangen. De signaleringsgrens van dit kengetal is door Wonion vastgesteld op 33% conform haar eigen financieel beleid. De externe toezichthouders hanteren een norm van 30%.

- Loan to value

De loan to value is een verhoudingsgetal waarbij het bedrag aan leningen wordt gedeeld door de waarde van het vastgoed gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Door middel van dit kengetal wordt bewaakt of het vastgoed niet te ruim met vreemd vermogen gefinancierd wordt. Dit kengetal is met name voor het WSW van belang, omdat zij borg staat voor de leningen die verbonden zijn aan het sociaal vastgoed. Het WSW heeft een bovengrens vastgesteld van 70%. Wonion hanteert zelf een bovengrens van 67%. Op deze wijze wil zij bewerkstelligen dat zij altijd toegang houdt tot de kapitaalmarkt middels borging van het WSW.

- Intrest coverage ratio

De intrest coverage ratio geeft weer in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald vanuit het bedrijfsresultaat. Het kengetal wordt berekend door het bedrijfsresultaat te delen door de rentelasten. Door bewaking van het kengetal wordt voorkomen dat de corporatie te veel renterisico loopt. De norm is zowel door Wonion alsmede het Aw en het WSW vastgesteld op 1,4.

Door middel van het bewaken van de kasstromen en de financiële kengetallen behoudt Wonion haar gezonde financiële positie waarbij een goede balans wordt gezocht tussen de inkomsten en uitgaven. Per einde boekjaar maar ook in de begroting voor de komende vijf jaren voldoet Wonion aan de hiervoor genoemde normen en streefwaarden.

RENDEMENT

De kernactiviteiten van Wonion bestaan voornamelijk uit de verhuur en het ontwikkelen van sociaal vastgoed. Investeren in kwalitatief goed en betaalbaar vastgoed voor haar doelgroep ziet Wonion als één van haar belangrijkste maatschappelijke taken. Deze investeringen leveren echter een laag financieel rendement op. Om haar financiële positie veilig te stellen, zodat Wonion ook in de toekomst nog kan investeren in sociaal maatschappelijk vastgoed toetst zij bij elke investering in nieuwbouw en bestaand vastgoed het financieel rendement.

Dekkingsbijdrage en IRR

Om de continuïteit te borgen kan de financiële toetsing van vastgoedinvesteringen op verschillende manieren worden onderbouwd. In onze sector wordt veelal de IRR (Internal Rate of Return) gehanteerd. Vanwege de eenvoud en transparantie hanteert Wonion bij de financiële toetsing van investeringsbeslissingen naast de IRR ook de dekkingsbijdrage.

Huuropbrengsten en huurderiving

De huurinkomsten uit het verhuurde vastgoed vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. Een groot deel van de huuropbrengsten komt weer ten goede aan onze woningen. We investeren in onderhoud, nieuwbouw, verbetering en aankoop van woningen. We houden nauwlettend de deriving van leegstand en oninbaarheid in de gaten.

Vanuit de Rijksoverheid was eerder bepaald dat de maximale huursomstijging voor de jaren 2023 t/m 2025 gelijk moet zijn aan de CAO-loonontwikkeling over het afgelopen jaar minus 0,5%. Echter is in verband met de hoge loonontwikkeling in 2025, vanuit de NPA 2025–2035 besloten om voor de huursomstijging een maximum van 4,5% aan te houden. Naar aanleiding hiervan heeft Wonion in 2025 een huurverhoging van 4,5% doorgevoerd. In 2025 ontving Wonion ruim 32,2 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderiving was 1,0% van de jaarhuur.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Evenals in het voorgaande jaar is de vraag op de woningmarkt (zowel koop als huur) onverminderd zeer hoog en zijn de leegwaarden en markthuren in 2025 weer verder gestegen. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 53 miljoen euro gestegen naar een waarde van 665 miljoen euro. Dit betreft een waardeverandering van 8,7%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de (toelichting bij de) jaarrekening.

SLL-lening bij NWB

In 2024 is bij de Nederlandse Waterschapsbank NV een financiering afgesloten waarbij een duurzaamheidspremie is bedongen. Hiermee wordt beoogd de prestatieafspraken op het gebied van klimaat, circulariteit en huisvesting bijzondere doelgroepen te versnellen. Deze duurzaamheidsdoelstellingen zijn in de Sustainability Linked Loan (SLL) vertaald naar een drietal KPI's.

KPI	Doelstelling 2025	Realisatie 2025
1. Aantal woningen dat energieneutraal of NOM is (klimaat KPI)	433	591
2. Jaarlijkse oplevering nieuwbouwwoningen gebouwd dat voldoet aan Het Nieuwe Normaal (circulariteits KPI)	21	34
3. Toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen, maximaal 20% van het aantal toewijzingen (huisvesting KPI)	54 (max 20%)	35 (15%)

8. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur van Wonion heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2025 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Wonion onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 23 juni 2026

Gerrolt Ooijman
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Gerrolt Ooijman (05-09-1965), Directeur-bestuurder	01-01-2019 Herbenoemd 01-01-2023	Lid Groene Huisvesters (onbezoldigd) Lid Transitieteam Circulaire Bouweconomie (onbezoldigd) Voorzitter beroepenveldcommissie Master Circulaire Economie (onbezoldigd) Lid Raad van Advies MUAD (onbezoldigd)

9. Verslag van de Raad van Commissarissen

In onderstaand verslag legt de Raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2025.

Toezicht en toetsing

Wonion heeft de rechtsvorm van een stichting. De stichting heeft twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (Raad). De Raad houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De Raad geeft daarnaast gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur.

Toezihtvisie

Wonion beschikt over een toezichtvisie waarin de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hun gezamenlijke visie op het toezicht bij Wonion verwoorden. Het geeft richting aan de wijze waarop de directeur-bestuurder en de Raad willen functioneren en hoe de Raad toezicht houdt op het te voeren beleid van de directeur-bestuurder. Kaders hiervoor zijn de Woningwet, de Governancecode en het boek Verdraaide organisaties “werken volgens de bedoeling”. De Governancecode wordt door de Raad en de directeur-bestuurder volledig onderschreven met respect voor elkaars rol, taak en verantwoordelijkheid. Centraal hierbij staat de missie en de visie van Wonion zoals weergegeven in onze strategie. Daarnaast is de Raad de werkgever van de directeur-bestuurder en maakt de directeur-bestuurder gebruik van de expertise en ervaring van de verschillende leden van de Raad.

Toezihtkader

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen.

Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten en ministeriële besluiten, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Governancecode Woningcorporaties.

Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met onder andere de profielschets RvC, de reglementen selectie- en remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasury- en beleggingsstatuut, het beleid investeren & beoordelen, het reglement financieel beleid en beheer, het financieel beleid, het verbindingsstatuut, het risicomanagement, de integriteitscode en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd.

Vanwege wijzigingen in de Woningwet en de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) zijn de modelstatuten van Aedes voor woningcorporaties aangepast. Naar aanleiding hiervan heeft Wonion haar statuten in 2024 op basis van de modelstatuten geactualiseerd.

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategie met activiteitenplan, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook de samen met de huurdersorganisatie WijWonen afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasuryjaarplan.

Toetsingsinformatie

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de Raad het functioneren van Wonion toetst. Dit is voornamelijk opgenomen in de tertaalrapportages van de directeur- bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de Raad horen daarbij. Vanaf 2024 worden de tertaalrapportages beschikbaar gesteld in Power BI.

Daarnaast gebruiken de leden van de Raad informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met huurdersorganisatie WijWonen, de Ondernemingsraad, de medewerkers (met name de MT-leden) en andere belanghouders.

De Raad ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast neemt de Raad kennis van de jaarlijkse Aedes-benchmarkgegevens, accountantsverslag en managementletter, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant. Ook ontvangt de Raad vrijwel dagelijks relevante nieuwsberichten uit de media.

Commissies

De Raad van Commissarissen werkt met twee afzonderlijke commissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. In de subcommissies vindt echter geen besluitvorming plaats, besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de Raad.

De selectie- en remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad, maar ook met de werving, selectie en (her)benoeming, van de directeur-bestuurder en de commissarissen. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden.

De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties 2025 is vanaf 2025 van kracht. De Raad toetst haar functioneren met enige regelmaat aan de Governancecode. De Governancecode Woningcorporaties omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen, waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Van een aantal bepalingen is afwijken niet mogelijk en deze moeten opgevolgd worden. Deze 'pas toe'-bepalingen zijn in lijn met nieuwe wetgeving en bedoeld om de kwaliteit en transparantie van handelen van het bestuur en de RvC te bevorderen. Van andere bepalingen, de 'leg uit'-bepalingen mag afgeweken worden als dat volgens het corporatiebestuur tot een beter resultaat leidt. Dit moet wel op een inzichtelijke manier onderbouwd worden en actief verantwoord. Wonion voldoet aan de in de code opgenomen bepalingen.

De leden van de Raad functioneerden in 2025 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat er sprake is van volledige onafhankelijkheid van haar leden.

Belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen

Bij ontstentenis of belet van de gehele RvC worden de vereiste twee vervangers betrokken uit de commissarissenpool van de VTW. Dit is opgenomen in de statuten.

