

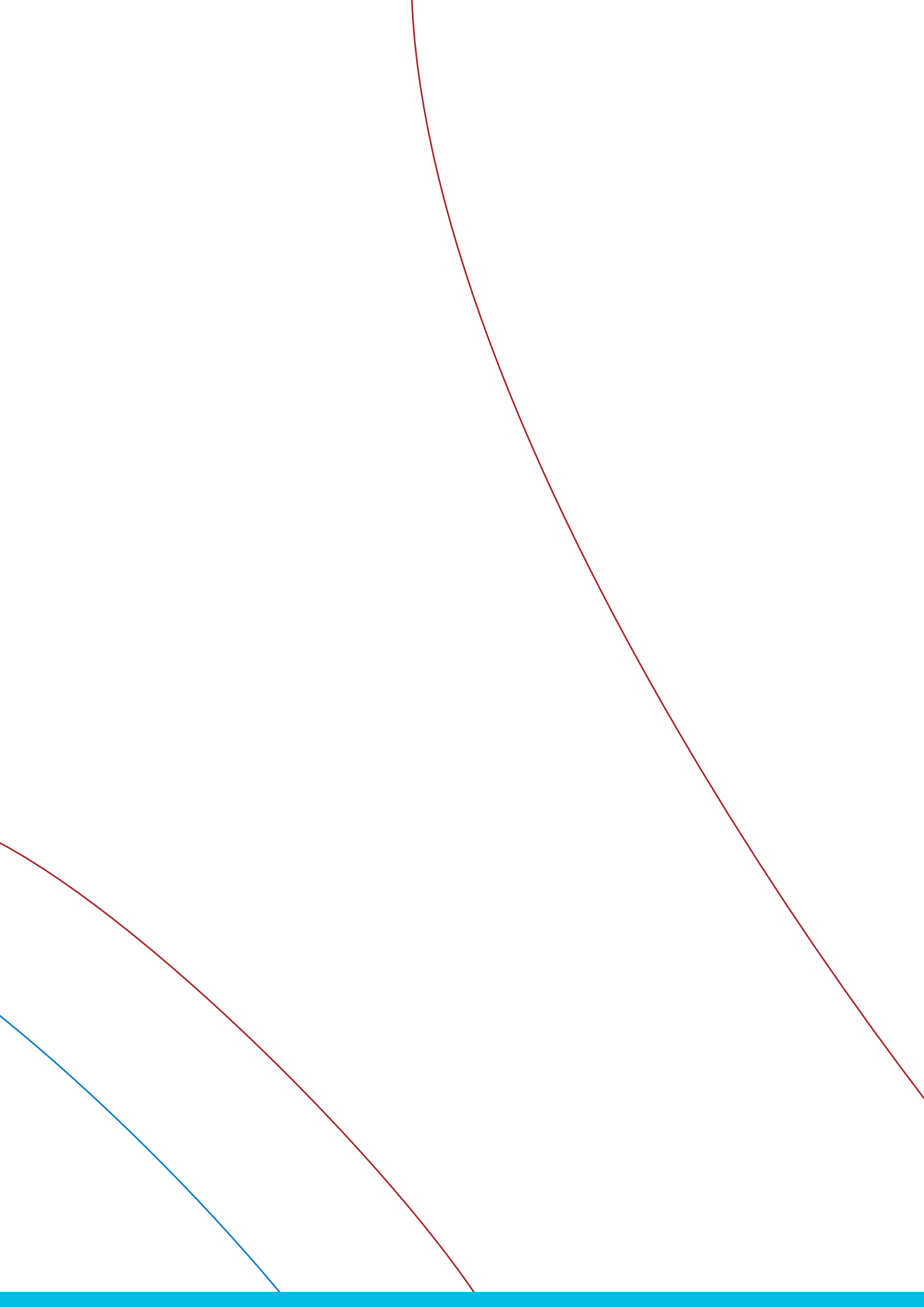


Jaarrekening 2025



Inhoudsopgave

1	Jaarrekening 2025	
1.1	Balans per 31 december 2025 (na resultaatbestemming)	6
1.2	Winst-en verliesrekening over 2025	7
1.3	Kasstroomoverzicht over 2025	8
1.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	9
1.5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	13
1.6	Mutatieoverzicht materiële vaste activa 2025	20
1.7	Overzicht langlopende schulden ultimo 2025	21
1.8	Toelichting op de resultatenrekening over 2025	22
2	Overige gegevens	
2.1	Resultaatbestemming	28



