

Jaarverslag 2025

Woningbouwvereniging
Oostzaanse Volkshuisvesting

Inhoudsopgave

Blz

1. Voorwoord	3
2. Kengetallen	5
3. Missie	6
4. Visie	6
5. De organisatie	7
6. Kwaliteit van het woningbezit	11
7. Vernieuwing en verduurzaming	14
8. Huur en verhuur	16
9. Leefbaarheid	21
10. Belanghebbende partijen	22
11. Financiën	23
12. Risico's	27
13. Verslag van de Raad van Commissarissen	32
14. Jaarrekening	
1. Balans per 31 december 2025	38
2. Winst- en verliesrekening over 2025	40
3. Kasstroomoverzicht	41
4. Toelichting behorende bij de jaarrekening	42
4.1 Algemeen	42
4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	42
4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	54
4.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	57
4.5 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	57
4.6 Toekomstparagraaf	58
4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	59
4.8 Toelichting op de balans	60
4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	78
4.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	79
5. Overige informatie	86
5.1 Werknemers	86
5.2 WNT-verantwoording 2025	86
5.3 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2025	89
Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2025	90
5.4 Winst- en verliesrekening ten opzichte van begroting 2025	91
5.5 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen	92
6. Overige gegevens	93
6.1 Gebeurtenissen na balansdatum	93
6.2 Statutaire regeling	93
6.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	94
7. Kengetallen	104

1. Voorwoord

2025: een stevige basis en ruimte voor verdere groei

Het jaar 2025 markeert voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting een belangrijke mijlpaal. De inzet en keuzes die in 2024 zijn gemaakt op basis van het verbeterplan, hebben in 2025 duidelijk hun vruchten afgeworpen. Het bijzonder beheer is beëindigd en onze externe toezichhouder heeft de WOV ingedeeld in de laagste risicoklasse. Dit bevestigt dat onze organisatie inmiddels stevig op orde is en vanuit een stabiele basis vooruit kan kijken.

Dit resultaat is bovenal te danken aan de grote inzet van onze medewerkers. Voor het eerst in jaren is het gelukt om met een volledig intern team te werken, zonder structurele externe ondersteuning. Dat geeft vertrouwen richting onze leden, huurders en stakeholders, en zorgt tegelijk voor continuïteit en werkplezier binnen de organisatie. Met de rust die hierdoor intern is ontstaan, kon in 2025 de blik nadrukkelijker naar buiten worden gericht.

Investeren in de portefeuille

De focus lag daarbij onder meer op het versterken en verduurzamen van onze vastgoedportefeuille. In het vorige jaarverslag meldden wij al de afronding van de verduurzaming van complex 5. Ook in 2025 bleken de effecten hiervan positief: bewoners ervaren meer comfort en lagere energielasten. Deze ervaringen vormen een solide basis voor het vervolg. Inmiddels is de uitvraag voor de verduurzaming van de complexen 7 tot en met 11 verstuurd.

Daarnaast is in 2025 belangrijke voortgang geboekt in de uitbreiding van onze woningvoorraad. Zo is het voormalige kantoor getransformeerd tot twee woningen en is voor het project op het voetbalkooi terrein de vergunning verleend en de opdracht verstrekt voor de realisatie van tien woningen. De start van de bouw staat inmiddels op korte termijn gepland.

Voor het project Kerkbuurt is een haalbaar plan complex gebleken, maar met de sloop van de oude opstallen zijn wel degelijk stappen gezet. In nauwe samenwerking met de gemeente blijven wij zoeken naar kansen om het sociale woningaanbod in Oostzaan verder te vergroten.

Wonen en leefbaarheid

Het aantal mutaties bleef in 2025 stabiel en in lijn met het landelijk gemiddelde. Tegelijkertijd zien wij dat huurachterstanden en meldingen van overlast toenemen. Voor een groeiende groep huurders wordt het lastiger om financieel het hoofd boven water te houden.

Samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners zet de WOV zich in om signalen vroegtijdig op te vangen en tijdig ondersteuning te bieden. Externe ontwikkelingen, zoals geopolitieke spanningen en mogelijke stijgingen van energieprijzen, onderstrepen het belang van deze samenwerking.

Onderhoud en dienstverlening

Ook op het gebied van onderhoud zijn stappen vooruitgezet. In 2025 is het gelukt om het merendeel van het planmatig onderhoud conform planning uit te voeren. Hoewel de uitvoering van het dagelijks onderhoud verbeterde, is besloten de samenwerking met de vaste partner te beëindigen en een nieuwe aanbesteding te organiseren. Hieruit is De Toekomst Groep naar voren gekomen, die eerder al naar volle tevredenheid betrokken was bij de verduurzaming van complex 5.

Samenwerking en betrokkenheid

De samenwerking met onze stakeholders kreeg in 2025 opnieuw vorm. Na het aftreden van het bestuur van huurdersorganisatie HVO is, in goed overleg met de leden, een doorstart gerealiseerd. Met het nieuwe bestuur zijn constructieve afspraken gemaakt, vastgelegd in een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst die tijdens de nieuwjaarsreceptie begin 2026 is ondertekend. Daarmee kan worden vastgesteld dat de WOV in 2025 een prettige en professionele samenwerking heeft ervaren met al haar stakeholders, waaronder de Autoriteit Wonen, het WSW, de HVO, de Adviesraad en de gemeente Oostzaan.

Blik vooruit

In 2026 zetten wij deze positieve lijn voort. Voor het eerst sinds enige tijd zullen weer nieuwe woningen worden opgeleverd, zowel op de locatie van het voormalige kantoor als op het project Voetbalkooi. Daarnaast krijgt de verduurzaming van onze portefeuille een flinke impuls met de uitvoering van de projecten voor complexen 7 tot en met 11, die starten in 2026 en doorlopen in 2027. Hiermee versterken wij de kwaliteit van onze woningen en dragen wij bij aan het beperken van woonlasten voor onze huurders.

Tot slot spreken wij onze dank uit aan iedereen die zich in 2025 heeft ingezet voor de ontwikkeling van de WOV. Dankzij deze gezamenlijke inspanning staan wij er vandaag sterker voor en kijken wij met vertrouwen vooruit.

Namens het bestuur,

Nicky Moesman
Voorzitter

2. Kengetallen

	2025	2024
Aantal woningen per begin boekjaar	1.043	1.043
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0	0
Aantal gesloopte woningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Aantal woningen per einde boekjaar	1.043	1.043
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	4.056	5.289
Leegstaande woningen per begin jaar	10	8
Opgezegde woningen in boekjaar	44	42
Aantal verhuurde woningen regulier	43	40
Aantal verhuurde woningen nieuwbouw	0	0
Aantal verhuurde woningen totaal	43	40
Leegstaande woningen per einde jaar	11	10
Verhuringen aan urgenten (Gemeente Oostzaan)	3	0
Verhuringen aan statushouders	4	2
Overige directe bemiddeling (waaronder woningruil)	1	0
Reguliere verhuringen	35	38
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	75	67
Aantal ontruiming in boekjaar	0	3
Passend toegewezen	100%	100%
Mutatiegraad	4,1%	3,8%
Huurachterstand in% jaarhuur	0,42%	0,32%
Aantal huurders met een huurachterstand per einde boekjaar	58	42
Huurderving in% jaarhuur	1,45%	0,70%
Gemiddelde netto maandhuur per woning per einde jaar	€ 658	€ 626
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur	59,7%	60,4%
Aantal medewerkers gemiddeld in boekjaar	9,29 fte	8,95 fte
Aantal medewerkers per einde boekjaar	8,95 fte	10,20 fte

3. Missie

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Een compact team van medewerkers en bestuurders werkt aan een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap. We koesteren de cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk is verbonden met maatschappelijk ondernemen. De kaders hiervoor vloeien voort uit ons ondernemingsplan 2025-2029.

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op betaalbaar en goed wonen voor mensen met beperkte koopkracht en woningzoekenden die vanwege andere omstandigheden niet zelfstandig op de woningmarkt terecht kunnen.

4. Visie

In ons ondernemingsplan 2025 – 2029 hebben wij ook onze visie beschreven, onze toekomstdroom:

- WOV blijft als zelfstandige organisatie de partij voor sociale huisvesting in de gemeente Oostzaan;
- Wij blijven een vereniging, waarbij wij luisteren naar wat onze leden willen en dit zo goed mogelijk vertalen in ons beleid;
- Op dezelfde manier luisteren wij ook naar woningzoekenden en proberen wij mensen met een lager inkomen en woningzoekenden die om andere redenen zijn aangewezen op het aanbod van de WOV een passend aanbod te doen;
- Hierbij kijken wij naar wat redelijkerwijs passend is binnen een duurzame bedrijfsuitvoering;
- Wij zetten ons actief in voor het behoud van een prettige leefomgeving;
- Met ons woningbezit dragen wij bij aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van het woningaanbod in Oostzaan.

5. De organisatie

Vereniging

WOV is al ruim honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal besluiten een stem, dat is vastgelegd in de statuten. De wet en de statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling, de taken, bevoegdheden en de verantwoording van het bestuur. Ook is vastgelegd welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

In 2025 hebben, net als in voorgaande jaren twee ledenvergaderingen plaatsgevonden: een voorjaarsvergadering waarin de jaarrekening is vastgesteld en een najaarsvergadering waarin de begroting is besproken.

Ondernemingsplan

WOV heeft de plannen voor de periode 2025-2029 vastgelegd in het ondernemingsplan. In het ondernemingsplan kiest WOV nadrukkelijk voor het werken aan strategische doelstellingen:

- Goede woningen:
 - Voldoende betaalbare woningen en voldoende sociale huurwoningen
 - Een kwalitatief goede voorraad
 - Passend binnen de financiële kaders van WSW en Aw
- Tevreden klanten:
 - Versterken klantgerichtheid
 - Optimaliseren van klantprocessen
 - Verbeteren van de communicatie
 - Samenwerken
- Gezonde bedrijfsvoering:
 - ICT optimalisatie
 - Personele invulling
 - Procesoptimalisatie

Portefeuillestrategie

Het portefeuilleplan van de WOV is geactualiseerd in 2024 en sluit qua doelstellingen aan bij wat ook in het ondernemingsplan is vastgelegd. Het doel van het portefeuilleplan is om aan te geven hoe wij in de komende jaren met ons woningbezit omgaan, en er voor te zorgen dat onze voorraad ook op de lange termijn geschikt is voor de huisvesting van onze doelgroep. Hierbij willen wij inspelen op verschillende trends en ontwikkelingen die nu en in de komende jaren spelen.

We maken in ons portefeuilleplan onderscheid in de volgende vier kaders:

1. Voldoende betaalbare woningen
 - a. Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens
 - b. 80% van de voorraad heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens
 - c. Bij vervangende nieuwbouw streven dat bewoners er kunnen terugkeren
2. Voldoende sociale huurwoningen
 - a. We zetten in op groei van onze voorraad naar circa 1.135 woningen in 2032
 - b. Groei vindt plaats door vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties of nieuwe locaties
 - c. Nieuwbouw in de basis sociale huur
3. Een kwalitatief goede voorraad
 - a. Meer differentiatie in onze vastgoedportefeuille
 - b. In stappen naar een duurzame voorraad
 - c. Ons bezit heeft een goede score conditiemeting
4. Financiële kaders
 - a. We zijn een financieel solide vereniging
 - b. We sluiten aan bij de financiële parameters van de AW en het WSW

Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestond in 2025 volgens de statuten uit minimaal drie personen.

Per 1 januari 2024 bestond het bestuur uit de heren N. Moesman en R. van Aert. Dit heeft te maken met het vertrek van de derde bestuurder in 2023 en met de heroriëntatie van de vereniging op de bestuursvorm. Deze heroriëntatie heeft geleid tot aanpassing van de statuten waar in de ALV van november 2025 door de leden mee ingestemd is. Dat houdt in dat, na notariële inschrijving op 12 januari 2026, het bestuur formeel mag bestaan uit één of twee bestuurders. In 2025 is de derde bestuurszetel formeel nog vacant geweest.

Eén van de twee bestuurders heeft de dagelijkse leiding van de organisatie en is op fulltime basis als bestuurder/bedrijfsleider actief. De andere bestuurder is meer op afstand betrokken en is voor ongeveer 5 uur per week aan de WOV verbonden.

Het bestuur heeft in het verslagjaar 14 maal formeel overleg gevoerd. Daarnaast hebben de bestuurders gestructureerd wekelijks telefonisch overleg over lopende zaken, en hebben met name inzake de projecten een aantal extra overlegmomenten plaatsgevonden. De belangrijkste onderwerpen die in 2025 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- De managementletter van de accountant;
- Accountantsselectie,
- Aannemersselectie,
- Aanbestedingen,
- Het onderhoudsproces;
- Periodieke voortgangsrapportages
- De algemene ledenvergadering;
- (Streef)huurbeleid
- Een voorstel tot huurverhoging;
- Verbeterplan;
- Relatie met stakeholders.

Raad Van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt, conform de Woningwet, toezicht op het bestuur, haar beleid en de resultaten van de organisatie. Een aantal bestuursbesluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten. In 2025 is een nieuwe voorzitter voor de RvC geworven in verband met het vertrek van de vorige voorzitter in december 2024.

Adviesraad

De adviesraad is een statutair orgaan binnen de WOV. De adviesraad adviseert vanuit haar expertise en maatschappelijke achtergrond en vanuit het huurders- en woningzoekendenbelang. Leden van de adviesraad hebben affiniteit met wonen en zijn betrokken en met de lokale samenleving verbonden personen. De adviesraad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering

De adviesraad maakt zelfstandig een jaarverslag over het verslagjaar, wat wij hieronder ongewijzigd opnemen:

Jaarverslag Adviesraad (AR) WOV 2025

Publicatiedatum: januari 2026

Hierbij presenteren wij het jaarverslag 2025 van de Adviesraad van de WOV. In dit verslag blikken wij terug op de activiteiten en adviezen van het afgelopen jaar. De Adviesraad vervult een belangrijke rol binnen de organisatie door het bestuur zowel gevraagd als ongevraagd te adviseren over diverse onderwerpen. Net als in voorgaande jaren hebben wij ons met volle inzet en betrokkenheid ingezet om de belangen van alle betrokkenen te behartigen en een waardevolle bijdrage te leveren aan de organisatie.

In dit jaarverslag lichten wij de belangrijkste ontwikkelingen en activiteiten van de Adviesraad in 2025 toe.

Samenstelling van de Adviesraad

In 2025 bestond de Adviesraad uit vijf leden, zoals vastgelegd in de statuten:

- Bertus Roubos, voorzitter
- Danielle Buijs, lid en vicevoorzitter
- Enola Muller, lid
- Ric Verstegen, lid
- Ramon Sanders, secretaris

Met deze samenstelling blijft de Adviesraad haar adviserende rol richting zowel het bestuur van de WOV als de Raad van Commissarissen (RvC) waarborgen.

Vergaderingen en overlegmomenten

In 2025 is de Adviesraad 7 keer bijeengekomen voor vergaderingen, die plaatsvonden op het kantoor van de WOV in het gemeentehuis te Oostzaan.

Daarnaast vonden de volgende overlegmomenten plaats:

- 2 vergaderingen met het bestuur van de WOV
- 1 overleg met de RvC
- Aanwezigheid tijdens algemene de ledenvergaderingen (ALV) in juni en november 2025

Belangrijkste onderwerpen en adviezen in 2025

De Adviesraad heeft zich in 2025 onder meer beziggehouden met de volgende onderwerpen:

- Het monitoren van het onderhoud uitgevoerd door aannemer Coen Hagendoorn
- Het herstructureren van de ledenadministratie (de jaarlijkse bijdrage)
- De verduurzaming van complex 5 in Oostzaan
- Verbetering van de communicatie tussen WOV en HVO
- Het publiceren van diverse nieuwsberichten in Nieuwsblad Oostzaan en op de website
- Benoeming van de nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen per 7 april 2025 (dhr. J.J. Wedemeijer, herbenoembaar per april 2029)
- Selectie van De Toekomstgroep als nieuwe aannemer voor mutaties en reparaties vanaf 2026
- De meerjarenbegroting 2025–2034
- Het jaarverslag 2024

Slotwoord

2025 was een jaar waarin de WOV mooie stappen heeft gezet op het gebied van kwaliteit, samenwerking en verduurzaming. De Adviesraad heeft hierin waardevolle input kunnen leveren. Er blijft altijd ruimte voor verdere verbetering en wij kijken ernaar uit om deze ontwikkeling in 2026 voort te zetten.

Namens de Adviesraad willen wij alle leden van de WOV, het bestuur en de RvC bedanken voor de prettige en constructieve samenwerking in 2025.

Governancecode

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke randvoorwaarden voor goede governance zijn onder andere: de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en verantwoording van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de Governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe verantwoording, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

Portefeuilles

De bestuursleden hadden in 2025 de volgende portefeuilles:

Naam	Profiel
R.A.C. van Aert	Financiën en risicomanagement, algehele dagelijkse leiding.
N. Moesman	Verenigingszaken, governance

Permanente Educatie (PE)

Conform de Governancecode woningcorporaties moeten bestuurders van woningcorporaties voldoen aan de verplichtingen voor Permanente Educatie, zoals opgenomen in de Governancecode onder artikel 3.14 en uitgewerkt in de 'Kaders Permanente Educatie' en de 'Veelgestelde vragen over Permanente Educatie voor corporatiebestuurders'¹.

Gezien de bijzondere samenstelling van het bestuur van de WOV, en de beperkte aanstelling in tijd van de bestuurder op afstand, is met de RvC afgestemd dat de heer Moesman aangaande de WOV vrijgesteld is van het halen van PE-punten. Dit is in lijn met hetgeen is vastgelegd onder punt 17 in de eerder aangehaalde 'Veelgestelde vragen'.

De bestuurders van de WOV hebben in de afgelopen jaren de volgende aantallen PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten 2024	Aantal PE-punten 2023 t/m 2025
<i>R.A.C. van Aert</i>	41	109
<i>N. Moesman</i>	0	0

(Neven)Functies bestuurders

De bestuurders van de WOV hadden in 2024 de volgende relevante nevenfuncties:

Naam	(Neven)functie(s)
<i>R.A.C. van Aert</i>	Geen
<i>N. Moesman</i>	Directeur Vastgoed bij Dagelijks Leven en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN) 50%-eigenaar van een vastgoedeenheden in Nijkerk zijnde een vrije sector huurwoning. Het betreft in deze een pensioenvoorziening.