Samenstelling en functioneren van de RvC

Profielschets

De Raad heeft een profiel opgesteld, met daarin de eisen waaraan de Raad en haar leden behoren te voldoen. In het profiel zijn opgenomen de taken van de Raad en de eisen aan de samenstelling ervan, verder de onafhankelijkheid van de leden (vastgelegd in de onafhankelijkheidscriteria), ook de specifieke taken van de voorzitter, eisen rond kennis, vaardigheden, deskundigheid en persoonskenmerken van de leden. Ook is beschreven hoe de voordracht van kandidaten door de Huurdersvereniging is geregeld. De profielschets wordt gehanteerd bij de werving en selectie van nieuwe leden en bij de discussie over herbenoeming van zittende leden.

Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Bij Wonion is het gebruikelijk dat de Raad het traject van werven en selecteren van nieuwe commissarissen, zowel voor huurderscommissarissen als niet-huurderscommissarissen, gezamenlijk met Huurdersvereniging WijWonen doorloopt. Zo wordt in alle gevallen een sollicitatiecommissie ingericht waar leden van de Huurdersvereniging, leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder deel van uitmaken. Wel beslist uiteindelijk de Huurdersvereniging bij de benoeming van een huurderscommissaris, welke kandidaat ze wil voordragen aan de Raad.

Het overlijden van huurderscommissaris Paul van Roosmalen op 20 augustus 2024, kort na zijn benoeming, was de verdrietige aanleiding voor het opnieuw opstarten van een werving- en selectieprocedure onder begeleiding van Public Spirit. De procedure is begin 2025 gestart waarbij hetzelfde zoekprofiel en dezelfde sollicitatiecommissie gehanteerd is als bij de procedure in 2024. Op 1 augustus 2025 is, na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, mevrouw Karin van Spijk benoemd tot nieuwe huurderscommissaris.

Begin 2026 eindigden de eerste benoemingstermijnen van de commissarissen Hilde Hooijman en Erwin van der Krabben. Beiden ambieerden een tweede termijn en ook de Raad stond unaniem positief tegenover een tweede benoemingstermijn. Na een positieve zienswijze van Autoriteit woningcorporaties zijn Hilde Hooijman en Erwin van der Krabben benoemd voor een tweede termijn van vier jaar ingaande op respectievelijk 17 februari 2026 en 1 januari 2026.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties). Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de (regionale) media en via andere nieuwskanalen. Zij nemen deel aan bijeenkomsten van de VTW en van andere partijen in de sector zoals Aedes, de Aw, het WSW en accountantsorganisaties. Alle leden ontvangen het Aedes magazine, de uitgave van de branchevereniging. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van Wonion geldt het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Dit reglement houdt onder andere in dat commissarissen per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten moeten behalen. Een overzicht van de behaalde PE punten wordt jaarlijks door de Raad besproken.

	PE punten 2025	PE punten 2024	PE Punten 2023
Harry Minkhorst	2	1	10
Jeroen Jorna	10	5	10
Erwin van der Krabben	6	10	5
Hilde Hooijman	7	-	-
Karin van Spijk	30	n.v.t.	n.v.t.

De Raad van Commissarissen bestond na het overlijden van Paul van Roosmalen op 20 augustus 2024 uit vier personen en na de benoeming van Karin van Spijk per 1 augustus 2025 uit vijf personen.

	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/ beroep	Relevante nevenfuncties
Harry Minkhorst (26-09-1958) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter • Huurderscommissaris • Lid Remuneratiecommissie 	Governance Risicomanagement Visie regio Achterhoek Huurdersparticipatie	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend uiterlijk 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Directeur/mede-eigenaar PTO Consultancy BV	--
Jeroen Jorna (17-07-1983) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Auditcommissie 	Financiën Governance Risicomanagement	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend uiterlijk 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Director Finance Operations Kramp Varsseveld Per 17 maart 2025	Lid Raad van Commissarissen De Woningstichting Wageningen
Erwin van der Krabben (11-04-1966) <ul style="list-style-type: none"> • Lid Auditcommissie 	Vastgoedontwikkeling Ruimtelijke ordening Financiën	Benoemd 01-01-2022 Herbenoemd 01-01-2026 Aftredend uiterlijk 01-01-2030 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Hoogleraar Planologie, leeropdracht Vastgoed- en Locatieontwikkeling Radboud Universiteit Nijmegen	Lid RvC Woningstichting Maasvallei Lid RvT Vereniging Eigen Huis Lid RvC Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken Lid Wetenschappelijke klankbordgroep AEDES Lid RvA Stadkwadraat Voorzitter Raad van Advies Stichting CLOK Associate Partner Stadkwadraat Eigenaar éénmanszaak Van der Krabben Ruimtelijk Advies
Hilde Hooijman (30-12-1966) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Remuneratiecommissie • Contactpersoon Ondernemingsraad 	Zorg Welzijn Sociaal domein	Benoemd 17-02-2022 Herbenoemd 17-02-2026 Aftredend uiterlijk 17-02-2030 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Bestuursvoorzitter Gehandicaptenzorgorganisatie Prisma	Lid Bestuurlijke Advies Commissie Kwaliteit en Veiligheid VGN
Karin van Spijk (28-05-1966) <ul style="list-style-type: none"> • Huurderscommissaris • Contactpersoon Ondernemingsraad 	Volkshuisvesting Huurdersparticipatie	Benoemd per 01-08-2025 Aftredend per 01-08-2029 Herkiesbaar (aftredend uiterlijk 01-08-2033)	Zelfstandig ondernemer (zzp-er) in de volkshuisvesting	--

Onverenigbaarheden

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden: lid 6, sub i: Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de

toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Deze onverenigbaarheden hebben zich in 2025 niet voorgedaan.

Om de mogelijkheid van belangenverstremgeling of onverenigbaarheden te voorkomen zijn bij de herbenoeming van Erwin van der Krabben per 1 januari 2026, bepaalde afspraken gemaakt. Zo zal hij in het kader van nevenactiviteiten 'Associate Partner Stadkwadraat' en 'Van der Krabben Ruimtelijk Advies' geen werkzaamheden uitvoeren in het werkgebied van Wonion, noch voor aangrenzende woningcorporaties, samenwerkingspartners of andere relevante stakeholders van Wonion. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat hij zich in zijn rol als 'lid van de RvA van Stadkwadraat' onthoudt van adviezen die betrekking hebben op het werkgebied van Wonion, noch voor aangrenzende woningcorporaties, samenwerkingspartners of andere relevante stakeholders van Wonion. Deze afspraken zijn ook gepubliceerd op de website van Wonion.

Zelfevaluatie

De Governancecode bepaalt dat de Raad haar eigen functioneren en dat van haar individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt en eens per twee jaar dient dit te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. Door omstandigheden is de zelfevaluatiebijeenkomst 2025 die gepland stond in de eerste week van 2026 doorgeschoven naar 13 mei 2026. Deze bijeenkomst vindt plaats onder begeleiding van Dick Middelhoek van Over Leren. Hierbij is deels ook de directeur-bestuurder aanwezig.

Onderwerpen en Activiteiten 2025

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2025 viermaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en eenmaal voor een besloten vergadering. In de vergadering van 24 maart is het onderwerp integriteit besproken en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het accountantsverslag 2024 en het jaarverslag en jaarrekening 2024. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus.

In de besloten vergadering van 25 november is, aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder, gesproken over diens functioneren.

Themabijeenkomsten

De Raad is in 2025, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan specifieke onderwerpen. Aan deze themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

Tijdens de themabijeenkomst van 27 juni zijn de onderwerpen solidariteit en duurzaam prestatie-model nader toegelicht en besproken. De bijeenkomst werd begeleid door Eelkje van de Kuilen, advocaat en partner bij AKD. Naast voornoemde onderwerpen is ook dieper ingegaan op de Woningwet. Aansluitend is samen het gesprek gevoerd over het duurzaam prestatie-model en solidariteit vanuit de regionale samenwerking. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de besluiten van de Raad en de goedkeuring die is gegeven aan bestuursbesluiten.

De themamiddag van 19 september stond in het teken van bouwen aan wonen, als opmaat naar de nieuwe begroting. Geprobeerd is samen scherp te krijgen wat de opgaven zijn en waar we op moeten sturen; maatschappelijk, ruimtelijk en financieel. In het kader hiervan is een bezoek gebracht aan de wijk Olstergaard in Olst, waar voorbeelden zijn te zien van regeneratief bouwen, sociale cohesie en natuurlijke integratie van woonvormen. Daarna is de Tala-fabriek in Broekland bezocht, waar de focus lag op circulaire prefab-toepassingen en biobased bouwen.