1 Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2025 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	2025	2024
Vaste activa			
I Materiële vaste activa	1		
1 bedrijfsgebouwen en -terreinen		€ 43.540.940	€ 35.306.481
2 machines en installaties		€ 10.995.250	€ 5.137.488
3 andere vaste bedrijfsmiddelen		€ 174.301	€ 196.229
4 vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa		€ 353.645	€ 5.538.885
4 niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		€ 0	€ 555.881
		€ 55.064.136	€ 46.734.964
Vlottende activa			
I Vorderingen	2		
1 overige vorderingen		€ 991	€ 7.531.791
2 overlopende activa		€ 151.686	€ 65.447
II Liquide middelen	3	€ 2.425.591	€ 3.547.460
		€ 2.578.268	€ 11.144.698
Totaal activa		€ 57.642.404	€ 57.879.662
PASSIVA			
Eigen vermogen	4		
I Overige reserve		€ 28.501.429	€ 27.246.710
Langlopende schulden	5		
1 schulden aan banken		€ 12.543.560	€ 13.282.765
2 waarborgsommen		€ 90.511	€ 87.969
3 schulden uit financial lease		€ 13.250.019	€ 14.585.330
totaal langlopende schulden		€ 25.884.090	€ 27.956.064
Kortlopende schulden	6		
1 schulden aan banken		€ 1.743.848	€ 743.848
2 overige schulden		€ 1.513.037	€ 1.933.040
		€ 3.256.885	€ 2.676.888
Totaal passiva		€ 57.642.404	€ 57.879.662

1.2 Winst-en verliesrekening over 2025

	ref.	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten			
Andere beroeps-of bedrijfsmatige activiteiten	7	€ 5.947.675	€ 5.634.826
Overige bedrijfsopbrengsten	8	€ 354.152	€ 343.351
Som der bedrijfsopbrengsten		€ 6.301.827	€ 5.978.177
Bedrijfskosten			
I Personeelskosten	9	€ 538.851	€ 741.703
II Afschrijvingen op materiële vaste activa	10	€ 2.544.641	€ 2.571.698
III Overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa	11	€ -79.204	€ 793.520
IV Overige bedrijfskosten	12	€ 942.910	€ 946.113
Som der bedrijfslasten		€ 3.947.198	€ 5.053.034
Financiële baten en lasten			
I financiële baten	13	€ 154.810	€ 465.945
II financiële lasten		€ -1.254.721	€ -1.266.581
		€ -1.099.911	€ -800.636
Resultaat voor belastingen		€ 1.254.718	€ 124.507
Belastingen		€ 0	€ 0
Resultaat na belastingen		€ 1.254.718	€ 124.507
Resultaatbestemming			
<i>Het resultaat is als volgt verdeeld:</i>			
toevoeging aan de overige reserve		€ 1.254.718	€ 124.507
		€ 1.254.718	€ 124.507

1.3 *Kasstroomoverzicht over 2025*

	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	€ 2.354.629	€ 925.143
aanpassingen voor:		
afschrijvingen materiële vaste activa	€ 2.544.641	€ 2.543.787
bijzondere waardevermindering van de vaste activa	€ -79.204	€ 793.520
mutaties voorzieningen	€ 0	€ 0
	<u>€ 2.465.437</u>	<u>€ 3.337.307</u>
veranderingen in vlottende middelen:		
- vorderingen	€ 7.444.561	€ 576.681
- overige kortlopende schulden	€ 521.377	€ 315.986
	<u>€ 7.965.938</u>	<u>€ 892.667</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	€ 12.786.005	€ 5.155.116
ontvangen interest	€ 156.872	€ 465.945
betaalde interest	€ -437.845	€ -396.582
betaalde interest financial lease	€ -817.000	€ -870.000
	<u>€ -1.097.973</u>	<u>€ -800.637</u>
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	€ 11.688.032	€ 4.354.480
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
investeringen materiële vaste activa	€ -10.737.926	€ -6.384.787
desinvesteringen materiële vaste activa	€ 0	€ 27.911
	<u>€ -10.737.926</u>	<u>€ -6.356.876</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
waarborgsommen	€ 2.541	€ 7.420
aflossing financial lease	€ -1.335.311	€ -1.245.737
aflossing langlopende schulden	€ -739.205	€ 4.951.064
	<u>€ -2.071.975</u>	<u>€ 3.712.747</u>
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -2.071.975	€ 3.712.747
Mutatie geldmiddelen	€ -1.121.868	€ 1.710.350
stand der geldmiddelen per 1 januari	€ 3.547.460	€ 1.837.110
stand der geldmiddelen per 31 december	<u>€ 2.425.591</u>	<u>€ 3.547.460</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>€ -1.121.868</u>	<u>€ 1.710.350</u>

Er is bij het opstellen van dit kasstroomoverzicht gebruik gemaakt van de indirecte methode.

1.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

1.4.1 Algemeen

Activiteiten

Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal, sticht en verhuurt woonzorgcomplexen en overig zakelijk onroerend goed. Daarnaast sticht en verhuurt Stichting Woonvormen Sint Maarten woningen ten behoeve van ouderen en anderen die zorg en hulp behoeven.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met titel 9, boek 2 BW en de relevante stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis wordt uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegend zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonvormen Sint Maarten en hun nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van inzicht.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn, naar de mening van het management, het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisten een aantal schattingen en veronderstellingen:

- de waardering materiële vaste activa

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Algemeen

Voor zover niet anders vermeld worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en verliesrekening opgenomen wanneer de vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van de stichting.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingstermijnen van materiële vaste activa zijn gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van het vast actief. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. De gehanteerde afschrijvingspercentages, zijn opgenomen in het "mutatieoverzicht materiële vaste activa". Op de bedrijfsterreinen en op onderhanden projecten en vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

Materiële vaste activa - bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardevermindering wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de directe opbrengstwaarde. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de hoogste waarde van twee waardebepalingen: de directe opbrengstwaarde van een actief en daarnaast de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

De opbrengstwaarde van een actief is gebaseerd op de geschatte verkoopprijs minus de geschatte kosten, welke nodig zijn om de verkoop te realiseren.