De bestuurders hebben geen overige vastgoedbezittingen in het werkgebied van de Woningcorporatie.

Medewerkers

Per 1 januari 2025 waren bij WOV tien medewerkers en twee bestuursleden in dienst (10,2 fte). Twee medewerkers zijn al in 2025 geworven, vooruitlopend op de pensionering van twee andere collega's per 1 april 2025. In het jaar 2025 is daarnaast één medewerker geworven, op tijdelijke basis, in verband met de ziektevervangende voor een langdurig zieke medewerker.

Per 31 december 2025 zijn er 9 medewerkers en 2 bestuursleden in dienst (8,95 fte). 0,5 FTE hiervan betreft de genoemde ziektevervangende.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2025 8,4% (2024: 13,4%). Het verzuim werd met name veroorzaakt doordat één medewerker langdurig ziek was.

Communicatie

De WOV informeert bewoners, leden, woningzoekenden en overige belangstellenden over gebeurtenissen, resultaten, het woningaanbod en andere actualiteiten hoofdzakelijk via de website en het plaatselijke huis- aan-huisblad.

Geschillencommissie

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van de WOV konden in 2025 terecht bij de externe geschillencommissie voor de huurders van de woningcorporaties in de Zaanstreek. In 2025 zijn geen klachten over onze dienstverlening behandeld door de geschillencommissie.

¹ <https://aedes.nl/media/document/permanente-educatie-voor-corporatiebestuurders>

6. Kwaliteit van het woningbezit

Het Woningbezit

Het woningbezit van de WOV bestaat ultimo 2025 uit 1.043 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (63%) en 388 etagewoningen (37%) (2024: idem).

Van de 1.043 woningen is 22,7% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond (2023: 22,7%). De WOV bezit daarnaast twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsnonroerendgoed.

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980. Dit betekent dat er voor veel woningen een aanzienlijke investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Een deel van de woningen voldoet ook qua type en indeling niet meer aan de eisen die nieuwe generaties bewoners stellen aan een woning. In 2025 is de verduurzaming van ons 'Complex 5' afgerond. Daarmee is een grote stap gezet in de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van ons bezit. Voor de komende jaren staan nog een paar grote verduurzamingsprojecten op stapel, die we volgens planning zullen uitvoeren in de jaren 2026 tot en met 2028.

Hiernaast heeft de WOV in 2025 actief aan planvorming voor nieuwbouw en herontwikkeling gedaan, wat ertoe geleid heeft dat het project 'Voetbalkooi' in 2026 eindelijk zal worden gerealiseerd. Ook is opdracht gegeven voor de sanering en sloop van ons garagepand aan de Kerkbuurt. De werkzaamheden hierin zullen begin 2026 worden uitgevoerd.

Voor de herontwikkeling van de locatie aan de Kerkbuurt en de locatie Teerstraat zijn in 2025 gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars gevoerd. Wij hopen hier in 2026 meer concrete stappen in te kunnen zetten, echter beseffen wij dat dit mogelijk een langdurig proces kan worden.

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2025 heeft 77% van de woningen een actuele huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft ernaar om, op het moment van aanbieden, minimaal 80% van haar woningen aan te bieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

Woningen naar type	Aantal	%	Aantal	%
	2025	2025	2024	2024
Type woning				
Eengezinswoningen	655	63%	655	63%
Etagewoningen:				
Met lift of gelegen op begane grond	237	23%	237	23%
Zonder lift	151	14%	151	14%
	388	37%	388	37%
Totaal	1043	100%	1043	100%

Woningen naar bouwjaar	Aantal	%	Aantal	%
	2025	2025	2024	2024
Tot 1950	16	2%	16	2%
1950-1959	119	11%	119	11%
1960-1969	209	20%	209	20%
1970-1979	196	19%	196	19%
1980-1989	197	19%	197	19%
1990-1999	187	18%	187	18%
2000-2009	34	3%	34	3%
2010-2019	52	5%	52	5%
2020-2024	33	3%	33	3%
Totaal	1043	100%	1043	100%

Woningen naar prijsklasse	Aantal	%	Aantal	%
	2025	2025	2024	2024
Tot en met €477,20 (€454,47)	119	11%	118	11%
Van €477,21 (€454,48) t/m €682,96(€650,43)	575	55%	518	50%
Van €682,96 (€650,43) t/m €731,93(€697,07)	117	11%	136	13%
Van €731,93 (€697,07) t/m €900,07(€879,66)	185	18%	218	21%
Hoger dan €900,07 (€879,66) Daeb	34	3%	34	3%
Hoger dan €900,07 (€879,66) Niet-Daeb	13	2%	19	2%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

Woningen naar aantal kamers	Aantal	%	Aantal	%
	2025	2025	2024	2024
1	0	0%	0	0%
2	125	12%	125	12%
3	229	22%	229	22%
4	657	63%	657	63%
5	32	3%	32	3%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

Conditiemeting

In 2025 is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad opnieuw bepaald door middel van een conditiemeting op basis van de NEN 2767. Een onafhankelijk extern bureau heeft alle woningen, aan de buitenzijde geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De uitkomsten dienen als basis voor het meerjarenonderhoudsbeleid en zijn in de meerjarenbegroting 2026 verwerkt.

Met de resultaten van de conditiemeting kunnen we toetsen of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen. Het onderhoud is erop gericht om een gemiddelde conditiescore van 3 te behouden, wat betekent dat de gemeten bouwdelen tenminste in 'redelijke' staat verkeren.

Veiligheid

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingstoestellen uit de woningen verwijderd. Enkele bewoners wilden deze liever niet laten vervangen. Deze bewoners zijn gewezen op de gevaren en hun eigen verantwoordelijkheid. Ons aanbod aan deze bewoners blijft gelden: zij kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om de open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen voor een beperkte maandelijkse huurverhoging. Bovendien geldt bij verduurzaming dat bewoners verplicht worden tot het vervangen van het open verbrandingstoestel door een CV installatie.

Tot 1993 werden in de woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt. Ook bewoners kunnen in het verleden asbesthoudende materialen hebben aangebracht in de woning, bijvoorbeeld in de vloerbedekking. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt hier altijd op gescreend. Indien nodig wordt er een asbestinventarisatierapport opgesteld. Vertrekkende bewoners worden gewaarschuwd via de huuropzeggingsinformatie en bij de voorinspectie door de mutatieopzichter.

Onderhoud

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV besteedde in 2025 € 1.955.693 (2024: € 1.853.581) uit aan het onderhoud van de woningen (exclusief toegerekende organisatiekosten). Dit omvat dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

Onderhoudslasten versus begroting

Onderhoudslasten	Werkelijk	Begroot	Werkelijk
	2025	2025	2024
Klachtenonderhoud	635.810	1.128.000	574.384
Mutatie-onderhoud	583.032	1.231.000	747.969
Totaal dagelijks onderhoud	1.218.842	2.359.000	1.322.353
Contractonderhoud	143.653	155.000	134.864
Planmatig onderhoud	593.198	968.000	396.364
Totaal planmatig onderhoud	736.851	1.123.000	531.228
Toegerekende organisatiekosten	562.021	412.000	607.193
Totaal	2.517.714	3.894.000	2.460.774

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. We voeren daarom bijna altijd mutatieonderhoud uit voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties doen we ook aan preventieve woningverbeteringen. Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van reparaties.

Mutatie- en klachtenonderhoud

Wij zien in 2025 een aanzienlijke onderschrijding van de begroting waar het gaat om de onderhoudslasten. Dit is in lijn met de meest recente inschatting uit de tweede tertiaal rapportage 2025. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat onderhoudsingrepen worden beoordeeld op technische noodzakelijkheid. Wij willen door het uitvoeren van het noodzakelijk onderhoud de kwaliteit en de veiligheid van ons woningbezit op peil houden, maar tegelijkertijd kijken we kritisch of de te maken kosten voor onderhoudsingrepen verantwoord en realistisch zijn. Wij zien hier dat we steeds beter grip krijgen op de onderhoudslasten en gaan er voor de komende jaren van uit dat de uitgaven hiervoor meer in lijn zullen liggen met de nu gerealiseerde onderhoudskosten dan met de in de begroting 2025 opgenomen onderhoudskosten.

Voor ons klachten- en mutatieonderhoud werkten wij in 2025 samen met onze huisaannemer, Coen Hagedoorn, en een aantal lokale specialisten. Bij de opdrachtverstrekking voor onderhoudsingrepen maakten wij gebruik van het Vestwal prijzenboek om marktconforme prijzen te kunnen garanderen. Voor de inzet van lokale specialisten, pasten wij ons aanbestedingsbeleid toe om in voorkomende gevallen de marktconformiteit te toetsen.

In 2025 hebben wij een selectietraject doorlopen voor het zoeken van een nieuwe aannemer voor ons mutatie- en klachtenonderhoud. Per 1 januari 2026 is de ToekomstGroep officieel gestart als partner voor het klachten- en mutatieonderhoud. Ook met deze aannemer zijn duidelijke afspraken gemaakt over zowel de procesgang als de prijsvorming volgens het Vestwal prijzenboek.

Contractonderhoud

Er is in 2025 € 143.653 uitgegeven aan contractonderhoud. Hiervoor was € 155.000 begroot. Deze kosten betreffen voornamelijk het preventief onderhoud aan liften en cv-/mv- en warmtepompinstallaties.

Planmatig Onderhoud

De realisatie bedraagt € 593.198 ten opzichte van de begroting van € 968.000. De werkzaamheden die wij in 2025 hebben laten uitvoeren, zien vooral op het vervangen van beschoeiing in de Molenbuurt, schoonmaak/schilderwerk in diverse complexen vervanging van een aantal dakvensters en vervanging van CV-ketels op diverse adressen.

7. Vernieuwing en verduurzaming

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie vormt de leidraad voor ons handelen. De WOV kiest er dan ook voor om minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en – bij voorkeur – het bezit uit te breiden om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. WOV streeft er naar om samen met de Gemeente Oostzaan enkele tientallen woningen toe te voegen aan de voorraad. We verwachten dat er door deze toevoeging een meer gevarieerd woningaanbod ontstaat, wat een positief effect zal hebben op de doorstroming. Het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie is de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

Nieuwbouw

De vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied blijft groeien. We zetten daarom nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor het bouwen van nieuwe woningen. De mogelijkheden die WOV heeft om nieuwe woningen te bouwen, zijn echter zeer beperkt. Er zijn in Oostzaan immers geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. Daarnaast zijn potentiële bouwlocaties lastig tot ontwikkeling te brengen. We richten ons daarom ook op de mogelijkheden tot toevoeging van woningen op kleinschalige inbreilocaties binnen het dorp en op herontwikkellocaties die al in ons bezit zijn.

Nieuwbouw Voetbalkooi (Dr. Snijderstraat)

In 2025 is eindelijk de bouwvergunning voor dit project verkregen en zijn voorbereidende werkzaamheden inzake de aanleg van NUTS voorzieningen uitgevoerd. Eind 2025 hebben we met de aannemer, Fijn Wonen, de definitieve overeenkomst gesloten. Dit leidt ertoe dat de productie van de woingen in de fabriek in het voorjaar van 2026 is opgestart en dat in het tweede kwartaal de werkzaamheden op locatie zullen aanvangen. Wij voorzien de oplevering van deze 10 woningen kort na de zomer van 2026.

Nieuwbouw Kerkbuurt 87

Eind 2025 hebben wij opdracht verstrekt voor de sanering en sloop van het garagepand aan de Kerkbuurt. Helaas bleek bij start van de werkzaamheden meer asbest aanwezig dan uit de inventarisatie van de door ons ingeschakelde expert naar voren kwam. Dit heeft tot vertraging en uitstel van de werkzaamheden tot begin 2026 geleid.

Voor de nieuwbouwontwikkeling zijn we met de aannemer en gemeente in gesprek om te kijken of we met elkaar tot een haalbaar en betaalbaar plan kunnen komen. Vooral nog is hier nog geen zekerheid over te geven, en mogelijk zal het plan volledig herontwikkeld moeten worden.

Verduurzaming

De verduurzaming van 'Complex 5' is in 2025 afgerond. Na afronding zijn we gestart met de voorbereiding van de verduurzaming voor de nog resterende opgave. Deze willen wij laten uitvoeren in de jaren 2026, 2027 en 2028. De noodzakelijke flora- en faunaonderzoeken zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd, en wij dagen aannemers nu uit om te komen met een pakket aan maatregelen wat ertoe leidt dat de woningen die we gaan aanpakken na uitvoering van de werkzaamheden voldoen aan de normen voor energielabel B. De uitvraag aan de aannemers wordt begin 2026 voorbereid en uitgestuurd.

Voor ons geldt als belangrijk uitgangspunt dat wij vooral inzetten op isolatie van ons woningbezit, om zo warmteverlies en energieverbruik te beperken. Wij passen hierbij het principe van 'no regret' toe, oftewel de maatregelen die wij nu treffen moeten niet over een paar jaar door toekomstige ontwikkelingen achterhaald of ongedaan gemaakt worden.

De recente ontwikkelingen in het kader van installatietechnisch verduurzaming, zoals het vervallen van de salderingsregeling voor zonnepanelen en het faillissement van Wocozon B.V. maken dat wij voornamelijk terughoudend zijn met het toepassen van dit soort maatregelen.

Door de verduurzaming streven wij verschillende doelstellingen na. Niet alleen is investeren in duurzaamheid goed voor het milieu maar ook draagt het bij aan een verlaging van het energieverbruik en een verbetering van het wooncomfort (onder andere doordat we ook thema's als vochtproblemen verhelpen). Onze inzet is met name gericht op die complexen waar we met renoveren de woningen

kunnen aanpakken die nog een label G tot en met D hebben. Onze ambitie is om woningen met E, F, of G-label te verbeteren. Voor de label D-woningen is de afspraak naar betere verwarming te kijken bij vervanging van de CV. Daarnaast zal via sloop en vervangende nieuwbouw een fundamentele bijdrage worden gedaan aan de verduurzaming van ons bezit. Deels door vervanging en deels ook door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. Bij het verduurzamen van ons bezit maken we bij voorkeur (maar niet uitsluitend) gebruik van beproefde technieken.

De aanpak

De WOV focust in eerste instantie op goede isolatie van woningen: vloer, dak en gevel. Dit wordt in de sector de no-regret-aanpak genoemd. De WOV kan daarna, zonder desinvesteringen, duurzame installatiemaatregelen toevoegen. De oplopende kosten in de bouw hebben ertoe geleid dat WOV keuzes moet maken in de toe te passen maatregelen. Om een goede afweging te maken in welke maatregelen voor onze huurders het meeste opleveren, wordt voor al onze complexen in kaart gebracht wat de effecten en kosten van individuele maatregelen en combinaties van maatregelen zijn. Voor elk complex afzonderlijk bepalen wij vervolgens welke combinatie van maatregelen voor een zo laag mogelijke investering een zo hoog mogelijk effect levert.

Verduurzaming complex 5

De verduurzaming van complex 5 is afgerond. Terugkijkend kunnen we concluderen dat de doelstellingen die wij vooraf hadden bepaald, in dit project zijn behaald en zelfs nog verbeterd. Wel zijn wij in het project ook nog op een aantal punten tegen verrassingen aangelopen, waaruit wij lering hebben getrokken voor toekomstige projecten.

Na de afronding van het project hebben wij alle bewoners uit het project uitgenodigd voor een evaluatie. Waar vooraf bij een aantal bewoners negativiteit en wantrouwen overheersten, kunnen wij uit de evaluatie concluderen dat de bewoners voor het grootste gedeelte erg positief zijn over de uitgevoerde werkzaamheden en behaalde resultaten. Natuurlijk zijn er ook een aantal dingen niet helemaal gelopen zoals vooraf uitgedacht en verwacht, maar bewoners geven aan dat zij de effecten van de isolerende maatregelen duidelijk merken in het binnenklimaat van de woningen.

Verloop energielabels

Energielabels	2025	2024	2023	2022
A++	21	21	21	21
A+	71	51	44	43
A	280	227	191	205
B	166	180	222	263
C	308	296	295	212
D	104	117	115	138
E	33	69	70	78
F	44	54	52	53
G	16	28	33	30
Totaal	1.043	1.043	1.043	1.043

Energielabels	2025 Landelijk	2025 WOV	2024 WOV	2023 WOV	2022 WOV
A t/m A++++	41%	36%	29%	25%	26%
B	16%	16%	17%	21%	25%
C	23%	30%	28%	28%	20%
D	9%	10%	11%	11%	13%
E	5%	3%	7%	7%	7%
F	3%	4%	5%	5%	5%
G	3%	2%	3%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de WOV licht achterblijft bij het landelijk gemiddelde per ultimo 2025. Met name in de categorie A t/m A++++ is de achterstand het grootst. De woningen met de hoogste labels zijn vaak nieuwbouwwoningen. De WOV heeft de afgelopen jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd. Het aantal EFG labels bedraagt landelijk 11,3% van het totaal aantal woningen. Bij de WOV ligt dit op 8,9%.

8. Huur en verhuur

Huurbeleid

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht. De WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor mensen met een laag inkomen. De huurprijs wordt, bij een nieuwe verhuizing, in de regel vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€682,96 of €731,93, prijspeil 2025). Er zijn een aantal uitzonderingen voor kleinere of juist grotere woningen: dan geldt respectievelijk 75% van de maximale huurprijsgrens, op basis van de woningwaarderingpunten of de liberalisatiegrens.

Huurverhoging

De WOV heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in lijn met het overheidsbeleid, maar heeft deze beperkt tot 75% van resp. € 50 en € 100 per maand. Door de extra huur die wordt gerealiseerd met de inkomensafhankelijke huurverhoging kon de verhoging bij de overige huurders beperkt blijven. Voor de meeste huurders bedroeg de huurverhoging per 1 juli 5,0%. Huurders in woningen met een E/F/G label hebben in 2025 een lagere huurverhoging gekregen.