Besluiten en goedkeuring bestuursbesluiten

De Raad heeft in 2025 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
24-03-25	Bezoldiging RvC 2025
16-06-25	Benoeming huurderscommissaris K. van Spijk per 1 augustus 2025
16-06-25	Jaarverslag en jaarrekening 2024
16-06-25	Decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2024
20-10-25	Benoeming huurderscommissaris K. van Spijk tot contactpersoon Ondernemingsraad
25-11-25	Mandaat directeur-bestuurder aantrekken financiering
25-11-25	Herbenoeming commissaris H. Hooijman per 17 februari 2026 Herbenoeming commissaris E. van der Krabben per 1 januari 2026
25-11-25	Salaris directeur-bestuurder per 1 januari 2026

De Raad heeft in 2025 goedkeuring gegeven aan de navolgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
24-03-25	Update strategie
16-06-25	Portefeuillestrategie 2026-2035
16-06-25	Verkoopbeleid
16-06-25	Bod aan de gemeente Oude IJsselstreek
16-06-25	Goedkeuring resultaatbestemming
20-10-25	Businesscase Doetinchemseweg en A. van Burenstraat e.o. in Varsseveld
20-10-25	Managementstatuut
20-10-25	Huurbeleid 2026
25-11-25	Portefeuilleplan 2026-2035
25-11-25	Begroting 2026-2035
25-11-25	Treasury Jaarplan 2026
25-11-25	Auditjaarplan 2026

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2025 uit Jeroen Jorna (voorzitter) en Erwin van der Krabben (lid). De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie. De auditcommissie vergaderde in 2025 viermaal met onder meer de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Tijdens de bijeenkomst in januari is kennis gemaakt met de nieuwe externe businesscontroller en heeft de accountant een toelichting gegeven op de Management Letter 2024. In de vergadering in november is door de accountant een toelichting gegeven op de Management Letter 2025. Bij de vergadering in juni was de accountant aanwezig voor een toelichting op de jaarstukken 2024. Verder zijn in de vergaderingen de volgende onderwerpen aan de orde gesteld: het accountantsverslag en de jaarrekening 2024, de begroting 2026-2035 inclusief het portefeuilleplan 2026-2035, het treasury-jaarplan 2026 en het auditjaarplan 2026. Verder zijn in de vergaderingen de audits die in 2025 zijn uitgevoerd besproken en is uitgebreid aandacht besteed aan het gebruik van de dekkingsbijdrage, hierbij was ook de businesscontroller

aanwezig. Ook is de potentie van verdichting (en de financiële impact) toegelicht op basis van een aantal uitgewerkte scenario's.

Accountant

De Raad en de werkorganisatie evalueren jaarlijks het functioneren van de accountant. Conform de Governancecode 2025 vindt eenmaal in de vijf jaar een uitgebreide evaluatie plaats. In 2025 is een grondige evaluatie opgestart door de businesscontroller. Hierbij waren naast de businesscontroller ook de manager Bedrijfsvoering, de directeur-bestuurder en een afvaardiging van de AC betrokken. De evaluatie wordt in 2026 formeel afgerond (na bespreking in de voltallige RvC).

De voorzitter van de auditcommissie heeft ook in 2025 telefonisch contact gehad met de accountant, waarbij is vastgesteld dat er geen bijzondere zaken zijn te melden en dat er dus geen reden is voor apart overleg van de auditcommissie met de accountant. Daarnaast diende dit één-op-één telefoongesprek om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was ook in 2025 geen sprake.

Governance, Risk & Compliance

Governance, Risk en Compliance (GRC) staan voor goed bestuur, risicobeheersing en voldoen aan wet- en regelgeving. Wonion heeft haar organisatie zodanig ingericht dat ze hieraan voldoet (meetbaar aan de hand van de tertaalrapportages). In overleg met de Raad is besloten om de werking van GRC duidelijk te verankeren in onze organisatie. Hiervoor is geen aparte compliance functionaris of compliance officer aangesteld, maar zijn de compliance taken belegd bij de interne controller en de secretaris bestuur en beleid. Met deze werkwijze is formeel in 2024 gestart.

Controlfunctie

Wonion is een woningcorporatie met minder dan 5.000 verhuureenheden en is derhalve niet verplicht een externe businesscontroller te hebben. Wel vinden we het zinvol naast de reguliere controles van onder andere de accountant en de Aw, jaarlijks te bepalen op welke onderwerpen externe toetsing gewenst is. Dit is in ieder geval van toepassing voor de begroting en de businesscases die de drie miljoen euro overschrijden. De verdere onderwerpen waarop externe toetsing nodig wordt geacht worden vastgelegd in het Auditjaarplan of indien gewenst tussentijds. Daarnaast wordt het belangrijk bevonden om over bepaalde zaken te kunnen klankborden met een externe partij.

Relaties met belanghouders

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Wonion en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. In 2025 is er geen belanghoudersbijeenkomst geweest. De eerstvolgende vindt begin 2026 plaats.

Huurdersvereniging WijWonen

In 2025 waren Harry Minkhorst en Karin van Spijk (vanaf 1 augustus 2025) als huurderscommissaris contactpersoon vanuit de Raad voor de huurdersvereniging. De huurderscommissarissen voeren regelmatig overleg met de huurdersvereniging; in 2025 is er regelmatig informeel contact geweest tijdens de sollicitatieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris. Er is onder meer gesproken over het profiel van de nieuwe huurderscommissaris, bemensing bestuur WijWonen en de communicatie met Wonion. Hierbij is door de huurdersvereniging aangegeven dat dit overleg altijd constructief verloopt ondanks de (soms) inhoudelijke verschillen. De Raad ervaart het overleg ook altijd als constructief en informatief. Het geplande overleg eind december 2025 is om planning technische redenen verschoven naar begin 2026.

Ondernemingsraad

In 2025 waren Hilde Hooijman en Karin van Spijk (vanaf 1 augustus 2025) vanuit de Raad contactpersonen voor de Ondernemingsraad. In 2025 is onder meer gesproken over de toenemende problematiek in de wijken, de duidelijke toename van verwarde personen en de invoering van het

nieuwe ERP-systeem. Geconcludeerd is dat Wonion een hele prettige werkgever is en dat de sfeer in de organisatie prima is.

Klachtenbehandeling

De Raad wordt in de tertaalrapportages geïnformeerd over het aantal en aard van de klachten. Daarnaast wordt de Raad geïnformeerd over de klachten die gemeld worden bij de Regionale Geschillencommissie en de Huurcommissie. Een toelichting op de klachten wordt gegeven in het hoofdstuk Helder Communiceren. In de vergadering van 16 juni heeft de Raad het jaarverslag 2024 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de klachten naar behoren zijn afgehandeld.

Visitatie

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. Begin 2023 is een visitatie uitgevoerd over de periode 2019-2022. De volgende visitatie vindt plaats in 2027.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De selectie- remuneratiecommissie bestond in 2025 uit Hilde Hooijman (voorzitter) en Harry Minkhorst (lid). De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad ten aanzien van de directeur-bestuurder. Waaronder diens functioneren en bezoldiging. Voor de evaluatie van de bestuurder is in 2025 geput uit gesprekken met de bestuurder en observaties van de Raad gedurende het afgelopen jaar.

De commissie adviseert de Raad over de honorering en samenstelling van de Raad zelf en bereidt de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voor. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad.

In 2025 heeft de commissie driemaal overleg gehad met de directeur-bestuurder; een start-, voortgangs- en eindgesprek. In deze gesprekken met de bestuurder is stilgestaan bij de onderwerpen die een goed beeld geven van het functioneren van de bestuurder, de afgesproken doelstellingen uit het vorige jaar en de verdere ontwikkeling van Wonion.

Verder heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met leden van huurdersvereniging WijWonen de voorbereiding en sollicitatiegesprekken gedaan voor de werving van een nieuwe huurderscommissaris.

Vastgoedbezit Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder

De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes hebben de handreiking 'Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat Raad heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. De Raad van Commissarissen volgt deze handreiking van de VTW. Na een inventarisatie in 2023 is gebleken dat zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder niet in het bezit zijn van vastgoed bestemd voor verhuur. In 2025 is geconstateerd dat er geen veranderingen zijn op dit gebied. Bij het sollicitatiegesprek met de nieuwe huurderscommissaris is dit punt ook aan de orde gesteld. Deze huurderscommissaris beschikt over een vakantiehuis in Italië dat ook verhuurd wordt.

Honorering van de directeur-bestuurder

Voor de honorering van de directeur-bestuurder geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is de honorering binnen wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2025 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

Aantal behaalde PE punten	2025	2024	2023	Totaal
Gerrolt Ooijman	32	56	23	111

Honorering van de Raad van Commissarissen

Voor de honorering van de commissarissen van Wonion geldt, evenals voor de directeur-bestuurder, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). De hoogte van de honorering van commissarissen hangt samen met de bezoldigingsklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld. De bestuurder en dus ook de toezichthouders van Wonion vallen op basis van het aantal vhe's van Wonion en het aantal inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek in bezoldigingsklasse E.

In 2023 heeft de Raad besloten om voor de bezoldiging van de leden van de Raad aansluiting te zoeken bij de indexering die wordt toegepast in de CAO-woondiensten en de bezoldiging vanaf 1 januari 2023 jaarlijks vast te stellen conform de jaarlijkse loonsverhogingen in de CAO-woondiensten. Omdat de CAO onderhandelingen vaak langer duren en niet met ingang van een nieuw jaar afgerond zijn is in 2025 besloten om de bezoldiging van de voorzitter en de leden vanaf 1 januari 2025 jaarlijks vast te stellen in overeenstemming met het jaarlijkse verhogingspercentage van de VTW. Wel blijft de VTW-adviesregel voor klasse E gehanteerd: 75% van het voor Wonion geldende maximumbedrag voor de bezoldiging van de leden en voor de voorzitter 40% boven de bezoldiging van de leden. De Raad is zich bewust van haar maatschappelijke taak en is daarom terughoudend in haar eigen beloning.

De bezoldiging bedroeg in 2025: 10.571 euro per jaar voor de leden en 14.732 euro per jaar voor de voorzitter. Een overzicht van de honorering 2025 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat Wonion in staat is goede resultaten te realiseren en daarbij de menselijke maat naar alle belanghouders in het oog weet te houden. En dat Wonion bij het werven van nieuwe personeelsleden steeds in staat is om ondanks de krappe arbeidsmarkt snel goed gekwalificeerde medewerkers met de juiste competenties aan zich te binden. Dit verdient een groot compliment aan alle medewerkers want samen zorgen jullie voor deze resultaten. De Raad wil dan ook graag laten weten dat zij trots is op alle medewerkers en haar waardering uitspreken voor hun inzet, zorg voor onze huurders en de behaalde resultaten in 2025.