Jaarlijks wordt door Woonvormen Sint Maarten op balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief per kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, bepaald.

Financiële instrumenten

Woonvormen Sint Maarten maakt geen gebruik van complexe financiële instrumenten of derivaten. In de jaarrekening van Woonvormen Sint Maarten zijn de volgende financiële instrumenten opgenomen:

financiële vaste activa, vorderingen en overlopende activa, liquide middelen, langlopende schulden, kortlopende schulden en overlopende passiva. De financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden, indien van toepassing, door Woonvormen Sint Maarten gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met de verwerking van waardeverminderingen in de winst- en verliesrekening.

Woonvormen Sint Maarten heeft geen derivaten die in dit kader zijn afgescheiden van het basiscontract. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Initiële waardering

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

Vervolgwaardering

Na de eerste opname worden de financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is de waarde waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgehandeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. De reële waarde van een lening is gelijk aan de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij het kunnen uitbrengen van 20% of meer van de stemrechten. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de resultatenrekening.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden die direct opeisbaar zijn. Rekening-courantschulden bij banken zijn, voor zover van toepassing, opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen, als onderdeel van kortlopende schulden.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit dotaties van het resultaat aan de algemene reserve. Op de algemene reserve rusten geen verplichtingen jegens derden en is daarmee vrij aanwendbaar, mits de aanwending van de reserve past binnen de doelstellingen van Stichting Woonvormen Sint Maarten, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten.

Voorzieningen (algemeen)

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is in te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Wanneer verplichtingen naar verwachting door een derde zullen worden vergoed, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting.

Voorziening negatieve waarde deelneming

Deelnemingen met een negatieve waarde worden volgens de vermogensmutatiemethode op nihil gewaardeerd. Wanneer de stichting geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van deze deelnemingen.

Per 31 december 2025 zijn er geen voorzieningen opgenomen in de jaarrekening.

Langlopende en kortlopende schulden en overlopende passiva

De langlopende en kortlopende schulden en overlopende passiva worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden voor het komende jaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Lease

De beoordeling of een overeenkomst zich kwalificeert als 'lease' vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Operationele lease

Verplichtingen met betrekking tot operationele lease worden verwerkt in de winst-en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Financiële lease

Activa die worden gefinancierd door middel van financiële lease worden geactiveerd op de balans op het tijdstip van het aangaan van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermij-

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

nen worden op annuïtaire wijze verdeeld in een aflossings- en een rentecomponent, gebaseerd op een vast rentepercentage. De leaseverplichting wordt exclusief de rentevergoeding opgenomen onder de langlopende schulden. De rentecomponent als onderdeel van de leasetermijnen wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening. De relevante activa worden afgeschreven over de economische levensduur.

1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn, baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoed worden lineair in de winst-en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de huuropbrengsten verwerkt.

1.4.4 Waarderingsgrondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode, hetgeen inhoudt dat het gerapporteerde resultaat wordt aangepast voor:

- posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in dezelfde periode;
- mutaties in voorzieningen, overlopende posten, voorraden, handelsdebiteuren en handelscrediteuren;
- posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorend tot de operationele activiteiten.

1.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
bedrijfsgebouwen en terreinen	€ 43.540.940	€ 35.306.481
machines en installaties	€ 10.995.250	€ 5.137.488
andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	€ 174.301	€ 196.229
materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	€ 353.645	€ 5.538.885
niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële vaste activa	€ 0	€ 555.881
totaal materiële vaste activa	€ 55.064.136	€ 46.734.964

Het verloop van de materiële activa in het verslagjaar is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
boekwaarde per 1 januari	€ 46.734.964	€ 43.715.394
bij: investeringen	€ 10.794.609	€ 6.384.787
af: afschrijvingen	€ 2.544.641	€ 2.543.787
bij/af: bijzondere waardevermindering	€ -79.204	€ 793.520
af: desinvesteringen	€ 0	€ 27.911
boekwaarde per 31 december	€ 55.064.136	€ 46.734.964

Onder de materiële vaste activa is voor een boekwaarde bedrag van € 10.052.278 (2024 € 11.297.118) aan vaste activa opgenomen waarvan Stichting Woonvormen Sint Maarten alleen het economisch eigendom heeft.

Voor een nadere specificatie van het verloop van de materiële vaste activa per activagroep wordt verwezen naar het mutatieoverzicht onder 1.6.

De vaste activa zijn als zekerheid gesteld voor de langlopende schulden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het overzicht van de langlopende schulden onder 1.7.