Woningzoekenden

Bij de WOV waren eind 2025 4.056 ingeschreven woningzoekenden (2024 5.289), waarvan 28% niet in Oostzaan woont. Het aantal woningzoekenden is met 1233 afgenomen ten opzichte van vorig jaar (2024: 429 toename). In 2025 hebben 1.004 personen zich ingeschreven. De afname in het aantal ingeschrevenen heeft te maken met het opschonen van de leden- en woningzoekendenadministratie.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft maar beperkt inzicht in de actuele vraag naar woningen omdat veel mensen zich inschrijven om mogelijk ooit nog eens te verhuizen. Er zijn bijvoorbeeld ruim 900 personen die meer dan 20 jaar en bijna 300 die meer dan 30 jaar ingeschreven staan. In bijgaande tabel wordt de verdeling van het totaal aantal ingeschrevenen en die van de actief woningzoekenden gepresenteerd. Als definitie voor actief woningzoekenden hanteren wij hier dat de woningzoekende in de afgelopen drie jaar minimaal één keer op een woning gereageerd moet hebben. De gemiddelde inschrijfduur is iets meer dan 11 jaar.

Leeftijd woningzoekenden	Totaal Ingeschreven	Actief woningzoekend	1 pers. huishouden	2 pers. huishouden	3=> pers. huishouden
< 20 jaar	110	5	4	1	0
20<30 jaar	690	252	184	54	14
30<40 jaar	712	187	87	51	49
40<50 jaar	603	78	23	16	39
50<60 jaar	646	74	30	20	24
60<70 jaar	629	52	39	11	2
70<80 jaar	464	30	14	16	0
>80 jaar	202	7	3	4	0
Totaal	4.056	685	384	173	128

Bij nadere analyse van de actief woningzoekenden wordt duidelijk dat de meeste actief woningzoekenden in de leeftijdscategorie tussen 20 en 40 jaar vallen. Bovendien wordt duidelijk dat verreweg de meeste woningzoekenden éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens betreffen:

Mutatiegraad

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2025 ongeveer net zo hoog als vorig jaar (4,1% ten opzichte van 4,0% in 2024). Er kwamen in 2025 44 woningen leeg en er werden er 43 verhuurd (2024: resp. 42 en 40). Net als in 2024 had een deel van de vrijgekomen woningen ingrijpend onderhoud nodig. Dit komt o.a. doordat de woningen lang bewoond waren door de laatste bewoners. Per balansdatum staan nog 11 woningen leeg (2024:10).

Verhuringen	2025	2024
Verhuur bestaande woningen	43	40
Verhuur nieuwbouwwoningen	0	0
	-----	-----
	43	40
Reguliere verhuringen	35	38
Woningruil	1	0
Urgentie via gemeente Oostzaan	3	0
Statushouders	4	2
	-----	-----
	43	40

De beschikbare woningen zijn geadverteerd via de website Wonen bij WOV.nl. Leden en woningzoekenden konden in een advertentieperiode van zeven dagen reageren op de aangeboden woningen. Inschrijven was mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Oostzaan.

De selectie van kandidaten wordt uitgevoerd door WOV, conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening aan de hand van de inschrijfduur, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen en statushouders, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning.

De meeste vrijkomende woningen zijn middels een advertentie verhuurd. De WOV mag, op basis van de huisvestingsverordening, maximaal 5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. Dit is in 2025 niet aan de orde geweest.

VERHURINGEN 2025				HUURGRENZEN				
				> 477,20		> 682,96		
Éénpersoonshuishoudens				<= 477,20	<=682,96	<=900,07	> 900,07	Totaal
<	AOW leeftijd, inkomen	<=	28.375	2	10	0	0	12
<	AOW leeftijd, inkomen	>	28.375	0	1	4	0	5
>=	AOW leeftijd, inkomen	<=	27.775	0	3	0	0	3
>=	AOW leeftijd, inkomen	>	27.775	0	0	4	0	4
Totaal éénpersoonshuishoudens				2	14	8	0	24

				HUURGRENZEN				
				> 477,20		> 682,96		
Tweepersoonshuishoudens				<= 477,20	<=682,96	<=900,07	> 900,07	Totaal
<	AOW leeftijd, inkomen	<=	38.500	0	4	0	0	4
<	AOW leeftijd, inkomen	>	38.500	0	0	3	0	3
>=	AOW leeftijd, inkomen	<=	37.350	0	0	0	0	0
>=	AOW leeftijd, inkomen	>	37.350	0	0	1	0	1
Totaal tweepersoonshuishoudens				0	4	4	0	8

				HUURGRENZEN				
				> 477,20		> 731,93		
Driepersoonshuishoudens				<= 477,20	<=731,93	<=900,07	> 900,07	Totaal
<	AOW leeftijd, inkomen	<=	38.500	0	8	0	0	8
<	AOW leeftijd, inkomen	>	38.500	0	1	2	0	3
>=	AOW leeftijd, inkomen	<=	37.350	0	0	0	0	0
>=	AOW leeftijd, inkomen	>	37.350	0	0	0	0	0
Totaal driepersoonshuishoudens				0	9	2	0	11

Totaal	2	27	14	0	43
--------	---	----	----	---	----

Wachttijd

We hebben in 2025 37 woningen, 86% (2024: 38, 95%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV. Gemiddeld reageerden 56 woningzoekenden op een advertentie (2024: 92).

De wachttijd om voor een woning is relatief lang. Veel mensen schrijven zich opnieuw in als ze een woning krijgen. Omdat er geregistreerd wordt wanneer iemand zich ingeschreven heeft maar niet wanneer iemand begint te reageren op een woning kunnen we de 'actieve wachttijd' (wat eigenlijk 'zoektijd' zou moeten heten), niet bepalen.

Herkomst nieuwe huurders	Aantal	%
Oostzaan	25	58%
Elders	18	42%
Totaal	43	100%

Van de 43 nieuwe huurders kwam 58% uit de gemeente Oostzaan (2024: 78%)

Verhuringen naar categorie	Aantal	%
Regulier	35	81%
Urgenten	3	7%
Statushouders	4	9%
Woningruil	1	2%
Overige en maatwerk	-	0%
Totaal	43	100%

Er zijn 8 woningen door directe bemiddeling toegewezen, waarvan 3 urgente situatie, 4 aan statushouders, 1 woningruil en geen overigen (2024: 0, 2, 0 en 0).

Statushouders

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan vergunninghouders.

	2025	2024	2023	2022
Achterstand per 1 januari	19	9	-2	-4
Taakstelling	15	21	22	14
Gehuisvest	-9	-11	-11	-12
	-----	-----	-----	-----
Achterstand per 31 december	25	19	9	-2

Hiermee voldoet de gemeente Oostzaan per ultimo 2023 niet meer aan de taakstelling.

Ter beschikking gestelde woningen	4	2	4	4
-----------------------------------	---	---	---	---

Toewijzen aan de doelgroep

Woningcorporaties mogen hun sociale huurwoningen niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. WOV moet 95% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep. Dat zijn éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 49.669 (prijsspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 54.847 (prijsspeil 2025). Daarbuiten mogen wij 5% vrij toewijzen.

In 2025 heeft WOV 43 van de 43 verhuurde sociale huurwoningen (100%) verhuurd onder de inkomensgrens (2024: 40; 100,0%) en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

Passend toewijzen

Daarnaast moeten woningcorporaties hun woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij de hoogte van het inkomen, de gezinssituatie en de leeftijd van de huurder. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. De aftoppingsgrens bedraagt voor één- en tweepersoonshuishoudens € 682,96 (prijsspeil 2025) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 731,93 (prijsspeil 2025). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Voor het passend toewijzen zijn de inkomensgrenzen voor 2025:

	Max Huishoudinkomen	Max huurprijs:
• 1-persoonshuishouden tot AOW:	€ 28.375	€ 682,96
• 1-persoons ouderenhuishouden AOW:	€ 27.775	€ 682,96
• 2-persoonshuishouden tot AOW:	€ 38.500	€ 682,96
• 2-persoonsouderenhuishouden AOW:	€ 37.350	€ 682,96
• 3 en meerpersoonshuishouden tot AOW:	€ 38.500	€ 731,93
• 3 en meerpersoonsouderenhuishouden AOW:	€ 37.350	€ 731,93

In 2025 heeft de WOV 100% (2024:100%) passend toegewezen. Hiermee heeft de WOV voldaan aan deze wettelijke eis.

Verkoop van woningen

De WOV heeft in 2025 - zoals voorgenomen - geen woningen verkocht. (2024: geen) We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en bestaande woningen te verduurzamen.

Huurtoeslag

De Belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks af met de huurders. De WOV ondersteunt huurders in voorkomende gevallen bij het aanvragen van huurtoeslag.

Huurderving

De leegstand van de woningen is ten opzichte van 2024 gestegen. De huurderving in 2025 bedroeg €122.103 (2024: €66.000).

	2025	2024
Leegstand begin boekjaar	10	8
Opzeggingen in boekjaar	44	42
Verhuringen in boekjaar	-/-43	-/-40
	-----	-----
Leegstand eind boekjaar	11	10

Het aantal leegstaande woningen per eind 2025 was 11. Hierin zitten zes woningen welke na opzegging niet verhuurd zijn in verband met herontwikkeling (per ultimo 2024:3).

Incassobeleid

Het incassobeleid van WOV is gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Door de overzichtelijke schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met collega's bij de gemeente en schuldhelpverlening, in staat bewoners te helpen. In een vroeg stadium wordt contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd over verdere ondersteuning door partners.

Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2025 was € 34.503. Dat is 0,42% van de totale huursom en betreft 45 huurders (2024: € 25.115,-, 0,32% en 44 huurders). Er zijn acht huurders (2024:7) met een achterstand van twee maanden of meer.

Ontruimingen

Er zijn in 2025 geen woningen ontruimd (2024: 3).

9. Leefbaarheid

De WOV investeert vanuit haar sociale doelstelling in de directe leefomgeving van haar wooncomplexen. Naast het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, heeft ook de sociale cohesie onze aandacht.

Schoon, heel en veilig

De aan leefbaarheid toegerekende kosten zijn in de jaarrekening verantwoord als 'uitgaven in het kader van sociaal beheer' onder verhuur van het beheer en 'uitgaven in het sociaal beheer' onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

Sociale Ondersteuning

De WOV heeft aandacht voor kwetsbare bewoners. De woonconsulenten reageren op signalen van buurtbewoners, nemen telefonisch contact op of gaan op huisbezoek.

Partners in de buurt

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. De WOV is bereid om bij te dragen als we in die buurt of wijk een substantieel aantal woningen hebben. We hebben daarom regelmatig contact met de gemeente, de wijkagenten en de stichting Welzijn Wonen Plus. De WOV levert daarnaast een financiële bijdrage aan BeterBuren. Deze organisatie is ook actief in Oostzaan en bemiddelt bij ruzies tussen burens met behulp van speciaal daarvoor opgeleide vrijwilligers. In 2025 zijn diverse zaken doorgestuurd naar - en in behandeling genomen door - Welzijn Wonen Plus en BeterBuren.

Overlast

Er zijn in 2025 enkele overlastzaken in behandeling gemeld. Bewoners werden allereerst gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf bespreekbaar te maken. In de meeste gevallen gaat het om geluidsoverlast, tuinonderhoud of vervuiling van de woonomgeving. Een aantal keren om burenruzies. Daarbij is ook in 2025 samengewerkt met BeterBuren voor bemiddeling.

10. Belanghebbende partijen

De WOV is met haar leden en belanghebbenden in gesprek over de volkshuisvesting in Oostzaan. We zijn daarbij transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO), de Adviesraad namens de leden en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners waarmee we periodiek in overleg zijn om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting. De WOV is als vereniging vanzelfsprekend sterk verankerd in deze lokale volkshuisvesting.

Huurdersvereniging Oostzaan (HVO)

De Huurdersvereniging Oostzaan is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. We betrekken de HVO actief bij ons beleid, bijvoorbeeld via overleg over zaken die voor de huurder van belang zijn. In 2025 heeft een wijziging in het bestuur van de HVO plaatsgevonden. Twee bestuursleden hebben een doorstart gemaakt, de overige bestuursleden hebben hun positie opgegeven. Met de twee blijvende bestuursleden hebben wij intensieve gesprekken gevoerd om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst en om het wederzijds vertrouwen te versterken. Dit heeft, uiteindelijk pas in 2026, geleid tot de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst en de formatie van een nieuw bestuur binnen de HVO. Met name in de tweede helft van 2025 hebben wij al intensief opgetrokken met de HVO om te komen tot prestatieafspraken in de gemeente Oostzaan.

Gemeente Oostzaan

Zowel het bestuur als de medewerkers hebben frequent contact met de gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, betalingsproblemen en leefbaarheidsproblematiek.

We hebben tijdens periodieke overleggen samen met de gemeente gesproken over de ontwikkeling en uitbreiding van onze portefeuille. De projecten Voetbalkooi en Kerkbuurt kwamen verschillende keren aan bod, evenals de verduurzaming en de verkenning naar de herstructurering van de Burgemeester Teerstraat en omgeving.

Prestatieafspraken

In de tweede helft van 2025 hebben wij prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Oostzaan, de HVO, WormerWonen en HvH (Huurders voor Huurders, de huurdersorganisatie van Wormer Wonen). Voor deze prestatieafspraken hebben wij aangesloten bij het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Oostzaan, zoals vastgesteld in december 2025.

11. Financiën

De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Financiële continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. Het structureel realiseren van een netto positieve operationele kasstroom op lange termijn is daarvoor noodzakelijk.

Om de financiële positie en de financiële risicofactoren te beheersen is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij jaarlijks een meerjarenprognose op. Bij het opstellen van de meerjarenprognose wordt o.a. gestuurd op de door Aw en WSW gehanteerde ratio's. Hierbij neemt de WOV de normen van Aw en WSW als uitgangspunt.

Financiële ratio's

De financiële ratio's zullen zich op basis van de meerjarenraming 2026-2030 als volgt ontwikkelen:

	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (min. 1,4)	3,02	2,91	2,15	2,42	1,83
LTV beleidswaarde (max. 70%)	34,9%	40,3%	43,3%	47,5%	47,3%
Solvabiliteit beleidswaarde (min. 30%)	62,6%	57,2%	54,3%	50,0%	50,3%
Dekkingsratio (max. 70%)	13,1%	15,4%	16,4%	18,3%	18,4%
Onderpandratio WSW (max. 70%)	13,1%	15,4%	16,4%	186,3%	18,4%

- Deze ratio's spelen een belangrijke rol tijdens het op korte en lange termijn monitoren van de financiële risico's.
- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De kengetallen laten zien dat de ingerekende plannen voor de komende vijf jaren passend zijn binnen de financiële kaders van WSW en Aw. Daardoor zal de benodigde financiering om de plannen te realiseren door het WSW geborgd worden.

Omdat de ratio's gebaseerd zijn op de markt- en beleidswaarde kan dit sterk fluctueren in de loop van de jaren. Het is daarom verstandig om niet de grenzen van de ratio's op te zoeken bij het investeren.

Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2025 kent de woningmarkt nog altijd een krapte. Nieuwbouw stagneert en de huurmarkt blijft een sterke vraag kennen, met name de sociale huur. Op de markt van midden en dure huur daalt het aanbod door nieuwe regelgeving verder. De WOZ-waarde van het bezit is in 2025 met 68,5 miljoen, 18,3% toegenomen. (2024 +11,4%). De marktwaarde in verhuurde staat is in 2025 met 29,0 miljoen 13,6% toegenomen. (2024: toename 7,7%) De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging WOZ-waarde (+12,9 miljoen), hogere disconteringsvoet (validatie handboek) (22,3 miljoen) en de gestegen disconteringsvoet (-14,3 miljoen). De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt eind 2025 € 242,3 miljoen (2024: € 213,3 miljoen).

Leegwaarde

De zogenoemde leegwaarde (de marktwaarde in onverhuurde staat) is, naast de marktwaarde in verhuurde staat, een veelgebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De WOZ van het woningbezit van WOV bedraagt € 437,1 miljoen (2024: €368,7 miljoen).

Financierbaarheid

Eind 2023 hebben wij ons verbeterplan vastgesteld en gedeeld met Aw en WSW. In 2024 zijn wij actief aan de slag gegaan met de voornemens uit dat verbeterplan en hebben wij onder andere aanpassingen gemaakt in onze portefeuillestrategie. Daarnaast hebben wij ingegrepen in de dagelijkse bedrijfsvoering, waardoor onze operationele kasstromen zijn verbeterd. Deze keuzes hebben ertoe geleid dat onze kengetallen weer een gezonde ontwikkeling laten zien. Hiermee is de financierbaarheid van ons beleid voor de komende jaren in principe gegarandeerd, hoewel dit ons er ook sterk van bewust heeft gemaakt dat wij bij alle beleidskeuzes nadrukkelijk aandacht moeten hebben voor de consequenties op onze financiële gezondheid.

Investerings (cf begroting)

De WOV investeert van 2026 tot en met 2035 €12,0 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt €33,8 miljoen geïnvesteerd in sloopnieuwbouw. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

Leningen

De WOV heeft in 2025 een nieuwe lening aangetrokken voor € 2.5 miljoen. Er is € 0,25 miljoen (tijdelijk) teruggestort op de roll-over lening. De totaal uitstaande leningen bedraagt ultimo 2025 €22,9 miljoen (2024: €21,5 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2025 2,09% (2024: 2,10%). Het WSW staat, borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Resultaat

Het resultaat van de WOV in 2025 bedraagt €31,4 miljoen (2024: €13,5 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2025 €28,8 miljoen (2024: €11,6 miljoen).

Exploitatie en kasstromen

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €2,2 miljoen (2024: €2,5 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €0,2 miljoen positief (2024: €1,0 miljoen negatief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2024 met €0,2 miljoen toegenomen.

Vermogen en waardering

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2025 €220,4 miljoen (2024: €188,9 miljoen). In dit vermogen is in totaal €178,7 miljoen (2024: €153,6 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Solvabiliteit

De solvabiliteit (het weerstandsvermogen) op basis van de marktwaarde aan het einde van het boekjaar bedraagt 90,0% (2024: 87,8%), rekening houdend met de herwaarderingsreserve. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 75,9% (2024: 73,5%).