Namens de Raad van Commissarissen

Harry Minkhorst, voorzitter

JAARREKENING

	BALANS per 31 december	2025	2024
	<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		
	VASTE ACTIVA		
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	624.630	574.154
1.1	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	40.706	38.071
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.296	35.082
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.119	4.884
		709.751	652.191
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.025	1.854
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.057	1.046
		1.057	1.046
	TOTAAL VASTE ACTIVA	712.833	655.091
	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Vorraden		
4.1	Overige voorraden	633	744
5	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	392	331
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	18	3
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.320	1.617
5.4	Overige vorderingen	247	186
5.5	Overlopende activa	1.695	770
		5.672	2.907
6	Liquide middelen	1.861	2.458
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	8.166	6.109
	TOTAAL VAN A C T I V A	720.999	661.200

BALANS per 31 december		2025	2024
	PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming		
7	Eigen vermogen		
7.1	Overige reserve	18.397	38.274
7.2	Herwaarderingsreserves	411.875	357.006
7.3	Resultaat van het boekjaar	40.437	34.992
		470.709	430.272
8	VOORZIENINGEN		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.088	18.351
8.2	Overige voorzieningen	61	68
		12.149	18.419
9	LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden kredietinstellingen	189.158	159.604
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.745	31.393
9.3	Overige schulden	6.122	6.137
		228.025	197.134
10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	446	7.438
10.2	Schulden aan leveranciers	2.687	3.424
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.587	1.767
10.4	Overlopende passiva	5.396	2.746
		10.116	15.375
	TOTAAL PASSIVA	720.999	661.200

	WINST- EN VERLIESREKENING	2025	2024
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten	32.609	31.020
12	Opbrengsten servicecontracten	956	1.010
13	Lasten servicecontracten	-994	-1.040
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.884	-2.980
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.079	-9.901
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.024	-1.959
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.617	16.183
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.539	495
19	Toegerekende organisatiekosten	-19	-5
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.234	-250
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.286	240
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-14.370	-27.019
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.166	51.893
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	862	1.074
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.658	25.948
24	Opbrengsten overige activiteiten	1.118	761
25	Kosten overige activiteiten	-34	-33
	Netto resultaat overige activiteiten	1.084	728
26	Overige organisatiekosten	-1.195	-1.174
27	Leefbaarheid	-283	-213
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	73	164
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.118	-5.203
	Saldo financiële baten en lasten	-6.045	-5.039
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	42.122	36.673
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.685	-1.681
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.437	34.992

KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	32.122	30.642
Vergoedingen	1.320	1.218
Overheidsontvangsten	40	33
Overige bedrijfsontvangsten	1.226	811
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	154	181
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-4.301	-3.570
Onderhoudsuitgaven	-10.386	-8.472
Overige bedrijfsuitgaven	-5.368	-4.933
Betaalde interest	-4.943	-4.767
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-69	-67
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-43	-43
Vennootschapsbelasting	-3.387	-2.279
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.365	8.754
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.538	497
Verkoopontvangsten grond	0	-318
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.461	-7.631
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-24.934	-20.584
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-717	-295
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-289	0
Sloopuitgaven	-423	0
Investeringen overig	-282	-314
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.568	-28.645
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.033
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-28.535	-27.612
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	30.000	40.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-7.394	-20.911
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.573	18.056
Mutatie liquide middelen	-597	-802

Toelichting behorende tot de jaarrekening

Algemene toelichting

Wonion is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', statutair gevestigd in de gemeente Oude IJsselstreek en kantoorhoudende aan de Hutteweg 115 in Ulft (inschrijffnummer KvK 09051283). Conform de statuten is de stichting uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wonion en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2025).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2026 – 2035 blijkt dat Wonion financieel gezond is en blijft. Wonion heeft daarom de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economische potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering

van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economische potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen, vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Onroerende zaken in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde. De uitgangspunten van de marktwaarde zijn gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC). Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Tevens is dit het moment dat het onrendabele deel van de investering wordt genomen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (aanvraag en verkrijging bouwvergunning). De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handels-schulden, afgeleide financiële instrumenten en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden in overeenstemming verwerkt met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Operational leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst -en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan wordt het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde verwerkt.

Stichting Wonion documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat de kritische kenmerken waaronder omvang, looptijd, coupon data, interest basis van de afgedekte toekomstige transacties overeenstemmen met de kritische kenmerken van het afgeleide instrument.

Indien de kritische kenmerken aan elkaar gelijk zijn, is geen sprake van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken niet overeenstemmen, kan sprake zijn van ineffectiviteit. De mate van ineffectiviteit wordt vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen van waardering onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden: eengezins-, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden: parkeerplaatsen en garages;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk 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. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Wonion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief transactiekosten en vermindert met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gebaseerd op marktomstandigheden te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf 2019 wordt er verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt geen verouderingsopslag gebruikt. Bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%. De

verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar met 100% wordt verhoogd.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenari veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Loonstijging (beheerkosten)	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging (Achterhoek)	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2025, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2024	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Boveninflatoire huurstijging gereguleerde woningen	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

Inschatting taxateur woongelegenheden	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	3,9%	7,8%	14,0%
Exit yield v.o.n.	3,5%	5,9%	10,2%
Leegwaarde	84.600	249.700	420.600
Markthuur	405	950	1.453
Mutatiekansen	4,0	7,4	15,0

Bij parameters die per marktwaardecomplex zijn bepaald zijn de gemiddelden gepresenteerd.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 675,55 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige aankoopkosten bedragen per 31-12-2025 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud in € /m2 bvo						
BOG excl btw	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
MOG incl btw	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
ZOG incl btw	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
Mutatiekosten in € /m2 bvo						
BOG excl btw	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
MOG incl btw	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
ZOG incl btw	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Mutatiekosten marketing in% marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten in % vd markthuur						
BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2024	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2024	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

Inschatting taxateur BOG, MOG, ZOG	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,3%	7,8%	11,9%
Exit yield	5,1%	7,2%	11,9%
Markthuur per m2	4	106	224

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten en overige kosten bedragen per 1-1-2026 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ev
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99
Instandhoudingsonderhoud garagebox	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
Beheerkosten parkeerplaats	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49
Beheerkosten garagebox	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2024	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

Inschatting taxateur Parkeergelegenheden	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	6,0%	7,8%	9,5%
Exit yield	6,5%	7,2%	7,6%
Leegwaarde	3.850	7.170	11.800
Markthuur	21	53	84

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 675,55 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige kosten bedragen per 31-12-2025 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inzet taxateur

Per eind 2025 zijn alle onroerende zaken in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Indien de berekening van de marktwaarde op basis van de standaardparameters geen realistische marktwaarde oplevert kan de taxateur een aantal parameters per marktwaardecomplex beïnvloeden. Bij een aantal marktwaardecomplexen is gebruik gemaakt van de toepassing van vrijheidsgraden. De uiteenzetting van deze vrijheidsgraden is vastgelegd door de taxateur in het taxatiedossier. Het handelt zich hier om de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	EPV vergoedingen conform opgave opdrachtgever
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit yield	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Handmatige indexatie, vastgesteld op basis van het Marktwardeoverleg Gelderland vanuit ValueMetrics B.V.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Corporatie levert 5jrs historie aan	Op basis van marktreferenties
Instandhoudingsonderhoud	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (uitponden)
Technische splitsingskosten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op de balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- 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' in de resultatenrekening.

- Inrekening van het toepassen van een disconteringsvoet die is gebaseerd op de WACC van de sector

Deze aanpassingen alleen gelden voor zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden.

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

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli 2019 zijn door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2019.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan op de waarde peildatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Toevoeging aan de voorziening onrendabele investeringen vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Jaarlijks wordt de actuele waarde van de activa verkocht onder voorwaarden geïndexeerd. Deze indexatie vindt plaats op basis van de leegwaardeontwikkeling van vastgoedobjecten in hetzelfde marktwaardecomplex.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden beide rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV' verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het kantoorpand van Wonion wordt gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De overige onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Casco:	40 jaar
Installaties:	10 - 20 jaar
Overige roerende zaken:	5 - 10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, met uitzondering van de belastinglatenties. Deze worden gewaardeerd tegen de contante waarde, zoals nader uiteen wordt gezet in de paragraaf belastinglatenties.

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

Vlottende activa

Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardeverandering ondergaan dat de reële waarde afwijkt van de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardeverandering als onderdeel van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Belastinglatenties

Een voorziening voor latente belastingvorderingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet, vastgelegd.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut, alsmede wanneer realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Belastinglatenties worden tegen de contante waarde gewaardeerd.

Onderhoudsmaterialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere actuele waarde. Bij de waardering van de voorraad materialen wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen de geamortiseerde (afgeloste) kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervers verliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Geen van de vorderingen heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Overige reserve

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het vastgoed worden gevormd per marktwaardecomplex en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorzienen

Voorzienen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden én;
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting én;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzienen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening

onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkering wordt gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Deze is gevormd ten behoeve van in de toekomst aan medewerkers ter gelegenheid van een jubileum uit te keren bedragen, gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post 'Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen. De onder de overige langlopende schulden opgenomen lumpsum is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Geen van de kortlopende schulden heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Nog te betalen pensioenpremie

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd: verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Presentatie winst- en verliesrekening: functionele indeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Vanuit SBR-Wonen is een handleiding opgesteld welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze handleiding is toegepast voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verhuur en het beheer van het vastgoed;
- Algemene kosten ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Dit betreft de onderhoudskosten die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Het bedrag is inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit zijn de overige kosten die samenhangen met het exploiteren van vastgoed die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting;
- Waterschapslasten;
- Vastgoed gerelateerde verzekeringskosten.