De materiële vaste activa dienen als hypotheek voor schulden aan kredietinstellingen alsmede als garantie voor leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg (WfZ). Woonvormen Sint Maarten heeft zich verbonden niet zonder voorafgaande toestemming van het WfZ en de kredietinstellingen onroerende goederen, waar het recht van hypotheek op is gevestigd, te vervreemden of met ander zakelijk recht te bezwaren.

1.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025

ACTIVA

2. Vorderingen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
overige vorderingen		
tegoeden in deposito's	€ 0	€ 7.500.000
debiteuren	€ 991	€ 563
nog te ontvangen rente	€ 0	€ 31.228
totaal overige vorderingen	€ 991	€ 7.531.791
overlopende activa		
voorstelbetaalde bedragen	€ 151.686	€ 65.447
Totaal overlopende activa	€ 151.686	€ 65.447

3. Liquide middelen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
betaal- en spaarrekeningen	€ 2.425.591	€ 3.547.460
totaal liquide middelen	€ 2.425.591	€ 3.547.460

De liquide middelen zijn vrij beschikbaar.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	<u>saldo per</u> <u>1-jan-25</u>	<u>resultaat-</u> <u>bestemming</u>	<u>saldo per</u> <u>31-dec-25</u>
overige reserve	€ 27.246.710	€ 1.254.718	€ 28.501.429
totaal eigen vermogen	€ 27.246.710	€ 1.254.718	€ 28.501.429

1.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025

ACTIVA

5. Langlopende schulden

Schulden aan banken

Het verloop is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
stand per 1 januari	€ 14.026.623	€ 8.792.206
bij: nieuwe leningen	€ 0	€ 5.950.000
af: aflossingen	€ 743.848	€ 720.236
bij: amortisatie disagio	€ 4.654	€ 4.653
stand per 31 december	€ 13.287.429	€ 14.026.623
af: aflossingsverplichting komend boekjaar	€ 743.849	€ 743.849
stand schulden aan kredietinstellingen per 31 december	€ 12.543.560	€ 13.282.765

Opbouw schulden aan kredietinstellingen naar looptijd:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen (< 1 jr) opgenomen onder de kortlopende schulden	€ 743.849	€ 743.849
langlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen (> 1 jr)	€ 11.799.711	€ 12.538.916
hiervan langlopend (> 5 jaar)	€ 9.656.975	€ 10.400.822

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar het overzicht 1.7 langlopende schulden. De verstrekte zekerheden voor de opgenomen leningen staan opgenomen in het genoemde overzicht. De reële waarde van de leningen per ultimo boekjaar is hoger dan de balanswaardering. De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Zorggroep Sint Maarten, waar Stichting Woonvormen Sint Maarten deel van uitmaakt, voldoet in ruime mate aan de door de bank gestelde minimum eisen voor solvabiliteit en dekking voor rente- en aflossingsverplichtingen.

Waarborgsommen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
waarborgsommen debiteuren	€ 90.511	€ 87.969
totaal waarborgsommen	€ 90.511	€ 87.969

Schulden langlopende huurverplichtingen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
stand per 1 januari	€ 15.831.192	€ 16.992.493
mutatie financial lease i.v.m. aankoop onderliggende actief	€ 0	€ 0
af: aflossingen	€ 1.245.799	€ 1.161.301
stand per 31 december	€ 14.585.393	€ 15.831.192
af: aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder kortlopende schulden	€ 1.335.374	€ 1.245.862
stand schuld uit langlopende huurverplichtingen per 31 december	€ 13.250.019	€ 14.585.330

1.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025

PASSIVA

<i>Opbouw schulden langlopende huurverplichtingen naar looptijd:</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
kortlopend deel van de langlopende huurverplichtingen (< 1 jr) opgenomen onder kortlopende schulden	€ 1.335.374	€ 1.245.862
langlopend deel van de langlopende huurverplichtingen (> 1 jr)	€ 13.250.019	€ 14.585.330
hiervan langlopend (> 5 jaar)	€ 8.320.035	€ 11.548.186

De contante waarde van de ingegane huurovereenkomsten die worden gekwalificeerd als financial lease, de waarde van de gebruiksrechten, zijn op grond van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging opgenomen onder de materiële vaste activa in de jaarrekening (economisch eigendom). Onder de langlopende verplichtingen (looptijd > 1 jaar) en voor het kortlopende deel onder de kortlopende verplichtingen (looptijd < 1 jaar) is de bijbehorende schuldpositie verantwoord.

De huurovereenkomsten zijn gesloten met enkele woningcoöperaties. De gemiddelde looptijd bedraagt 25 jaar en omvat meer dan 50% van de economische levensduur van het object. De resterende looptijd per 31 december 2025 bedraagt 9 jaar. De objecten zijn zodanig specifiek dat ze, zonder grote aanpassingen, alleen geschikt zijn voor de huurder.

6. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

<i>De specificatie is als volgt weer te geven:</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
aflossingsverplichtingen komend boekjaar	€ 743.848	€ 743.848
aflossing kasgeldlening	€ 1.000.000	€ 0
totaal schulden aan banken	€ 1.743.848	€ 743.848

Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>De specificatie is als volgt weer te geven:</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
rekening-courant stichting Zorggroep Sint Maarten	€ 48.724	€ 123.810
totaal schulden aan groepsmaatschappijen	€ 48.724	€ 123.810

Overige schulden en overlopende passiva

<i>De specificatie is als volgt weer te geven:</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
crediteuren	€ 64.103	€ 491.489
aflossing langlopende huurverplichtingen (kortlopend)	€ 1.335.374	€ 1.245.862
rente verplichtingen	€ 57.142	€ 57.266
overige kortlopende schulden	€ 7.695	€ 14.614
totaal overige schulden en overlopende passiva	€ 1.464.314	€ 1.809.231

PASSIVA

9. Financiële instrumenten

Algemeen

De instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Dit betreffen financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. De instelling handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan de instelling verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en van het bedrag van de krediet-of marktrisico's.

Kredietrisico

De vorderingen uit hoofde van de handelsdebiteuren zijn beperkt in omvang en derhalve is het risico minimaal.

Valutarisico

De stichting is alleen werkzaam in Nederland waardoor er geen vorderingen of schulden zijn in vreemde valuta.

Renterisico en kasstroomrisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Bij deze leningen is veelal sprake van een vast rentepercentage over langere perioden. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting heeft derhalve als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

Liquiditeitsrisico

Het management ziet erop toe dat er steeds voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de stichting te kunnen voldoen en tevens dat er voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten blijft zodat de stichting steeds binnen de gestelde leningsconvenanten blijft.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, effecten, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten wijkt niet af van de boekwaarde.

10. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Verstreckte zekerheden

Er is op 30 januari 2025 een recht van eerste hypotheek gevestigd op alle op dat moment aan Stichting Woonvormen Sint Maarten toebehorende onroerende zaken, waaronder begrepen erfpacht- en opstalrechten alsmede een pandrecht op de roerende zaken. Nadien verworven onroerende goederen vallen niet onder dit hypotheekrecht. De hypotheeknemer is de Coöperatieve Rabobank UA, die tevens optreedt als zekerhedenagent namens de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector, de BNG Bank NV, de Nederlandse Waterschapsbank NV en de Coöperatieve Rabobank UA.

Stichting Woonvormen Sint Maarten is, naast Stichting Zorggroep Sint Maarten, hoofdelijk medeschuldenaar voor alle schulden aan de Coöperatieve Rabobank UA voortvloeiend uit door deze bank verstrekte leningen en aan de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector voor schulden die voortvloeien uit of mede verband houden met door deze stichting verleende borgstellingen.

Per 3 januari 2024 is er met de Coöperatieve Rabobank U.A.en (ongeborgde) investeringsfaciliteit overeengekomen van € 4.800.000 ter beschikking vanaf 1 april 2024 tot maximaal twee jaar na de ingangsdatum. De faciliteit is gesloten ten behoeve van de bouw op de locatie aan de Bosweg in Lochem en is per 31 december 2025 nog niet opgenomen.

Voor de financiering van het bouwproject locatie Bosweg in Lochem heeft het Waarborgfonds voor de Zorgsector in 2023 een bereidstellingsverklaring afgegeven tot borging voor een bedrag van € 9.600.000 met een maximum looptijd van 30 jaar. Op 14 januari 2025 is deze

1.5 Toelichting op de balans per 31 december 2025

bereidstelling omgezet naar een borgstellingsverklaring voor een financieringsfaciliteit met een looptijd tot en met 31 december 2025. Omdat de effectuering van deze faciliteit op twee momenten zal plaatsvinden heeft het Waarborgfonds voor de Zorg op 17 december 2025 de reeds afgegeven borgstellingsverklaring gesplitst in:

- 1 een borgstellingsverklaring voor € 5.000.000 met een looptijd tot 21 mei 2026;
- 2 een borgstellingsverklaring voor € 4.600.000 met een looptijd tot 21 mei 2026;

Dit ter voorbereiding op de het sluiten van leningovereenkomsten met de Nederlandse Waterschapsbank, zie gebeurtenissen na balansdatum.

Operationele lease

Woonvormen Sint Maarten heeft, ultimo boekjaar, geen operationele leaseverplichtingen.

Waarborgfonds voor de Zorg

a. Obligoverplichting

Deelnemers van het Waarborgfonds voor de Zorgsector dragen bij aan het fondsvermogen door storting van een disagio. In het extreme geval dat het fondsvermogen door een cumulatie van financiële problemen bij de zorginstellingen uitgeput zou dreigen te raken kan het Waarborgfonds voor de Zorgsector een beroep doen op tijdelijke financiële hulp van de deelnemers, het zogenaamde obligo. Het obligo is maximaal 3% over de boekwaarde van de lening. Het obligo wordt weer terugbetaald aan de instelling zodra het vermogen van het Waarborgfonds voor de Zorgsector weer op niveau is. De totale boekwaarde van de leningen, welke door het Waarborgfonds geborgd zijn, bedraagt ultimo 2025 € 7.969.184. Derhalve is het obligo ultimo 2025 een bedrag van € 239.076.

b. Hoofdelijk medeschuldenaarschap

Stichting Woonvormen Sint Maarten is hoofdelijk medeschuldenaar voor alle schulden aan Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of verband houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of verband houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector verleende borgstellingen.