Op basis van de meerjarenbegroting 2026-2030 verwachten we dat het eigen vermogen de komende jaren stijgt. De WOV is voornemens de toename van het eigen vermogen in te zetten voor het investeren in de verduurzaming van het bestaande bezit en in nieuwbouw.

Sturen op efficiency

De kwaliteit van de operationele kasstromen kan worden weergegeven als efficiëntieratio. Deze geeft de uitgaven aan als een percentage van de inkomsten. In onderstaand overzicht is de ontwikkeling over de afgelopen jaren te zien.

Efficiëntieratio (Operationele kasstroom)	2025	%	2024	%	2023	%
Huuropbrengsten	7.933.653	98%	7.590.953	97%	7.328.138	97%
Vergoedingen	137.126	2%	203.162	3%	186.315	2%
Overige bedrijfsontvangsten	36.293	0%	23.431	0%	53.762	1%
Inkomsten operationele activiteiten	8.107.072	100%	7.817.546	100%	7.568.215	100%
Erfpacht	88.557	1%	88.557	1%	88.557	1%
Betalingen aan werknemers	733.394	9%	581.099	7%	532.743	7%
Onderhoudsuitgaven	2.141.543	26%	1.764.280	23%	2.420.152	32%
Overige bedrijfsuitgaven	1.959.622	24%	2.480.690	32%	2.683.503	35%
	4.923.116	61%	4.914.626	63%	5.724.955	76%
Betaalde interest leningen	453.493	6%	505.133	6%	595.728	8%
Sectorspecifieke heffing	6.257	0%	7.167	0%	5.785	0%
Verhuurderheffing	0	0%	0	0%	0	0%
Leefbaarheid	16.936	0%	2.736	0%	15.327	0%
	23.193	0%	9.903	0%	21.112	0%
Vennootschapsbelasting	500.509	6%	-101.739	-1%	-438.240	-6%
Uitgaven operationele activiteiten	5.900.311	73%	5.327.923	68%	5.903.555	78%
Kasstroom operationele activiteiten	2.206.761	27%	2.489.623	32%	1.664.660	22%

Rentedekkingsgraad (ICR)

Op basis van bovenstaand overzicht is de rentedekkingsgraad te bepalen. Dit is de mate waarin de WOV in staat is de rentelast over de uitstaande schulden te betalen.

	2025	2024	2023
Rentedekkingsgraad (ICR)	5,8	5,9	3,8

De minimale rentedekkingsgraad bedraagt 1,4 en deze wordt de laatste drie jaar ruimschoots overschreden. Dit komt enerzijds door een betere beheersing van de kosten en anderzijds een lagere en dalende rentelast. De positieve operationele kasstroom zal door de WOV worden aangewend voor de aflossing van leningen en investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Verklaring van besteding van middelen

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2025 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2025 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 24 juni 2026 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging. Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N. Moesman,
R. van Aert

12. Risico's

Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstelling, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze risicoparagraaf gaat WOV in op de diverse risicocategorieën die hierin erkend worden. Allereerst wordt de risicobereidheid of 'risk-appetite' van WOV geschetst en in perspectief geplaatst.

Risicobereidheid

WOV is een traditioneel risicomijdende organisatie. Op gebieden waar zij geen, of te weinig, verstand van is, begeeft de corporatie zich niet.

De beperkte schaal van de organisatie helpt hierbij: de organisatie is overzichtelijk, alle projecten en activiteiten zijn in beeld, en richten zich op de taakvelden die traditioneel tot de woningcorporatiesector behoren, namelijk het voorzien in woningen voor hen die hier in financiële zin niet zelf op de vrije markt in kunnen voorzien. Deze woningen behoren tot het DAEB bezit. Dit houdt ook in dat WOV zich niet richt op niet-DAEB bezit, zoals dat in de Woningwet 2015 is gedefinieerd. Het beperkte bestand aan niet-DAEB bezit zal de komende jaren ook nog verder worden afgebouwd.

Naast de schaal van de organisatie is van belang dat WOV opereert in een sterke woningmarkt. Voorsnog is de vraag naar (sociale) huurwoningen in het werkgebied zo groot, dat de corporatie zich geen zorgen maakt over de verhuur van sociale huurwoningen. Dit maakt dat ook van die kant WOV zich op dit moment 'zorgeloos' richt op de verhuur van het DAEB-bezit. Wij houden hierbij de ontwikkeling aangaande de niet-DAEB status van middenhuurwoningen nauw in de gaten, en zullen onze beleidsmatige uitgangspunten logischerwijs ook toetsen aan het in 2025 door gemeente Oostzaan opgeleverde volkshuisvestingsprogramma.

Risicobeoordeling WSW

Op basis van onze verslagstukken wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een inschatting gemaakt van de, met name, financiële risico's van de WOV. Dit wordt onder andere gedaan door de financiële prestaties op basis van een aantal 'ratio's' te toetsen aan de norm. In 2023 bleek dat wij niet voldeden aan de gestelde norm ten aanzien van de Interest Coverage Rate, oftewel de mate waarin wij met de kasstroom uit onze dagelijkse werkzaamheden onze renteverplichting konden voldoen. Om deze reden is de WOV onder zogenaamd 'verdiepend beheer' gesteld van het WSW. Wij hebben in 2023 een verbeterplan opgeleverd en in 2024 en 2025 actief gewerkt aan verbetering van de interne beheersing. Deze inzet is door het WSW gezien en gewaardeerd, wat ertoe heeft geleid dat wij in 2025 bij het WSW weer zijn overgedragen naar het 'regulier beheer'.

Maatschappelijke risico's

Maatschappelijke risico's vormen een categorie van risico's waar WOV slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Geprobeerd wordt echter wel rekening te houden met mogelijke gevolgen van deze risico's: wat moet WOV wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordoen.

Voorbeelden van maatschappelijke risico's zijn vooral te vinden in politieke besluitvorming, bijvoorbeeld wijzigingen in de huurtoeslag, inkomensgrenzen en opvang van statushouders. Daarnaast zal ook de wet 'Versterking regie volkshuisvesting' in de komende jaren mogelijk bepalend worden voor wat wij als organisatie nog wel en niet kunnen ondernemen op het gebied van volkshuisvesting.

Om deze risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen, kiest WOV voor het aanbieden van producten die voor zo veel mogelijk doelgroepen geschikt en betaalbaar zijn.

Vastgoedrisico's

WOV bestemt haar woningen voor de doelgroep van woningzoekenden met een laag inkomen. Dit brengt ook bepaalde vastgoed gerelateerde risico's met zich mee. WOV probeert niet om de maximale opbrengst uit de woningen die wij verhuren te krijgen, maar biedt de woningen tegen een

sociale huurprijs aan. Dit beleid heeft tot gevolg dat ook niet de maximale inkomsten verkregen worden die bij een ander, meer commercieel gericht, beleid gerealiseerd kan worden. Een commerciële belegger zal kiezen voor de aanpak die de hoogste opbrengst oplevert, of dit nu een verhuur- of verkoopbeleid is, maakt daarin niet zo veel uit. Doordat de woningen langdurig beschikbaar gehouden worden voor sociale verhuur, en daarbij ook nog eens een lagere dan maximale huurprijs gevraagd wordt, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

Bovenstaand verschil in beleidsvoering tussen een commerciële vastgoedbelegger en WOV leidt er ook toe dat het woningbezit op marktwaarde een veel hogere waarde weergeeft dan de waarde die op basis van het gevoerde beleid gerechtvaardigd zou zijn. WOV is hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan we in werkelijkheid zijn.

Projectontwikkeling

Zoals onder de risicobereidheid reeds aangegeven, is WOV risicomijdend. Ook bij de projectontwikkeling (nieuwbouw en verduurzaming) komt dit duidelijk naar voren. WOV legt zich, zoals reeds genoemd, niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbare risico's van het project.

Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille zowel op financieel gebied als ten aanzien van het behalen van de gestelde doelen, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van WOV doet. Hiermee wordt geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Daar waar het gaat om het directe risico wat WOV loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen waar het risico voor de corporatie, en daarmee voor het maatschappelijk belang, zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor de samenwerkingsvorm en de manier waarop projecten aanbesteed worden. Gezien de gestelde doelstelling ('missie'), richt WOV zich bij projectontwikkeling alleen op sociale huurwoningen. Hierdoor heeft zij geen afzetrisico voor koopwoningen.

Daar waar het betreft het innemen van grondposities geldt dat dit alleen gedaan wordt voor gronden waar een woonbestemming op rust en in principe pas wanneer hiervoor ook een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Ook hierin worden geen risico's genomen ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

Klantrisico's

WOV ziet, waar het klantrisico's betreft, met name risico in het aanbod van passende woonruimte voor woningzoekenden. De afgelopen periode is de druk op de woningmarkt toegenomen, en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode nog wel aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen. Bovendien zien wij dat het aantal woningzoekenden wat op basis van urgentie of de classificatie als 'aandachtsgroep' in aanmerking komt voor een woning steeds verder toeneemt, wat ook leidt tot een verdere verdrukking van de regulier woningzoekende op de woningmarkt in Oostzaan.

Hiernaast ziet WOV dat de woningen die de laatste jaren verhuurd worden veelal aan de bovenkant van het sociale segment geprijsd zijn. Er zijn bewuste keuzes gemaakt voor de komende jaren waar het betreft 'passend toewijzen', maar de tijd moet leren of hiermee ook voor alle inkomensgroepen in het sociale segment een passend aanbod kan worden gedaan.

Ook onderkent WOV nog het risico van het steeds mondiger en veeleisender worden van de huurder. Steeds meer wordt (financiële) inzet van de corporatie verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. WOV wil graag haar steentje bijdragen aan de doelstellingen van energiebesparing, maar maakt keuzes hierin op basis van meerdere afwegingen. Met name wordt

hier aangesloten bij het planmatig onderhoud wat toch al ingepland was. Dit houdt echter ook in dat de corporatie niet direct op elk individueel verzoek in kan en wil gaan.

Organisatierisico's

WOV is een corporatie met een kleine werkorganisatie. Dit houdt ook in dat de taken over weinig mensen verdeeld moeten worden en dat er voor opvang van bepaalde kritische bedrijfsprocessen intern oplossingen gezocht moeten worden. Dit wordt ondervangen door te zorgen dat voor elke taak die binnen WOV wordt herkend, opvang wordt geregeld. Deze opvang kan zowel intern als extern georganiseerd worden. Voor de reguliere bedrijfsvoering hebben wij op dit moment een stabiel, eigen team. Dat houdt in dat wij momenteel alleen voor specialistische expertises gebruik maken van externe inhuur. Wel onderhouden we op reguliere basis contact met de diverse bureau's in de markt om bij eventuele calamiteiten snel tijdelijke ondersteuning te kunnen organiseren.

Voor de ontwikkeling van het eigen team investeert WOV in het up-to-date houden van de benodigde kennis bij medewerkers en het ontwikkelen van competenties in het belang van zowel de organisatie als de individuele functies.

Financiële risico's

Financiële risico's waar WOV rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen en huurverlaging en -bevriezing. Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetroffen.

Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt langlopende leningen met lange rentevast periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar WOV is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen.

Een ander nadeel van deze rente-strategie is dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen.

WOV brandt haar vingers niet aan producten als derivaten waar zij niet de volledige kennis van in huis heeft, en waarvoor zij dus afhankelijk is van derden. Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houdt de corporatie zich aan het interne, in 2025 geactualiseerde, Treasurystatuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Voor extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, wederom onder de expliciete voorwaarde dat er geen producten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden.

Frauderisico's

De afgelopen jaren is binnen de sector woningcorporaties helaas meermaals sprake geweest van fraude. De kleine schaal van de WOV maakt dat wij niet in alle processen een volledige taakscheiding tussen functionarissen kunnen invoeren, en daarmee in theorie een verhoogd risico lopen op fraude. Om dit risico te kunnen (blijven) beheersen, is de WOV gestart met een cyclus waarin periodiek aandacht wordt besteed aan frauderisicobeheersing. Dit doen wij onder andere door:

- Inzetten van een aantal harde beheersmaatregelen
- Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie
- Aandacht voor softcontrols
- Frauderisicoanalyse
- Kritische rol van de RvC
- Kritische rol van de accountant

Beheersmaatregelen

- WOV heeft een integriteitscode die geldt voor zowel alle direct bij WOV betrokkenen (medewerkers, bestuur, RvC) als voor externe medewerkers/organisaties die voor WOV

werken. Deze code wordt met al deze betrokkenen gedeeld en voor allen van toepassing verklaard. De uitgangspunten van de integriteitscode zijn in lijn met de Governancecode Woningcorporaties.

- WOV heeft een klokkenluidersregeling en een extern vertrouwenspersoon.
- WOV heeft haar Governancestructuur ingericht conform wet- en regelgeving en conformeert zich aan de in de sector geldende Governancecode en toetst haar besluitvorming daaraan
- WOV heeft een procuratieregeling waarin het vier ogen principe wordt toegepast
- WOV heeft daar waar mogelijk rekening gehouden met functiescheiding bij de inrichting van processen, en daar waar dat door de kleinschaligheid van de organisatie niet mogelijk is, worden de processen periodiek steekproefsgewijs getoetst.

Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie

- Medewerkers, bestuurders en commissarissen krijgen bij aanstelling de integriteitscode overhandigd en hen wordt gevraagd zich hieraan te conformeren
- Binnen de organisatie wordt nadrukkelijk gestuurd op risicobesef, door met medewerkers individueel en gezamenlijk regelmatig het belang van fraudebewustzijn te adresseren

Aandacht voor softcontrols

- WOV erkent het belang van softcontrols zoals 'tone-at-the-top' en voorbeeldgedrag. Om die reden wordt regelmatig gesproken over maatschappelijke issues die spelen in de corporatiesector en het standpunt wat bestuurders hierin innemen
- Ook heerst binnen WOV een dermate open cultuur dat medewerkers zich vrij voelen om met vragen of twijfels aangaande bepaalde beslissingen en handelingen hierover het gesprek aan te gaan met één van de bestuurders

Frauderisicoanalyse

- In 2023 hebben wij intern een FraudeRiscoAnalyse uitgevoerd. In 2026 wordt deze herzien en geactualiseerd.
- In 2025 hebben wij ons risicomanagementbeleid opnieuw vastgesteld.

Rol van de RvC

- Met de RvC wordt in de vergaderingen aandacht besteed aan frauderisico's en maatschappelijke sentimenten. Wanneer in de sector een fraudegeval aan het licht komt, wordt met de RvC gesproken over de situatie bij WOV en de wijze waarop dit soort gebeurtenissen voorkomen kan worden
- Het onderwerp risicomanagement, en meer nadrukkelijk frauderisicomanagement, is tevens onderdeel van de cyclus van jaarlijks terugkerende onderwerpen van gesprek tussen bestuur en RvC. Zoals benoemd bij de frauderisicoanalyse, wordt in het kader van risicomanagement ook nadrukkelijk samen met de RvC opgetrokken om een kwalitatief goede en breed gedragen risicomanagementsystematiek te implementeren.

Rol van de accountant

- Vanaf de jaarcontrole 2025 heeft WOV een nieuwe accountant geselecteerd. Deze accountant heeft kennis genomen van de bevindingen van de voorgaand accountant en inmiddels een eerste interimcontrole uitgevoerd. De uitkomsten van deze interimcontrole zijn besproken met bestuur en RvC, en leiden tot een aantal aanbevelingen en door de WOV op te pakken acties. Deze zullen in 2026 verder invulling krijgen. Positief in deze eerste controle is dat op de meeste vlakken deze nieuwe accountant al verbetering ziet ten opzichte van de bevindingen van de vorige accountant. In gesprek met het bestuur en de RvC heeft de nieuw geselecteerde accountant laten zien kritisch te zijn ten aanzien van risicobeheersing binnen

de WOV in het algemeen, en frauderisico's in het bijzonder, maar ook nadrukkelijk aandacht te vestigen op de binnen WOV aanwezige Soft Controls. Eventuele mogelijkheden voor wangedrag worden door de accountant geadresseerd en besproken met RvC en bestuur, waarbij de gezamenlijke inzet is om deze mogelijkheden zo snel mogelijk te blokkeren

Sturen op risico's

WOV voert op al deze risicoterreinen een risicomijdend beleid. Dit houdt in dat er van tevoren een analyse gemaakt wordt van mogelijke risico's. WOV bepaalt vervolgens in welke mate deze voorkomen of verzekerd kunnen worden of dat eventueel het risico gelopen moet worden. WOV betaalt in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen.

Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, kunnen schaduwscenario's voor de begroting worden doorgerekend. Dit wordt een steeds belangrijker onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering binnen de organisatie, en stelt de corporatie in staat om tijdig bij te sturen op 'materiële' afwijkingen.

Risicobeheersing op de agenda

Om het bewustzijn bij zowel bestuur als RvC ten aanzien van het beheersen van risico's te vergroten, wordt periodiek stilgestaan bij het belang van risicomanagement. Begin 2026 zullen wij een uitgebreide risicoupdate verzorgen t.a.v. de in 2025 benoemde kernrisico's, en zullen we onze FraudeRisicoAnalyse actualiseren en bespreken met de RvC.

13. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen (RvC) legt met dit verslag verantwoording af over de wijze waarop zij in 2025 invulling heeft gegeven aan haar toezichthoudende rol.

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, lokaal verankerde woningbouwvereniging met een maatschappelijke opdracht: het bieden van betaalbare, kwalitatief goede en toekomstbestendige huisvesting aan inwoners van Oostzaan die afhankelijk zijn van sociale verhuur.

Het jaar 2025 stond in het teken van verdere professionalisering, versterking van de risicobeheersing, financiële stabiliteit en verbetering van de interne sturing. Daarnaast is gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van projecten op het gebied van onderhoud, kwaliteit en verduurzaming van het woningbezit. De RvC heeft deze ontwikkelingen actief gevolgd en het bestuur daarbij gevraagd en ongevraagd geadviseerd, steeds binnen de kaders van wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Rol en positionering van de RvC

De RvC is het interne toezichthoudend orgaan van WOV en heeft de wettelijke taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De RvC beoordeelt beleidskeuzes, financiële en volkshuisvestelijke prestaties, risicobeheersing en de kwaliteit van de organisatie.