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit zijn de kosten die toegerekend zijn aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)

Hieronder worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de omzet verantwoord die wordt behaald met de verkoop van bestaand bezit en verkopen van vastgoed uit voorraad.

Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)

Hier worden de indirecte kosten zoals lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het verkochte vastgoed uit de vastgoedportefeuille.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop

Dit is de marktwaarde van het verkochte vastgoed op de verkoopdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post worden de waardeverminderingen en de eventuele terugname van waardeverminderingen verantwoord als gevolg van aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie verantwoord. Het vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden gesaldeerd met de waardeverandering van de verplichting met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt onder dit onderdeel verantwoord.

Opbrengsten overige activiteiten

De opbrengsten uit overige activiteiten bestaan uit verhuur van energievoorzieningen en de verhuuropbrengsten van vastgoed in beheer voor derden.

Kosten overige activiteiten

De kosten van de overige activiteiten bestaan uit de huur van het vastgoed in beheer en de exploitatielasten van de verhuur van de energievoorzieningen.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten die niet in te delen zijn op basis van één van de overige categorieën in de functionele indeling. Deze worden hier opgenomen.

Leefbaarheid

Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de leefbaarheid inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten.

Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten

De waardeveranderingen van eventuele leningen uitgegeven gelden, deelnemingen en beleggingen worden bij dit onderdeel verantwoord.

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

Opbrengsten zoals rente van leningen uitgegeven gelden, dividend en dergelijke worden hier verantwoord.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten verwerken we tijdsevenredig, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa. Het bedrag betreft de renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten verwerken we tijdsevenredig, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende passiva. Bij de verwerking van de rentelasten houden we rekening met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Het verantwoorde bedrag bestaat uit de rentekosten van leningen ontvangen gelden en eventuele overige financieringskosten.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en de mutatie in de latente belastingen die ten gunste of ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode worden de inkomsten en uitgaven gepresenteerd zoals zij zijn voortgekomen uit operationele activiteiten.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de specifieke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in RJ360.

In het kasstroomschema wordt het verloop van de liquide middelen verantwoord over de verslagperiode. Deze liquide middelen bestaan uit:

- Kasmiddelen;
- Tegoeden op bankrekeningen;
- Direct opeisbare deposito's;
- Op korte termijn zeer liquide activa.

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie activiteitencategorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Door de indeling in deze activiteitencategorieën wordt een goed inzicht verkregen in de achterliggende bronnen die de ingaande en uitgaande kasstromen hebben veroorzaakt.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten wordt bepaald door de verwachte kasstromen, gediscoteerd tegen actuele rentes.

Toerekening naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Kostenverdeling vindt plaats op basis van boekingen op kostenplaatsen. De direct toewijsbare kosten worden hierbij rechtstreeks op de verhuureenheid geboekt of naar rato via cluster/complex verdeeld. Voor de niet toewijsbare indirecte kosten wordt een verdeelsleutel toegepast die gebaseerd is op het gewogen aantal verhuurbare eenheden.

Toelichting op de balans

1 Vastgoedbeleggingen

1	Vastgoedbeleggingen	2025	2024
1.1	Vastgoed in exploitatie		
	Historische kostprijs	227.738	222.292
	Herwaardering	384.487	326.387
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	612.225	548.679
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	24.588	22.361
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	520	261
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	7.484	6.019
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-3.979	0
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-1.571	-422
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	44.166	51.893
	- Overige waardeveranderingen	-18.097	-16.566
	Saldo mutaties boekjaar	53.111	63.546
	Historische kostprijs	234.299	227.738
	Herwaardering	431.037	384.487
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	665.336	612.225

Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 665,3 miljoen euro (2024: 612,2 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek marktwaardering 2025'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief zijn, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 30 maart 2026, opgesteld door Capital Value, gebaseerd op de discounted cashflow methode en waarbij gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden welke in de grondslagen bij de jaarrekening zijn toegelicht.

De taxaties zijn gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De waardering is tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend met

- Prijspeil per balansdatum;
- Stand, ligging en bestemming;
- Bouw aard en constructie;
- Staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- Het huidige gebruik;
- Alle overige bekende waarde bepalende factoren.

Wonion herkent de ontwikkeling van de marktwaarde van haar eigen portefeuille ten opzichte van de algemene en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Waardering MFA De Rietborgh

De getaxeerde waarde van de MFA De Rietborgh (1,9 miljoen euro, netto boekwaarde) is verhoogd met de onder de langlopende schulden opgenomen waarde van de vooruit ontvangen huur voor het gebruiksrecht (lumpsum ad 6,1 miljoen euro) tot een balanswaarde van 8,0 miljoen euro (bruto boekwaarde).

WOZ waarde

In het vastgoed in exploitatie zijn 4274 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (waarde peildatum 1 januari 2025) van deze eenheden bedraagt 991 miljoen euro (2024: 913 miljoen euro).

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal 435 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2024: 390 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt Wonion gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het Wonion beleid.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Wonion 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 bezit in exploitatie 574,4 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 665,3 miljoen euro en bedraagt 90,9 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde	2025	2024
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat	665,3	612,2
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	31,3	27,6
Afslag betaalbaarheid (huren)	-140,3	-120,1
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-82,4	-100,2
Afslag beheer (beheerkosten)	-37,2	-26,1
Afslag sociale disconteringsvoet	137,7	145,1
Totaal van afslagen	-90,9	-73,7
Beleidswaarde	574,4	538,5

Dit impliceert dat circa 19% (2024: 17%) 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. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor Beleidswaarde	2025	2024
Disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
Disconteringsvoet NIET DAEB	4,76%	4,70%
Streefhuur per woning per maand in euro	761	722
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.894	2.838
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.268	1.130

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	Effect op beleidswaarde	
	<i>in miljoenen euro</i>	
Lasten onderhoud per jaar 100 euro hoger	15,7	Lager
Lasten onderhoud per jaar 100 euro lager	15,7	Hoger
Lasten beheer per jaar 50 euro hoger	7,8	Lager
Lasten beheer per jaar 50 euro lager	7,9	Hoger
Streefhuur per maand 25 euro hoger	25,2	Hoger
Streefhuur per maand 25 euro lager	27,2	Lager

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie, die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
	Contractprijs (verkochte woningen)	21.402	21.662
	Cumulatieve waardeveranderingen	13.680	9.812
	Boekwaarde begin boekjaar	35.082	31.474
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-520	-260
	- Desinvestering verkoop	-770	0
	- Correctie	-137	0
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	3.641	3.868
	Saldo mutaties boekjaar	2.214	3.608
	Contractprijs (verkochte woningen)	20.483	21.402
	Cumulatieve waardeveranderingen	16.813	13.680
	Boekwaarde einde boekjaar	37.296	35.082
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	5	3
	Teruggekocht en doorverkocht	3	0
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	173	181

De onder de 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' opgenomen woningen betreft de Koopgarant verkoopconstructie met een maximale korting van 25%, waarbij een terugkoopverplichting geldt voor Stichting Wonion.

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2025	2024
	Aanschafprijs	8.488	8.995
	Cumulatieve waardeverminderingen	-21.955	-12.552
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.351	9.847
	Boekwaarde begin boekjaar	4.884	6.290
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	10.509	6.644
	- Onrendabele top	5.472	-10.536
	- Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	-7.484	-6.019
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-6.262	8.505
	Saldo mutaties boekjaar	2.235	-1.406
	Aanschafprijs	8.876	8.488
	Cumulatieve waardeverminderingen	-13.846	-21.955
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.089	18.351
	Boekwaarde einde boekjaar	7.119	4.884

Wonion heeft ultimo 2025 ruim 10 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten in uitvoering (Essenkamp Varsseveld, 12 woningen Heuvelstraat, 21 woningen Emmastraat Terborg, en een Tiny House). Daarnaast voeren wij ook meerdere verduurzamingsprojecten uit conform het EnergieMasterPlan. Over projecten is meer te lezen in het bestuursverslag, Hoofdstuk 4. Passende Woningen, onder Projecten.

Bij projecten waar besluitvorming heeft plaatsgehad is het waardeverschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en stichtingskosten als onrendabele top (5,5 miljoen euro) opgenomen.

De opgeleverde nieuwbouw in 2025 is tegen 7,5 miljoen euro de marktwaarde in verhuurde staat overgeboekt naar vastgoed in exploitatie
 Voor projecten waar ultimo boekjaar de onrendabele top de geregistreerde investering overtreft is een voorziening gevormd.

2 Materiële vaste activa

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2025	2024
	Boekwaarde begin boekjaar	1.854	1.847
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	273	341
	- Desinvesteringen	0	-22
	- Afschrijvingen	-333	-312
	- Waardeverandering	231	0
	Saldo mutaties boekjaar	171	7
	Aanschafwaarde	7.960	10.618
	Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-5.935	-8.764
	Boekwaarde einde boekjaar	2.025	1.854

De boekwaarde betreft het bedrijfspand (1,6 miljoen euro), inventaris (0,1 miljoen euro) en automatisering (0,3 miljoen euro)

3 Financiële vaste activa

Toelichting latente belastingvorderingen

3.1	Latente belastingvorderingen	2025	2024
	Saldo begin boekjaar	1.046	1.292
	Mutatie boekjaar	11	-246
	Saldo einde boekjaar	1.057	1.046

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing. Tot en met 2022 was aanvullende regelgeving van toepassing die was vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties was afgesloten met de belastingdienst. Deze vaststellingsovereenkomst is echter beëindigd met ingang van 2023.