Fiscale eenheid

Stichting Woonvormen Sint Maarten is hoofdelijk medeschuldenaar voor alle schulden aan Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of ver-

band houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of verband houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector verleende borgstellingen.

Fiscale eenheid

Stichting Woonvormen Sint Maarten is samen met Stichting Zorggroep Sint Maarten opgenomen in een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de invorderingswet is de Stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting. Ultimo 2025 bedragen de schulden van de fiscale eenheid € 30.108.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 13 januari 2026 zijn twee leningovereenkomsten gesloten met de Nederlandse Waterschapsbank voor:

1. een geborgde lening voor een bedrag van € 5.000.000 mln met een looptijd van 30 jaar, rente van 3,728% en opnamedatum 14 januari 2026
2. een geborgde lening voor een bedrag van € 4.600.000 mln met een looptijd van 30 jaar, rente van 3,83% en opnamedatum 30 oktober 2026

Op 31 maart 2026 is € 3.800.000, het deel dat nog niet was getrokken op de ongeborgde lening van de Rabobank, opgenomen.

Op 26 januari 2026 zijn bovenstaande leningen toegevoegd aan verhaalsregeling zekerheidsrechten, overeengekomen op 30 januari 2024, waarvoor de Rabobank optreedt als zekerhedenagent.

1.6 Mutatieoverzicht materiële vaste activa

1.6.1 Materiële vaste activa

	bedrijfsgebouwen en terreinen*	machines en installaties	andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	niet aan het bedrijfsproces dienstbare materiële activa	totaal
stand per 1 januari 2025						
- aanschafwaarde	€ 65.071.629	€ 10.465.564	€ 263.992	€ 5.538.885	€ 555.881	€ 81.895.951
- cumulatieve afschrijvingen	€ 28.971.628	€ 5.328.076	€ 67.763	€ 0	€ 0	€ 34.367.468
- bijzondere waardevermindering	€ 793.520	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 793.520
boekwaarde per 1 januari 2025	€ 35.306.481	€ 5.137.488	€ 196.229	€ 5.538.885	€ 555.881	€ 46.734.964
mutaties in het boekjaar						
Investeringen						
- aanschafwaarde	€ 123.212	€ -50.411	€ 7.310	€ 10.714.497	€ 0	€ 10.794.609
- afschrijvingen	€ 1.997.310	€ 518.094	€ 29.237	€ 0	€ 0	€ 2.544.641
- mutatie bijzondere waardevermindering	€ 79.204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 79.204
	€ -1.794.894	€ -568.505	€ -21.928	€ 10.714.497	€ 0	€ 8.329.172
<i>terugname geheel afgeschreven activa</i>						
- aanschafwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- cumulatieve afschrijvingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>reclassificatie</i>						
- aanschafwaarde	€ 555.881	€ 0	€ 0	€ 0	€ -555.881	€ 0
- afschrijvingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- bijzondere waardevermindering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 555.881	€ 0	€ 0	€ 0	€ -555.881	€ 0
<i>gereedmelding onderhanden werk</i>						
- gereedgemeld	€ 9.473.472	€ 6.426.267	€ 0	€ -15.899.738	€ 0	€ 0
<i>desinvesteringen</i>						
- aanschafwaarde	€ 0	€ -943.198	€ 0	€ 0	€ 0	€ -943.198
- cumulatieve afschrijvingen	€ 0	€ -943.198	€ 0	€ 0	€ 0	€ -943.198
	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
mutaties in boekwaarde (per saldo)	€ 8.234.489	€ 5.857.762	€ -21.928	€ 10.123.332	€ -555.881	€ 8.329.172
stand per 31 december 2025						
- aanschafwaarde	€ 75.224.194	€ 15.898.222	€ 271.301	€ 353.645	€ 0	€ 91.747.362
- cumulatieve afschrijvingen	€ 30.968.938	€ 4.902.972	€ 97.001	€ 0	€ 0	€ 35.968.910
- bijzondere waardevermindering	€ 714.316	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 714.316
boekwaarde per 31 december 2025	€ 43.540.940	€ 10.995.250	€ 174.301	€ 353.645	€ 0	€ 55.064.136

* Hieronder zijn ook de waarde van de financiële leasing contracten opgenomen. Ultimo 2025 was de waarde van de financiële leasing contracten € 10.052.278 (ultimo 2024 was deze waarde € 11.197.118). De lessee is geen juridische eigenaar van deze objecten.