Daarnaast vervult de RvC een klankbordrol, adviserend waar dat meerwaarde heeft en kritisch waar dat nodig is. De RvC handelt onafhankelijk en rolvast en bewaakt een zorgvuldige afweging van maatschappelijke, financiële en organisatorische belangen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing, beleidsuitvoering en organisatieontwikkeling, de RvC ziet toe op het functioneren daarvan en beoordeelt dat periodiek.

Samenstelling RvC in 2025

In 2025 bestond de RvC uit drie leden:

De heer J.J. Wedemeijer – voorzitter

- Benoemd per 7 april 2025
- Herbenoembaar per 7 april 2029
- Directeur Stichting Migratierecht Nederland
- Behaalde PE-punten: 3 (2025)

De heer J.A. Oostenbrink – vicevoorzitter

- Benoemd per 22 april 2020
- Herbenoemd per 7 mei 2024
- Adviseur Huisvesting bij Talland College
- Behaalde PE-punten: 6 (2024), 6 (2025)

Mevrouw N. Carstens – lid

- Benoemd per 4 maart 2024
- Herbenoembaar per 4 maart 2028
- Directeur Accounting, Reporting en Business Control bij Timber and Building Supplies Holland
- Behaalde PE-punten: 4 (2024), 5 (2025)

In 2025 is een nieuwe voorzitter benoemd. Zijn voordracht is conform de wettelijke eisen getoetst, waarbij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een positieve zienswijze heeft afgegeven op zijn geschiktheid en betrouwbaarheid. Na zijn benoeming heeft de voorzitter een zorgvuldig inwerkprogramma doorlopen, bestaande uit een uitgebreide rondleiding door het bezit,

kennismakingsgesprekken met medewerkers, leden van het bestuur, de Adviesraad, de Huurdersvereniging en andere relevante gremia. Hiermee is een solide basis gelegd voor een goed begrip van de organisatie, haar cultuur en haar maatschappelijke opgave.

De leden brengen expertise mee op het gebied van governance, financiën, volkshuisvesting, organisatieontwikkeling en maatschappelijke opgaven.

Nevenfuncties

De leden van de Raad van Commissarissen vervullen hun functie naast een reguliere baan. Van belang is dat zij geen nevenactiviteiten uitoefenen waarbij sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van WOV. Om dit te borgen worden de nevenfuncties van de leden jaarlijks geïnventariseerd en beoordeeld. In 2025 heeft deze inventarisatie plaatsgevonden en is vastgesteld dat geen sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling. De nevenfuncties worden opgenomen in dit jaarverslag.

Naam	Nevenfunctie
J.J. Wedemeijer	Lid kerkbestuur Oud-Katholieke kerk in Amsterdam
J.A. Oostenbrink	Voorzitter Stichting De Zeehoek Voorzitter Sportbedrijf Medemblik B.V. Bestuurslid Oorlogsmuseum Medemblik Eigenaar Oostenbrink Vastgoed Consultancy
N. Carstens	Geen

Zelfevaluatie

In november 2025 heeft de Raad van Commissarissen een extern begeleide zelfevaluatie uitgevoerd. Daarbij is onder meer stilgestaan bij de samenwerking met het bestuur, de kwaliteit van de informatievoorziening, de rolvastheid van de commissarissen en de wijze van besluitvorming. De RvC concludeert dat zij als geheel goed functioneert en dat eventuele verbeterpunten actief worden opgepakt.

Toezichtkader en werkwijze

De Raad van Commissarissen hanteert bij de uitoefening van haar toezicht een vastgelegd toezichtkader. Dit kader is gebaseerd op de statuten, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het bestuursreglement, de Visie op besturen en toezicht WOV, het Treasurystatuut, de Governancecode Woningcorporaties en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Deze documenten vormen het formele kader voor verantwoordelijkheden, besluitvorming en toetsing. De genoemde documenten zijn gepubliceerd op de website van WOV, onder het onderdeel *Over de WOV/ Governance*.

In het Reglement van de RvC is vastgelegd dat de Raad toeziet op een goed functionerend bestuur en het functioneren van bestuur en bestuurders periodiek beoordeelt. Gezien de schaal van WOV en de samenstelling van de RvC is ervoor gekozen geen afzonderlijke commissies in te stellen. Alle toezichtsthema's worden plenair behandeld, zodat een integrale afweging plaatsvindt die past bij de omvang van de organisatie.

De RvC heeft beleids en besluitstukken structureel beoordeeld en daarbij aandacht besteed aan volledigheid, uitvoerbaarheid en risico's.

Toezicht in 2025

In 2025 heeft de RvC toezicht gehouden op een aantal inhoudelijke thema's die samenhangen met sturing, beheersing en besluitvorming binnen WOV.

Risicobeheersing

In 2025 stond de verdere versterking van het risicomanagement centraal. De RvC heeft het vernieuwde risicokader beoordeeld en ingestemd met het bijbehorende risicomanagementbeleid.

Daarbij is aandacht besteed aan de toepassing van het risicomanagement binnen de sturing van de organisatie. Tijdens het jaarlijkse overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de Aw, op basis van het gezamenlijke beoordelingskader, de risicoclassificatie van WOV vastgesteld op low risk. Dit onderstreept de stappen die WOV heeft gezet in de versterking van haar sturing en beheersing.

Financieel toezicht

De RvC heeft in 2025 toezicht gehouden op het financieel functioneren en de financiële verantwoording van WOV. In juni 2025 zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2024 in aanwezigheid van de accountant besproken en door de RvC vastgesteld.

Deze bespreking vormt jaarlijks een belangrijk ijkmoment voor de beoordeling van de financiële positie, de kwaliteit van de financiële processen en de voortgang van verbeterpunten uit de managementletter.

Accountantselectie

In 2025 is toegewerkt naar de selectie van een nieuwe controlerend accountant. De RvC was nauw betrokken bij de selectiecriteria, het proces en de besluitvorming richting een definitieve keuze.

Governance en interne beheersing

In 2025 heeft de RvC verschillende interne kaders goedgekeurd die bijdragen aan heldere mandatering en versterking van de interne beheersing, waaronder het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), de procuratieregeling, het Treasurystatuut en het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze besluiten versterken de interne sturing, mandatering en transparantie van de organisatie. De RvC ziet erop toe dat WOV functioneert conform de Governancecode Woningcorporaties.

Werkgeversrol

Conform de in 2026 aangepaste statuten wordt WOV bestuurd door een bestuur bestaande uit één of twee bestuurders. De RvC vervult hierin de werkgeversrol en is verantwoordelijk voor de benoeming, beoordeling en het beloningsbeleid van het bestuur.

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak van de RvC. De beloning van de bestuurders past binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT) en de aanvullende regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'. De RvC ziet erop toe dat het beloningsbeleid zorgvuldig wordt toegepast.

Bijeenkomsten RvC

In 2025 is de RvC zesmaal in formele vergadering bijeen geweest, steeds in aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast vindt jaarlijks een bijeenkomst plaats waarin bestuur en RvC in gesprek gaan over de kaderbrief, als voorbereiding op de begroting. De RvC streeft ernaar om eenmaal per jaar gesprekken te voeren met de Adviesraad en Huurdervereniging om elkaar wederzijds te informeren.

Behandelde onderwerpen RvC

In de vergaderingen van de RvC in 2025 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

Maart

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| • Risicomanagementbeleid | Ter bespreking |
| • Treasuryjaarplan | Ter bespreking |
| • Voorafstemming accountantselectie | Ter bespreking |
| • Voorbespreking Statutenwijziging | Ter bespreking |
| • Managementletter 2024 | Ter kennisname |
| • Ondernemingsplan 2025-2029 | Ter goedkeuring |
| • Inkoop- en aanbestedingsbeleid | Ter goedkeuring |

April

- | | |
|--|-----------------|
| • Benoeming J. Wedemeijer als voorzitter RvC | Ter goedkeuring |
| • Benoeming J.A. Oostenbrink als vice-voorzitter RvC | Ter goedkeuring |
| • Accountantselectie | Ter kennisname |
| • Projecten WOV | Ter kennisname |

Mei

- | | |
|---|-----------------|
| • Concept jaarrekening | Ter kennisname |
| • Rapportage T3 – 2024 | Ter kennisname |
| • Accountantselectie | Ter goedkeuring |
| • Projectvoorstel Voetbalkooi (realisatiebesluit) | Ter goedkeuring |
| • Risicomanagementbeleid | Ter goedkeuring |

Juni

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| • Jaarrekening en jaarverslag 2024 | Ter vaststelling |
| • Rendementseisen investeringsstatuut | Ter goedkeuring |
| • Activiteitenoverzicht 2026 | Ter goedkeuring |
| • Rapportage T1– 2025 | Ter kennisname |
| • Voorbereiding ALV juni 2025 | Ter bespreking |

September

- | | |
|---|-----------------|
| • Procuratieregeling | Ter goedkeuring |
| • Treasurystatuut | Ter goedkeuring |
| • Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) | Ter goedkeuring |
| • Regeling melding misstand of onregelmatigheid | Ter kennisname |
| • Integriteitscode | Ter kennisname |

Oktober

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| • Statuten WOV | Ter goedkeuring |
| • Realisatienotitie Voetbalkooi | Ter goedkeuring |
| • MJOB/Begroting 2026 | Ter kennisname |
| • Rapportage T2– 2025 | Ter kennisname |
| • Jaaragenda 2026 | Ter kennisname |

December 2025

- | | |
|---|-----------------|
| • MJOB/Begroting 2026 | Ter goedkeuring |
| • Concept prestatieafspraken 2026-2030 | Ter goedkeuring |
| • Terugkoppeling zelfevaluatie RvC naar bestuur | Ter kennisname |

Beloning RvC

In 2025 bedroeg de vergoeding van de leden van de RvC € 3.540 per jaar voor een regulier lid en € 4.700 per jaar voor de voorzitter. Deze vergoedingen vallen binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT) en voldoen aan de sectorale kaders voor woningcorporaties.

Beloning bestuur

De beloning van het bestuur valt eveneens volledig binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg in 2025 € 144.048.

Slotwoord

WOV blijft als kleinschalige woningbouwvereniging stevig geworteld in de Oostzaanse gemeenschap. De RvC is zich bewust van de waarde die leden en stakeholders hechten aan deze zelfstandige positie en van de verantwoordelijkheid die dit met zich meebrengt.

In 2025 heeft WOV merkbare stappen gezet in de verdere professionalisering en versterking van de interne sturing. De doorontwikkeling van het risicomanagement, de door de Autoriteit

woningcorporaties (Aw) vastgestelde risicoclassificatie *low risk* op basis van het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW, de vastgestelde statutenwijziging en het daarin verankerde besturingsmodel, de afronding van de accountantsselectie en de versterkte governancekaders onderstrepen dat WOV gericht werkt aan de duurzame borging van kwaliteit en continuïteit.

De samenwerking met het bestuur, de Adviesraad, huurdersvereniging, de gemeente en externe toezichthouders wordt door de RvC als constructief en waardevol ervaren. De RvC spreekt haar waardering uit voor ieders inzet en betrokkenheid.

Met vertrouwen kijkt de RvC vooruit naar de verdere ontwikkeling van WOV in 2026.

Jaarrekening 2025

1.BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (voor resultaatbestemming)
(in euro's)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
VASTE ACTIVA		
VASTGOEDBELEGGINGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	237.745.957	208.599.382
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.580.726	4.717.392
3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)	847.121	508.297
	243.173.804	213.825.071
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie	31.077	42.566
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
5. Latente belastingvordering	26.417	28.583
Totaal vaste activa	243.231.298	213.896.220
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
6. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
7. Huurdebiteuren	18.620	15.339
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	176.550	162.582
	195.170	177.921
11. Liquide middelen	1.315.683	1.133.690
Totaal vlottende activa	1.510.853	1.311.611
Totaal	244.742.151	215.207.831

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

- 12. Herwaarderingsreserve
- 13. Overige reserves
- 14. Verenigingsreserve
- 15. Onverdeeld resultaat boekjaar

Totaal eigen vermogen

VOORZIENINGEN

- 16. Voorziening onrendabele investeringen
- 17. Overige voorzieningen

Totaal voorzieningen

LANGLOPENDE SCHULDEN

- 18. Leningen kredietinstellingen (lang)
- 19. Agio Vestialening
- 20. Overige schulden

Totaal langlopende schulden

KORTLOPENDE SCHULDEN

- 21. Leningen kredietinstellingen (kort)
- 22. Agio Vestialening (kort)
- 23. Schulden aan leveranciers
- 24. Belastingen en premies sociale verzekeringen
- 25. Schulden ter zake van pensioenen
- 26. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

Totaal

31-12-2025

31-12-2024

178.746.231

153.582.335

9.520.566

21.231.307

668.481

621.077

31.431.442

13.500.559

220.366.720

188.935.278

79.221

2.054.652

49.823

71.421

129.044

2.126.073

22.113.603

20.652.252

419.191

430.055

0

0

22.532.794

21.082.307

788.649

855.314

10.864

10.806

264.524

992.278

129.616

552.976

9.956

10.868

509.984

641.931

1.713.593

3.064.173

244.742.151

215.207.831

2. Winst- en verliesrekening over 2025

(in euro's)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Huuropbrengsten	7.939.181	7.588.315
2. Opbrengsten servicecontracten	155.609	229.678
3. Overige opbrengsten	0	0
4. Lasten servicecontracten	-125.469	-202.040
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-535.121	-551.428
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.517.714	-2.460.774
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-991.539	-941.565
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.924.947	3.662.186
8. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
9. Toegerekende organisatiekosten	0	0
10. Boekwaarde verkocht vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80.378	-3.430.045
12. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.899.954	15.072.271
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.819.576	11.642.226
13. Opbrengst overige activiteiten	48.293	35.431
14. Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	36.293	23.431
15. Overige organisatiekosten	-553.665	-717.079
16. Kosten leefbaarheid	-16.935	-2.736
17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.598	5
18. Rentelasten en soortgelijke kosten	-478.993	-479.690
Saldo financiële baten en lasten	-475.395	-479.685
Totaal resultaat voor belastingen	31.734.821	14.128.343
19. Belastingen	-303.379	-627.784
Totaal resultaat na belastingen	31.431.442	13.500.559

3. Kasstroomoverzicht 2025 (in euro's) (volgens de directe methode)

	2025	2024
Huuropbrengsten	7.933.653	7.590.953
Vergoedingen	137.126	203.162
Overige bedrijfsontvangsten	36.293	23.431
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1.683	0
Saldo ingaande kasstromen	8.108.755	7.817.546
Erfpacht	-88.557	-88.557
Betalingen aan werknemers	-733.394	-581.099
Onderhoudsuitgaven	-2.141.543	-1.764.280
Overige bedrijfsuitgaven	-1.959.622	-2.480.690
Betaalde interest	-455.176	-505.133
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.257	-7.167
Leefbaarheid	-16.936	-2.736
Vennootschapsbelasting	-500.509	101.739
Saldo uitgaande kasstromen	-5.901.994	-5.327.923
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	2.206.761	2.489.623
MVA ingaande kasstroom		
Netto verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding Van materiële vaste activa		
Huuroopbr	0	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-484.156	-70.624
Verbeteruitgaven	-2.933.879	-744.516
Investerings ten dienste van	-1.419	-25.602
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-3.419.454	-840.742
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.419.454	-840.742
Nieuwe geborgde leningen	2.500.000	0
Aflossing geborgde leningen roll-over lening	-250.000	-1.750.000
Aflossing geborgde leningen regulier	-855.314	-876.817
Aflossing ongeborgde leningen	0	-44.264
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.394.686	-2.671.081
Toename (afname) van geldmiddelen	181.993	-1.022.200
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.133.690	2.155.890
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.315.683	1.133.690

4. Toelichting behorende bij de jaarrekening

4.1 Algemeen

Toelating en inschrijving

Naam	:	Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)
Adres	:	Kerkbuurt 4, 1511 BD Oostzaan
Postadres	:	Kerkbuurt 10, 1511 BD Oostzaan
Statutaire vestigingsplaats	:	Oostzaan
Telefoon	:	075-6845215
E-mail adres	:	wov@wov.nl
Website	:	www.wov.nl
Oprichtingsdatum	:	9 november 1918
Handelsregister Amsterdam	:	35017759

De WOV is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Oostzaan en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. 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. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft geen verbonden partijen.

De WOV heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon-en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De bestaande vastgoedportefeuille bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen.

4.2.1 Regelgeving

De verslaggeving is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de woningwet, 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. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

4.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar

De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2024 zijn niet aangepast. De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht van de gebruikers, voorzien van her-rubriceringen. Dit leidt niet tot een resultaateneffect dan wel een vermogeneffect.

4.2.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zicht diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

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

4.2.4 Schattingswijzigingen

Bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG gebruik gemaakt van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde (versie 16.03.2026). Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2025 (16.03.2026) is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2024 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 45/47 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

De berekening van de beleidswaarde 2025 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60 jaar).

4.2.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 hebben geen presentatiewijziging plaatsgevonden.

4.2.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.2.7 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden. Derhalve wordt in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. 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.

4.2.8 Materiële vaste activa

4.2.8.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

MarktWaarde

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Met deze

waarderingsgegevens is het handboek gevalideerd via backtesting. Tevens is vastgesteld of de waardering peildatum 31 december 2025 in een logisch verband staat met de waardering peildatum 31 december 2024. Voor dit handboek is bij verschillende marktpartijen informatie opgevraagd over de marktontwikkelingen in 2025. Deze informatie is verwerkt in het handboek. De opmerkingen en aanvullingen op het eerdere handboek met prijspeil 2024, die op basis van gesprekken en schriftelijke reacties zijn ontvangen, zijn waar mogelijk verwerkt in dit handboek.

Dit validatie-effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt en bedraagt circa € 22,4 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 d.d. 15 maart 2026 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor 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".

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonderdelen in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2026 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:

de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door WOV vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

WOV heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Gemiddelde streefhuur per maand voor:	DAEB In Euro	Niet-Daeb In Euro
➤ Eengezinswoningen	782	891
➤ Meergezinswoningen	722	958
➤ BOG	n.v.t.	597
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.271	1.248
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslast per woning	3.272	3.278
Aantal verhuureenheden met EFG Label	93	-

Streefhuur

De streefhuren van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) worden jaarlijks door het Bestuur vastgesteld. Bij de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 2 jaren door WOV (2025 : 99,2% en 2024 : 100,9%).