Latente belastingvorderingen	DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering begin boekjaar	999	47
Mutatie latente belastingvordering	30	-19
Latente belastingvordering einde boekjaar	1.029	28

De post latente belastingvordering van 1.057.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Het disconteringspercentage bedraagt 3,44%. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd. Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 315.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 74.000 euro.

- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt contant gewaardeerd 983.000 euro.

Het deel van de latente belastingvordering dat als kortlopend beschouwd kan worden (< 1 jaar) bedraagt respectievelijk voor de DAEB en de niet-DAEB tak 360.000 euro en 6.000 euro

Sinds 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) regeling in werking getreden. Bij deze regeling mogen de rentelasten tot een maximum van 20% van de fiscale EBITDA ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Bij Wonion heeft dit in 2025 geleid tot een rente aftrek beperking van 3.161.000 euro (2024: 2.457.000 euro).

Indien de fiscale EBITDA het in de toekomst toelaat dan mogen deze rentelasten alsnog met het fiscale resultaat verreken worden. Op dit moment zijn de hiervoor genoemde bedragen niet opgenomen onder de latente belastingvordering omdat niet verwacht wordt dat de komende vijf jaar verrekening gaat plaatsvinden.

VLOTTENDE ACTIVA

4 Voorraden

4	Voorraden	2025	2024
4.1	Overige voorraden		
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	733	478
	Mutaties boekjaar:		
	Herclassificatie uit koopovereenkomst	0	172
	Desinvestering verkoop grond	-225	0
	Herwaardering	114	83
	Totaal mutaties	-111	255
	Saldo einde boekjaar	622	733
4.1.2	Onderhoudsmaterialen	11	11
	Totaal overige voorraden	633	744

Toelichting overige voorraden

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen marktwaarde aangezien deze lager is dan de historische kostprijs. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van

de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, et cetera.). De desinvestering betreft een gerealiseerde verkoop van een positie aan de Silvoldseweg te Terborg.

Jaarlijks wordt de marktwaarde geactualiseerd, dit is zichtbaar in de post Herwaardering.

De onderhoudsmaterialen zijn de materialen die Wonion op voorraad heeft ten behoeve van het onderhoud van haar vastgoed. De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

5 Vorderingen

5.1	Huurdebiteuren	2025	2024
	Huursaldo zittende huurders	328	268
	Huursaldo vertrokken huurders	95	98
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-31	-35
	Totaal huurdebiteuren	392	331

5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	18	3
-----	----------------------------	----	---

5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Loonheffing en sociale premies	1	-11
	Pensioenpremie	2	1
	Vennootschapsbelasting	3.317	1.627
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.320	1.617

5.4	Overige vorderingen		
	Overige vorderingen op zittende huurders	40	28
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	272	224
	Overige	35	33
	Totaal overige vorderingen	347	285
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-100	-99
	Saldo overige vorderingen	247	186

5.5	Overlopende activa		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	36	100
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	61	22
	Nog te ontvangen subsidies verduurzaming	921	399
	Overig	677	249
	Totaal overlopende activa	1.695	770

6 Liquide middelen

6	Liquide middelen	2025	2024
	Kasgelden	2	0
	Vrij opneembare banktegoeden	1.859	2.458
	Totaal liquide middelen	1.861	2.458

7 Eigen vermogen

7.1	Overige reserve	2025	2024
	Saldo begin boekjaar	38.274	48.367
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2024 en 2023	-25.179	-10.848
	Realisatie herwaardering	5.302	755
	Saldo einde boekjaar	18.397	38.274

7.2	Herwaarderingsreserves		
	Saldo begin boekjaar	357.006	391.011
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2024 en 2023	60.171	-33.250
	Realisatie herwaardering	-5.302	-755
	Saldo einde boekjaar	411.875	357.006

7.3	Resultaat van het boekjaar		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	-12.858	-25.179
	Resultaat boekjaar herwaardering	53.295	60.171
	Saldo einde boekjaar	40.437	34.992

Voor een uiteenzetting van de overige reserves, herwaarderingsreserves en resultaat boekjaar van DAEB en niet-DAEB afzonderlijk wordt verwezen naar de gescheiden balansen en winst- en verliesrekeningen.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming: in de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 in zijn geheel ten laste/gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar ten laste van de overige reserves (12,9 miljoen euro) en herwaarderingsreserve (53,3 miljoen euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024:

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8 Voorzieningen

8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2025	2024
	Saldo begin boekjaar	18.351	9.847
	Bij: toevoeging projecten	12.624	18.351
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-18.887	-9.847
	Saldo einde boekjaar	12.088	18.351

8.2	Overige voorzieningen		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	68	61
	Dotatie voorziening jubileumuitkering	-7	7
	Stand einde boekjaar	61	68

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat geheel uit een voorziening voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hierboven staat een verloop weergegeven van de voorziening.

Per eind 2025 is er een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering opgenomen van 12,1 miljoen euro. 5,1 miljoen euro valt binnen 1 jaar vrij.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uitsluitend uit een bedrag dat bestemd is voor jubileumuitkeringen aan personeelsleden van Wonion. Van dit bedrag van 61.000 euro valt 7.000 euro binnen een jaar vrij. In de periode van 2027 tot en met 2030 valt naar verwachting een bedrag van 18.000 euro vrij. Het restant van het bedrag, 36.000 euro, valt na 2030 vrij.

9 Langlopende schulden

9.1	Schulden kredietinstellingen	2025	2024
	Saldo begin boekjaar	167.042	147.998
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	30.000	40.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	0	3.000
	Af: Geheel afgelost	-7.000	-23.524
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-393	-387
	Af: vrijval agio leningen	-45	-45
	Saldo mutaties	22.562	19.044
	Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar	189.604	167.042
	Af: Aflossingsverplichting en amortisatie agio komend boekjaar	446	7.438
	Saldo langlopende leningen	189.158	159.604

	Toelichting schulden kredietinstellingen	2025	2024
	Looptijd van		
	< 1 jaar	0	7.000
	1-5 jaar	37.560	37.740
	> 5 jaar	152.044	122.302
		189.604	167.042
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	121.821	89.214
	Variabel rentende leningen	36.000	46.000
	Basisrenteleningen	30.000	30.000
	Agio op de leningen	1.783	1.828
		189.604	167.042
	Tegenpartijrisico		
	De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	103.999	101.212
	Nationale Waterschapsbank N.V.	48.045	48.090
	Triodos	7.560	7.740
	Aegon	10.000	10.000
	ING	20.000	0
		189.604	167.042

Agio

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

Lening soorten

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-maands en 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread variërend van 13,5 punten onder tot en met 32,5 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2025 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 1,0 miljoen euro (2024: 0,5 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 4,6 miljoen euro (2024: 4,3 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,43% (2024: 3,22%).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedragen 0,13% en 0,33%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Wonion is erop gericht niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het WSW is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rente typische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rente typische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en de staat zijn houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt ultimo 2025 190.823.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen plaatsvinden:

Jaar	Eindaflossing
2025	7.000
2026	0
2027	7.200
2028	10.000
2029	10.000
Totaal	34.200

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 16,4 jaar (2024: 15,3 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Onder de Financiële instrumenten is de reële waarde vermeld.

Rentederivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van 4 renteswaps.

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2025 bedraagt -/- 6,7 miljoen euro.

9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
	Saldo begin boekjaar	31.393	28.860
	Mutaties boekjaar:		
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-458	-261
	Af: Vermindering agv definitieve verkoop	-696	0
	Af: Correctie	-128	0
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	2.634	2.794
	Saldo mutaties boekjaar	1.352	2.533
	Saldo einde boekjaar	32.745	31.393

9.3	Overige schulden		
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.129	6.135
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-383	-374
	Bij: Rente	368	368
	Saldo mutaties boekjaar	-15	-6
	Saldo einde boekjaar Lumpsum	6.114	6.129
	Waarborgsommen	8	8
	Totaal overige schulden	6.122	6.137

10 Kortlopende schulden

10	KORTLOPENDE SCHULDEN	2025	2024
10.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Kortlopend deel langlopende schulden	446	7.438
	Saldo einde boekjaar	446	7.438

10.2	Schulden aan leveranciers		
	Handelscrediteuren	2.687	3.424

10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	1.587	1.767
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.587	1.767

10.4	Overlopende passiva	2025	2024
	Niet vervallen rente op leningen en derivaten	3.109	1.826
	Vooruitontvangen huur	193	213
	Nog te ontvangen projectfacturen	188	196
	Af te rekenen servicekosten	246	195
	Nog te betalen personeelskosten	2	0
	Vooruitontvangen subsidiegelden	1.087	-331
	Overig nog te ontvangen facturen	571	647
	Totaal overlopende passiva	5.396	2.746

FINANCIELE INSTRUMENTEN

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 184,3 miljoen euro (2024: 176,7 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele markttrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 191,8 miljoen euro (2024: 169,2 miljoen euro).

Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Wonion interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor een nadere toelichting van de renterisico's derivaten wordt verwezen naar het onderdeel 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Kredietrisico

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Valutarisico

Wonion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	2025	2024
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	4.400	3.982
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.484	9.821
Nog op te nemen uit roll-over leningen	4.000	4.000
Leaseverplichtingen	152	136

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonion een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonion opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 45.519). De maximale obligoverplichting bedraagt € 4.400.000 per 31 december 2025 (€ 3.982.000 per 31 december 2024).