1.7 Overzicht langlopende schulden aan banken ultimo 2025

leninggever	datum	hoofdsom	totale loop-tijd	soort lening	werke-lijke rente	restschuld 31 dec. 2024	nieuwe leningen in 2025	aflossing in 2025	restschuld 31 dec. 2025	restschuld over 5 jaar	resterende looptijd in jaren eind 2025	aflos-sings-wijze	aflossing 2026	gestelde zeker-heden	gemeente garantie/ borging
BNG	28-dec-00	€ 1.815.121	30	bancair	1,38%	€ 363.023	€	€ 60.504	€ 302.519	€ 0	5	linear	€ 60.504	hypotheek	borging WFZ
BNG	1-jun-15	€ 7.000.000	30	bancair	1,51%	€ 4.899.999	€	€ 233.334	€ 4.666.665	€ 3.499.995	20	linear	€ 233.334	hypotheek	borging WFZ
RABO	31-jan-24	€ 2.809.722	10	bancair	3,50%	€ 2.549.990	€	€ 283.344	€ 2.266.646	€ 850.032	8	linear	€ 283.344	hypotheek	
RABO	31-jan-24	€ 3.140.278	10	bancair	3,55%	€ 3.140.278	€	€ 0	€ 3.140.278	€ 3.140.278	8	vrij	€ 0	hypotheek	
<i>subtotaal</i>		€ 14.765.121				€ 10.953.290	€ 0	€ 577.182	€ 10.376.108	€ 7.490.305			€ 577.182		20
Nationale Nederlanden	11-nov-13	€ 5.000.000	30	bancair	3,26%	€ 3.166.666	€	€ 166.666	€ 3.000.000	€ 2.166.670	18	linear	€ 166.667	hypotheek	borging WFZ
Totaal		€ 19.765.121				€ 14.119.956	€ 0	€ 743.848	€ 13.376.110	€ 9.656.975			€ 743.849		
disagio	15-okt-14					€ 19.509	€	€ 1.030	€ 18.479						
disagio	1-jun-15					€ 73.848	€	€ 3.624	€ 70.224						
Boek waarde in de balans		€ 19.765.121				€ 14.026.599	€ 0	€ 739.194	€ 13.287.407	€ 9.656.975			€ 743.849		

1.8 Toelichting op de resultatenrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

7. Andere beroeps-of bedrijfsmatige activiteiten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
huuropbrengsten uit woonzorgcentra	€ 4.627.748	€ 4.381.595
huuropbrengsten uit woningen	€ 1.319.928	€ 1.253.231
totaal huuropbrengsten	<u>€ 5.947.675</u>	<u>€ 5.634.826</u>

8. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
overige dienstverlening	€ 230.157	€ 251.654
overige opbrengsten	€ 123.995	€ 91.697
totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>€ 354.152</u>	<u>€ 343.351</u>

1.8 Toelichting op de resultatenrekening

BEDRIJFSLASTEN

9. Personeelskosten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
doorbelaste personeelskosten door Stichting Zorggroep Sint Maarten	€ 538.851	€ 741.703
totaal personeelskosten	€ 538.851	€ 741.703

Onder de kosten centrale diensten in de jaarrekening van Stichting Zorggroep Sint Maarten is mede de doorbelasting van de bezoldiging van de bestuurders begrepen.

10. Afschrijvingen op materiële vaste activa

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
terreinen	€ 15.516	€ 14.512
gebouwen	€ 736.594	€ 869.100
gebouwen, niet juridisch eigendom	€ 1.245.200	€ 1.245.000
installaties	€ 518.094	€ 414.561
inventarissen	€ 22.829	€ 20.521
automatisering	€ 6.408	€ 8.004
subtotaal afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 2.544.641	€ 2.571.698

11. Overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa

De specificatie van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
afwaardering materiële vaste activa	€ -79.204	€ 793.520
Totaal overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa	€ -79.204	€ 793.520

In 2025 is er een impairmenttoets uitgevoerd voor Hof van Tubbergen met als resultaat dat € 79.204 van de afwaardering uit 2024 is teruggeboekt.

12. Overige bedrijfskosten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
huishoudelijke kosten	€ 114.298	€ 103.838
belastingen en verzekeringen	€ 94.285	€ 83.152
algemene kosten	€ 96.498	€ 84.193
onderhoud gebouwen	€ 303.237	€ 402.421
gas, water en elektriciteit	€ 190.271	€ 122.772
huur uit kortlopende huurverplichtingen	€ 144.321	€ 149.737
totaal overige bedrijfskosten	€ 942.910	€ 946.113

1.8 Toelichting op de resultatenrekening

BEDRIJFSLASTEN

13. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
rentebaten	€ 154.810	€ 465.945
subtotaal financiële baten	€ 154.810	€ 465.945
rentelasten	€ -419.510	€ -381.190
financieringslasten	€ -18.211	€ -15.392
financieringslasten langlopende huurverplichtingen	€ -817.000	€ -870.000
resultaat deelneming	€	€
subtotaal financiële lasten	€ -1.254.721	€ -1.266.582
totaal financiële baten en lasten	€ -1.099.911	€ -800.637

14. Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire bestuursleden en andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonvormen Sint Maarten en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

1.8 Toelichting op de resultatenrekening

15. Ondertekening voor opmaken jaarrekening

De raad van bestuur van Stichting Woonvormen Sint Maarten heeft de jaarrekening 2025 opgemaakt en vastgesteld in de vergadering van 30 maart 2026.

De raad van toezicht van Stichting Woonvormen Sint Maarten heeft de jaarrekening 2025 goedgekeurd in de vergadering van 30 maart 2026.