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van WOV. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is van minimaal een conditiescore 3.

WOV beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 60 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WOV conditiemetingen. Hiertoe hanteert WOV een periodieke actualisatie. Eens in de 3-5 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt WOV rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 31.12.2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt WOV rekening met de volgende cycli:

Schilderwerk	6 jaar	Kozijnen	60 jaar
CV-Ketel	18 jaar	Keukens	20 jaar
MV-Box	15 jaar	Badkamer	30 jaar
Keramische dakpannen	75 jaar	Toilet	30 jaar
Betonnen dakpannen	40 jaar	Lift	30 jaar
Bitumen dak	25 jaar		

De MJOB is opgesteld rekening houdend met de verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB.

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar WOV van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van WOV.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar.

EFG Labels

WOV heeft nog 93 (2024:151) eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de Beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerslasten

De beheerslastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve inschatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025.

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

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Streefhuur per maand per vhe	€ 724	€ 693
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 3.266	€ 3.018
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.269	€ 1.232
Disconteringsvoet	4,24%	4,17%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2025 effect	2024 effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 hoger	+€ 5.329.812	+€ 5.896.512
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	- € -5.823.449	- € 6.071.659
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.104.903	- € 4.213.834
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.104.903	- € 4.213.855
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	- € 11.606.344	- € 11.055.680
Disconteringsvoet	0,5 % lager	+€ 13.911.997	+€ 13.328.129

Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 182,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves inbegrepen (2024: € 153,6 miljoen). Dit is vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen. In lijn met de doelstelling van WOV om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, is het beleid van de WOV om geen woningen te verkopen.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan in de marktwaarde is ingecalculiseerd. Dit is gebaseerd op 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.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de WOV en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de WOV.

Scheiding DAEB en Niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB huuropbrengsten.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak waar deze verschillen betrekking op hebben.
- De niet-DAEB activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 15 woningen en 2 bedrijfsruimten.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daar van, op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

4.2.8.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

4.2.8.3 Onroerende- en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

4.2.9 Financiële vaste activa

4.2.9.1 Latente belastingvorderingen

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

4.2.10 Vorderingen

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

4.2.11 Liquide middelen

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

4.2.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

4.2.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

4.2.12.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, en verlofuren. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde

Voorziening pensioenen

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- De WOV heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WOV betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer twee derde en de werknemer ongeveer één derde betaalt.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De beleidsdekkingsgraad is eind 2025 143,1% (eind 2024 130,3%).
- De vereiste beleidsdekkingsgraad is eind 2025 onbekend (eind 2024 126,1%). Het fonds had dus voldoende vermogen en geen reservetekort.
- Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door de WOV. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.
- Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.
- Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
 - extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door WOV toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO afspraken);
 - onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
 - nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

Daarnaast neemt WOV een vordering op voor:

- over-rente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

Bovenstaande is van toepassing tot en met ultimo 2025. Sinds 1 januari 2026 werkt SPW volgens de nieuwe pensioenregels. Ook het tot en met 2025 opgebouwde pensioen valt onder de nieuwe regeling. In het oude pensioenstelsel was de dekkingsgraad belangrijk. In het nieuwe stelsel wordt de dekkingsgraad niet meer gebruikt. In plaats daarvan wordt het "overschot" over persoonlijke pensioenpotten en een aantal reserves (zoals de gezamenlijke buffer) verdeeld.

4.2.13 Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Op basis van RJ-Uiting 2007-9 Richtlijn 'Overgangsbepalingen hoofdstuk 290 Financiële instrumenten' hoeft de WOV leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen.

Eventueel per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen, indien van toepassing zal hier melding van worden gedaan in de toelichting. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe leningen).

4.2.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

4.2.15 Belastingen

4.2.15.1 Acute belastingen

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

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

4.2.15.2 Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de WOV, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2025 te maken met de volgende latentie:

- Disagio op leningenportefeuille

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.3.1 Algemeen

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

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

4.3.2 Huuropbrengsten

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

4.3.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Jaarlijks wordt het overschot of tekort ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend c.q. afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

4.3.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lastenverhouding algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kosten verdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

	2024	2024
Lasten verhuur en beheer	32,5%	29,5%
Servicekosten (huismeester)	0,0%	0,2%
Lasten onderhoud	34,2%	32,4%
Projecten	0,0%	0,0%
Overige organisatiekosten	33,3%	37,9%
	100,0%	100,0%

In 2025 is beperkt gewerkt aan nieuwbouw en is een verduurzamingsproject opgeleverd. De verduurzaming van complex is begin 2025 opgeleverd, er zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

De beperkte personele inzet betrof de voorbereiding van enkele projecten. Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten.

Afschrijvingen

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door personeel of van verrekening met toekomstige betaling door de WOV. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht.

4.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

4.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

4.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort (zoals verhuur en beheer en onderhoud) behoren. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringen en verhuurdersheffing en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

4.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

4.3.9 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

4.3.10 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

4.3.11 Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc. De gebouw-gebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder Lasten Verhuur & Beheer en Onderhoud.

4.3.12 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

4.3.13 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vielen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De WOV heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO 2 per 1 januari 2023 op te zeggen. Dit kan een grote impact hebben op de vpb-positie van woningcorporaties en dus ook op die van de WOV.

4.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en passiva en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning en de externe communicatie hieromtrent heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Projecten kunnen onder meer wijzigen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie heeft WOV een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de belastingdienst zullen worden getoetst.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Dientengevolge kan de fiscale last over 2024 en 2025 nog wijzigingen ondergaan. De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar 2023 zijn definitief opgelegd.

Er zijn geen lopende discussies en/of bezwaren met de belastingdienst over ingediende aangiften/aanslagen vennootschapsbelasting.

4.5 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financierings- activiteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.6 Toekomstparagraaf

De WOV is van plan de komende jaren nieuwe huurwoningen te realiseren waardoor de opbrengsten zullen toenemen. Daarnaast zal de komende jaren veel moeten worden geïnvesteerd in de verduurzaming van het woningbezit. Financiering zal na inzet van eigen middelen grotendeels via aan te trekken leningen plaatsvinden. Waar het tot voor kort mogelijk was goedkoop geld te lenen is de te betalen rente op nieuw aan te trekken leningen het afgelopen jaar verder opgelopen.

Per 1 april 2025 zijn twee medewerkers met pensioen gegaan (1,75 FTE), er is een medewerker bijgekomen 0,5 FTE waarmee de formatie op 7,81 FTE komt per ultimo 2025. De verwachting is dat de personele bezetting de komende jaren gelijk blijft.

De omzet en rentabiliteitsontwikkeling is afhankelijk van het al dan niet realiseren van nieuwbouw en verduurzaming, de renteontwikkeling, de prijsstijgingen.

Net als alle corporaties in Nederland is de WOV geconfronteerd met een ongekend snelle stijging van prijzen met achterblijvende/dalende huuropbrengsten. De financiële resultaten op de woningexploitatie zullen op peil moeten blijven ten behoeve van de realisatie van noodzakelijke nieuwbouw en verduurzaming welke niet verder uitgesteld kan worden.

4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Binnen het treasurybeleid van de WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Marktrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de WOV marktrisico loopt.

Valutarisico

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijsrisico's aanwezig zijn.

Renterisico

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de WOV risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door de in 2020 aangetrokken lening met een flexibele hoofdsom is het risico op overliquiditeit gemitigeerd.

Stikstof- en PFAS-problematiek

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

Inflatie en prijsstijgingen

De hoge inflatie en vooral de hoge energie- en voedselprijzen raken de huurders hard in de portemonnee. Hiermee bestaat het risico dat huurachterstanden verder oplopen. Voortdurende monitoring van achterstanden, betalingsafspraken, samenwerking met gemeente en andere instanties moeten dit risico beperken en problemen voor de huurders voorkomen.

Personeelsschaarste

Een groot risico voor de WOV is een tekort aan gekwalificeerde medewerkers. Het is een opgave voldoende gekwalificeerde medewerkers aan te trekken en vast te houden. Het blijven opleiden van medewerkers is van groot belang. De lonen van de medewerkers zijn geregeld via de cao. De krapte op de arbeidsmarkt vormt hier een risico.

4.8 Toelichting balans

Vastgoedbeleggingen

- 1.Daeb vastgoed in exploitatie
- 2.Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
- 3.Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

1.Daeb-vastgoed in exploitatie

- Cumulatieve stichtingskosten per 01-01
- Cumulatieve herwaardering per 01-01
- Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari

Boekwaarde per 1 januari

Mutaties:

- Investerings
- Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling
- Herwaardering
- Herclassificatie stichtingskosten
- Herclassificatie herwaarderingsreserve
- Toe/terugname afwaardering ten laste van algemene reserve
- Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling

Totaal mutaties

- Cumulatieve stichtingskosten per 31-12
- Cumulatieve herwaardering per 31-12
- Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12

Boekwaarde per 31 december

Aantal daeb woningen in exploitatie per ultimo

2.Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie

- Cumulatieve stichtingskosten per 01-01
- Cumulatieve herwaardering per 01-01

Boekwaarde per 1 januari

- Investerings
- Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling
- Herwaardering
- Herclassificatie stichtingskosten
- Herclassificatie herwaarderingsreserve

Totaal mutaties

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoedbeleggingen		
1.Daeb vastgoed in exploitatie	237.745.957	208.599.382
2.Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.580.726	4.717.392
3.Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	847.121	508.297
	243.173.804	213.825.071
1.Daeb-vastgoed in exploitatie		
Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	59.803.279	59.650.047
Cumulatieve herwaardering per 01-01	150.436.775	136.739.555
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari	-1.640.672	-2.957.269
Boekwaarde per 1 januari	208.599.382	193.432.333
Mutaties:		
Investerings	109.955	124.451
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	3.280.463	0
Herwaardering	27.729.385	13.526.191
Herclassificatie stichtingskosten	219.812	28.781
Herclassificatie herwaarderingsreserve	631.828	171.029
Toe/terugname afwaardering ten laste van algemene reserve	455.595	1.316.597
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	-3.280.463	0
Totaal mutaties	29.146.575	15.167.049
Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	63.413.509	59.803.279
Cumulatieve herwaardering per 31-12	175.517.525	150.436.775
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12	-1.185.077	-1.640.672
Boekwaarde per 31 december	237.745.957	208.599.382
Aantal daeb woningen in exploitatie per ultimo	1.028	1.024
2.Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie		
Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	1.573.338	1.602.119
Cumulatieve herwaardering per 01-01	3.144.054	3.085.600
Boekwaarde per 1 januari	4.717.392	4.687.719
Investerings	0	0
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	0
Herwaardering	714.974	229.483
Herclassificatie stichtingskosten	-219.812	-28.781
Herclassificatie herwaarderingsreserve	-631.828	-171.029
Totaal mutaties	-136.666	29.673

	31-12-2025	31-12-2024
Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	1.353.526	1.573.338
Cumulatieve herwaarderingsreserve 31-12	3.227.200	3.144.054
Boekwaarde per 31 december	4.580.726	4.717.392
Aantal niet-daeb woningen in exploitatie per ultimo	15	19
Aantal niet-daeb bedrijfsruimten per ultimo	2	2

Marktwaaarde

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleghenheid 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 woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

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

	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Algemeen						
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Loonstijging	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Leegwaardeontwikkeling	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud EGW	door-exploiteren	€ 1.863,- / € 2.521,-					
Instandhoudingsonderhoud MGW	door-exploiteren	€ 1.502,- / € 2.538,-					
Instandhoudingsonderhoud EGW	uitponden	€ 1.111,- / € 1.357,-					
Instandhoudingsonderhoud MGW	uitponden	€ 880,- / € 1.481,-					
Beheerkosten EGW		€ 569,07					
Beheerkosten MGW		€ 558,41					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		voor alle jaren 0,0908%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		voor alle jaren 0,07%					
		2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reguliere huurstijging		3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Boven inflatoire huurverhoging zelfstandig		0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurderving		voor alle jaren 1,00%					
Mutatiekans door-exploiteren EGW		4% - 12%					
Mutatiekans uitponden EGW		4% - 12%					
Mutatiekans door-exploiteren MGW		4% - 8,5%					
Mutatiekans uitponden MGW		4% - 8,5%					
Juridische splitsingskosten		voor alle jaren € 675,55					
Technische splitsingskosten		voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in mnd)		voor alle jaren 0 maanden					
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in mnd)		voor alle jaren 3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden in% leegwaarde		voor alle jaren 1,00%					
Disconteringsvoet door-exploiteren		5,16% - 5,82%					
Disconteringsvoet uitponden		7.63%					

Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.

Bedrijfs-onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud m2	voor alle jaren € 7,69
Mutatieonderhoud m2	voor alle jaren € 12,90
Achterstallig onderhoud	voor alle jaren € 0,00
Mutatieleegstand in maanden	voor alle jaren 6 maanden
Beheerskosten (% van de marktjaarhuur)	voor alle jaren 3,0%
Gemeentelijke OZB	voor alle jaren 0,2159%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de woz)	voor alle jaren 0,13%
Overdrachtskosten	voor alle jaren 11,40%
Disconteringsvoet	9,40% - 10,23%

Verloop marktwaarde

De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:

Marktwaarde begin boekjaar**Voorraadmutaties:**

Sloop

Overige voorraadmutaties

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:

Validatie markthuur

Validatie disconteringsvoet

Methodische wijzigingen:

Aanpassing toevoegen midden huur

Overdrachtskosten

Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1

Overige rekenmethodiek

Mutatie objectgegevens:

Contract huur en leegstand

Leegstand

Maximale huur

WOZ-waarde

Mutatiekans

Complexdefinities en verkooprestricties (Overig)

Mutatie waarderingsparameters:

Macro-economische parameters

Sociale en vrije sector huurgrens

Reguliere huurstijging

Markthuur

Historische leegwaardestijging

Leegwaardestijging

Splitsings- en verkoopkosten

Instandhoudings- en mutatieonderhoud

Beheerskosten

Belastingen en verzekeringen

Disconteringsvoet

Totale mutatie

Marktwaarde per einde boekjaar

	Verloop 2025	Verloop 2024
Marktwaarde begin boekjaar	213.316.774	198.120.052
Voorraadmutaties:		
Sloop	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0
	0	0
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:		
Validatie markthuur	96.043	-265.457
Validatie disconteringsvoet	22.274.472	-9.105.313
	22.370.515	-9.370.770
Methodische wijzigingen:		
Aanpassing toevoegen midden huur	0	-670.712
Overdrachtskosten	0	1.214.047
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	0	0
Overige rekenmethodiek	0	0
	0	543.335
Mutatie objectgegevens:		
Contract huur en leegstand	3.499.117	4.083.184
Leegstand	266.767	
Maximale huur	1.023.459	427.411
WOZ-waarde	12.910.715	14.376.496
Mutatiekans	-106.614	627.763
Complexdefinities en verkooprestricties (Overig)	4.631.158	-2.265.637
	22.224.602	17.249.217
Mutatie waarderingsparameters:		
Macro-economische parameters	258.753	555.671
Sociale en vrije sector huurgrens	0	-279.443
Reguliere huurstijging	-1.614.918	-429.523
Markthuur	57.824	153.481
Historische leegwaardestijging	-2.015.017	13.577.179
Leegwaardestijging	3.225.344	0
Splitsings- en verkoopkosten	-27.330	-33.829
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.160.346	-691.997
Beheerskosten	-275.588	-398.051
Belastingen en verzekeringen	230.224	-87.916
Disconteringsvoet	-14.264.154	-5.590.632
	-15.585.208	6.774.940
Totale mutatie	29.009.909	15.196.722
Marktwaarde per einde boekjaar	242.326.683	213.316.774

Het grootste effect van de waardestijging wordt veroorzaakt door de validatie disconteringsvoet en de stijging van de Woz-waarde. De mutatie waarderingsparameters disconteringsvoet heeft de grootste dalende invloed.

Per 31 december 2025 is in totaal € 178,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 153,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van 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 verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten 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 de WOV 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 inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 131,4 miljoen (2024: € 114,1 miljoen). Dit impliceert dat circa 62% (2024: 60%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verloop beleidswaarde

De toename van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:

Beleidswaarde begin boekjaar

Af: niet-woningen

Beleidswaarde woningen begin boekjaar

Voorraadmutaties:

Overige voorraadmutaties

Mutatie vastgoedgegevens:

Contractgegevens

Energie label

Leegstand

Maximale huur

Mutatiegraad doorexpluiten

Methodische wijzigingen

Horizon 60 jaar zonder eindwaarde

Verplichting EFG-labels

Sociale disconteringsvoet

Toevoeging middenhuur

Validatie

Validatie disconteringsvoet

Mutatie marktontwikkelingen:

Macro-economische parameters

Reguliere huurstijging

Disconteringsvoet

Mutatie parameters beleidswaarde:

Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid

Aanpassing streefhuurbeleid

Aanpassing onderhoudskosten

Aanpassing beheerskosten

Totale mutatie

Beleidswaarde woningen per einde boekjaar

Bij: beleidswaarde niet-woningen

Beleidswaarde einde boekjaar

	Verloop 2025	Verloop 2024
Beleidswaarde begin boekjaar	97.378.659	71.917.963
Af: niet-woningen	-146.694	-148.282
Beleidswaarde woningen begin boekjaar	97.231.965	71.769.681
Voorraadmutaties:		
Overige voorraadmutaties	49.464	8.750
	49.464	8.750
Mutatie vastgoedgegevens:		
Contractgegevens	5.579.548	5.020.049
Energie label	456.710	-1.253.370
Leegstand	157.502	95.216
Maximale huur	11.812	761
Mutatiegraad doorexpluiten	169.455	-97.400
	6.375.027	3.765.256
Methodische wijzigingen		
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	0	-6.751.734
Verplichting EFG-labels	0	1.253.370
Sociale disconteringsvoet	0	24.484.004
Toevoeging middenhuur	0	7.510
	0	18.993.150
Validatie		
Validatie disconteringsvoet	0	0
Mutatie marktontwikkelingen:		
Macro-economische parameters	1.309.002	4.276.782
Reguliere huurstijging	-1.124.225	191
Disconteringsvoet	-1.251.577	-1.410.144
	-1.066.800	2.866.829
Mutatie parameters beleidswaarde:		
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	361.460	8.670.382
Aanpassing streefhuurbeleid	14.260.647	4.748.100
Aanpassing onderhoudskosten	-8.664.622	-7.137.500
Aanpassing beheerskosten	-1.624.541	-6.452.683
	4.332.944	-171.701
Totale mutatie	9.690.635	25.462.284
Beleidswaarde woningen per einde boekjaar	106.922.600	97.231.965
Bij: beleidswaarde niet-woningen	146.167	146.694
Beleidswaarde einde boekjaar	107.068.767	97.378.659

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Streefhuur per maand per vhe	€ 724	€ 693
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 3.266	€ 3.018
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.269	€ 1.232
Disconteringsvoet	4,24%	4,18%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2025 effect	2024 effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 hoger	€ 5.329.812	€ 5.896.512
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	- € 5.823.449	- € 6.071.659
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.104.903	- € 4.213.834
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	- € 4.104.903	- € 4.213.855
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	- € 11.606.344	- € 11.055.680
Disconteringsvoet	0,5 % lager	+€ 13.911.997	+€ 13.328.129

Brand- en stormverzekering

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

WOZ waarde

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerende zaakbelasting worden genoemd, groot afgerond € 437,3 miljoen (2024 € 363,5 miljoen). De genoemde WOZ waarde is conform de aanslag van de Gemeente.

Erfpacht

De complexen 1 t/m 5 zijn gebouwd op de door de gemeente Oostzaan in erfpacht uitgegeven gronden (203 woningen).



Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi) 10 woningen

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Definitief	Niet-Definitief	Totaal
-Aanschafwaarde	1.375.393	508.297	1.883.690
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.430.045	0	-3.430.045
-Ten laste van voorziening	2.054.652		2.054.652
Boekwaarde 1 januari	0	508.297	508.297
<u>Mutaties in boekjaar:</u>			
-Overboeking (niet)definitief	59.601	-59.601	0
-Investerings	2.191.043	203.590	2.394.633
-Afwaardering onrendabel	-229.960	0	-229.960
-Terugname afwaardering voorgaande jaren	149.582	0	149.582
-Vrijval voorziening onrendabel	-1.975.430	0	-1.975.430
Overboeking naar Vastgoedbeleggingen:			
-Investerings	-3.280.463	0	-3.280.463
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	3.280.463	0	3.280.463
	194.835	143.989	338.824
-Aanschafwaarde	345.574	652.286	997.860
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-229.960	0	-229.960
-Ten laste van voorziening	79.221	0	79.221
Boekwaarde 31 december	194.835	652.286	847.121

4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

	Kantoor-gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari			
-Aanschafwaarde	0	106.065	106.065
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	-63.499	-63.499
	0	42.566	42.566
<u>Mutaties in boekjaar:</u>			
-Investerings	0	1.419	1.419
-Afschrijvingen	0	-12.908	-12.908
	0	-11.489	-11.489
Stand 31 december			
-Aanschafwaarde	0	107.484	107.484
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	-76.407	-76.407
Boekwaarde 31 december	0	31.077	31.077

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw:
- Grond: geen afschrijving
- Oorspronkelijke bouw: 50 jaar
- Verbouwing: 25 jaar
- Inventarissen: 5 jaar

Financiële vaste activa

5. Latente belastingvorderingen

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Bij WOV zijn tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,11% (2024: 2,10%). De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen. Bij het contant maken is dit percentage verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

Vastgoed in exploitatie

WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

1. De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
2. De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
3. De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

Ad. 1

Verkopen

Uitgangspunt bij WOV is momenteel dat geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie zal plaatsvinden van het verschil in waardering. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

Toekomstige slopen

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert daarom naar nihil. Er is daarom vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

Ad. 2

Uit 2024 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is hoeft er geen latentie te worden gevormd.

Ad. 3

WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en diende bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. Ultimo 2023 is de volledige herwaardering teruggenomen. Conform de Aedesnotitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

Activa ten dienste van exploitatie

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 31.077.

De fiscale waarde bedraagt ultimo 2025 € 28.702.

Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en door eventuele verkoop van de bedrijfsmiddelen. Een latentie ten aanzien van dit verschil is niet materieel.

(Dis)agio leningen

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande op 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2025 tegen de contante waarde berekend op € 26.417. Per ultimo 2024 bedroeg de latentie € 28.583. De afname van € 2.166 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2025.

DAEB en niet-DAEB vastgoed

	Commerciële waarde ultimo 2025	Inschatting fiscale waarde ultimo 2025	Vershil
Vastgoed in exploitatie	242.326.683	168.255.904	74.070.779
Vastgoed in ontwikkeling	847.121	904.398	-57.277
	243.173.804	169.160.302	74.013.502

De inschatting van de fiscale waarde van deze onroerende zaken in exploitatie en ontwikkeling betreft ultimo 2025 een bedrag van € 169,2 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 243,2 miljoen. De nominale belastingschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 19,1 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Dit betreft DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling welke in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. WOV heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De contante waarde van de actieve belastinglatentie is als volgt opgebouwd:

Actieve latenties	Bedrijfsec. waarde	Fiscale waarde	Fiscale grondslag	Latentie Nominaal	Latentie Contant
Disagio op leningenportefeuille	0	120.936	120.936	31.201	26.417
Lening ruil Vestia	0	0	0	0	0
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
Totaal	0	120.936	120.936	31.201	26.417

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

Latente belastingvordering vanwege lening o/g	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	28.583	30.047
Mutatie	-2.166	-1.464
Stand per 31 december	26.417	28.583

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille. De actieve latentie hiervoor is ultimo 2025 tegen de contante waarde berekend op € 26.417. Per ultimo 2024 bedroeg de latentie € 28.583. De afname van € 2.166 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2025.

Flottende activa

Vorraden

6. Vastgoed bestemd voor verkoop

Boekwaarde grondpositie	0	0
-------------------------	----------	----------

Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
7. Huurdebiteuren	18.620	15.339
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	176.550	162.582
	195.170	177.921

7. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	31-12-2025	31-12-2024
Huidige huurders	33.840	24.781
Vertrokken huurders	663	334
	34.503	25.115
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-15.883	-9.776
	18.620	15.339

	31-12-2025	31-12-2024
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	68.172	114.485
Te ontvangen uitkering in verband met ziekte	1.998	2.269
Nog te ontvangen rente	1.915	0
Overige	104.465	45.828
	176.550	162.582
11. Liquide middelen		
Rekening-courant Rabobank	1.930	2.049
Rekening-courant ING Bank	412.753	1.127.574
	414.683	1.129.623
Spaarrekening ING Bank	901.000	4.067
	1.315.683	1.133.690

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.
De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
12. Herwaarderingsreserve	178.746.231	153.582.335
13. Overige reserves	9.520.566	21.231.307
14. Verenigingsreserve	668.481	621.077
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	31.431.442	13.500.559
	220.366.720	188.935.278

12. Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	153.582.335	139.826.661
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	0
	153.582.335	139.826.661
<i>Mutaties</i>		
Reeds afgewaardeerd tijdens bouw	-3.280.463	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	28.444.359	13.755.674
	25.163.896	13.755.674
Stand per 31 december	178.746.231	153.582.335

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

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

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of –vermindering zich voordoet.

13. Overige reserves

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	21.231.307	51.572.324
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	0
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	13.500.559	-16.571.866
	34.731.866	35.000.458
<i>Mutaties:</i>		
Afname/Toevoeging herwaarderingsreserve	-25.163.896	-13.755.674
Toevoeging verenigingsreserve	-47.404	-13.477
	-25.211.300	-13.769.151
Stand per 31 december	9.520.566	21.231.307

14. Verenigingsreserve

Stand per 1 januari
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Stand per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
621.077	607.600
47.404	13.477
668.481	621.077

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 3,25% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar.

De mutatie kan als volgt worden gespecificeerd:

Verenigingsresultaat
Rente over beginstand

24.113	-6.270
23.291	19.747
47.404	13.477

15. Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar:

Resultaat boekjaar

13.500.559	-16.571.865
-13.500.559	16.571.865
0	0
31.431.442	13.500.559
31.431.442	13.500.559

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad. € 31.431.442,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

Voorzieningen

16. Voorziening onrendabele investeringen
17. Overige voorzieningen

31-12-2025	31-12-2024
79.221	2.054.652
49.823	71.421
129.044	2.126.073

16. Voorziening voor onrendabele investeringen

Stand per 1 januari
Dotatie
Onttrekking

Stand per 31 december

2.054.652	0
79.221	2.054.652
-2.054.652	0
79.221	2.054.652

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten van projecten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen waarvoor nog voldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

17. Overige voorzieningen

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget. Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	71.421	62.388
Mutatie boekjaar	-21.598	9.033
Stand per 31 december	49.823	71.421

Langlopende schulden

18. Schulden aan kredietinstellingen	22.113.603	20.652.252
19. Agio	419.191	430.055
20. Overige schulden	0	0
	22.532.794	21.082.307

18. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2025 is als volgt verwerkt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	20.652.252	23.257.566
Binnen één jaar vervallen deel 1 januari	855.314	921.081
	21.507.566	24.178.647
Bij : Nieuwe leningen	2.500.000	0
Af: Aflossingen regulier	-855.314	-921.081
Af: Aflossingen variabele leningen	-250.000	-1.750.000
Subtotaal	22.902.252	21.507.566
Binnen één jaar vervallend deel	-788.649	-855.314
Stand per 31 december	22.113.603	20.652.252

Waarvan geborgd door het WSW	22.902.252	21.507.566
Waarvan niet geborgd door het WSW	0	0
	22.902.252	21.507.566
Waarvan verstrekt door BNG	17.689.980	18.348.917
Waarvan verstrekt door NWB	5.212.272	3.158.649
	22.902.252	21.507.566

Zekerheden

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

Aflossingsverplichting:

Stand per einde boekjaar	22.902.252	21.507.566
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-788.649	-855.314
	22.113.603	20.652.252
Aflosbaar over 2 jaar	-812.892	-788.649
Aflosbaar over 3 jaar	-837.997	-812.892
Aflosbaar over 4 jaar	-1.363.996	-837.997
Aflosbaar over 5 jaar	-828.405	-1.613.995
	-3.843.290	-4.053.533
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	18.270.313	16.598.719

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel fixe systeem.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per eind 2025 2,11% (2024: 1,91%). Het rentepercentage varieert van -0,1% tot en met 4,86% al naar gelang het tijdstip van afsluiten van de betreffende leningen.

Duration

De duration van de leningen bedraagt 8,4 jaar (2024: 7,4 jaar).

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen bedraagt afgerond € 24,6 miljoen (2024: 23,2 miljoen).

De marktwaaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve).

19. Agio

Het verloop van het agio is als volgt verwerkt:

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	430.055	440.861
Binnen één jaar vervallend deel 1 januari	10.806	10.749
	440.861	451.610
Bij:		
Agio op nieuwe leningen	0	0
Af:		
Vrijval boekjaar	-10.806	-10.749
Subtotaal	430.055	440.861
Binnen één jaar vervallend deel	-10.864	-10.806
Stand per 31 december	419.191	430.055

20. Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

Stand per 1 januari	0	0
Bij:		
Rentetoevoeging	0	0
Ontvangen waarborgsommen	0	0
	0	0
Af:		
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
Terugbetaalde rente	0	0
	0	0
Stand per 31 december	0	0

Bij verhuur van woningen diende een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort.
De waarborgsom inclusief de rente is eind 2022 terugbetaald.

Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
21. Schulden aan kredietinstellingen	788.649	855.314
22. Agio	10.864	10.806
	799.513	866.120
23. Schulden aan leveranciers	264.524	992.278
24. Schulden ter zake van belastingen en premies sv	129.616	552.976
25. Schulden ter zake van pensioenen	9.956	10.868
26. Overlopende passiva	509.984	641.931
Stand per 31 december	1.713.593	3.064.173

21. Schulden aan kredietinstellingen/agio

Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen

788.649	855.314
----------------	----------------

22. Agio

Vrijval agio komend boekjaar

10.864	10.806
---------------	---------------

23. Schulden aan leveranciers

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud

264.524	992.278
----------------	----------------

24. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	2.802	202.098
Omzetbelasting	105.483	324.298
Loonheffing	21.216	26.467
Overige sociale lasten	115	113
Stand per 31 december	129.616	552.976

25. Schulden inzake pensioenen

Premies pensioenfonds	9.956	10.868
-----------------------	--------------	---------------

26. Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	235.416	200.818
Vooruitontvangen huren	54.702	56.947
Overloop accountant/fiscalist	102.901	148.968
Te verrekenen servicekosten	3.651	18.484
Nog te ontvangen facturen	102.307	210.245
Diversen	11.007	6.469
Stand per 31 december	509.984	641.931

4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Verplichtingen inzake nieuwbouw

Ontwikkel- & realisatieovereenkomst

Reeds in 2018 is de WOV een verplichting aangegaan met ontwikkelaar Braam Minnesma B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject aan de Kerkbuurt 83-87 voor een totaalbedrag van € 1.910.000. De originele plannen zagen op de realisatie van 12 appartementen. Door de stijging van de bouwkosten en de kostbare aanpassingen die n.a.v. de adviezen van welstand zijn aangebracht in het plan, is dit in de huidige vorm prijstechnisch niet meer passend voor sociale huisvesting. Dat houdt in dat wij helaas het plan zullen moeten gaan herontwikkelen, waarbij wij dan ook kijken naar de mogelijkheid om hier meer appartementen te realiseren. Wat dat met de totale bouwsom doet, is op dit moment nog niet bekend.

Aankoop grondpositie

Er is in 2019 een koopovereenkomst gesloten voor een terrein aan de Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi), voor de bouw van 10 sociale huurwoningen. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en de bouwkaai is door verkoper bouwrijp gemaakt. Begin 2026 heeft de levering van de grond aan de WOV plaatsgevonden. Eind maart 2026 zal worden gestart met de bouw. Het gehele bouwproject zal naar verwachting in de loop van 2026 gereed zijn.

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WOV heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 605.000,- overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en WOV niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal dit rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WOV.

Erfpachtverplichtingen

De WOV is erfpachtcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het Daeb/niet-Daeb vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar. Met ingang van het jaar 2034 zullen met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken worden gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2025	31-12-2024
Erfpachtverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtverplichting komende 2 tot en met 5 jaar	354.304	354.304
Erfpachtverplichtingen langer dan 5 jaar	265.728	354.304
Totaal	708.608	797.184

Leaseverplichtingen

Voor het kopieerapparaat is een leaseovereenkomst afgesloten. De ingangsdatum is 1 augustus 2022, de looptijd 5 jaar. De verplichting bedraagt per ultimo 2025 € 4.291,- per jaar

Huurovereenkomst

Ten behoeve van de huisvesting van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is per 1 juli 2024 een huurovereenkomst afgesloten voor € 24.666,- per jaar, de looptijd is 10 jaar. Verder is jaarlijks € 3.338,- excl. omzetbelasting aan servicekosten verschuldigd. (Geïndexeerd) per ultimo 2025 gaat het om respectievelijk € 25.578,- / € 3.338,-).

4.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

1. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	7.861.943	7.431.051
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	191.395	209.673
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	14.037	13.591
Subtotaal	8.067.375	7.654.315
Huurderving wegens leegstand	-107.318	-52.197
Huurderving wegens oninbaar	-5.284	-12.326
Huurderving wegens huurcommissie/gewinning	-15.592	-1.477
Subtotaal	-128.194	-66.000
Totaal	7.939.181	7.588.315

Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025 is rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is toegepast bij 147 huurders (2024:160). De reguliere huurverhoging bedroeg 5,0%. Voor woningen met een E,F,G label is een 3% huurverhoging toegepast. De effectieve huurverhoging (na aftoppingen) bedraagt gemiddeld 4,7%.

2. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	158.118	230.321
Vergoedingsderving	-2.509	-643
Subtotaal	155.609	229.678
Correctie voorgaande jaren	0	0
Totaal	155.609	229.678

3. Overige opbrengsten

Overige opbrengsten	0	0
---------------------	---	---

4. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	125.469	198.362
Toegerekende organisatiekosten	0	3.678
	125.469	202.040

Verantwoording van de organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kosten-verdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaand uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kosten-verdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

	% 2025	Lasten 2025	% 2024	Lasten 2024
Lasten verhuur en beheer	32,5%	535.121	29,5%	551.428
Servicekosten (huismeester)	0%	0	0,2%	3.678
Lasten onderhoud	34,2%	562.021	32,4%	607.193
Projecten	0,0%	0	0,0%	0
Overige organisatiekosten	33,3%	547.409	37,9%	709.911
	100,0%	1.644.551	100,0%	1.872.210

De personele inzet op onderhoudsactiviteiten was in 2025 weer genormaliseerd. In 2025 is beperkt gewerkt aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Begin 2025 is de verduurzaming van complex 5 afgerond. De personele inzet betrof voornamelijk de inzet van externe medewerkers welke is geactiveerd. Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

	2025	2024
Lonen en salarissen	722.862	685.603
Overige personeelskosten	58.148	55.581
Huisvestingskosten	28.460	27.606
Afschrijving onroerende- en roerende zaken t.d.v. exploitatie	12.908	17.976
Kosten bestuur en raad van commissarissen	169.151	163.172
Kosten flexibele schil	78.986	230.751
Accountantskosten	126.047	199.600
Advieskosten	92.989	113.539
Advieskosten fiscaal	33.344	29.038
Automatiseringskosten	160.085	117.073
Migratie naar Empire	20.268	73.963
Kosten woningverdelingssysteem	7.683	15.930
Advocaat en juridische kosten	39.181	27.245
Overige	94.439	115.133
Totaal	1.644.551	1.872.210

De post Lonen en salarissen bestaat uit:

	2025	2024
Lonen en salarissen	539.148	518.533
Mutatie voorziening, vakantiedagen, uitgestelde beloningen etc.	-21.598	15.745
	517.550	534.278
Sociale lasten	104.169	99.732
Premie ziekteverzuimverzekering	63.952	52.039
Pensioenlasten	66.118	60.743
	234.239	212.514
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-28.927	-61.189
Totaal	722.862	685.603

Accountantshonoraria

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

Controle jaarrekening	100.703	199.600
Andere controle werkzaamheden	22.664	18.549
Andere niet-controle werkzaamheden	2.680	0
Totaal	126.047	218.149

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van 2025 en de overloop uit 2024. De kosten inzake fiscale werkzaamheden zijn apart vermeld als advieskosten fiscaal 33.344,- (2024: 29.038,-).

5.Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Sociaal beheer	0	0
Toegerekende organisatiekosten	535.121	551.428
Totaal	535.121	551.428

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Reparatie-onderhoud	635.810	574.384
Mutatie-onderhoud	583.032	747.969
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	736.851	531.228
	1.955.693	1.853.581
Toegerekende organisatiekosten	562.021	607.193
Totaal	2.517.714	2.460.774

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderinggrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Saneringssteun	0	0
Onroerendezaakbelasting	335.023	330.882
Rioolheffing/afvalstoffenheffing	373.125	363.243
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	0	-7.821
Waterschapslasten	137.543	118.476
Erfpacht	88.557	88.557
Verzekeringen	41.331	36.248
Overige	15.960	11.980
Totaal	991.539	941.565

8.9.10. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop

Verkoopopbrengst	0	0
Kosten verkoop	0	0
	0	0
Boekwaarde verkocht vastgoed	0	0
Totaal	0	0

Waardeverandering vastgoedportefeuille

11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verduurzaming complex 5	-149.582	3.430.045
Nieuwbouw Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi)	660.000	0
Totaal	510.418	3.430.045

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	28.184.980	15.013.817
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	714.974	58.454
Totaal	28.899.954	15.072.271

Overige activiteiten

13. Opbrengst overige activiteiten

Overige inkomsten	179	0
Contributies	36.114	23.431
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
Totaal	48.293	35.431

14. Kosten overige activiteiten

Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorbelaaste administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
Totaal	12.000	12.000

15. Overige organisatiekosten

Agio Vestia lening	0	0
WSW obligoheffing	6.256	7.167
Toegerekende organisatiekosten	547.409	709.912
Totaal	553.665	717.079

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten.

16. Kosten leefbaarheid

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid nog alleen kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder Leefbaarheid werden verantwoord zijn vanaf 2019 verantwoord onder Lasten verhuur en beheer en Lasten onderhoud.

Financiële baten en lasten

17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Rente liquide middelen	1.915	5
Rente belastingdienst	1.683	0
Geactiveerde bouwrente	0	0
Totaal	3.598	5

18. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	477.296	471.601
Rente en kosten belastingdienst	0	7.310
Overige bankkosten	6.708	5.732
Negatieve rente rekening-courant	0	0
Vrijval agio Vestialening	-10.806	-10.749
Borgstellingsvergoeding WSW	4.330	4.462
Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	1.465	1.334
Totaal	478.993	479.690

19. Belastingen

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belasting boekjaar	407.831	626.320
Acute belasting aanpassing 2024	0	0
Acute belasting aanpassing 2023	-106.618	0
Acute belasting aanpassing voorgaande jaren	-106.618	0
Totaal acute belasting	301.213	626.320
Mutatie latente belastingen	2.166	1.464
Totaal	303.379	627.784

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen:

€ 303.379 / € 22.634.384 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) x 100% = 1,34%.

Acute belastingen boekjaar 2025

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening

Tijdelijke verschillen

Fiscaal lagere afschrijving

Te activeren rente op projecten

Fiscaal lagere onderhoudslasten

Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed

Fiscaal lagere last inzake bijdrage Autoriteit wonen

Fiscaal lagere onderhoudslasten

Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)

Belastbare winst

Extracomptabele correcties

Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek

Bij: Beperkt aftrekbare kosten

Belastbaar bedrag

1^e schijf tot 200.000 x 19,0%

2^e schijf vanaf 200.000 x 25,8%

Acute belastinglast boekjaar

Te betalen vennootschapsbelasting

Af: betaalde vennootschapsbelasting

Nog af te dragen over boekjaar

	2025	2024
Resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening	31.734.821	14.128.343
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Fiscaal lagere afschrijving	770	4.276
Te activeren rente op projecten	0	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	0
	770	4.276
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.378	3.430.045
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-28.899.954	-15.072.271
Fiscaal lagere last inzake bijdrage Autoriteit wonen	0	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	-1.279.747	0
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-8.515	-8.515
	-30.107.838	-11.650.741
Belastbare winst	1.627.753	2.481.878
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-7.169
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.700	5.600
	5.700	-1.569
Belastbaar bedrag	1.633.453	2.480.309
1 ^e schijf tot 200.000 x 19,0%	38.000	38.000
2 ^e schijf vanaf 200.000 x 25,8%	369.831	588.320
Acute belastinglast boekjaar	407.831	626.320
Te betalen vennootschapsbelasting	407.831	626.320
Af: betaalde vennootschapsbelasting	-405.032	-437.900
Nog af te dragen over boekjaar	2.799	188.420

Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31-12-2013 een fiscale afwaardering ad. € 6.797.350 plaats gevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openningsbalans per 01-01-2008 structureel gedaald in verband met vervuiling en erfpacht. Per ultimo 2023 was deze WOZ-afwaardering weer volledig teruggenomen.

5. Overige informatie

5.1 Werknemers in dienst Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (inclusief bestuursleden)

	2025	2024
Gemiddeld in boekjaar	9,29	8,95
Per einde boekjaar	8,95	10,20

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

5.2 WNT-verantwoording 2025

WNT-verantwoording 2025 [Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting]

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 131.000. Dit is gebaseerd op de regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse B.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2025 bedragen x € 1	N. Moesman	R.A.C. van Aert
	Voorzitter	
Functiegegevens	Bestuur	Bestuurder
Aanvang functievervulling in 2025	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2025	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	1,000
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.470	113.335
Beloningen betaalbaar op termijn	1.599	17.644
<i>Subtotaal</i>	13.069	130.979
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.388	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.069	130.979
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	N. Moesman	R.A.C. van Aert
	Voorzitter	
Functiegegevens	Bestuur	Bestuurslid
Aanvang functievervulling in 2024	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2024	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	1,000
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.860	108.183
Beloningen betaalbaar op termijn	1.428	15.588
<i>Subtotaal</i>	12.288	123.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.352	124.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.288	123.771
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025 bedragen x € 1	J. Wedemeijer	N. Carstens	J.A. Oostenbrink
	Voorzitter		
Functiegegevens	RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2025	[07/04]	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2025	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	3.462	3.540	3.540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.482	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	3.462	3.540	3.540
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	N. Carstens	J.A. Oostenbrink
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2024	[04/03]	[01/01]
Einde functievervulling in 2024	[31/12]	[31/12]
Bezoldiging		
Bezoldiging	2.488	3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.266	12.400

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

5.3 Scheiding DAEB en Niet-DAEB

Ter nadere toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: de Winst- en verliesrekening 2025 en het Kasstroomoverzicht 2025 waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten.

Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheid naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2025	Niet Daeb 2025	Totaal 2025
Huuropbrengsten	7.733.749	205.432	7.939.181
Opbrengsten servicecontracten	150.630	4.979	155.609
Lasten servicecontracten	-121.454	-4.015	-125.469
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-521.484	-13.637	-535.121
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.487.068	-30.646	-2.517.714
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-974.008	-17.531	-991.539
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.780.365	144.582	3.924.947
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80.378	0	-80.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	28.184.980	714.974	28.899.954
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.104.602	714.974	28.819.576
Opbrengst overige activiteiten	47.062	1.231	48.293
Kosten overige activiteiten	-11.787	-213	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	35.275	1.018	36.293
Overige organisatiekosten	-539.613	-14.052	-553.665
Kosten leefbaarheid	-16.660	-275	-16.935
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.534	64	3.598
Rentelasten en soortgelijke kosten	-470.508	-8.485	-478.993
Saldo financiële baten en lasten	-466.974	-8.421	-475.395
Resultaat voor belastingen	30.896.955	837.826	31.734.821
Belastingen	-290.594	-12.785	-303.379
Resultaat na belastingen	30.606.401	825.041	31.431.442

Kasstroomoverzicht, met onderscheidt naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2025	Niet Daeb 2025	Totaal 2025
Huurontvangsten	7.728.320	205.333	7.933.653
Vergoedingen	132.738	4.388	137.126
Overige bedrijfsontvangsten	36.293	0	36.293
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1.639	44	1.683
Saldo ingaande kasstromen	7.898.990	209.765	8.108.755
Erfpacht	-86.387	-2.170	-88.557
Betalingen aan werknemers	-714.704	-18.690	-733.394
Onderhoudsuitgaven	-2.123.668	-17.875	-2.141.543
Overige bedrijfsuitgaven	-1.916.645	-42.977	-1.959.622
Betaalde interest	-447.099	-8.077	-455.176
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.257	0	-6.257
Leefbaarheid	-16.660	-276	-16.936
Vennootschapsbelasting	-478.379	-22.130	-500.509
Saldo uitgaande kasstroom	-5.789.799	-112.195	-5.901.994
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	2.109.191	97.570	2.206.761
MVA ingaande kasstroom			
Netto verkoopontvangsten grond	0	0	0
Netto ontvangsten uit vervreemding MVA	0	0	0
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-484.156	0	-484.156
Verbeteruitgaven	-2.933.879	0	-2.933.879
Investerings overig	-1.419	0	-1.419
Totaal van verwerving materiële vaste activa	-3.419.454	0	-3.419.454
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.419.454	0	-3.419.454
Nieuwe geborgde leningen	2.500.000	0	2.500.000
Aflossing geborgde leningen roll-over lening	-250.000	0	-250.000
Aflossing geborgde leningen regulier	-855.314	0	-855.314
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.394.686	0	1.394.686
Toename van geldmiddelen	84.423	97.570	181.993
Geldmiddelen aan het begin van de periode			1.133.690
Geldmiddelen aan het einde van de periode			1.315.683

5.4 Winst- en verliesrekening ten opzichte van begroting 2025

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Vershil 2025
Huuropbrengsten	7.939.181	8.109.000	-169.819
Opbrengsten servicecontracten	155.609	181.000	-25.391
Lasten servicecontracten	-125.469	-181.000	55.531
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-535.121	-412.000	-123.121
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.517.714	-3.893.000	1.375.286
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-991.539	-991.000	-539
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.924.947	2.813.000	1.111.947
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80.378	-50.000	-30.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	28.899.954	4.913.000	23.986.954
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.819.576	4.863.000	23.956.576
Opbrengst overige activiteiten	48.293	40.000	8.293
Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000	0
Netto resultaat overige activiteiten	36.293	28.000	8.293
Overige organisatiekosten	-553.665	-852.000	298.335
Kosten leefbaarheid	-16.935	-50.000	33.065
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.598	8.000	-4.402
Rentelasten en soortgelijke kosten	-478.993	-538.000	59.007
Saldo financiële baten en lasten	-475.395	-530.000	54.605
Resultaat voor belastingen	31.734.881	6.272.000	25.462.821
Belastingen	-303.379	-365.000	61.621
Resultaat na belastingen	31.431.442	5.907.000	25.524.442

De grootste afwijking tussen de realisatie en begroting 2025 betreft de waardeverandering vastgoedportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is 1,1 miljoen hoger dan begroot. Dit komt door lager dan begrote onderhoudsuitgaven.

De gerealiseerde rentelasten zijn 0,59 miljoen lager dan begroot, ook dit komt door uitgestelde investeringen.

5.5 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen

Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2026,

w.g. N. Moesman, voorzitter

w.g. R. van Aert

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van commissarissen op 8 juni 2026,

w.g. J.J. Wedemeijer, voorzitter

w.g. N. Carstens, lid

w.g. J.A. Oostenbrink, lid

6. Overige gegevens

6.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen te vermelden gebeurtenissen na balansdatum.

6.2 Statutaire regeling

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
3. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
4. De raad van commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, accountant-administratie consulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of aan een organisatie waarin accountants, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van commissarissen.
5. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
6. De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, vastgesteld binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en van het advies van de adviesraad.
7. De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend, Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
8. De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de raad van commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overlegd

6.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Share Impact
Accountants B.V.
Bezoek en postadres:
Salmusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.



marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en RJ 645. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen inspelen op risico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar het verslag van de raad van commissarissen en de aandachtsvelden waarin zij op reflecteert. Tevens verwijzen wij naar de paragraaf Governance waarin bestuur en raad van commissarissen ingaan op de beheersing van de risico's binnen de organisatie en hoe zij hier op ingaan.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het geïdentificeerde risico	Controlewerkzaamheden
Er is een risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt.	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: - journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; - schattingen en schattingsprocessen; - significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. - Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. - Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. 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 bestuur. - Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
Het risico op fraude in het aanbestedingsproces en bij inkoop van werken en diensten. Woningcorporaties besteden regelmatig omvangrijke projecten aan, zoals onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Hierbij bestaat het risico dat aanbestedingsprocedures niet conform wet- en regelgeving of interne	- Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid en de daarin opgenomen procedures en interne beheersingsmaatregelen; - Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom aanbestedingen en inkoop;

richtlijnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld door belangenverstrengeling, bevoordeling van leveranciers of het omzeilen van aanbestedingsregels. Dit kan leiden tot onrechtmatige verplichtingen en mogelijke financiële schade. Daarnaast bestaat het risico op ongepaste beïnvloeding van het inkoop- en aanbestedingsproces, waaronder kick-back regelingen, waarbij medewerkers of betrokkenen direct of indirect worden bevoordeeld door leveranciers.	- Wij hebben een selectie gemaakt van aanbestedingsdossiers en inkooptrajecten en beoordeeld of deze in overeenstemming met het beleid en relevante wet- en regelgeving zijn uitgevoerd; - Wij hebben aandacht besteed aan mogelijke indicatoren van belangenverstrengeling, zoals afwijkende leveranciersselecties en contractvoorwaarden; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen dat aanbestedingsprocedures niet rechtmatig zijn verlopen of dat sprake is van fraude van materieel belang.
Het risico op fraude bij uitgaande geldstromen (betalingen). Er bestaat een risico dat ongeautoriseerde of onrechtmatige betalingen plaatsvinden, bijvoorbeeld door manipulatie van crediteurenstamgegevens, het omzeilen van autorisatieprocedures of samenspanning tussen medewerkers en derden.	- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen rondom het betalingsproces, waaronder functiescheiding en autorisaties; - Wij hebben data-analyses uitgevoerd op betalingen, gericht op het identificeren van ongebruikelijke transacties, zoals betalingen buiten reguliere processen, ronde bedragen of betalingen naar nieuwe of gewijzigde bankrekeningen; - Wij hebben een selectie van betalingen getest op juiste autorisatie en onderliggende verplichtingen; - Wij hebben geen aanwijzingen verkregen voor frauduleuze uitgaande geldstromen van materieel belang.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Op basis hiervan hebben wij het veronderstelde frauderisico ten aanzien van deze opbrengstenstromen weerlegd, aangezien geen aanwijzingen zijn geïdentificeerd voor een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude in de opbrengstverantwoording.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die beschikbaar was tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen echter van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- bestuursverslag;
- volkshuisvestelijk verslag; en
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens;

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 8 juni 2026

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend

M.J.A. Verouden RA MSc

7.KENGETALLEN	2025	2024	2023	2022	2021
Woningen per 1 januari	1043	1043	1043	1043	1010
Sloop	0	0	0	0	0
Verkopen	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	0	0	0
Woningen per 31 december	1043	1043	1043	1043	1010

Woningen (Daeb)	1028	1024	1023	1023	1022
Woningen (niet-Daeb)	15	19	20	20	21
Totaal woningen	1043	1043	1043	1043	1043
Niet-woningen (niet-Daeb)	2	2	2	2	2
Totaal verhuureenheden	1045	1045	1045	1045	1045

Gemiddelde waarde per woning

Boekwaarde (Marktwaaarde)	231.752	204.131	189.810	207.063	191.763
Beleidswaarde	102.458	93.185	68.811	64.028	76.366
WOZ-waarde	419.123	348.402	325.435	292.210	259.555

Aantal woningen naar huurprijsklasse

Goedkoop	119	118	152	156	179
Betaalbaar	692	654	654	647	675
Duur tot huurtoeslaggrens	185	218	189	173	168
Duur boven huurtoeslaggrens	34	34	32	47	0
Duur geliberaliseerd	13	19	16	20	21
Totaal	1043	1043	1043	1043	1043

Onderhoudsuitgaven per woning (gemiddeld)

Klachten en mutatie-onderhoud	1.169	1.268	1.639	2.726	1.710
Planmatig onderhoud	706	509	363	630	428
Totaal onderhoud per woning	1.875	1.777	2.002	3.356	2.138

Balans en Winst- en verliesrekening (per vhe)

Eigen vermogen	210.877	180.799	167.880	183.738	169.144
Langlopende schuld	22.317	20.993	24.559	24.427	25.731
Huuropbrengsten	7.597	7.262	6.999	6.834	6.721
Organisatiekosten	1.574	1.792	2.197	2.321	1.316
Lasten onderhoud (excl. Toereken.)	1.871	1.774	1.998	3.384	2.393
Operationele kasstroom	2.112	2.382	1.593	532	1.387
Jaarresultaat excl. waardeverand.	2.499	1.778	1.806	454	1.065

	2025	2024	2023	2022	2021
--	------	------	------	------	------

Financiële continuïteit

ICR (rentedekkingsgraad) (min. 1,4)	5,8	5,9	3,8	-0,1	3,9
LTV (leningen/beleidsw.) (max 85%)	23%	22%	34%	37%	33%
Solvabiliteit (beleidswaarde) (>=15%)	77%	74%	65%	61%	67%
Dekk.ratio (marktwaarde) (<70%)	9%	10%	12%	11%	15%
Solvabiliteit (marktwaarde)	90,0%	87,8%	86,9%	87,6%	86,3%
Liquiditeit - current ratio	1,7	0,6	1,2	1,0	1,9

Personeelsbezetting (incl. Bestuur)

Medewerkers per 31-12	11	12	10	6	7
Medewerkers per 31-12 in fte	9,0	10,2	7,6	5,5	6,0
Gemiddeld in boekjaar	9,3	9,0	6,9	5,2	7,7
Gemiddelde leeftijd per 31-12	48,0	50,0	54,4	55,2	
Gemiddeld dienstverband per 31-12	3,6	5,2	5,3		