Wonion zal jaarlijks een bedrag moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonion verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezig faciliteringsvolume.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van 12.484.457 euro.

Roll-over leningen

Wonion beschikt over 1 flexibele roll-over lening met een hoofdsom van € 10.000.000. Per 31 december 2025 bedraagt het schuldrestant van deze lening € 6.000.000. Een bedrag van € 4.000.000 is derhalve nog beschikbaar voor opname.

Derivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten:

Hoofdsom	Derivaat	Vaste rente in %	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro`s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-774	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-1.694	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-1.998	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-2.187	Ja
40.000						-6.653	

Prestatieafspraken

Wonion heeft met de gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperkende mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

Onderhoudscontracten

- CV-onderhoud

Wonion heeft op 20 december 2017 een Onderhoudsovereenkomst afgesloten met Geas (nu Energiewacht) voor het preventief en correctief onderhouden van individuele cv-installaties en vervangen van cv-ketels in de bestaande woningen.

De overeenkomst is per 1 januari 2018 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Inmiddels is per 1 januari 2025 het contract met twee jaar verlengd, dus tot eind 2026. De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de overeenkomst.

- Exterieuronderhoud

Wonion heeft op 10 februari 2015 een Raamovereenkomst afgesloten met De Variabele, Lenferink, Temebel en Rudie Jansen Schilders & Totaalonderhoud. De raamovereenkomst is aangegaan voor een onbepaalde tijd per 10 februari 2015.

Van ieder onderhoudsinterval wordt per complex een Aannemingsovereenkomst aangegaan met één van bovengenoemde partijen, o.b.v. de eenheidsprijzen zoals overeengekomen in de raamovereenkomst.

De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

- Interieuronderhoud

Wonion heeft op 19 maart 2019 een Raamovereenkomst en een Aannemingsovereenkomst afgesloten met De Naobers Vastgoedonderhoud en De Variabele/Acel voor het interieuronderhoud.

De overeenkomst is per 1 januari 2019 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Zolang de samenwerking voldoet aan de gestelde prestatie-eisen zal de samenwerking met opdrachtnemer vanaf 1 januari 2022 (zijnde de datum waarop het 4^e jaar van de looptijd van de aannemingsovereenkomst ingaat) tussentijds verlengd worden. Steeds met een jaar, zodanig dat er bij goed functioneren continue 3 jaar contracttermijn in zicht is.

De overeengekomen afkoop- en uurtarieven worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2025

Toelichting op de aard van DAEB/niet-DAEB activiteiten. Wonion bezit de volgende verhuureenheden:

DAEB activiteit	Aantal vhe 2025	Aantal vhe 2024
Huurwoningen in exploitatie	3842	3834
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	15	15
Maatschappelijk vastgoed	12	12
Intramuraal zorgvastgoed	138	138
Totaal	4007	3999

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2025	Aantal vhe 2024
Huurwoningen in exploitatie	185	186
Parkeerplaatsen	90	91
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	21	22
Maatschappelijk Vastgoed		
Totaal	296	299

Deze verhuureenheden worden zowel in eigendom als in beheer van de corporatie aangehouden, doordat dit past binnen de doelstellingen van de corporatie.

De 4303 vho's zijn verdeeld over 4246 adressen. In het BOG-MOG-ZOG vastgoed bestaan meer verhuureenheden op één adres.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11	Huuropbrengsten	2025	2024
	Te ontvangen nettohuur	32.548	30.916
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-309	-236
	- wegens oninbaarheid	-13	-34
	Subtotaal huuropbrengsten	32.226	30.646
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	383	374
		32.609	31.020

In 2025 is de algemene huurverhoging 4,5% geweest. Voor de splitsing van de huuropbrengsten verwijzen wij naar de scheiding DAEB/niet DAEB Winst- en verliesrekening.

Wonion heeft vastgoed in de Gemeente Oude IJsselstreek en de Gemeente Aalten. De te ontvangen huur bedraagt per gemeente respectievelijk 32,4 miljoen euro en 147.500 euro.

12	Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
	Levering goederen en diensten	681	800
	Glasfondsen	33	33
	Servicefondsen, rioolfondsen	225	198
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	17	-21
		956	1.010
13	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-699	-780
	Glasfondsen	-70	-30
	Servicefondsen, rioolfondsen	-225	-230
		-994	-1.040

14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
----	--	-----------	-----------

15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.884	-2.980
		-2.884	-2.980

16	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-785	-761
	Mutatie onderhoud	-464	-394
	WMO onderhoud	-28	-10
	Planmatig onderhoud	-8.353	-7.650
	Toegerekende organisatiekosten	-1.465	-1.192
	Doorbelaste onderhoudskosten	16	106
		-11.079	-9.901

17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.416	-1.334
	Verzekeringen	-196	-182
	Contributie Aedes	-37	-36
	Overige directe exploitatiekosten	-302	-332
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscie's	-73	-75
		-2.024	-1.959

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2025	2024
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	3.608	509
	Verkoopkosten bestaand bezit	-69	-12
	Verkoopkosten overige activa	0	-2
		3.539	495
19	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-19	-5
		-19	-5
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op verkoopmoment		
	Boekwaarde bestaand bezit	-2.234	-250
		-2.234	-250
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.286	240

De verkopen betreffen 13 woonruimtes.

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-14.715	-27.102
21	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en grondposities	345	83
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.166	51.893
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	3.641	3.868
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-2.779	-2.794
		30.658	25.948

24	Opbrengsten overige activiteiten	2025	2024
	Opbrengsten zonnepanelen	294	294
	Opbrengsten EPV	701	406
	Opbrengsten adm vergoedingen SSK	31	1
	Opbrengsten SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	50	37
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	111	91
	Woningen in beheer: Huurlasten	-69	-68
		1.118	761

25	Kosten overige activiteiten		
	Terugkoopactiviteiten VOV	-1	-2
	Toegerekende organisatiekosten	-33	-31
		-34	-33
	Netto resultaat overige activiteiten	1.084	728

26	Overige organisatiekosten	2025	2024
	Toegerekende organisatiekosten	-868	-887
	Raad van Commissarissen	-67	-75
	Externe controle en taxaties	-158	-173
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-77	-17
	Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties (agio & herwaardering)	45	44
	Obligoheffing	-46	-45
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-24	-21
		-1.195	-1.174

27	Leefbaarheid	2025	2024
	Directe kosten leefbaarheid	-41	-41
	Toegerekende organisatiekosten	-242	-172
		-283	-213

	Financiële baten en lasten	2025	2024
28	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente liquide middelen	73	164
		73	164
29	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-368	-368
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-4.624	-4.302
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-1.036	-454
	Overige financieringslasten	-90	-79
		-6.118	-5.203
	Saldo financiële baten en lasten	-6.045	-5.039

30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2025	2024
	Berekende belastinglast boekjaar	-2.019	-1.836
	Belastinglast voorgaand boekjaar	323	401
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	0	0
	- mutatie tijdelijke verschillen	11	-246
	Subtotaal mutatie latente belastingen	11	-246
	Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.685	-1.681

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB	Totaal
Acute belastingen:	-1.757	-262	-2.019
Belastinglast voorgaand boekjaar	294	29	323
Mutatie tijdelijke verschillen	30	-19	11
Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening	-1.433	-252	-1.685

Acute belastingen

De acute belastingen die hier staan weergegeven zijn de belastingen over 2025 exclusief de eventuele investeringsaftrek. Na toepassing van de investeringsaftrek bedraagt de te betalen belasting over 2025 afgerond 1.518.000 euro.

Belastinglast voorgaand boekjaar

Dit bedrag is het verschil tussen de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2023 en het berekende bedrag aan vennootschapsbelasting in de jaarrekening 2023 en het verschil tussen de concept aangifte 2024 en de berekende belastinglast over 2024 in de jaarrekening 2024.

Mutatie tijdelijke verschillen

Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van de volgende posten:

- Afschrijvingen;
- Herwaardering leningen OG;

Mutatie tijdelijke verschillen	DAEB	NIET DAEB
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		
Permanente en tijdelijke verschillen:	38.148	3.974
- Afschrijvingen	-1.752	-31
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-27.778	-2.899
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	77	2
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-3.591	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-1.335	-20
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	87	0
- Beperking fiscale rentelasten	3.161	0
- Herwaardering leningen OG	-39	0
- Overige verschillen	-10	0
- Investeringsaftrekken en overige aftrekbeperkingen	-2.058	0
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	4.910	1.026
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	0	0
Acute belastingen boekjaar	1.257	261

Er is geen sprake meer van een resterend verrekenbaar fiscaal verlies.

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,77% (2023: 25,76%), waarbij het gewogen gemiddelde tarief is berekend op basis van de resultaten voor belastingen in de verschillende belastingjurisdicties. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt 1.685.000 euro, ofwel 4,00% van het resultaat voor belastingen (2024: 4,58%).

De navolgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	42.122	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	10.584	25,77%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2025:		
Niet aftrekbare kosten	3	0,01%
Afschrijvingskosten	-461	-1,09%
Verkoopresultaten	-350	-0,83%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	-7.890	-18,73%
Overige verschillen	-638	-1,51%
Investeringsaftrek als onderdeel van investering	501	1,19%
Mutaties in latenties:		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	0	0,00%
Afschrijvingspotentieel	-20	-0,05%
Waardering leningen OG	9	0,02%
Belasting voorgaande boekjaren	-323	-0,77%
Belastinglast	1.685	4,00%

Fiscale verliezen uit het verleden zijn volledig verrekend.