Raad van Bestuur

mevrouw ir. J.P.A. Bangma
voorzitter raad van bestuur

de heer drs. A. Endeman
lid raad van bestuur

Raad van Toezicht

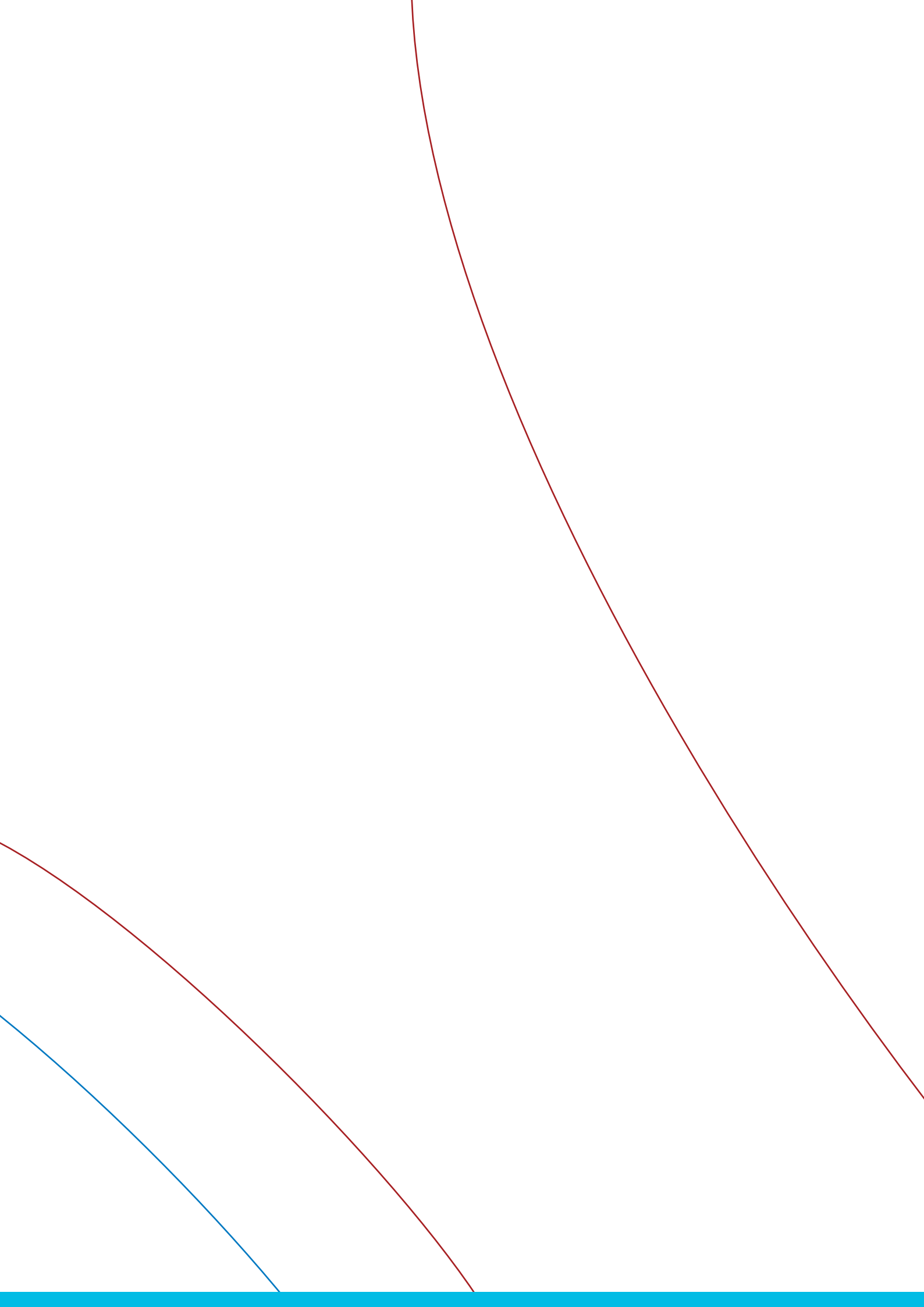
mevrouw drs. I. Harmelink

mevrouw drs. P. Deelen

de heer drs. M. Schmidt

de heer drs. R. Niehof RA

mevrouw drs. B. van Emmerik



2 Overige gegevens

2.1 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten is in artikel 2 lid 2 opgenomen dat Stichting Woonvormen Sint Maarten eventuele winsten uitsluitend zal aanwenden ten behoeve van doelstellingen als vermeld in artikel 2 lid 1.

Op basis van dit artikel in de statuten is het resultaat 2025 ad €1.254.718 toegevoegd aan de algemene reserves.



Stichting Woonvormen Sint Maarten
is gelieerd met Stichting Zorggroep Sint Maarten

Gravenallee 13
7591 PE Denekamp
☎ 0541 - 35 80 40

Postbus 244
7570 AE Oldenzaal

info@zorggroepsintmaarten.nl
www.zorggroepsintmaarten.nl

KvK-nr: 06061452