WNT-verantwoording Stichting Wonion

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 180.000 euro (het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E). De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto- en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Leidinggevende Topfunctionaris (Bedragen x € 1)	2025	2024
Naam topfunctionaris	De heer G.C. Ooijman	De heer G.C. Ooijman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	156.788	144.255
Beloningen betaalbaar op termijn	22.341	22.556
Subtotaal	179.129	166.811
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000	170.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	179.129	166.811

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben	C.T.M. van Spijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1- 31/12	1/8-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.839	10.571	10.571	10.775	4.437
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000	7.545
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.839	10.571	10.571	10.775	4.437

Gegevens 2024 bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben	J.D. de Boer	P.J.J van Roosmalen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1- 31/12	1/1-31/3	24/4-20/8
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.062	10.029	10.029	10.233	2.651	3.251
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	4.227	5.527
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.062	10.029	10.029	10.233	2.651	3.251

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.

Kosten externe accountant

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1 eerste lid, onder a en e van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Qconcepts Accountancy B.V., zijn als volgt:

Kosten externe accountant	2025	2024
Controle van de jaarrekening	89.525	84.331
Andere controlewerkzaamheden	3.206	3.206
Controle subsidieaanvragen projecten	0	15.800
Totaal	92.731	103.337

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan dat boekjaar, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

Aanvullende informatie categorale kosten

Aanvullende informatie categorale kostensoorten	2025	2024
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-3.197	-2.850
Sociale lasten	-528	-460
Pensioenlasten	-398	-327
Overige personeelskosten	-327	-539
Doorbelaste personeelskosten	13	20
Geactiveerde productie eigen bedrijf	571	497
Totaal personeelskosten	-3.866	-3.659
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-333	-312
Huisvesting	-220	-197
ICT	-659	-660
Vervoermiddelen	-134	-101
Overig algemeen	-299	-338
Totaal indirecte kosten	-5.511	-5.267
De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:		
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.884	-2.980
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	-1.465	-1.192
Toerekening aan verkoopactiviteiten	-19	-5
Toerekening aan overige activiteiten	-33	-31
Toerekening aan overige organisatiekosten	-868	-887
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	-242	-172
Totaal	-5.511	-5.267

Gemiddeld FTE	2025	2024
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	8,0	7,3
Afdeling Wonen	10,2	9,6
Afdeling Bedrijfsvoering	10,9	9,5
Afdeling Vastgoed	14,0	12,4
Gemiddeld FTE	47,1	42,8
Gemiddeld aantal personen	52,7	47,8

De medewerkers van woningcorporaties in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende afspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van afspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2025 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 134,9%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,1%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

Scheiding DAEB en niet-DAEB: balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

BALANS per 31 december	2025	2024
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie	624.630	574.154
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.561	30.706
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.119	4.884
	664.310	609.744
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.912	1.766
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.029	999
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	42.157	38.436
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.233	3.267
	45.419	42.702
TOTAAL VASTE ACTIVA	711.641	654.212
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	92	284
Vorderingen		
Huurdebiteuren	367	326
Gemeente Oude IJsselstreek	18	3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.465	1.520
Overige vorderingen	236	171
Overlopende activa	1.716	810
	5.802	2.830
Liquide middelen	-907	-250
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.987	2.864
TOTAAL VAN A C T I V A	716.628	657.076

BALANS per 31 december	2025	2024
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	18.398	38.275
Herwaarderingsreserves	411.874	357.005
Resultaat van het boekjaar	40.437	34.992
	470.709	430.272
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.088	18.351
Overige voorzieningen	58	64
	12.146	18.415
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden kredietinstellingen	189.158	159.604
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.434	27.332
Overige schulden	6.121	6.136
	223.713	193.072
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	446	7.438
Schulden aan leveranciers	2.683	3.420
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.581	1.761
Overlopende passiva	5.350	2.698
	10.060	15.317
TOTAAL PASSIVA	716.628	657.076

BALANS per 31 december	2025	2024
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	niet DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	40.706	38.071
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.735	4.376
	45.441	42.447
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	113	88
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	28	47
	28	47
TOTAAL VASTE ACTIVA	45.582	42.582
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Overige voorraden	541	460
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-145	97
Overige vorderingen	11	14
Overlopende activa	20	21
	-89	137
Liquide middelen	2.768	2.708
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.220	3.305
TOTAAL VAN A C T I V A	48.802	45.887

BALANS per 31 december	2025	2024
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	22.938	23.309
Herwaarderingsreserves	15.498	10.541
Resultaat van het boekjaar	3.721	4.586
	42.157	38.436
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	3	4
	3	4
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.233	3.267
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.311	4.061
Overige schulden	1	1
	6.545	7.329
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	4	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	6
Overlopende passiva	87	108
	97	118
TOTAAL PASSIVA	48.802	45.887

WINST- EN VERLIESREKENING	2025	2024
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	30.633	29.158
Opbrengsten servicecontracten	868	923
Lasten servicecontracten	-920	-962
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	31
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.705	-2.756
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.553	-9.431
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.902	-1.843
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.452	15.120
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.519	496
Toegerekende organisatiekosten	-18	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-2.214	-250
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.287	241
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-14.218	-26.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.224	47.851
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	753	1.009
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.759	22.176
Opbrengsten overige activiteiten	1.085	736
Kosten overige activiteiten	-32	-31
Netto resultaat overige activiteiten	1.053	705
Overige organisatiekosten	-1.128	-1.105
Leefbaarheid	-268	-201
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	110	222
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.116	-5.205
Saldo financiële baten en lasten	-6.006	-4.983
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	38.149	31.953
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.433	-1.547
Deelnemingen	3.721	4.586
RESULTAAT NA BELASTINGEN	40.437	34.992

WINST- EN VERLIESREKENING	2025	2024
<i>in duizenden euro's</i>	NIET DAEB	NIET DAEB
Huuropbrengsten	1.976	1.861
Opbrengsten servicecontracten	88	89
Lasten servicecontracten	-75	-78
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-178	-224
Lasten onderhoudsactiviteiten	-525	-472
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-122	-117
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.166	1.061
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20	0
Toegerekende organisatiekosten	-1	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-20	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	0
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-152	-334
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.942	4.042
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	109	65
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.899	3.773
Opbrengsten overige activiteiten	34	24
Kosten overige activiteiten	-2	-2
Netto resultaat overige activiteiten	32	22
Overige organisatiekosten	-68	-67
Leefbaarheid	-16	-12
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-43	-59
Saldo financiële baten en lasten	-39	-58
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	3.973	4.719
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-252	-134
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.721	4.585

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	30.166	28.769
Vergoedingen	1.232	1.128
Overheidsontvangsten	38	31
Overige bedrijfsontvangsten	1.187	786
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	129	181
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-4.069	-3.363
Onderhoudsuitgaven	-9.943	-8.069
Overige bedrijfsuitgaven	-5.063	-4.644
Betaalde interest	-4.860	-4.691
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-68	-66
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-41	-41
Vennootschapsbelasting	-3.397	-2.162
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.311	7.859
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.518	497
Verkoopontvangsten grond	0	-318
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.532	-7.631
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-24.926	-20.375
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-717	-295
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-289	0
Sloopuitgaven	-423	0
Investerings overig	-238	-302
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.607	-28.424
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.033
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-28.574	-27.391
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	30.000	40.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-7.394	-20.911
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.606	19.089
Mutatie liquide middelen	-657	-443

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.956	1.873
Vergoedingen	88	90
Overheidsontvangsten	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	39	25
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	25	0
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-232	-207
Onderhoudsuitgaven	-443	-403
Overige bedrijfsuitgaven	-306	-288
Betaalde interest	-83	-76
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-2	-2
Vennootschapsbelasting	10	-117
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.053	896
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	20	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	71	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8	-209
Investerings overig	-44	-12
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	39	-221
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	39	-221
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.033	-1.033
Mutatie liquide middelen	59	-358

Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Ulft d.d. 23 juni 2026

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 23 juni 2026 kennisgenomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 23 juni 2026 kennisgenomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de Auditcommissie van 5 juni 2026 en de Raad van Commissarissen van 23 juni 2026.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2025 vast.

Ulft, 23 juni 2026

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Jeroen Jorna

Hilde Hooijman

Erwin van der Krabben

Karin van Spijk

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Wonion te Ulft 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 Wonion 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 Wonion zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Risicomanagement" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen, met uitzondering van het aanbestedingsrisico. Dit aanbestedingsrisico stemt overeen met het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers zoals onderkend in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij daarnaast aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke

materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.

- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2035, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). 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 accountants-protocol 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van 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 materiële fouten en fraude 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.



Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 23 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel ondertekend door

drs. M.H.A. Lensen RA



Contactgegevens Wonion

Huurders van Wonion kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week online zaken regelen via de persoonlijke pagina MijnWonion.

Wonion

Telefoon (0315) 69 60 00
E-mail info@wonion.nl

Bezoekadres

Hutteweg 115, 7071 BV Ulft

Postadres

Postbus 145, 7070 AC Ulft

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag van
08.30 - 17.00 uur telefonisch
en op afspraak

U vindt ons ook online

-  www.wonion.nl
-  [@Wonion_](https://www.facebook.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://twitter.com/WooncorporatieWonion)
-  [company/wonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen