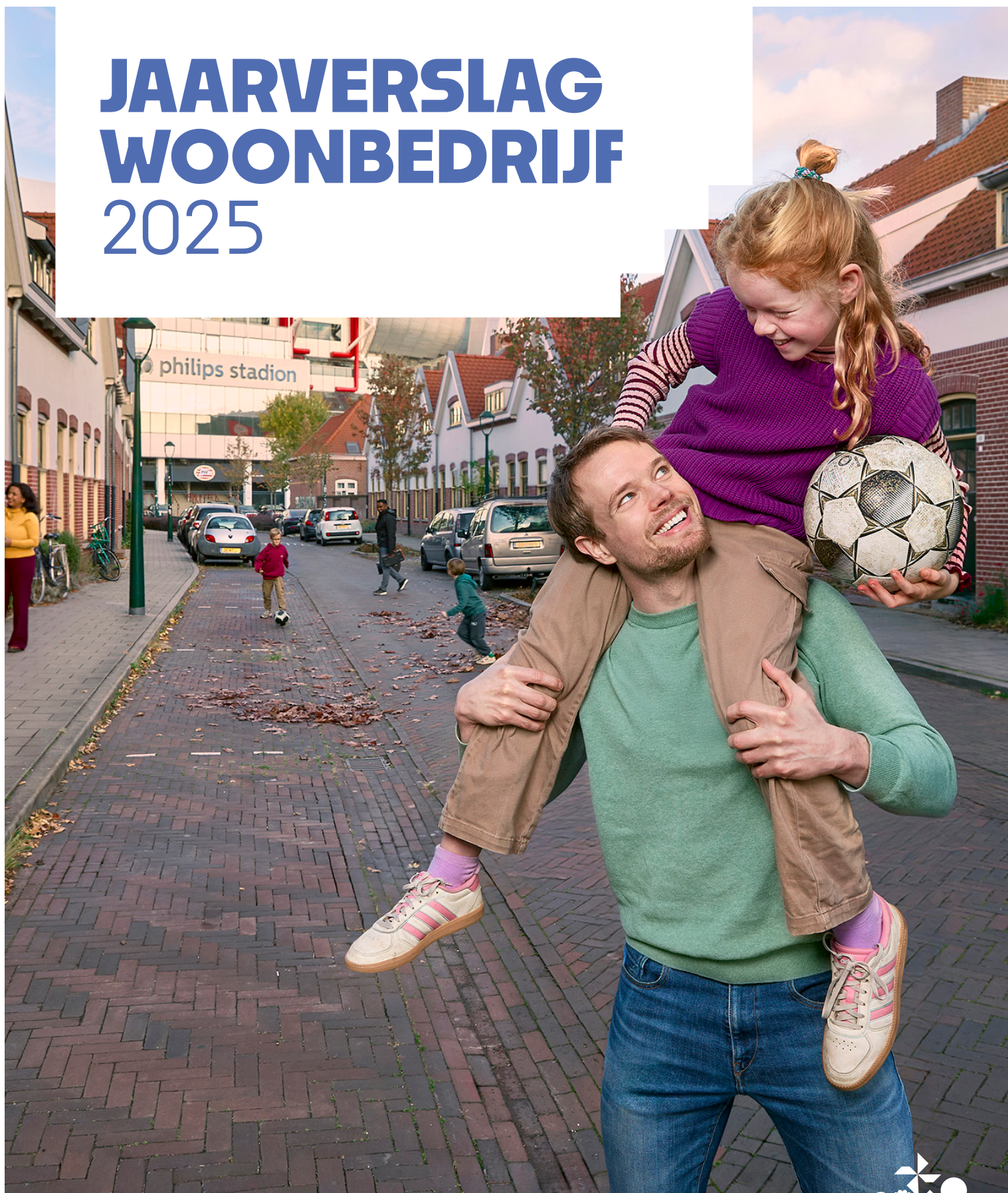


woon
bedrijf

JAARVERSLAG WOONBEDRIJF 2025



samen maken we de buurt



INHOUD

VOORWOORD

1

01

FIJN WONEN

1.1	Resultaat Fijn Wonenonderzoek 2025	9
1.2	Leefbaarheid.....	10
1.3	Dienstverlening	11
1.4	Klachten	11
1.5	Klachtencommissie	12

02

BESCHIKBAAR & BETAALBAAR

2.1	Transformatie van de	19
2.2	Onderhoud en Renovatie	20
2.3	Huurprijzen.....	21
2.4	Toewijzing van woningen	22

03

DUURZAAMHEID

3.1	Duurzame energie	31
3.2	Gesloten Kringlopen	31
3.3	Natuurlijke stad	31

04

ORGANISATIE

4.1	Organisatiestructuur.....	35
4.1	Organisatiestructuur.....	35
4.2	Medewerkersbeleving	35
4.3	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	36
4.4	Fit & Focus	36
4.5	Integriteit, Diversiteit & Inclusiviteit.....	36

05

GOVERNANCE

5.1	Nevenstructuur	39
5.2	Overleg met bewoners en andere partners.....	39
5.3	Risicomanagement en interne beheersing	40
5.4	Permanente educatie	41

06

ONZE FINANCIËN EN JAARREKENING

6.1	Rentmeesterschap: borgen van financiële continuïteit.....	45
6.2	Risicoanalyse financiële continuïteit.....	45
6.3	Waardering vastgoed: een beleidsmatige beschouwing	46
6.4	Treasury.....	49
6.5	Fiscaliteit.....	51

07

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1	Inleiding	55
7.2	Over besturen en toezicht houden	55
7.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	55
7.4	Over de RvC	57
7.5	Tot slot.....	59

08

JAARREKENING

8.1	Balans per 31 december 2025.....	63
8.2	Winst- en verliesrekening over 2025.....	65
8.3	Kasstroomoverzicht over 2025	66
8.4	Algemene grondslagen voor de bepaling van de jaarrekening	67
8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	69
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	74
8.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	77
8.8	Kasstroomoverzicht	78
8.9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	78
8.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	89
8.11	WNT-verantwoording 2025 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl.....	95
8.12	Scheiding DAEB en niet-DAEB	98
8.13	Kengetallen.....	103
8.14	Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting.....	104

09

OVERIGE GEGEVENS

9.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	107
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	107
	bijlagen.....	108



VOORWOORD

2025 markeerde voor Woonbedrijf een nieuw bewustzijn. Het was het jaar waarin we onze rol en positie in de regio scherp tegen het licht hielden en nadachten over de impact die we maken.

De groei van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) biedt grote kansen maar stelt ons ook voor grote opgaven. Die groei is namelijk niet alleen een succesverhaal. We zien dat de impact op de bestaande stad en haar bewoners groot is. De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog.

Om het woningtekort aan te pakken en de leefbaarheid te versterken, zoeken we steeds nadrukkelijker vanuit eigen kracht de verbinding met onze omgeving. Met bewoners en maatschappelijke partners. Op verschillende niveaus werd deze beweging vorig jaar zichtbaar. Fijn wonen gaat voor Woonbedrijf om veel meer dan stenen alleen. Naast onze bijdrage aan het versnellen van woningbouw spannen we ons in voor leefbare en duurzame wijken. 'Samen maken we de buurt' is niet voor niets onze slogan. In alles wat we doen, richten we onze blik naar buiten. Bij renovatie, nieuwbouw en reparaties in en om de woning gaan we in een zo vroeg mogelijk stadium naast bewoners staan: om te luisteren en open te communiceren, ook als het schuurt. De klantarena's waarover u in dit jaarverslag meer leest, zijn daar een treffend voorbeeld van.

De eerste resultaten van deze inspanningen werden vorig jaar al zichtbaar. Onze dienstverlening is verbeterd: in de Aedes-benchmark zijn we van een C naar een B gegaan. Onze huurders merken dat de stappen die we hebben gezet effect hebben en waarderen dat. Daar mogen we trots op zijn.

Nu we onze rol en positie scherper hebben gedefinieerd, is het zaak om door te pakken. In de economische en culturele groeibriljant die Brainport heet, is het belangrijk dat we samen met onze maatschappelijke partners invulling geven aan de opgaven van vandaag en morgen: voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen en een aantrekkelijke, gezonde leefomgeving voor iedereen.

Ik nodig u uit om te ontdekken hoe wij daar in 2025 aan hebben gewerkt.

Roy Beijnsberger

Algemeen directeur/bestuurder
Woonbedrijf





OVER WOONBEDRIJF

Woonbedrijf zet zich elke dag in om ervoor te zorgen dat mensen fijn kunnen wonen. Met zo'n 400 collega's werken we aan betaalbare en duurzame huurwoningen in leefbare buurten. Dat doen we voor ruim 70.000 bewoners in Eindhoven, Veldhoven, Geldrop, Best, Helmond, Son en Breugel en Valkenswaard.

DE VOLGENDE MISSIE IS HIERBIJ ALTIJD HET VERTREKPUNT

Woonbedrijf werkt aan fijn wonen voor onze bewoners. Wat fijn wonen is, is voor iedereen verschillend. De beleving van onze bewoners is sturend in de uitvoering van ons werk. Onze grootste maatschappelijke prestatie ligt in het beschikbaar hebben en houden van een grote voorraad betaalbare huurwoningen. Wij vinden dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. En dat daarbij niemand mag worden uitgesloten. Met ons werk willen we een bijdrage leveren aan een betere wereld. We willen werken aan een maatschappij die is gebaseerd op rechtvaardigheid en waarin duurzame keuzes worden gemaakt. We wachten niet af, maar leveren vanuit onze eigen kwaliteit en verantwoordelijkheid een bijdrage aan het realiseren van die betere wereld. Deze bijdrage zit in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Het begint met betaalbaar wonen voor mensen die zich bij ons thuis voelen.

Zoals in onze missie staat beschreven, zit de belangrijkste maatschappelijke bijdrage in kleine dingen, dichtbij onszelf, in ons werk. Door dagelijks met 400 medewerkers te werken aan fijn en ongestoord wonen voor onze bewoners, aan betaalbare huurwoningen in een leefbare buurt, aan een duurzamere wereld. Dit doen we niet alleen. Dit doen we samen met ruim 70.000 bewoners in onze woningen en tal van samenwerkingspartners bij de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en leveranciers.

Onze maatschappelijke opgave is groot en werd in 2025 extra uitdagend door politieke onzekerheid. Wisselende landelijke plannen, zoals de dreiging van een huurbevriezing, zorgden voor onduidelijkheid en zetten druk op onze ambities. Dat laat zien hoe belangrijk stabiele voorwaarden zijn om te kunnen blijven investeren in woningen en buurten.





WOONBEDRIJF GEEFT AANDACHT
VOOR BEWONERSBELEVING EEN
EXTRA DIMENSIE

KLANTARENA: OMDAT FIJN WONEN BEGINT MET LUISTEREN

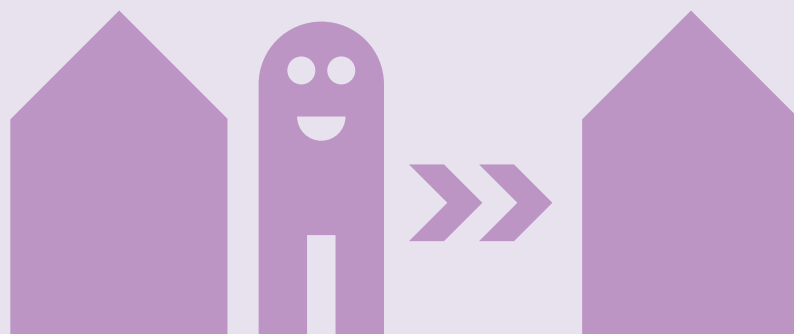


Bij Woonbedrijf staat fijn wonen op 1. Dat begint met luisteren naar de wensen en ervaringen van bewoners. Sinds 2025 geven we daar een extra dimensie aan met een nieuw instrument: de klantarena. “We gaan écht in gesprek om de klantreis te beleven en beter te begrijpen. Met de inzichten die dat oplevert, kunnen we onze dienstverlening verder verbeteren”, vertelt Steffie van Gils, strategisch adviseur bewonersbeleving.

In de dagelijkse praktijk is het luisteren vaak gericht op het oplossen van individuele problemen. Een lekkende kraan. Een scheef hangend keukenkastje. Of een storing in de verwarmingsketel.

“Een goede en snelle afhandeling van dit soort problemen vinden we bij Woonbedrijf natuurlijk heel belangrijk”, zo begint Steffie. “Maar daarmee zijn we er niet. Wie alleen oog heeft voor individuele verzoeken en meldingen mist namelijk het grotere geheel. Daarom zomen we ook uit om onderliggende patronen te ontdekken. Regelmatige enquêtes, informatie- en inspraakavonden en de Aedes benchmark geven een beeld hoe bewoners onze dienstverlening ervaren. Bijvoorbeeld rond reparaties of de renovatie van hun woning.”

“Wie alleen oog heeft voor individuele verzoeken en meldingen mist het grotere geheel.”



Luisteren zonder oordeel

Omdat cijfers lang niet alles zeggen, heeft Woonbedrijf in 2025 een nieuw instrument toegevoegd: de klantarena. Een setting waarin de beleving centraal staat. Bewoners en medewerkers van Woonbedrijf ontmoeten elkaar in een veilige en ongedwongen sfeer. In de binnenring van de 'arena' zitten acht tot tien bewoners aan een tafel. Zij gaan onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider met elkaar in gesprek. Daaromheen zitten maximaal 25 collega's en co-makers van Woonbedrijf. Het enige wat zij doen is luisteren. Écht luisteren, zonder oordeel.

Nieuw bewustzijn

De eerste klantarena, in juni vorig jaar op het kantoor van Woonbedrijf, ging over de beleving rond reparatieverzoeken. Bewoners die hier in een enquête al eerder hun mening over hadden gegeven - kritisch of juist positief - gingen met elkaar in gesprek. Met hun ervaringen hielden zij de luisteraars een duidelijke spiegel voor. Steffie licht toe: "Waar een reparatie voor ons vaak een vrij eenvoudige klus is, kan dit voor bewoners behoorlijk veel impact hebben. Mensen moeten soms vrij nemen, wachten op de monteur, iemand binnenlaten die ze niet kennen. Misschien vinden ze het spannend om te bellen of hebben ze zelf al van alles geprobeerd om het probleem op te lossen. Elke bewoner is anders en heeft z'n eigen verhaal. Dat bewustzijn is belangrijk en iets om rekening mee te houden in onze contacten met bewoners."

Bij de tweede klantarena 'renoveren' in september gingen bewoners van een gerenoveerde of nog te renoveren woning met elkaar in dialoog. Deze bijeenkomst liet zien hoe goedbedoelde vragen soms verkeerd kunnen uitpakken. Steffie: "Uit goede bedoelingen zijn we geneigd om open vragen te stellen. Waar heeft u behoefte aan? Wat zou u graag willen in uw gerenoveerde woning? In de klantarena bleek dat niet iedereen dat prettig vindt. Bewoners dachten daardoor dat alle mogelijk-

heden nog openlagen, terwijl bepaalde keuzes al vaststonden. Mensen hebben behoefte aan kaders. Zo schep je de juiste verwachtingen en voorkom je teleurstellingen. Op basis van dit inzicht hebben we onze vragenlijsten inmiddels aangepast."

Wat de klantarena volgens Steffie bijzonder maakt, is de openheid. "In het begin was het voor zowel bewoners als medewerkers best even wennen. Maar gaandeweg veranderde dit en kijken we terug op een open gesprek. Bewoners voelen zich gehoord en gewaardeerd. Ze vinden het fijn dat we dit organiseren, ons kwetsbaar opstellen en ook aandacht hebben voor wat er minder goed gaat."

Van luisteren naar doen

En het blijft niet bij luisteren. In het afsluitende deel van de klantarena denken deelnemende bewoners in kleine groepjes actief met ons mee en worden ze onderdeel van de oplossing. "Dat levert waardevolle ideeën op", weet Steffie. "Om meer bewoners bij renovatieprojecten te betrekken, werd bijvoorbeeld geopperd om een bijeenkomst in de buurt te organiseren met een foodtruck erbij of een billboard te plaatsen met informatie over de renovatie die eraan komt. Een ander advies dat we kregen: 'Zet op de envelop met grote letters: belangrijk nieuws over uw renovatie'. Zulke ideeën krijg je niet zo snel via een enquête, die ontstaan als je met elkaar in gesprek bent. Ook dát maakte de klantarena zo'n krachtig instrument. Het sluit naadloos aan bij ons motto: 'Samen maken we de buurt.'"

In 2026 gaat Woonbedrijf verder op de ingeslagen weg. Met klantarena's voor nieuwe bewoners en voor bewoners die verhuizen naar een nieuwbouwwoning willen we de dienstverlening in de volle breedte verbeteren. Want fijn wonen begint niet bij systemen of processen. Het begint met luisteren. En daar vervolgens iets mee dóen.

FIJN WONEN IN ÉÉN OOGOPSLAG

65%
WOONT FIJN
IN DE WONING
(66% IN 2024)

61%
WOONT FIJN IN DE
WOONOMGEVING
(60% IN 2024)



ONZE DIENSTVERLENING VOLGENS AEDES BENCHMARK: GEMIDDELD B



7,3
NIEUWE HUURDER
(7,2 IN 2024)



8,3
REPARATIEVERZOEK
(7,9 IN 2024)



7,0
EX-HUURDER
(6,6 IN 2024)



730
LEEFBAARHEIDSMELDINGEN
(715 IN 2024)

537
KLACHTEN
(2024: 776)

01

FIJN WONEN

We willen dat onze bewoners fijn kunnen wonen en zich thuis voelen in hun woning en buurt. Daarin ligt onze maatschappelijke opdracht, dat is waarom Woonbedrijf bestaat. Wat fijn wonen betekent, bepalen bewoners zelf. Daarom vragen wij hen hier actief naar. Hun ervaringen vormen het vertrekpunt voor onze dienstverlening.



1.1 RESULTAAT FIJN WONENONDERZOEK 2025

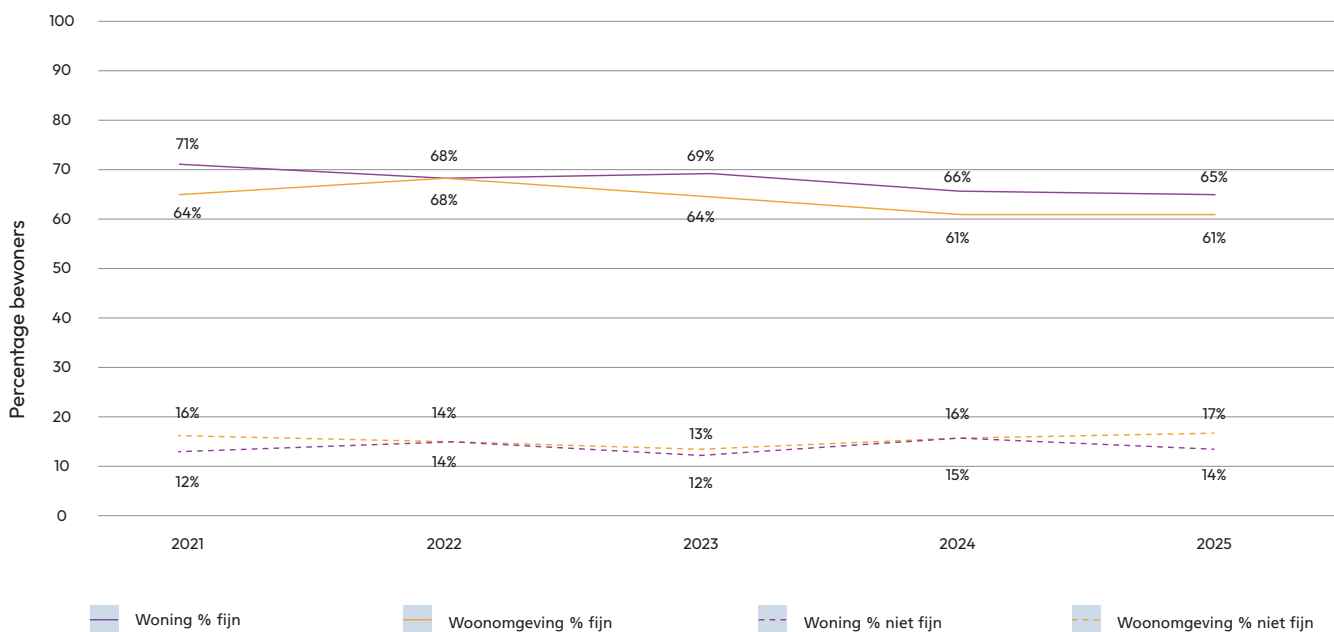
Om te weten hoe bewoners het wonen in hun woning en buurt ervaren, houden we jaarlijks het Fijn Wonen-onderzoek. In 2025 verstuurden we 17.000 vragenlijsten, zowel digitaal als op papier. De respons kwam uit op 29%, 2% hoger dan in 2024. Deze stijging is te danken aan meerdere factoren: een duidelijke uitnodiging, de mogelijkheid om de enquête in een andere taal in te vullen en het blijven aanbieden van een papieren én digitale versie. Door deze combinatie verlagen we de drempel om mee te doen en bereiken we meer bewoners.

Dan de resultaten

61% van de respondenten geeft aan fijn te wonen in omgeving, 65% woont fijn in de woning. Het oordeel over de woonomgeving is hiermee gelijk gebleven, de waardering voor de woning met 1% gedaald. Onze ambitie om jaarlijks 3% hoger te scoren, is niet gerealiseerd. Wel zien we dat de sterke daling van het jaar ervoor (3%) zich niet heeft doorgezet. De cijfers lijken zich te stabiliseren.

Hoe fijn bewoners wonen, verschilt per gebied, wijk en buurt. Woonbedrijf heeft hier niet altijd invloed op. Overlast en criminaliteit zijn bijvoorbeeld factoren met grote impact waarop wij slechts beperkt grip hebben. Signalen die om directe actie vragen, pakken we meteen op.

TRENDLIJN FIJN WONEN - AFGELOPEN 5 JAAR



Figuur 1 Ontwikkeling Fijn Wonen

Uit het onderzoek komen drie speerpunten naar voren waar we ook de komende jaren verder mee aan de slag gaan. In 2025 hebben we hierop gerichte stappen gezet.



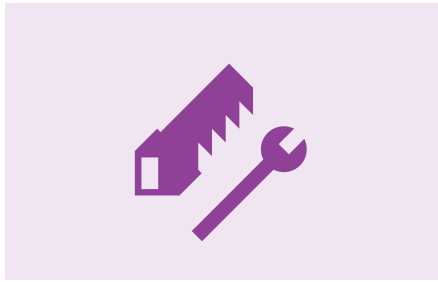
1. SAMEN NAAR EEN MOOIERE BUURT

- * We hebben twee gebiedsregisseurs aan gesteld binnen de afdeling Leefbaarheid en Buurten. Zij werken aan plannen die buurten overstijgen en samenhang brengen in de aanpak;
- * We gebruiken de resultaten van het Fijn Wonen-onderzoek gericht om buurten beter te begrijpen en prioriteiten te bepalen;
- * Met het merkverhaal 'Samen maken we de buurt' benadrukken we dat leefbaarheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is;
- * Daarnaast zijn we gestart met een integrale ketenaanpak om leefbaarheid structureel te versterken.



2. SAMEN VOOR EEN GEZONDE WONING

- De gezonde woning is één van de vier pijlers binnen onze visie op vastgoedbeheer. Dat betekent dat we:
- * Structurele problemen ook structureel aanpakken. Planmatig onderhoud stellen we niet uit als dit nodig is voor de kwaliteit van de woning;
 - * De richtlijnen Vocht & Schimmel en Hittestress hebben verankerd in onze bedrijfsvoering;
 - * Toewerken naar een beleid voor een gezond binnenklimaat.



3. SAMEN RICHTING GEVEN AAN WERKZAAMHEDEN AAN DE WONING

- We hebben in 2025:
- * Een duidelijk proces vastgesteld voor bewonersparticipatie bij renovatie en sloop
 - * Een werkgroep bewonersparticipatie geformeerd.

1.2 LEEFBAARHEID

In 2025 zijn in totaal 730 nieuwe leefbaarheidsmeldingen geregistreerd. Dit is een daling van ruim 9% ten opzichte van 2024. Daarmee komt het aantal nieuwe meldingen weer meer in lijn met eerdere jaren. Kijkend naar de onderliggende categorieën, zien we een daling in de categorie overlast en een stijging bij woonfraude en ongewenst gedrag (jegens medewerkers/ professionals). Het aantal zorg gerelateerde meldingen is nagenoeg gelijk gebleven.

In 2025 is het aantal ontruimingën als gevolg van overlast ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2024. Het aantal ontruimingën als gevolg van woonfraude en het overtreden van de Opiumwet steeg met 40%. Mogelijk komt dit omdat er in 2025 meer aandacht is gegeven aan de aanpak van woonfraude en drugsoverlast. Woonconsulenten zijn getraind in de aanpak van woonfraude en ondermijning. Bovendien is op 1 april 2025 een nieuw convenant in werking getreden rond de aanpak van drugslocaties in Oost-Brabant.

LEEFAARHEIDSMELDINGEN	2025	2024
Ongewenst gedrag	30	15
Zorg	206	209
Overlast	291	392
Woonfraude	200	184
Totaal aantal meldingen	730	800

Tabel 1 Leefbaarheidsmeldingen

Ontruimingën	Totaal 2025	Ont-ruimd na vonnis	Vrijwillig vertrek na vonnis	Regeling na vonnis	Vrijwillig vertrek zonder vonnis
Huurachterstand	63	22	5	36	0
Overlast	16	7	2	1	6
Opiumwet	14	5	1	0	8
Woonfraude	27	0	1	0	26
Totaal	120	34	9	37	40

Tabel 2 Ontruimingën

1.3 DIENSTVERLENING

In 2025 zijn om de vier maanden metingen verricht van de contactkanalen telefoon, woonwinkel, website, social media en – dit jaar voor het eerst – ook whatsapp. De scores op jaarbasis waren als volgt:

	2025	2024
Telefoon	7,8	7,6
Woonwinkel	9,0	8,3
Website	6,7	6,0
Socials	6,6	6,6
Whatsapp	7,6	-

Tabel 3 Resultaten metingen contactkanalen

Het aandeel vragen en verzoeken via de website ten opzichte van de telefoon steeg met 3% (43% in 2024).

Aedes benchmark

De Aedes Benchmark meet hoe huurders onze dienstverlening beoordelen op drie belangrijke momenten: bij het betrekken van de woning, rond reparatieverzoeken en bij vertrek. In 2025 behaalde Woonbedrijf op het onderdeel Huurdersoordeel een B-score.

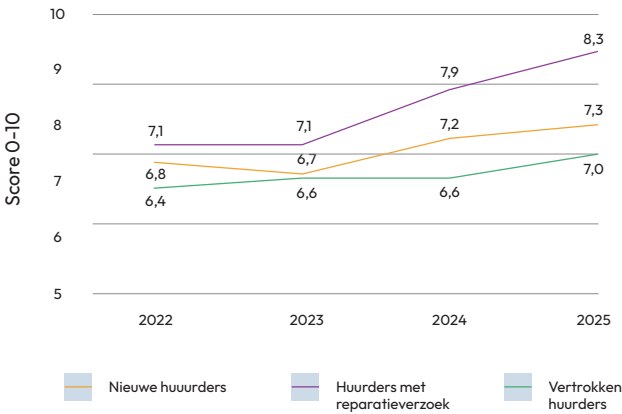
Nieuwe bewoners beoordeelden ons met een 7,3 (2024: 7,2). Huurders met een reparatieverzoek gaven ons een 8,3 (2024: 7,9). De waardering van vertrokken bewoners steeg naar een 7,0 (2024: 6,6). De verbeteringen op alle drie de onderdelen leiden samen tot een B-score binnen de Aedes Benchmark. Met name de stijging bij reparatieverzoeken laat zien dat de ingezette verbeteringen in onderhoud en klantcontact effect hebben.

Resultaten op de deelscores binnen het prestatieveld Huurdersoordeel:

	Woonbedrijf			Sectorgemiddelde		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Nieuwe bewoner	7,3	7,2	6,7	7,9	7,8	7,7
Reparatie-verzoek	8,3	7,9	7,1	8,1	7,9	7,7
Vertrokken bewoner	7,0	6,6	6,6	7,4	7,4	7,4

Tabel 4 Deelscores AEDS benchmark

ONTWIKKELING SCORES AEDS BENCHMARK



Figuur 2 Ontwikkeling scores AEDS benchmark

1.4 KLACHTEN

Jaar	2025	2024	2023	2022
Totaal aantal klachten	537	776	744	766
Waarvan aan Klachtencommissie	61	68	91	81

Tabel 5 Klachten ingediend bij Woonbedrijf of klachtencommissie

In 2025 ontvingen wij 537 klachten. Dat zijn er 241 minder dan in het jaar ervoor: een daling van maar liefst 30%. Daarmee keren we terug naar het niveau uit de jaren vóór 2020. Onderhoud en Reparatie blijven de meest voorkomende onderwerpen waarover huurders hun beklag doen. Vorig jaar hebben we de organisatie van het dagelijks onderhoud aangepast, de samenwerking met ketenpartners beter ingericht, en gericht gestuurd op managementinformatie. Hierdoor verwachtten we een duidelijke daling van dit type klachten. Die verwachting is meer dan uitgekomen.

Klachtenregistratie

In 2024 onderzochten we op welke manieren bewoners klachten kunnen indienen en hoe dit eenvoudiger kan. Eén van de verbeteringen die we gaan doorvoeren, is dat Bewonerscontact ook telefonisch klachten kan aannemen. Dit is een uitbreiding van onze dienstverlening. Medio 2026, als ons nieuwe CRM-systeem operationeel is, wordt dit definitief ingevoerd. De overige verbeterpunten werken we in 2026 verder uit in een concreet verbetervoorstel.

1.5 KLACHTENCOMMISSIE

Als een bewoner niet tevreden is over onze dienstverlening kan hij of zij een klacht indienen bij de onafhankelijke Klachtencommissie. Van de 73 behandelde klachten in 2025 zijn er 30 niet ontvankelijk verklaard. Een veelvoorkomende reden hiervoor was dat Woonbedrijf nog niet de gelegenheid had gekregen de klacht zelf te beantwoorden. In zo'n geval wordt de klacht alsnog doorgestuurd naar Woonbedrijf met het verzoek deze binnen 6 weken af te handelen. In deze gevallen heeft Woonbedrijf de klacht alsnog behandeld én heeft de bewoner zich daarna niet opnieuw gemeld bij de Klachtencommissie.

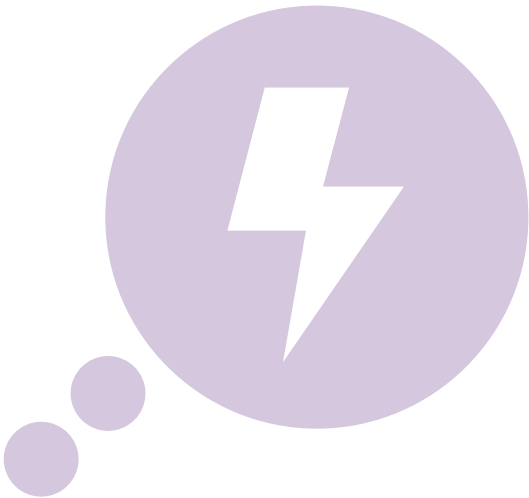
Het aantal klachten bij de klachtencommissie daalde in 2025 met 10%. Tegelijkertijd nam het aantal klachten dat leidde tot een hoorzitting van de klachtencommissie met 35% toe. Klachten die bij de klachtencommissie belanden, hebben vaak te maken met de communicatie van Woonbedrijf, die als onvoldoende wordt ervaren. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt.

Jaar	2025	2024	2023	2022
Aantal klachten	61	68	91	81
Klachten ingediend het jaar ervoor	12	6	8	10
Totaal aantal klachten	73	74	99	91
Klachten niet ontvankelijk	30	39	53	50
Klachten ontvankelijk, maar alsnog afgehandeld door de interne organisatie	7	3	12	9
Klachten ontvankelijk en afgehandeld door de Klachtencommissie	23	17	24	22
Klachten ingetrokken/niets meer vernomen	7	4	4	5
Klachten nog in behandeling op 31/12	6	11	6	5

Tabel 6 Klachten behandeld door klachtencommissie

Klachten waarover de commissie een uitspraak heeft gedaan
In 2025 behandelde de commissie 24 klachten tijdens een zitting.
Over 23 klachten werd een advies afgegeven; één klacht werd alsnog niet-ontvankelijk verklaard.

De klachtencommissie brengt zelf ook een uitgebreid jaarverslag uit. Dit verslag is te vinden op de website van de commissie www.kcwb.nl





VAN GROOT NAAR BETER BRENGT
DE WONINGMARKT IN BEWEGING

VAN PROEF NAAR REGIONAAL SUCCES



De regeling Van Groot naar Beter brengt de woningmarkt in beweging door senioren te helpen verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase. Wat vier jaar geleden begon als een proef in Eindhoven en Helmond, is uitgegroeid tot een breed gedragen succes. In 2025 werd de regeling uitgebreid naar de hele regio Zuidoost-Brabant, waar inmiddels negen woningcorporaties samenwerken. “Een prestatie van formaat”, zegt Max van Son, strategisch adviseur volkshuisvesting bij Woonbedrijf.

In 2022 stonden de corporaties Woonbedrijf, Wooninc. en Thuis samen aan de wieg van de pilot Van Groot naar Beter. Duizenden 65-plussers die in een ruime woning in Eindhoven of Helmond woonden, kregen een eenvoudige, maar belangrijke vraag voorgelegd: past deze woning nog bij u?

De respons was groot. Bijna 900 senioren toonden interesse. Inmiddels zijn we vier jaar met de regeling bezig en zijn 401 huishoudens daadwerkelijk verhuisd. Bij Woonbedrijf, maar ook bij onze collega-corporaties in de regio. Die verhuizingen zorgden voor een kettingreactie van in totaal meer dan duizend verhuizingen. “Een mooi resultaat”, zo blikt Max van Son terug.

“Senioren zijn over het algemeen honkvast, ze wonen vaak al jarenlang in hun huis. Maar naarmate de leeftijd vordert en de gezinssituatie verandert, verandert ook de woonbehoefte. Door oudere bewoners te helpen verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning komen grotere woningen vrij voor gezinnen en ontstaan er ook kansen voor starters. Zo brengen we de verhuisketen op gang.”

Drempels wegnemen

Verhuizen is voor veel senioren een grote stap. Emotionele verbondenheid met de woning en het sociale netwerk, vaak in combinatie met een relatief lage huurprijs, maken dat mensen niet snel geneigd zijn hun vertrouwde woonomgeving te verlaten. De regeling Van Groot naar Beter speelt hier bewust op in. 65-plussers krijgen voorrang op een kleinere en meer passende woning, worden ondersteund bij het verhuisproces en kunnen rekenen op een vergoeding om dubbele huur te voorkomen.



Uitbreiding naar de regio

Na een grondige evaluatie van de pilot werd in 2025 een belangrijke stap gezet: de regeling werd regionaal opgeschaald. Inmiddels doen negen woningcorporaties in Zuidoost-Brabant mee. “Dat biedt grote voordelen voor woningzoekenden”, zegt de adviseur volkshuisvesting. “Senioren zijn niet langer gebonden aan het aanbod van één corporatie, ze kunnen ook reageren op het woningaanbod met een Van Groot naar Beter-label van de andere deelnemende corporaties binnen de regio. Woningen met zo’n label hebben badkamer, keuken en toilet op dezelfde verdieping en zijn goed toegankelijk.”

Dat zoveel corporaties dit samen voor elkaar hebben gekregen, noemt Max “een prestatie van formaat”. “De negen corporaties hebben hun eigen identiteit en staan binnen hun werkgebied voor verschillende uitdagingen. In de dorpen spelen weer andere vraagstukken dan in de grote stad. Juist door samen te werken, vergroten we de kansen voor bewoners enorm.”

Concrete resultaten

De regionale samenwerking werpt zijn vruchten af. In 2025 werd er binnen de regio 151 keer gebruikgemaakt van de regeling. 28 oudere bewoners van Woonbedrijf verhuisden vorig jaar naar een andere woning. Het totaal aantal verhuizingen dat hiermee binnen de regio op gang werd gebracht, ligt vele malen hoger.

De impact is niet alleen zichtbaar in cijfers, maar ook in ervaringen. Max: “Ouderen vertellen bijvoorbeeld enthousiast over hun nieuwe woonomgeving met leeftijdgenoten en belangrijke voorzieningen dicht in de buurt. Een plek waar ontmoeting centraal staat en mensen naar elkaar omkijken. Dat is precies wat we willen bereiken. Niet alleen een passende woning, maar ook een fijne, sociale leefomgeving.”

Blik op de toekomst

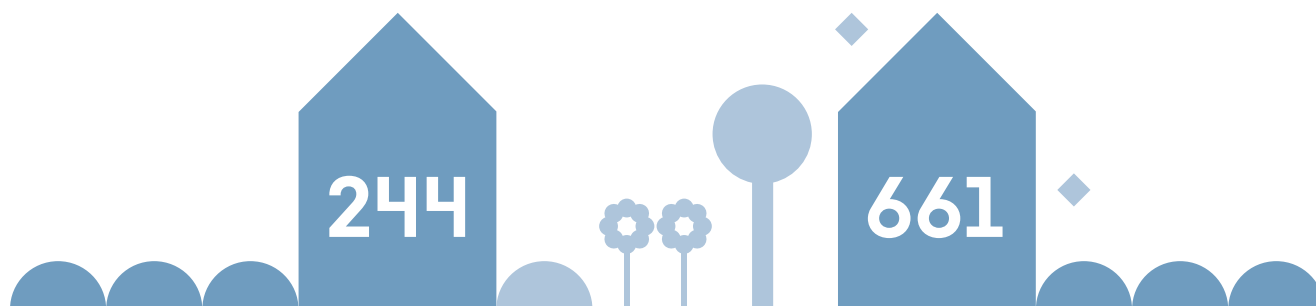
Sinds september 2025 is Van Groot naar Beter officieel een regionale regeling. 2026 wordt het eerste volledige jaar waarin de negen corpo-

raties gezamenlijk optrekken. De ambitie is helder: “We willen zoveel mogelijk senioren helpen verhuizen naar een woning die beter past, en daarmee de doorstroming op de woningmarkt verder stimuleren.”

De regeling staat overigens niet op zichzelf. Woonbedrijf zet breder in op een betere doorstroming. Bijvoorbeeld met het SeniorenPunt, waar senioren terecht kunnen voor advies en begeleiding. Maar ook door oudere huurders voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten in de wijk. “Juist die combinatie maakt de drempel om te verhuizen lager. Ook in 2026 gaan we hier mee verder. Van Groot naar Beter laat zien wat er mogelijk is als je de krachten bundelt en de zaken goed afstemt en organiseert. Samen brengen we mensen in beweging, en dat is precies wat de woningmarkt nodig heeft.”

“Juist die combinatie maakt de drempel om te verhuizen lager. Ook in 2026 gaan we hier mee verder. Van Groot naar Beter laat zien wat er mogelijk is als je de krachten bundelt en de zaken goed afstemt en organiseert. Samen brengen we mensen in beweging, en dat is precies wat de woningmarkt nodig heeft.”

RESULTATEN BESCHIKBAAR EN BETAALBAAR IN 1 OOGOPSLAG

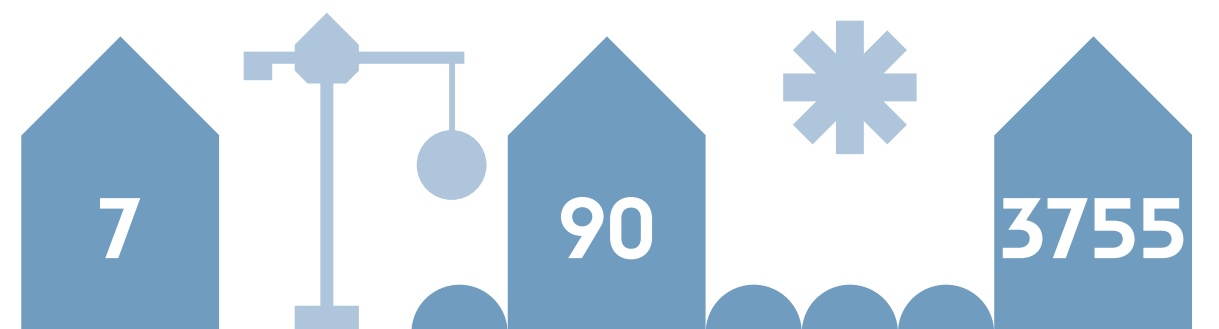


**NIEUWBOUWWONINGEN
GEBOUWD**

(957 IN 2024)

**WONINGEN
GERENOVEERD**

(532 IN 2024)



**WONINGEN
VERKOCHT**

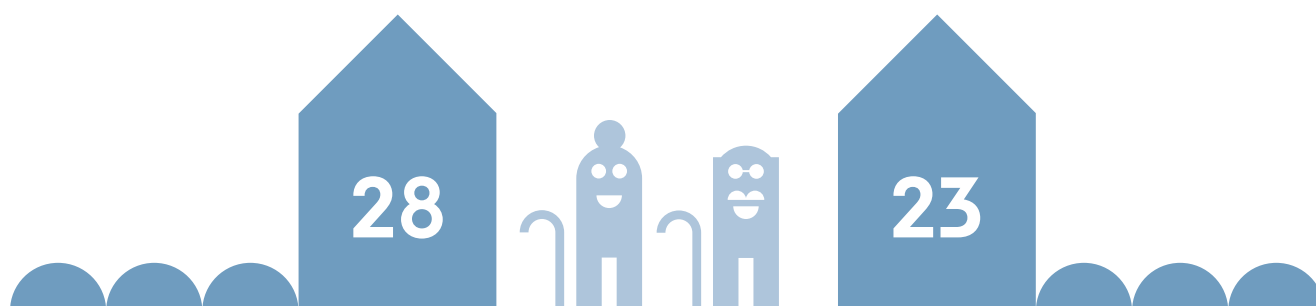
(6 IN 2024)

**WONINGEN
GESLOOPT**

(97 IN 2024)

**WONINGEN
VERHUURD**

(4325 IN 2024)



**VERHUIZINGEN SENIOREN
VAN GROOT NAAR BETER**

(28 IN 2024)

**WONINGEN VIA
DEELWONEN VERHUURD**

(2 IN 2024)

02

BESCHIKBAAR & BETAALBAAR

Ook in de toekomst willen we onze bewoners betaalbare woningen blijven aanbieden. Dat vraagt om een toekomstbestendige vastgoedportefeuille en een financieel gezonde organisatie.

Onze woningvoorraad bestaat grotendeels uit ruime woningen met een relatief lage huurprijs. Binnen ons kerngebied (Eindhoven, Veldhoven, Geldrop-Mierlo, Best en Helmond) vraagt dat om twee dingen: zorgvuldig onderhoud van onze bestaande woningvoorraad én een gerichte transformatie. Waar nodig maken we grotere woningen geschikt voor kleinere huishoudens en investeren we in duurzame oplossingen die passen bij de woonbehoeften van vandaag en morgen.



2.1 TRANSFORMATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.1.1 NIEUWBOUW

Nieuwbouw is een belangrijke pijler onder de vernieuwing van ons vastgoed. In 2025 leverden we 244 nieuwbouwwoningen op. Dat waren er minder dan gepland. Positief is dat het ons is gelukt om 42 appartementen aan het Van Vianenpad in Eindhoven een jaar eerder op te leveren dan voorzien. Daar tegenover staat de vertraging van 93 woningen in de Tramstraat en Buurtschap te Veld. Deze vertraging is het gevolg van respectievelijk bezwaarprocedures van omwonenden bij de plaatsing van tijdelijke woningen en gemeentelijke procedures.

Tijdens de ontwikkeling en bouw van projecten krijgen we steeds vaker te maken met (markt)omstandigheden die de planning en haalbaarheid van nieuwbouwprojecten beïnvloeden. Participatietrajecten met omwonenden en andere belanghebbenden vragen steeds meer tijd en zorgvuldigheid. Juridische procedures, waaronder beroepszaken bij de Raad van State, werken vertragend en zorgen voor onzekerheid. Ook tijdige aansluiting op het energie- en warmtenet is niet altijd vanzelfsprekend. Complexe binnenstedelijke projecten vragen bovendien om intensieve afstemming met andere partijen. Dit alles resulteert in langere doorlooptijden en een grotere kans op vertraging.

Door het toevoegen van nieuwe woningen blijven we bijdragen aan de onverminderd grote vraag naar sociale en middenhuurwoningen. Onze ambitie – 3.325 nieuwe woningen tot en met 2030 – is stevig. Met de oplevering van enkele grote projecten in de komende jaren zijn de vooruitzichten positief. Op dit moment zijn 1.450 woningen in aanbouw: deze worden tussen 2026 en 2029 opgeleverd. Ook de werkportefeuille voor de jaren daarna is goed gevuld. Dat geeft vertrouwen dat we onze ambitie kunnen waarmaken.

2.1.2 DEELWONEN

Door woningen te delen wil Woonbedrijf de bestaande woningvoorraad beter gaan benutten. In 2025 verhuurden we 23 gedeelde woningen. Daarmee huisvesten we 46 nieuwe bewoners en hebben we ruimschoots voldaan aan onze prestatieafpraak met de gemeente Eindhoven.

Afgezien van brandveiligheidsmaatregelen en afsluitbare kamerdeuren zijn de gedeelde woningen in bouwkundig opzicht niet noemenswaardig aangepast. De investeringskosten zijn daarmee laag en bij mutatie kan de woning weer eenvoudig regulier worden verhuurd. De komende jaren schalen we op tot gemiddeld 40 gedeelde woningen per jaar, verspreid over wijken waar dit bijdraagt aan prettig wonen.

2.1.3 HOSPITAVERRUU

Woonbedrijf ziet de meerwaarde van het toestaan van hospitaverhuur in deze krappe woningmarkt. Het zorgt voor een betere bezetting van de woning. Daarbij helpen we een (kwetsbare) woningzoekende aan tijdelijk onderdak. We verlichten de woonlasten voor minder draag-

krachtige bewoners en gaan eenzaamheid tegen.

Tegelijkertijd kan het woonplezier onder druk komen te staan als het niet werkt tussen bewoner, buurt en hospitahuurder. Woonbedrijf staat daarom alleen hospitaverhuur toe als dit gefaciliteerd wordt door een professionele en deskundige organisatie, waarmee wij samenwerkingsafspraken hebben gemaakt (o.a. over doelgroep, onderhuurprijs, selectie en beheer). Sinds enkele jaren werken we samen met Onder de Pannen. Dit initiatief helpt economisch daklozen via hospitaverhuur aan een tijdelijke woonplek. In 2025 heeft Woonbedrijf op deze wijze 9 woningzoekenden geholpen.

2.1.4 VERKOOP

Onze verkoopportefeuille bestaat op dit moment nog uit ruim 400 woningen die bij mutatie worden verkocht, voornamelijk in Eindhoven. In onze portefeuillestrategie hebben we ervoor gekozen om hier 700 woningen aan toe te voegen.

In 2025 zijn in totaal 7 woningen verkocht. De verkoop bij mutatie lag grotendeels stil als gevolg van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in leegkomende verkoopwoningen. Voor de gemeente Eindhoven zijn de huisvestingsregels inmiddels gewijzigd, waardoor vrijkomende woningen weer kunnen worden verkocht.

Voor het niet-kerngebied hanteren we een verkoopstrategie per complex. Door de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) is de verkoop van 151 woningen in Son verdragd. In Valkenswaard hebben de gesprekken met een collega-corporatie nog niet geleid tot concrete afspraken en gaan we onze verkoopstrategie opnieuw tegen het licht houden.

2.1.5 SLOOP

Sloopbesluiten hebben grote impact op bewoners. Het afgelopen jaar hebben we op verschillende terreinen aandacht besteed aan de verbetering van het participatieproces. Het slopen van woningen is geen doel op zich. Het is een middel om verdichting en nieuwbouw mogelijk te maken en wordt ook ingezet om woningen van slechte kwaliteit te vervangen. In 2025 is een eerder sloopbesluit voor 74 woningen uitgevoerd.

In Eindhoven zijn 67 eengezinswoningen gesloopt in de wijk Prinsejagt en rondom het Kerstroosplein. In Prinsejagt start naar verwachting eind 2026 de bouw van 167 nieuwe woningen. Aan het Kerstroosplein is gestart met de bouw van 53 nieuwe appartementen. De oplevering staat gepland voor het eerste kwartaal van 2027.

In de wijk Schuttersbosch zijn zeven vrijstaande woningen gesloopt. Vanaf 2027 wordt op een groot deel van de vrijgekomen kavels 92 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Enkele kavels worden verkocht voor particuliere ontwikkeling.

In Geldrop hebben we 18 appartementen uit de exploitatie gehaald. Dit vanwege de slechte technische kwaliteit en de geplande sloop in 2027.



2.1.6 ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

De transformatie van de vastgoedportefeuille in 2025 heeft geleid tot de volgende mutaties:

	2025	2024
Woningen 1 januari	34.764	33.805
Sloop (-)	-90	-97
Verkoop (-)	-7	-6
Transformatie (-)	-1	-5
Naar voorraad (-)	-5	-1
Afname totaal	-103	-109
Nieuwbouw (+)	244	957
Aankoop (+)	0	106
Woningsplitsing (+)	20	5
Toename totaal	264	1.068
Woningen 31 december	34.925	34.764

Tabel 7 Ontwikkeling woningvoorraad

2.2 ONDERHOUD EN RENOVATIE

2.2.1 RENOVATIE

Naast de lopende renovatietrein voor laagbouw (EGW) heeft dit jaar ook een aanbesteding plaatsgevonden voor hoogbouwrenovatie (met twee ketenpartners) en voor de renovatie van de stadspanden (Vestide).

In 2025 hebben we 661 woningen gerenoveerd. Vertraging bij projecten, zoals de Grijpmaflats en Stadspanden, verklaart het lagere aantal gerealiseerde opleveringen ten opzichte van de oorspronkelijke planning.

Een belangrijke verandering is de bijgestelde bewonersreis: bewoners worden al vroeg bij het renovatieproces betrokken. Ondersteund door een uitbreiding van het renovatieteam voor sociale begeleiding levert dit positieve resultaten op.

In 2025 hebben we de projecten Kerstroosplein, Frederik Hendrikplein, Vaartbroek Tarwelaan en Stellenbosch afgerond. Daarnaast zijn we gestart met de projecten Prinsejagt, Weissenbruchlaan, Vaartbroek Aardbeistraat en de Grijpmaflats. Een bijzonder project waarmee we

zijn gestart is de renovatie van de Grijpmaflats waarbij we niet alleen onze bestaande woningen verduurzamen, maar door optoppen ook extra woningen toevoegen.

2.2.2 ONDERHOUD

Binnen dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud zien we verschuivingen ten opzichte van de begroting. Op totaal-niveau heffen die elkaar grotendeels op, maar binnen afzonderlijke budgetten ontstaan wel verschillen.

De kosten voor reparaties zijn hoger dan begroot. Dat komt onder meer doordat er meer reparaties nodig waren en omdat deze duurder uitvielen. Vooral vocht- en schimmelproblemen vroegen extra aandacht. Ook het vervangen en repareren van badkamers, keukens en toiletten bracht hogere kosten met zich mee, onder andere doordat bij dit werk soms eerst asbest moest worden verwijderd. Daarnaast waren er enkele incidentele kosten.

Bij mutatieonderhoud – onderhoud aan woningen wanneer een huurder vertrekt – zien we een toename van het aantal ‘grote’ mutaties. Daarbij pakken we woningen grondiger aan om structurele problemen in één keer op te lossen. Dat past bij onze strategie, maar zorgt op korte termijn wel voor hogere uitgaven.

Het budget voor planmatig onderhoud is in 2025 niet volledig benut. Dit komt vooral door vertragingen bij projecten, bijvoorbeeld door asbestonderzoeken en markttoetsen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in 2026.

De afgelopen jaren hebben we gericht gewerkt aan het terugdringen van onderhoudsachterstanden. Ook hebben we de samenwerking met vaste partners versterkt en onderhoud vaker gecombineerd met verduurzamingsmaatregelen. Hiermee willen we de druk op het dagelijks onderhoud op termijn verminderen en de tevredenheid van bewoners vergroten.

De komende jaren zetten we daarom verder in op het verschuiven van reactief onderhoud naar planmatig onderhoud en renovaties. Ook werken we aan het uifaseren van complexen die technisch minder goed presteren. Dit is een traject dat meerdere jaren duurt.

Tegelijk verbeteren we onze korte-termijnprognoses. Dat doen we onder meer met maandelijkse kostenanalyses, een aangescherpte projectadministratie en de ontwikkeling van een financieel dashboard voor onderhoud.

Onderhoudssoort	2025 [Wv1.1]begroot	2025 gerealiseerd	2024
Reparatieverzoeken	€ 25.079.000	€ 33.082.000	€ 29.487.000
Verbeterverzoeken	€ 643.000	€ 327.000	€ 404.000
Mutatie Onderhoud	€ 10.358.000	€ 15.012.000	€ 12.625.000
Planmatig Onderhoud	€ 50.396.000	€ 38.323.000	€ 37.897.000
Installaties, Groen & Schoonmaak	€ 8.525.000	€ 7.639.000	€ 8.572.000
Totaal onderhoudskosten	€ 95.001.000	€ 94.383.000	€ 88.985.000
Per onderhoudseenheid in €	€ 2.625	€ 2.610	€ 2.473

Tabel 8 Uitgaven onderhoud

2.3 HUURPRIJZEN

In ons huurbeleid streven we naar een eerlijke prijs voor de kwaliteit van onze sociale huurwoningen, conform het Woningwaarderingstelsel (WWS), met een maximaal redelijke huur van 70%. Anders gezegd: we geven standaard een korting van 30% op de maximale huurprijs.

De praktijk laat zien dat we daar ver onder liggen. Steevast behoort Woonbedrijf tot de meest betaalbare corporaties. De gemiddelde contracthuur van Woonbedrijf lag in 2025 op 55,5%, een van de laagste in het land. Onze opgaven en ambities rond nieuwbouw en verduurzaming verlangen echter dat ons huishoudboekje blijvend sluitend is. En daarvoor is een groei naar de streefhuur noodzakelijk. De jaarlijkse huurverhoging is hiervoor een belangrijk instrument.

2025			2024		Mutatie
Klasse	Aantal	%	Aantal	%	
Goedkoop betaalbaar (tot €477,20)	5.658	16,6%	5.602	16,5%	+ 56
Betaalbaar (van €477,21 tot €731,93)	24.382	71,6%	24.441	72,1%	- 59
Duur (van €731,94 tot en met €900,07)	3.158	9,3%	3.228	9,5%	- 70
Duur (boven sociale huurgrens €900,07)	840	2,5%	639	1,9%	+ 201
Totaal	34.038	100%	33.910	100%	+ 128

Tabel 9 Klasse indeling wooneenheden (o.b.v. actuele huur). [1] In verband met leegstaande woningen wijkt dit aantal af ten opzichte van het totaal aantal wooneenheden dat we in bezit hebben

In 2025 hebben we een huurverhoging van 4,5 % voor ons sociale bezit doorgevoerd. Dit was in lijn met de sectorafspraken die hierover zijn gemaakt. Het maximum voor bewoners bedroeg 4,76%. Sommige bewoners kregen geen huurverhoging omdat zij de streefhuur al betaalden of omdat zij in een herstructureringscomplex wonen.

Volgens een doorrekening van het Nibud had de huurverhoging geen negatief effect op de gemiddelde koopkracht. De gemiddelde huurprijs voor onze sociale huurwoningen kwam daarmee uit op €611,-. Voor onze woningen in de middenhuur en vrije sector bedroeg de huurverhoging 4,1%.

Bij nieuwe verhuringen is het mogelijk om direct de streefhuur te vragen. Om onze vrijkomende woningen bereikbaar te houden voor de laagste inkomens toppen we in veel gevallen de huurprijs af. Door de inzet van SmartTwin hebben we het afgelopen jaar de kwaliteit van ons woning-

bezit nog beter in kaart gebracht. Hieruit bleek dat deze kwaliteit nog hoger is dan gedacht. Dit resulteerde in een gemiddelde streefhuur van 66,5% ultimo 2025. Ruim onder het streefpercentage van 70% dus. Mede door dit inzicht hebben we ons huurbeleid in 2025 aangepast. We zijn minder gaan aftoppen, maar wijzen afgetopte woningen uitsluitend toe aan de inkomensgroep waarvoor is afgetopt. Zo komt de extra korting uitsluitend ten goede aan bewoners die deze, gelet op hun inkomen, daadwerkelijk nodig hebben. De verwachting is dat we de komende jaren geleidelijk toegroeien naar het streefpercentage van 70%.

Als gevolg van een wijziging in de systematiek van het Woningwaarderingstelsel (WWS) voor onzelfstandige woonruimte is het streefhuurpercentage van onze studentenkamers aangepast van 75% naar 65%. In euro's betekende dit echter een stijging van gemiddeld € 50. De prijs van een studentenkamer kwam daarmee uit op circa € 325 en ligt daarmee meer in lijn met de kamerprijzen die andere studentenhuisvesters hanteren. Zie tabel 10 huurachterstanden.

Ons doel voor huurachterstanden, maximaal 1% van de netto jaarhuur, is behaald. Dit zijn alle achterstanden van zittende en vertrokken huurders bij elkaar. Onze invloed is het grootst op de groep van zittende huurders. We bieden al maatwerkoplossingen aan voor bewoners die geconfronteerd worden met betalingsproblemen. In 2025 hebben we meer aandacht besteed aan preventie voor deze groep mensen. Eind 2025 bedroeg de huurachterstand 0,85% t.o.v. de netto huur. Gedurende het jaar fluctueerde het percentage, maar het lag altijd onder de norm.

Het aantal vonnissen vanwege huurachterstand is gestegen. Mooi om te zien is dat we in meer dan de helft van de gevallen tot een betalingsregeling kwamen ná het vonnis. Het aantal ontruiming ligt in lijn met voorgaande jaren. Dit is conform ons beleid, waarbij we zoeken naar oplossingen voor betaalproblemen en alleen tot ontruiming overgaan als het echt niet anders kan.

Ontwikkeling vonnissen huurachterstand

	2025	2024	2023
Regeling na vonnis	36	24	32
Vrijwillig vertrek na vonnis	5	4	6
Ontruimd na vonnis	22	19	23
Totaal	63	47	61

2025				2024		
	Aantal	Bedrag	% van netto jaarhuur	Aantal	Bedrag	% van netto jaarhuur
(ex)Huurders met achterstand	2.514	€ 2.838.904	0,85%	2.485	€ 2.647.389	0,94%
Waarvan zittende huurders	2.100	€ 2.198.471	0,66%	2.060	€ 2.050.524	0,73%
Waarvan vertrokken huurders	414	€ 640.433	0,19%	425	€ 596.865	0,21%

Tabel 10 Huurachterstanden

2.4 TOEWIJZING VAN WONINGEN

In 2025 heeft Woonbedrijf in totaal 3.755 woningen verhuurd. Het grootste deel van onze woningen wordt verhuurd aan de doelgroep voor woningcorporaties. Deze huishoudens hebben een inkomen tot aan de EU-grens. Eind 2025 gold dit voor ruim 95% van de verhuurde woningen, inclusief onze studentenwoningen.

Het aantal verhuringen was lager dan in 2024 toen we 4.325 woningen verhuurden. Tegelijkertijd kenden we een piek in de oplevering van nieuwbouwwoningen. Ten opzichte van het langjarig gemiddelde zien we echter een stijgende lijn. De voornaamste redenen zijn het toevoegen van woningen door nieuwbouw en het delen van woningen. Maar ook door het bevorderen van de doorstroom onder andere via de regeling ‘van groot naar beter’ voor senioren.

Ontwikkeling aantal verhuringen

	2025		2024	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal aantal verhuringen woonruimte	3.755		4.325	
Aantal verhuringen met huurbedrag tot liberalisatiegrens	3.655	97,3%	4.243	98,1%
Aantal verhuringen bij inkomen tot en met inkomensgrenzen en huurbedrag tot liberalisatiegrens	3.456	94,6%	4.097	96,6%
Aantal verhuringen middenhuur en vrije sector	100		82	

Tabel 11 Aantal verhuringen

2.4.1 HUISVESTEN BIJZONDERE DOELGROEPEN EN URGENTEN

Woonbedrijf huisvestte het afgelopen jaar 414 huishoudens met een urgentie. Dat is vergelijkbaar met het jaar ervoor, toen 400 huishoudens met voorrang een woning kregen. Sinds vorig jaar is het aantal urgentieaanvragen sterk gedaald door een verandering in de werkwijze.

Via een toegankelijke toets op Wooniezie kunnen woningzoekenden nu zelf nagaan of zij in aanmerking komen voor urgentie. Daardoor wordt snel duidelijk of een aanvraag kansrijk is. We zien dat aanvragen die weinig kans maken daardoor minder vaak worden ingediend. Daarnaast zorgen urgentiespecialisten voor een betere intake en een efficiënter verloop van de aanvraagprocedure. Ook wordt minder gebruikgemaakt van de mogelijkheid voor urgenten om zelf naar een woning te zoeken (‘huurder aan het roer’). Urgenten worden vaker

direct bemiddeld. Daardoor wordt nog maar een kleiner deel van de vrijkomende woningen speciaal voor hen beschikbaar gesteld.

Het gevolg is dat urgenties gelijkmatiger worden verdeeld over de samenwerkende corporaties en over het woningbezit. Daardoor blijft de kans voor regulier woningzoekenden bij Woonbedrijf groter. Tegelijk draagt een betere spreiding van kwetsbare groepen bij aan veerkrachtige wijken.

In totaal verhuurde Woonbedrijf 2.072 sociale huurwoningen (exclusief studentenwoningen van Vestide). Daarvan werd 22,3% toegewezen aan huishoudens met een urgentie. Dat is een lichte stijging ten opzichte van het jaar ervoor, toen dit percentage 20,9% bedroeg. Het streven is om maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan urgenten toe te wijzen. In 2025 zijn we binnen deze grens gebleven.

Ontwikkeling percentage verhuringen aan urgenten

	2025	2024
Aantal verhuringen urgenten	414	400
Aandeel verhuringen urgenten	20,0%	20,9%
Volkshuisvestelijk herstructurering	54	

Tabel 12 Percentage verhuringen urgenten

Aantal verhuringen aan urgenten in 2025

Maatschappelijk	88
Medisch	29
Sociaal	111
Volkshuisvestelijk herstructurering	54
Volkshuisvestelijk statushouders	132
Totaal	414

Tabel 13 Aantal verhuringen urgenten

2.4.2 TAAKSTELLING STATUSHOUDERS

Woonbedrijf heeft daarnaast 393 statushouders gehuisvest in 132 woningen. Voor 2025 bedroeg de taakstelling 369 statushouders. Deze is ruimschoots behaald, zowel in totaal als per gemeente in ons werkgebied. Met dit surplus leverden we een (extra) bijdrage aan het behalen van de algehele taakstelling in sommige gemeenten, of het inlopen van achterstanden uit het verleden.



2.4.3 SENIORENPUNT

Woonbedrijf is aangesloten bij Seniorenpunt, samen met collega-corporaties 'thuis' en initiatiefnemers Wooninc. en Vitalis. De samenwerking is geëvalueerd en in 2025 verlengd.

Seniorenpunt fungeert als één aanspreekpunt voor vragen over wonen, zorg en welzijn. Het sociale woningaanbod wordt nog steeds geadviseerd via Wooniezie. Adviseurs van Seniorenpunt verhuren de seniorenwoningen en geven advies uit dat aansluit bij de persoonlijke situatie en wensen van senioren. Het aanbod voor senioren bestaat uit ruim 10.500 zelfstandige woningen en zorgwoningen. Seniorenpunt is ook actief in de gemeenten Veldhoven en Geldrop-Mierlo via Langer Thuis Wijzer. Wij leveren alleen inzet in Geldrop, omdat ons aandeel seniorenwoningen in Veldhoven beperkt is.

Doorstroming senioren

We werkten al samen met de Eindhovense woningcorporaties aan de doorstroming van senioren via de regeling 'Van groot naar beter'. In 2025 is deze regeling regionaal ingevoerd. Senioren van 65+ of ouder met een grote woning krijgen voorrang op een seniorenwoning of een passende gelijkvloerse woning. De vrijgekomen woning kan vervolgens worden verhuurd aan een groter huishouden, zoals een gezin. In 2025 zijn 28 woningen van Woonbedrijf verhuurd met dit voorrangslabe. Dit aantal ligt in lijn met voorgaande jaren.

Jaar	2025	2024
Aantal	28	28

Tabel 14 Aantal verhuizingen 'van groot naar beter' (exclusief verhuizingen naar de hieronder genoemde nieuwbouwcomplexen)

Bij nieuwbouwprojecten die geschikt zijn voor senioren bekijken we of ouderen uit de wijk met voorrang kunnen doorstromen. Dit bepalen we per project bepaald en het hangt onder meer af van de beschikbaarheid van betaalbare woningvoorraad in de wijk. In 2025 hebben we dit toegepast in de nieuwbouwprojecten De Laak en Mascagnistraat in Eindhoven.

2.4.4 STUDENTEN

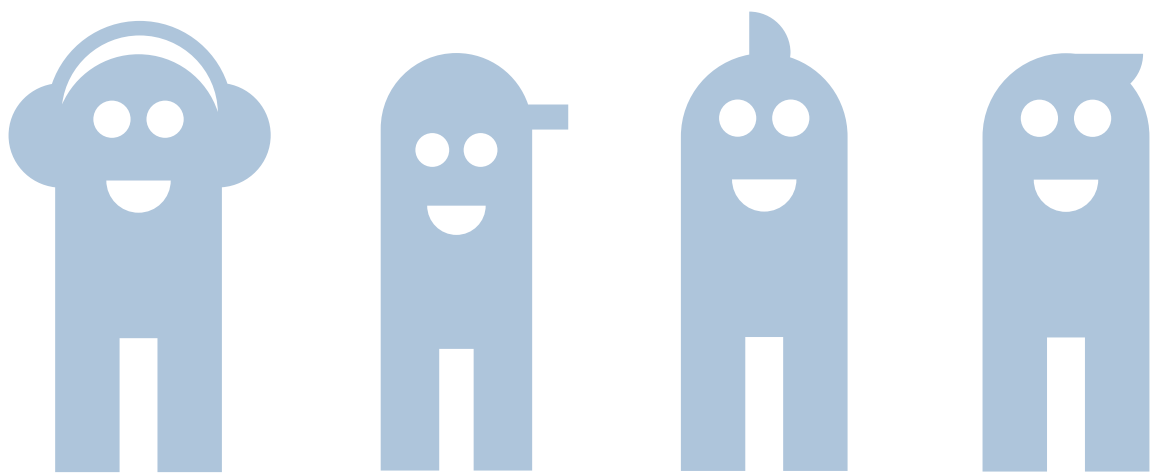
In 2025 hebben we 1.683 studentenwoningen verhuurd. Dit waren er minder dan het jaar ervoor. Toen was er echter sprake van een piek vanwege de oplevering van een groot studentencomplex. Het aantal verhuringen lag verder in lijn met voorgaande jaren.

Van de verhuringen aan studenten waren er 767 bestemd voor reguliere studenten op basis van inschrijftijd en 916 voor internationals op basis van contingentafspraken met onderwijsinstellingen. We verhuurden 695 zelfstandige studentenwoningen en 988 kamers.

Ontwikkeling verhuringen aan studenten

	2025	2024
Verhuringen studenten	1.683	2.355
Verhuringen kamers	988	1.402
Verhuringen zelfstandige woning	695	953
Verhuringen regulier	767	1.120

Tabel 15 Verhuringen aan studenten





STRATEGISCH ADVISEUR
DUURZAAMHEID MONIQUE VAN LENT
OVER GROEN-HET-SAMEN

**'EEN GROENE
STAD BEGINT IN DE
STRAAT, BIJ MENSEN
DIE MEEDOEN'**



Er groeit iets bijzonders in de regio Eindhoven. Samen met bewoners en maatschappelijke partners werkt Woonbedrijf aan een groene leefomgeving. Dat is nodig. De klimaatuitdagingen van vandaag en morgen vragen om een nieuw, collectief bewustzijn. En vooral om actie. Strategisch adviseur duurzaamheid Monique van Lent vertelt hoe de beweging 'Groen-het-Samen' in 2025 verder vorm kreeg en hoe bewoners in hun straat of buurt het verschil maken.

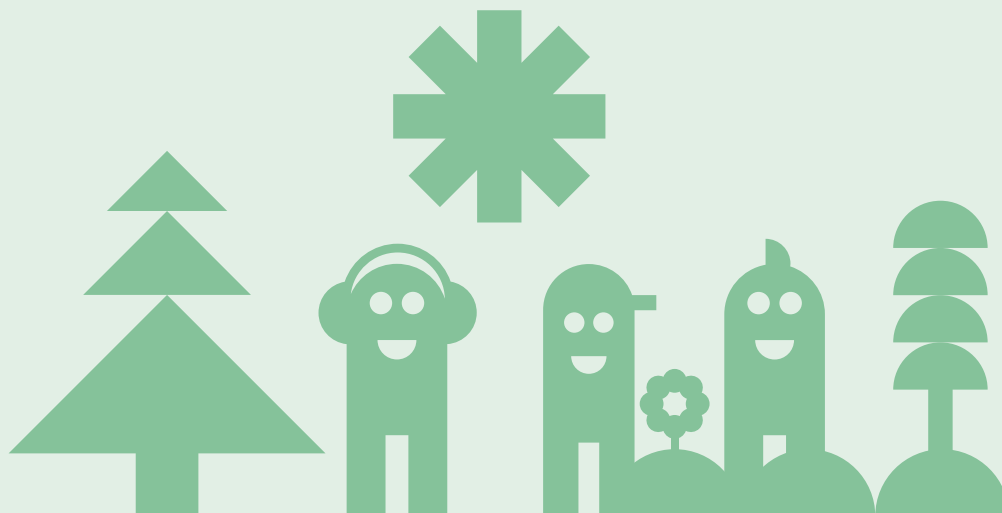
Droogte, hittestress, wateroverlast en het verlies van biodiversiteit: wereldwijd worden de gevolgen van klimaatverandering steeds duidelijk zichtbaarder. Om het tij te keren, is actie nodig. Overal, dus ook in de regio Eindhoven. Samen met haar partners neemt Woonbedrijf hierin het voortouw.

Van Groen-het-Zelf naar Groen-het-Samen

Monique blikt terug: "In 2023 brachten we in kaart waar huurders tegenaan lopen als zij hun woning of omgeving willen verduurzamen. 'Groen-het-Zelf' heette dit project. De conclusie: procedures staan groene initiatieven vaak in de weg. Daarom hebben we in 2024 bekeken hoe we dit proces voor bewoners toegankelijker kunnen maken.

Waar duurzaamheid vaak vanuit techniek en regels wordt benaderd, kiest Woonbedrijf ook voor een andere invalshoek. Met de beweging Groen-het-Samen richt de Eindhovense corporatie zich op vergroening en geeft ze verduurzaming een sociale dimensie. Monique: "Zowel in ons Fijn Wonen-onderzoek als in de praktijk zien we dat een groene leefomgeving de sociale samenhang versterkt. Mensen komen elkaar vaker tegen, maken makkelijker contact en voelen zich prettiger in hun buurt." Binnen de werkgroep Groen-het-Samen denken bewoners en medewerkers van Woonbedrijf actief mee over initiatieven die buurten en wijken groener maken. En dat werkt aanstekelijk. Bewoners die beginnen met vergroenen, nemen anderen daarin mee. Dat begint heel eenvoudig met een praatje als ze bezig zijn in de tuin.

*"Vergroenen werkt
aanstekelijk."*



'Adopteer een straat'

Die positieve energie was in 2025 duidelijk voelbaar. Op 12 mei lieten zo'n vijftig bewoners zich inspireren door Kees Lepoeter, oprichter van Adopteer een Straat. Monique licht toe: "Kees vroeg en kreeg in 2014 toestemming van Woonbedrijf en de gemeente Eindhoven om zijn versteende straat te vergroenen. Dit deed hij door het adopteren van boomspiegels. Sindsdien hebben al meer dan tweeduizend bewoners zijn voorbeeld gevolgd door kleine, open stukjes grond rondom boomstammen en gevels te vergroenen. Tijdens de inspiratieavond in mei nam Kees bewoners mee door de wijk om te laten zien hoe dat eruitziet en waar nog meer kansen liggen voor vergroening."

Afkoppelen van regenwater

Ook een experiment in de Generalenbuurt, op 11 oktober, liet op fraaie wijze zien wat er gebeurt als duurzaamheid en ontmoeting samenkomen. Verdeeld over twee straten werden regenpijpen afgekoppeld en regentonnen geplaatst. "Zo kan overtollig regenwater in de tuin wegstromen en wordt het riool minder belast bij hevige regenbuien", vertelt Monique. "Wat dit experiment bijzonder maakte, waren de sociale effecten. Doordat bewoners de regenpijp en regenton met elkaar delen, worden ze automatisch met elkaar verbonden. Ze zijn samen verantwoordelijk en raken met elkaar in gesprek."

De dag had een feestelijk karakter. Deelnemende bewoners werden verwelkomd met een ochtendserenade en verse koffie. Ook waren er mensen van het Positief Energiecafé aanwezig om uitleg te geven over het verduurzamen van de omgeving.

Leren en doen

Het experiment leverde ook waardevolle inzichten op, zegt Monique. "We kwamen erachter dat het afkoppelen van hemelwater meer behelst dan het doorzagen van een regenpijp en het plaatsen van een regenton. Je moet zorgen voor een ondergrond die het regenwater goed kan opnemen - geen leem dus - en erop toezien dat het water niet

te dicht bij de gevel komt en zo de kruipruimte instroomt." Ter aanvulling op het experiment vond er eind oktober een inspiratieavond plaats. Hydroloog Luuk Postmes van de gemeente Eindhoven deelde hier zijn kennis over onder meer bodemopbouw en grondwaterstanden. Afkoppelcoaches Lanny Ollie en Susan Dekker van NLGaaf lieten de aanwezige bewoners zien waarom het zo belangrijk is dat regenwater niet in het riool terecht komt.

Deze combinatie van leren en doen staat ook centraal binnen het Duurzaamheidspact, waarin Woonbedrijf samenwerkt met de gemeente en de andere Eindhovense woningcorporaties. Gezamenlijke initiatieven laten zien hoe groot die behoefte is. Zo liep het in 2025 storm bij de aanmeldingen voor de Groenbus, die bewoners helpt bij het vergroenen van hun tuin. "Die zat in no time vol", zegt Monique. "Mensen hebben allerlei vragen. 'Wat kunnen we zelf doen?' 'Hoeveel werk is het?' 'Wat kost het?' Wij helpen ze op weg. Daarnaast zetten we in op toegankelijke informatie. Vorig jaar is de website aangepast, zodat bewoners makkelijker hun weg vinden in alles rondom duurzaamheid"

Samen het verschil maken

In 2026 gaat Woonbedrijf met dezelfde positieve energie verder. Met nieuwe initiatieven, nieuwe ontmoetingen en - hopelijk - steeds meer bewoners die aanhaken. "In elke fase van een project betrekken we onze huurders. Want een duurzame stad begint in de straat. Bij mensen die meedoen. En bij de overtuiging dat je samen het verschil kunt maken."

"Een groene leefomgeving maakt buurten niet alleen mooier, maar ook hechter."

RESULTATEN DUURZAAMHEID IN 1 OOGOPSLAG



VERMINDEREN VAN DE
HOEEVEELHEID CO2 DIE WE
UITSTOTEN

2098^{TON}

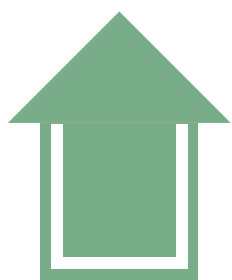
MINDER CO2-UITSTOOT
(1845 IN 2024)



HET VERLAGEN VAN FOSSIELE
ENERGIE (IN KWH/M2)

175^{KWH/M2}

ENERGIEPRESTATIE
WONINGEN GAS/FOSSIEL
(182 IN 2024)



ISOLATIE PRESTATIE (GEMETEN IN
DE AFSTAND TOT DE STANDAARD
IN KWH/M2)

36

ISOLATIEPRESTATIE WONINGEN
(43,5 IN 2024)

03

DUURZAAMHEID

Onze duurzaamheidsaanpak draagt bij aan fijn en toekomstbestendig wonen. Ze zorgt voor meer comfort in de woningen, een groene leefomgeving en helpt wonen betaalbaar te houden. Daarbij hanteren we de uitgangspunten en methodiek van The Natural Step als raamwerk. Onze aanpak richt zich op vier thema's: duurzame energie, gesloten kringlopen, natuurlijke stad en inspireren & aanjagen. Het laatste thema is overkoepelend voor de andere drie.



Omschrijving	Eenheid	Doelstelling	2025	2024
CO2-emissiereductie	ton CO2/jaar	2.000	2.098	1.845
Ep2 score	kWh/m2	170	175	182
Isolatie prestatie	Delta, de afstand tot de standaard (=0) in kWh/m2	35	36	45,3

Tabel 16 Resultaten duurzaamheidsaanpak

3.1 DUURZAME ENERGIE

We liggen op koers richting ons lange-termijndoel: energieneutraal zijn in 2050. In de cijfers lijkt de voortgang iets af te vlakken, maar dat komt vooral doordat enkele grotere renovatieprojecten wel zijn gestart, maar nog niet zijn opgeleverd. De daling van het aantal woningen met een E-, F-, of G-label zet wel door.

Onzekerheid rond saldering en energiekosten remt de aanvragen voor zonnepanelen. De communicatie hierover met bewoners is hierop aangepast. In april 2025 hebben de Eindhovense woningcorporaties, gemeente Eindhoven en het gemeentelijk energiebedrijf (in oprichting) een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staan afspraken over betaalbaarheid, duurzaamheid en de planning van toekomstige warmtenetten. Het sluiten van deze overeenkomst is een belangrijke stap richting een aardgasvrij Eindhoven. Binnen Woonbedrijf is een kernteam warmtetransitie opgericht. In dit team werken verschillende disciplines samen aan vraagstukken rond de warmtetransitie. Vanuit dit team is ook een zienswijze ingediend op het Warmteprogramma van gemeente Eindhoven.

3.2 GESLOTEN KRINGLOPEN

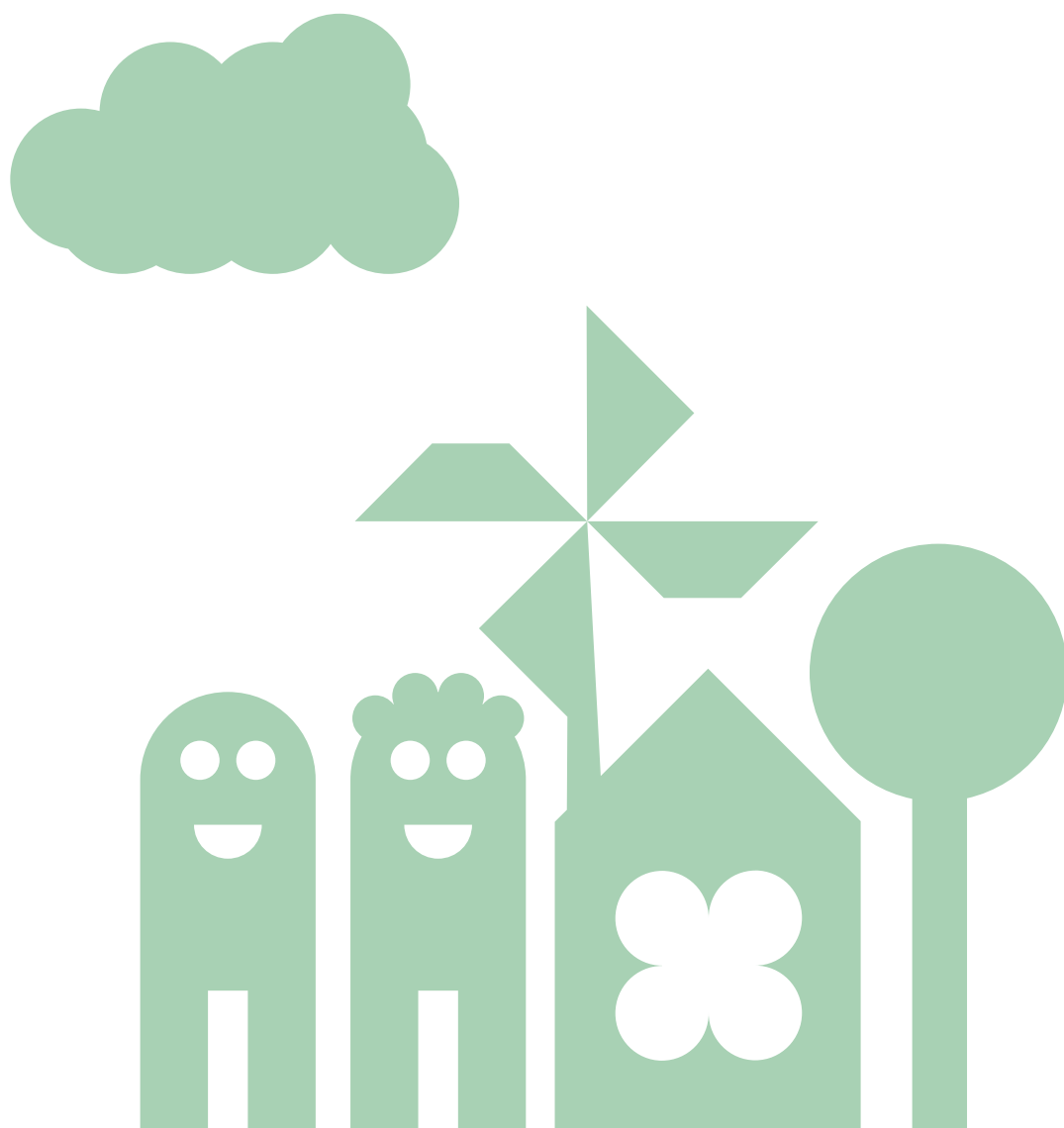
Bij gesloten kringlopen streven we ernaar de CO²-uitstoot van de gebruikte materialen zoveel mogelijk te beperken en materialen zo lang mogelijk te gebruiken. Daar werken we zowel bij nieuwbouw als bij het beheer van het vastgoed aan, bijvoorbeeld door het kiezen van duurzamere materialen, het verlengen van de levensduur en hergebruik waar mogelijk.

In mei zijn bij het renovatieproject in de wijk Vaartbroek, zes daken vervangen door daken met 100% biobased isolatie. Deze zijn voorzien van stro en hebben dezelfde isolatiewaarde als traditioneel isolatiemateriaal. De CO²-uitstoot tijdens de productiefase van deze daken is daarbij 67% lager dan bij traditionele daken. Daarnaast slaat het biobased materiaal ook CO² op.

3.3 NATUURLIJKE STAD

In 2025 hebben we op verschillende manieren gewerkt aan meer en beter groen in onze wijken. Bij woningmutaties zijn tuinen opnieuw onthard, en diverse groenstroken zijn opnieuw ingericht met planten die de biodiversiteit bevorderen.

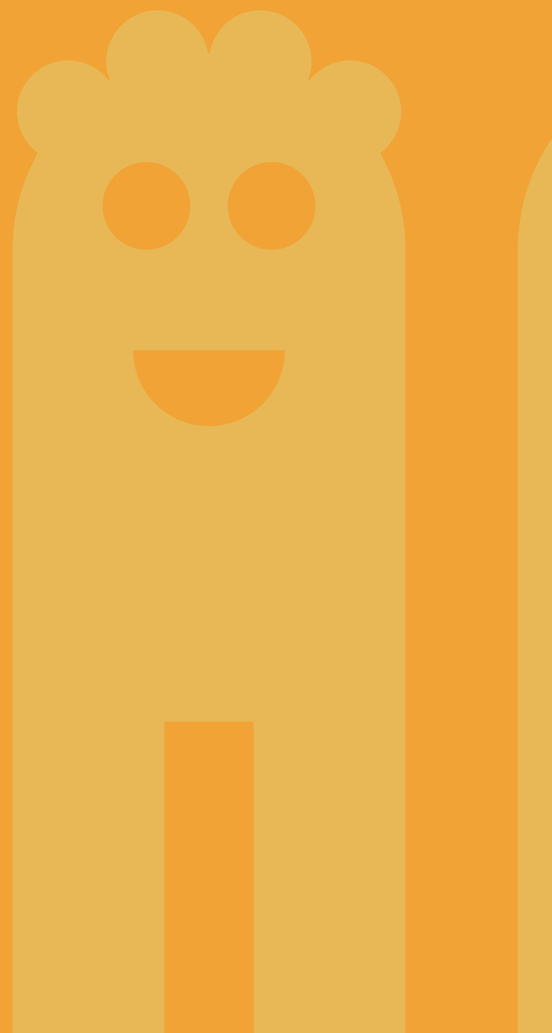
Vanuit het project Groen-Het-Samen voerden we een pilot uit waarbij regenpijpen werden afgekoppeld en regentonnen geplaatst. Bij 27 woningen in de Generalenbuurt zijn de regenpijpen afgekoppeld. Dit project is uitgevoerd met subsidie van Waterschap De Dommel. Daarnaast organiseerden we twee bijeenkomsten voor bewoners en Groene Gangmakers. Deze gingen over 'Adopteer een straat' en het thema (regen)water. Beide bijeenkomsten werden goed bezocht.

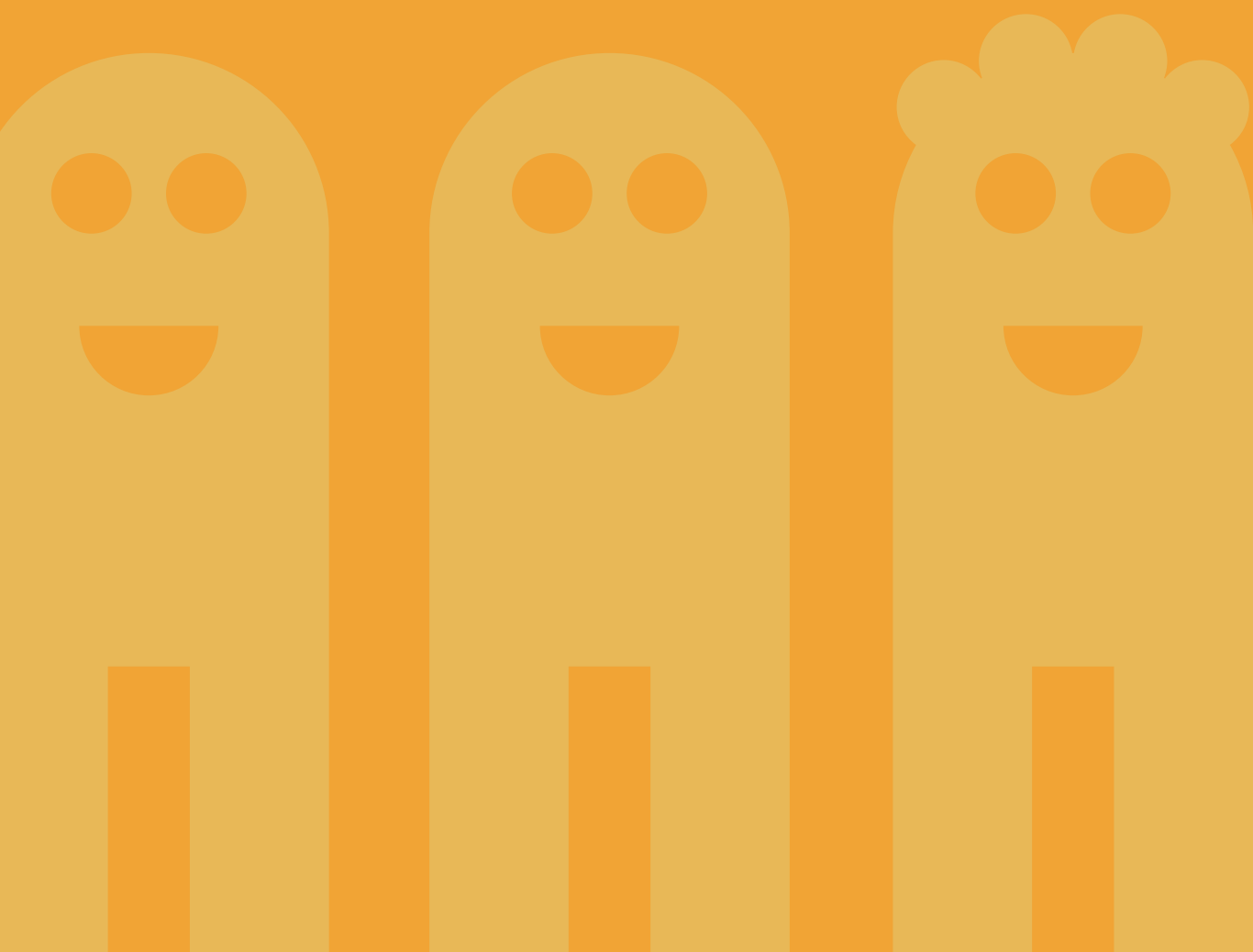


04

ORGANISATIE

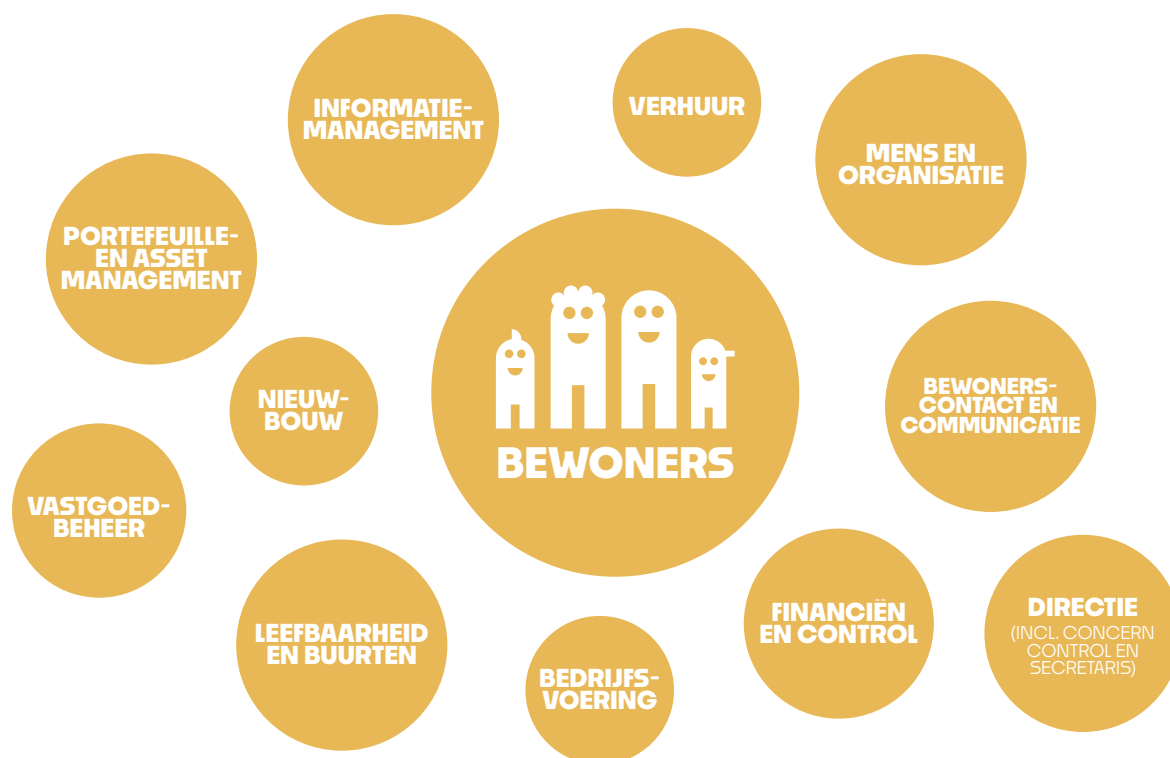
Bij Woonbedrijf vormen onze medewerkers de basis voor het realiseren van onze doelstelling: wonen voor onze bewoners.





4.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Onze organisatie telt 10 afdelingen die worden aangestuurd door een directieteam. Dit team bestaat uit een algemeen directeur/bestuurder en 2 directeuren, ondersteund door de bestuurssecretaris en concerncontroller.



Figuur 3 Organogram Woonbedrijf

4.1 ORGANISATIESTRUCTUUR

Onze organisatie telt 10 afdelingen die worden aangestuurd door een directieteam. Dit team bestaat uit een algemeen directeur/bestuurder en 2 directeuren, ondersteund door de bestuurssecretaris en concern-controller.

4.2 MEDEWERKERSBELEVING

In 2025 hadden we te maken met een relatief hoog en langdurig ziekteverzuim. Dit leidde tot hogere kosten voor het inhuren van extern personeel. De in- en uitstroom van medewerkers was vergelijkbaar met die van het voorgaande jaar. Tegelijkertijd bleef het door de krapte op de arbeidsmarkt lastig om nieuwe collega's aan te trekken.

Soort	2025 cumulatief in %	2024 cumulatief in %
Kort	0,8%	0,7%
Middellang	0,6%	0,5%
Lang	5,4%	5,4%
Totaal	6,8%	6,6%

Tabel 17 Ziekteverzuim

Naar aanleiding van de resultaten uit het medewerkersonderzoek (MBO) 2024 hebben we in 2025 een verdiepend onderzoek uitgevoerd. In een werkgroep zijn deze inzichten verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een eerste aanpak, waarbij we in afdelingsgesprekken gericht kijken naar manieren om de werkdruk te verlagen en de tevredenheid van medewerkers te verbeteren.

De uitkomsten verschillen per afdeling, maar we zien dat de gekozen aanpak in de praktijk stappen vooruit oplevert.

4.3 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

In 2025 hebben we weer de nodige activiteiten op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen opgepakt. Zo hebben we samen met JINC vijf activiteiten georganiseerd en heeft de werkgroep “Sociale gangmakers” drie vrijwilligersactiviteiten georganiseerd voor medewerkers. Deze activiteiten hebben geleid tot meer verbinding met onze bewoners en tussen collega’s van verschillende afdelingen. Daarbij zijn collega’s geïnspireerd en geenthousiasmeerd om zelf in hun eigen tijd socialer te ondernemen. Tenslotte hebben we hiermee bijgedragen aan het stimuleren van een inclusieve kijk bij medewerkers.

4.4 FIT & FOCUS

Bij de reorganisatie in 2020 is gekozen voor een directieteam met een algemeen directeur/bestuurder en twee directeuren. Om Woonbedrijf toekomstbestendig te maken en beter in te spelen op de interne en externe uitdagingen is deze topstructuur opnieuw tegen het licht gehouden. Na een externe analyse en een brede consultatie is ervoor gekozen om het directieteam uit te breiden van twee naar drie directeuren. Met portefeuilles voor ‘Vastgoed & Portefeuillevernieuwing’, ‘Wonen & Wijken’ en ‘Organisatie & Bedrijfsvoering’. Daarnaast komt er een nieuwe afdeling ‘Strategie & Portefeuillesturing’, aangestuurd door een manager en wordt de functie van strategisch adviseur bestuur toegevoegd. Deze nieuwe topstructuur maakt Woonbedrijf wendbaarder, versterkt de strategische en operationele kracht en zorgt voor meer interne verbinding en externe focus. Hierdoor kan besluitvorming sneller en duidelijker plaatsvinden.

4.5 INTEGRITEIT, DIVERSITEIT & INCLUSIVITEIT

Een veilige en respectvolle werkomgeving, waar we respectvol met elkaar omgaan, is de basis voor (samen)werking bij Woonbedrijf. We geloven in de kracht van diversiteit, inclusiviteit en integriteit. Waar-deren de unieke bijdragen van ieder individu, stimuleren openheid en respect, en verwachten van alle medewerkers dat zij eerlijk en verantwoordelijk handelen.

Maar wat betekent dat dan precies?

Om daar meer zicht op te krijgen, hebben we in 2025 de gedragscode herijkt. Deze code helpt collega’s bij hoe zij met elkaar omgaan, beslissingen nemen en bijdragen aan een organisatie waarin iedereen zich welkom, gewaardeerd en gesteund voelt.

De gedragscode is op onderdelen verder uitgewerkt. Hierdoor bieden we meer duidelijkheid voor de medewerkers en stellen we ook duidelijke regels om belangenverstrengeling, onregelmatigheden of fraude te voorkomen. Naast de gedragscode hebben we ook de protocollen voor het melden van ongewenst gedrag en -taalgebruik en onregelmatigheden en (vermoeden van) fraude aangepast. De gewijzigde meldprotocollen worden in 2026 ingevoerd.

Agressie en ongewenst gedrag

	2025	2024	2023
Aantal meldingen	13	7	10

Tabel 18 Aantal meldingen agressie en ongewenst gedrag derden

Het aantal geregistreerde meldingen neemt toe. Dat heeft te maken met de veranderende maatschappij. Bewoners stellen zich actiever en mondiger op richting medewerkers van Woonbedrijf en leveranciers. De cijfers geven mogelijk geen juist beeld aangezien niet alle incidenten worden gemeld. In 2025 actie is hierop ondernomen door het starten van een verbeterprogramma rondom integriteit. Voor 2026 zorgen we voor een aangepaste en vereenvoudigde wijze van melden waarbij we ook meer inzicht bieden in de verschillende meldingen en de daarmee samenhangende vervolgacties.

Integriteit en fraude

Woonbedrijf accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Fraude is desondanks niet helemaal uit te sluiten. Bij fraudepreventie hoort ook een kosten-batenanalyse. Bij fraudesignalen onderneemt Woonbedrijf altijd actie. In 2024 is een frauderisico-analyse uitgevoerd. In 2025 zijn de uitkomsten hiervan gebruikt bij interne controles. In 2026 wordt een frauderesponsplan vastgesteld en ingevoerd.

In 2025 heeft de Autoriteit Woningcorporaties in een a-selecte steekproef bij een beperkt aantal woningcorporaties een onderzoek uitgevoerd naar risico’s op integriteitsschendingen in de uitvoering van onderhoud. Woonbedrijf is voor dit onderzoek geselecteerd. Wij hebben de Aw voorzien van de gevraagde informatie. Het algemeen beeld bij het onderzoek is dat het onderwerp integriteit aandacht krijgt bij corporaties. De Aw constateert bij Woonbedrijf dat we actief bezig zijn met de hard controls, maar dat deze nog niet op het gewenste niveau zijn. Verder geeft de Aw aan dat het wenselijk is de toezichthouder bij (vermoedens van) integriteitsschendingen actief te informeren, ten behoeve van het gezamenlijk leren en tijdig signaleren van risico’s. Tot slot stelt de Aw dat Woonbedrijf het afgelopen jaar heeft geïnvesteerd in een cultuurtraject. Ook is Woonbedrijf bezig met een professionaliseringsslag binnen de organisatie, waarbij wordt toegewerkt naar meer gezonde zakelijkheid dan wel een meer resultaatgerichte en een minder familiale cultuur. Deze ontwikkeling van zowel de hard- als de soft controls sluit aan bij de verdere versterking van governance en beheersing.

Klokkenluidersregeling

Ondanks alle regels, trainingen en controles, kunnen er situaties ontstaan waarin iets misgaat. Daarom heeft Woonbedrijf een klokkenluidersregeling. De concerncontroller fungeert als meldpunt voor deze regeling. In 2025 zijn geen meldingen gedaan via de klokkenluidersregeling.

05

GOVERNANCE

Als maatschappelijke onderneming hanteert Woonbedrijf de normen uit de governancecode voor woningcorporaties van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het is de verantwoordelijkheid van het bestuur dat de medewerkers handelen volgens deze vastgestelde normen.

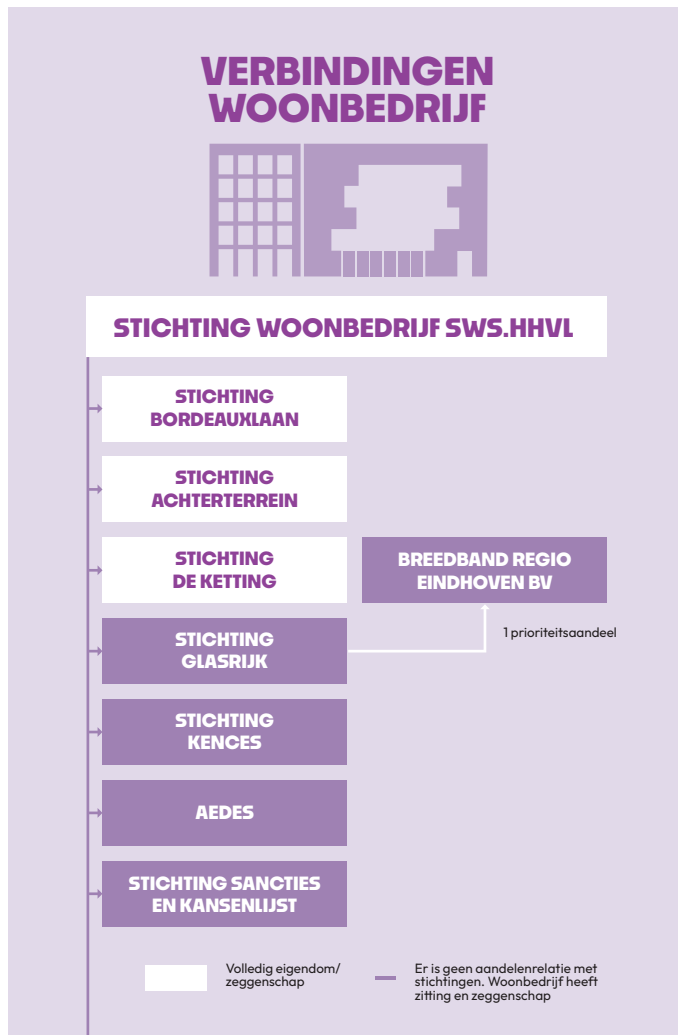
Jaarlijks wordt de governancestructuur geëvalueerd en zo nodig aangepast. Noodzakelijke aanpassingen worden in de loop van 2026, als de nieuwe topstructuur wordt geïmplementeerd, doorgevoerd.

Een overzicht van de governancestructuur en de bijbehorende documenten (met uitzondering van RFBB en Mandaterings- en procuratieregeling) zijn terug te vinden op de website van Woonbedrijf www.woonbedrijf.com/governance.



5.1 NEVENSTRUCTUUR

Wij willen onze doelen bereiken vanuit één organisatie en met één duidelijke manier van organiseren. Dit is ook het uitgangspunt voor onze juridische structuur. Daarom richten wij in principe geen aparte nevenstructuren op. Alleen als dit echt nodig is om onze doelen te behalen of om risico's te beperken, kijken wij hiervan af.



Figuur 4 Nevenstructuur Woonbedrijf

Binnen de nevenstructuur zijn bestuur en intern toezicht zo ingericht dat niet personen, maar de organisatie zelf als bestuurder is benoemd. De organisatie wordt daarbij vertegenwoordigd door haar bestuur. Voor de entiteiten binnen de nevenstructuur is geen aparte Raad van Commissarissen (RvC) ingesteld. Wel is voor de hele structuur vastgelegd dat voor besluiten dezelfde goedkeuringseisen gelden als binnen stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl.

De financiële belangen van deze verbindingen zijn opgenomen in de jaarrekening. Gezien de aard en omvang van de verbindingen zijn de financiële risico's voor de toegelaten instelling beperkt. Als Woonbedrijf een nieuwe samenwerking of verbinding aangaat, wordt deze altijd getoetst aan de eisen van het verbindingenstatuut. In 2025 zijn geen nieuwe verbindingen of samenwerkingen aangegaan die onder deze criteria vallen.

5.2 OVERLEG MET BEWONERS EN ANDERE PARTNERS

Woonbedrijf werkt samen met diverse belanghebbenden. Hieronder noemen we de belangrijkste belanghebbenden waar we op bestuurlijk niveau de krachten mee bundelen:

Huurdersvertegenwoordiging

Woonbedrijf voert intensief overleg met de belangvertegenwoordiger van de huurders, stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (StHVV) over beleidszaken die alle huurders aangaan. Als basis geldt de overlegwet, maar Woonbedrijf gaat verder dan de wet voorschrijft. Op veel onderdelen wordt de HVW meegenomen in de voorbereiding, ontwikkeling en uitvoering van de verschillende beleidsterreinen. In 2025 is er onder meer overlegd over het verbeterplan HOOP (Huurders Organisatie Ontwikkel Plan) dat de Woonbond in opdracht van de HVW heeft opgesteld. Daarnaast werd gesproken over bewonersparticipatie, het opstellen van het Eindhovens Statuut, de aanpak van renovatieprojecten en de adviezen die zijn uitgebracht.

De StHVV heeft in 2025 de volgende adviezen uitgebracht:

- * Jaarlijkse huurverhoging 2025
- * Sloop/renovatie Appelaar
- * Herziene regeling renovatie bewoonde staat
- * Herijking huur- en verhuurbeleid
- * Adviesaanvraag sloop Genderhof (Sterkenburg)
- * Renovatie Weissenbruchlaan
- * Renovatie Prinsejagt 1 voor bewonerscommissie Prinsejagt
- * Van Groot naar Beter

Woonbedrijf betreft de HVW zo vroeg mogelijk bij de ontwikkeling van nieuw beleid en andere initiatieven. Hierdoor kan deze stichting in een vroegtijdig stadium haar inbreng kenbaar maken. Om te komen tot prestatieafspraken hebben we regelmatig overleg gevoerd met de gemeenten en de StHVV. In de gemeente Eindhoven wordt de stichting HVW vertegenwoordigd door een afvaardiging van het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK).

Gemeenten en collega corporaties

Woonbedrijf is actief in de gemeenten Eindhoven, Veldhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Valkenswaard en Son en Breugel. Regelmatig voeren we overleg met wethouders en ambtenaren over actuele zaken aan de hand van prestatieafspraken die we samen met de huurdersvertegenwoordiging hebben gemaakt. De gemeenten Eindhoven en Helmond kennen een frequent Bestuurlijk Overleg Wonen waar Woonbedrijf vaste deelnemer is.

In de meeste gemeenten waar Woonbedrijf actief is, zijn meerjarige prestatieafspraken van kracht. Deze afspraken worden in de regel jaarlijks geactualiseerd. In 2025 verliep dit proces anders als gevolg van het politieke voornemen om de huren in de sociale sector te bevriezen.

In een gezamenlijke brief aan alle gemeenten hebben de binnen de MRE-regio actieve corporaties aangegeven dat het, gezien deze aangekondigde huurbevriezing en de daarmee gepaard gaande onzekerheden, niet mogelijk was om vóór 1 juli 2025 een op maat gesneden bod uit te brengen. Pas nadat duidelijk werd dat dit politieke voornemen geen doorgang zou vinden, kon het reguliere proces van een jaarlijkse actualisatie weer worden hervat.

Voor de gemeenten Eindhoven, Veldhoven en Helmond heeft dit ertoe geleid dat de bestaande meerjarige prestatieafspraken alsnog zijn geactualiseerd, zonder dat er een afzonderlijk bod is uitgebracht. In Geldrop is in het begin van het laatste kwartaal wél een bod uitgebracht. Begin 2026 worden de nieuwe meerjarige prestatieafspraken naar verwachting bekrachtigd. In Best werden de nieuwe afspraken pas in de tweede helft van 2025 ondertekend. Overleg tussen de gemeente en de betrokken corporaties leidde tot het oordeel dat actualisatie voor 2026 en de daaropvolgende jaren geen toegevoegde waarde heeft.’

Samenwerking in de Metropoolregio Eindhoven

De 13 corporaties in de MRE-regio werken intensief samen in het Platform Woningcorporaties. In 2025 spraken zij onder meer over:

- * Woonst 2.0
- * Wooniezie
- * Regionale Woondeal
- * Beethoven
- * Building Balance (biobased isoleren)
- * Strategische agenda
- * Impact huurbevrozing
- * Transparant woningaanbod
- * Urgentieregeling
- * Prognosemodel en onderlinge vergelijking door Finance Ideas

5.3 RISICOMANAGEMENT EN INTERNE BEHEERSING

Interne strategische risico's en externe strategierisico's

Ook in 2025 hebben wij de ontwikkeling en beheersing van de twaalf grootste strategische risico's gemonitord. We zien ruim 50 beheersmaatregelen. Bijna de helft van de maatregelen loopt goed, de rest vraagt en krijgt de nodige aandacht. Dit betreft voornamelijk cultuur en gedrag. Het effect van deze maatregelen heeft logischerwijs tijd nodig. Directie en management bespreken de voortgang regelmatig in hun overleggen. Via de reguliere tertiaalrapportage leggen zij hierover verantwoording af aan de directie en Raad van Commissarissen.’

Risicomanagement bij vastgoedprojecten

Bij de ontwikkeling van een project wordt een risico-inventarisatie opgesteld. Dit gebeurt vanuit verschillende disciplines. Iedere twee maanden worden de risico's, beheersmaatregelen en de effectiviteit en de effecten hiervan intern besproken. De top 10 van deze risico's maken onderdeel uit van de tertiaalrapportage.

Daarnaast wordt ieder investeringsbesluit getoetst aan het toetsingskader voor investeringen. Naast inhoudelijke (volkshuisvestelijke, technische en financiële) criteria bevat dit kader ook procesmatige en bedrijfsmatige criteria (zoals inkoop, financiering, fiscaal en juridisch). De businesscontroller checkt of het investeringsbesluit aan deze procesvereisten voldoet. Hiermee beheersen we de risico's bij het nemen van dit besluit en het aangaan van contracten met leveranciers die hieruit volgen.

Risicomanagement en de accountant

Woonbedrijf ontvangt jaarlijks een managementletter van de accountant met bevindingen over risico's in de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersingsmaatregelen. De bevin-

dingen worden vertaald naar actiepunten binnen de organisatie en vervolgens opgevolgd.

Financiële positie

De meerjarenbegroting van Woonbedrijf wordt jaarlijks getoetst aan het financieel beleid. In 2025 is dit beleid aangepast. Er is bepaald dat wij geen interne normen hanteren voor de toetsingscriteria van het WSW. De meerjarenbegroting wordt intern getoetst aan een aantal 'wat als'-scenario's en de simulatie van 2.000 macro-economische scenario's. Het resultaat van deze simulaties geeft inzicht in het risico dat bepaalde indicatoren niet worden gehaald.

Investeringen in nieuwbouw en renovatie worden getoetst aan een intern toetsingskader investeringen. Dat kader is gebaseerd op een toets van de onrendabele top aan de in het financieel toetsingskader vastgestelde bandbreedte, een toets aan de stichtingskosten in relatie tot de leegwaarde en een toets van de marktconformiteit van de bouwkosten.

Wet- en regelgeving

Woonbedrijf heeft een Compliantetafel die tot doel heeft de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving te volgen en de implementatie ervan te bewaken. Daarnaast wordt aan deze tafel casuïstiek besproken en worden er zo nodig verbeteringen doorgevoerd.

Interne beheersing

Interne beheersing

Woonbedrijf werkt volgens het Three Lines Model van het Institute of Internal Auditors. Het lijnmanagement in de eerste lijn is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de strategie, de doelstellingen en waarde creatie. De tweede lijn wordt gevormd door met name de ondersteunende afdelingen, waarbij de afdeling Financiën & Controlling als regisseur van de tweede lijn positie inneemt voor de werking van dit model. De afdeling Concerncontrol vormt de derde lijn. Zij ziet toe op de samenwerking tussen de eerste en de tweede lijn en biedt aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing van de organisatie van Woonbedrijf.

Concerncontrol stelt jaarlijks een Control- & Auditplan op waarin de aanpak voor het aankomende jaar wordt uitgewerkt, inclusief de uit te voeren audits. De Raad van Commissarissen stelt dit plan vast. De voortgang van het control- en auditplan wordt elke vier maanden gerapporteerd en besproken met de directie en de auditcommissie van de RvC.

De concerncontroller adviseert over en ziet toe op het functioneren van het beheerssysteem van Woonbedrijf, waaronder de naleving van relevante wet- en regelgeving. Dit betrof in 2025 met name:

- * Oordelen over reguliere zaken, zoals begroting en periodieke verslaglegging. Belangrijk hierbij is dat de onderzochte besluiten in lijn zijn met de visie, het ondernemingsplan en het beleid van Woonbedrijf. Daarnaast zijn ook diverse adviezen gegeven voor verbetering of voor implementatie.
- * Als deelnemer aan het Directieteam Overleg bewaken van integrale afweging bij oordeelsvorming en besluitvorming door het Directieteam.
- * Klankbord zijn voor RvC, directie en management, medewerkers en belanghouders bij algemene ontwikkelingen.

- * Ondersteunen van de afdeling F&C bij het doorontwikkelen van de interne beheersing.
- * Oordelen geven over diverse interne ontwikkelingen, processen die uitvoering gaven aan het bestaande beleid.

De internal auditfunctie ziet toe op de kwaliteit van de interne beheersing van processen, afdelingen en projecten, inclusief de betrouwbaarheid van de daartoe benodigde (financiële) informatie en de beheersing van de IT-processen en -systemen. De bevindingen en aanbevelingen naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken en audits worden gebruikt om verbeteringen in de bedrijfsvoering door te voeren. Bevindingen en aanbevelingen vanuit audits worden doorgaans door de opdrachtgever van de audit gevat in een actieplan.

In 2025 zijn audits afgerond over de volgende onderwerpen: Informatiebeveiliging, Opvolging project grip op inkoop, Eerstelijnscontroles nieuwbouw en renovatie en Onderhoud en kwaliteit.

Algemeen beeld uit de audits en onderzoeken is dat processen en de uitvoering van het beleid redelijk verlopen, al zal zijn ook verbeteringen mogelijk in het beheersen van de processen en het uitvoeren van beleid en de beheersingsmaatregelen. Deze zijn met name nodig in het efficiënter en effectiever organiseren van processen, de implementatie van het beleid en de samenwerking tussen de eerste en tweede lijn. Directie en management zijn zich hiervan bewust en nemen de hiervoor benodigde maatregelen.

Oordelen van de concerncontroller en aanbevelingen vanuit audits worden over het algemeen na bespreking overgenomen door directie en management. Concerncontrol toetst de voortgang hiervan regelmatig en bespreekt uitkomsten met de verantwoordelijk directeur of manager. Op deze wijze zorgen wij ervoor dat de effecten van de oordelen, adviezen en audits zo maximaal mogelijk zijn.

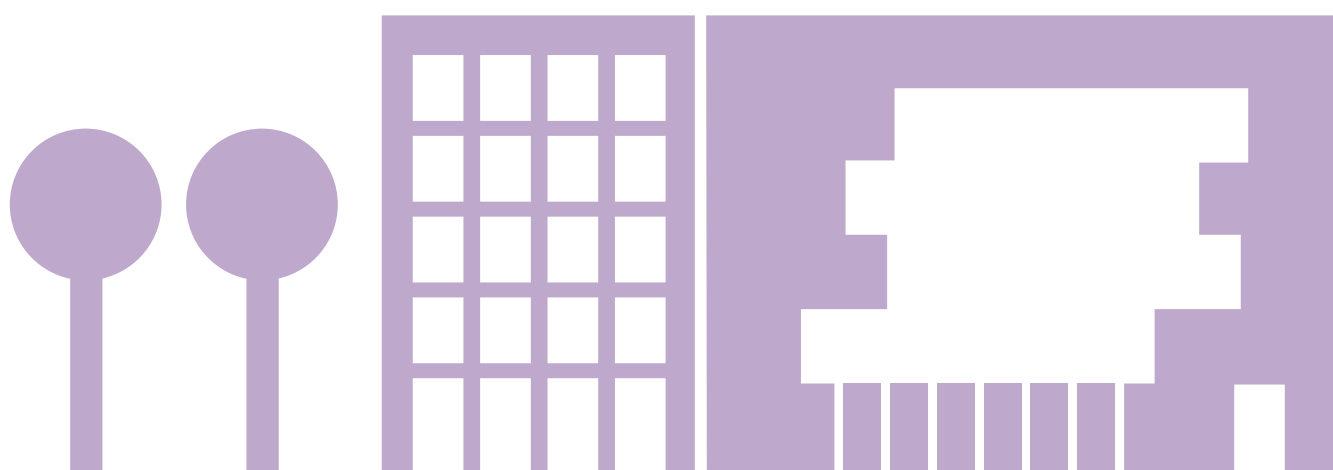
5.4 PERMANENTE EDUCATIE

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Veel bestuurders houden hun competenties goed op peil. Om leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Deze verplichting is opgenomen in de Woningwet. Een bestuurder is verplicht om in een jaar 36 PE-punten of over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten te behalen.

	2025	2024	2023	Totaal
Roy Beijnsberger	41	144	33,5	218,5

Tabel 19 PE-punten registratie

Voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt eveneens een verplichte permanente educatie. De verantwoording hierover is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.



06

ONZE FINANCIËN EN JAARREKENING

In een context van blijvende druk op de woningmarkt en veranderende wet- en regelgeving is het van belang om een gezonde financiële basis te behouden. In dit hoofdstuk wordt de financiële continuïteit van de woningcorporatie toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde, het gevoerde treasurybeleid en de fiscale positie. Samen bieden deze onderdelen inzicht in de financiële gezondheid en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke opgaven duurzaam te blijven realiseren.



6.1 RENTMEESTERSCHAP: BORGEN VAN FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Met ingang van 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ingevoerd. In de Woningwet is verplichte hantering van het handboek marktwaardering opgenomen en de daaruit voortvloeiende verplichting tot hantering van de marktwaarde verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De beleidswaarde vormt voor een aantal in het gezamenlijk beoordelingskader opgenomen financiële ratio's de basis voor de berekening en beoordeling van deze ratio's. De financiële continuïteit van Woonbedrijf wordt door Aw en WSW beoordeeld op basis van onderstaande financiële ratio's.

1. Interest Coverage Ratio (ICR); deze indicator meet hoe vaak onze netto financieringslasten betaald kunnen worden uit de operationele kasstromen (voor aftrek netto financieringslasten). Voor het meten van de ICR wordt gekeken naar de realisatie conform kasstroomoverzicht in het boekjaar en naar de prognose voor de komende vijf jaren.
2. Loan to Value (LTV); deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldpositie en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de LTV wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de nominale schuld en naar de realisatie van de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaren van de beleidswaarde.
3. Solvabiliteit: deze indicator meet de verhouding in procenten tussen het eigen vermogen op basis van waardering tegen beleidswaarde en het balanstotaal op basis van waardering tegen beleidswaarde. Voor het meten van de solvabiliteit wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende vijf jaren voor wat betreft het balanstotaal en het eigen vermogen en naar de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de beleidswaarde en het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde.

4. Dekkingsratio: deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldpositie en de marktwaarde verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de dekkingsratio wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaren voor wat betreft de nominale schuld en de marktwaarde verhuurde staat.

In het verslagjaar voldoet de organisatie aan alle door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties gehanteerde financiële normen.

Ultimo verslagjaar 2025 bedraagt de Interest Coverage Ratio 4,21. Voor de DAEB-tak komt deze ratio uit op 3,84 en voor de niet DAEB-tak 8,97. Deze verhoudingen liggen allen boven de geldende normen en geven aan dat de operationele kasstromen ruimschoots toereikend zijn om de netto financieringslasten te voldoen.

De Loan to Value op totaalniveau komt ultimo verslagjaar uit op 29,1% en blijft daarmee ruim onder de norm van 70%. Daarnaast voldoet Woonbedrijf met 31,3% voor de DAEB-tak en 11,8% voor de niet DAEB-tak aan de gehanteerde financiële norm. Dit wijst erop dat de schuldpositie in een gezonde verhouding staat tot de beleidswaarde van het vastgoed.

De solvabiliteit bedraagt 65,4% (DAEB-tak 62,5% en niet DAEB-tak 87,9%) en ligt daarmee boven de norm van 30%. De organisatie beschikt hiermee over een solide vermogenspositie, waarbij een substantieel deel van het balanstotaal is gefinancierd met eigen vermogen.

De dekkingsratio bedraagt 12,4% (DAEB-tak 12,9% en niet DAEB-tak 8,5%) en blijft onder de norm van 70%. Dit betekent dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed een ruime dekking biedt voor de uitstaande schuldpositie.



Kengetal	2025			2024			Norm
	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	
ICR	4,21	3,84	8,97	3,81	3,32	7,09	Min. 1,4 (DAEB) Min. 1,8 (Niet-DAEB)
LTV	29,1 %	31,3 %	11,8 %	34,8 %	38,5 %	12,9 %	Max. 70%
Solvabiliteit	65,4 %	62,5 %	87,9 %	61,7 %	57,1 %	87,6 %	Min. 30%
Dekkingsratio	12,4 %	12,9 %	8,5 %	12,9 %	13,2 %	9,2 %	Max. 70%

Tabel 20 Kengetallen

6.2 WAARDERING VASTGOED: EEN BELEIDSMATIGE BESCHOUWING

Woonbedrijf waardeert het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening conform de geldende wet- en regelgeving tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze marktwaarde wordt modelmatig bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. De waardering is gebaseerd op het contant maken van de verwachte kasstromen, uitgaande van marktconforme uitgangspunten en een marktconforme rendementseis. De marktwaarde in verhuurde staat sluit aan bij een marktbenadering en gaat uit van marktconforme netto kasstromen. In de praktijk realiseert Woonbedrijf deze kasstromen niet, omdat het beleid als sociale verhuurder gericht is op het duurzaam beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het hanteren van huren die niet op marktniveau liggen, het in beginsel doorexploiteren van woningen en het uitvoeren van onderhoud en beheer passend bij de maatschappelijke opgave. Hierdoor wijken de feitelijke kasstromen en de daarmee samenhangende beleidsmatige waarde van het bezit af van de marktwaarde in verhuurde staat.

Naast de marktwaarde wordt in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde opgenomen. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de waarde van het vastgoed uitgaande van het beleid van Woonbedrijf en ondersteunt daarmee de beoordeling van de financiële continuïteit en de interne en externe sturing. Sinds verslagjaar 2024 wordt de beleidswaarde niet meer afgeleid van de marktwaarde via de toepassing van afslagen. De waardering wordt bepaald op basis van beleidsmatige uitgangspunten. In de jaarrekening wordt toegelicht welke uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet zijn gehanteerd bij de bepaling van de beleidswaarde en in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten die voor de marktwaarde zijn toegepast. In de volgende paragrafen wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen over de ontwikkeling van de marktwaarde, de ontwikkeling van de beleidswaarde en het verschil tussen beide waardebegrippen, zodat zichtbaar wordt hoe het maatschappelijke beleid doorwerkt in de waardering en de financiële positie

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2025 is de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie verder toegenomen. De marktwaarde bedraagt per 31 december 2025 € 7.439 miljoen (2024: € 7.115 miljoen). Dit is een stijging van 4,6% (2024: 14,4%).

De ontwikkeling van de marktwaarde kan op hoofdlijnen worden verklaard door mutaties in de vastgoedportefeuille, wijzigingen in objectgegevens en door parameters en methodiek in het waarderingsmodel.

Omschrijving	Bedrag*
Marktwaarde totaal 31.12.2024	7.115
Wijzigingen in de voorraad vastgoed (nieuwbouw, verkoop etc.)	+26
Wijziging objectgegevens (WOZ, contracthuur, onderhoud, etc.)	+584
Validatie van het handboek	-127
Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen	-160
Marktwaarde totaal 31.12.2025	7.439

Tabel 21: Ontwikkeling marktwaarde ultimo 2025
Bedragen * € 1 miljoen

De mutaties in de portefeuille leiden per saldo tot een toename van € 26 miljoen. In 2025 zijn 374 VHE's toegevoegd aan de exploitatie en zijn 129 VHE's uit exploitatie gegaan. Per saldo resulteert dit in een beperkte stijging van de marktwaarde op totaalniveau.

De wijzigingen in objectgegevens hebben het grootste effect op de marktwaardeontwikkeling. Per saldo leidt dit tot een stijging van € 584 miljoen. Binnen deze categorie heeft vooral de ontwikkeling van de WOZ-waarden een substantiële impact, waardoor de marktwaarde toeneemt met € 371 miljoen. Daarnaast draagt de stijging van de gemiddelde contracthuur bij met € 114 miljoen. De overige wijzigingen in objectgegevens hebben in 2025 een beperkter effect.

De validatie van het handboek en methodische wijzigingen leiden per saldo tot een afname van de marktwaarde van € 127 miljoen. Dit effect hangt in belangrijke mate samen met aanpassingen in waarderingsparameters, waaronder de disconteringsvoet.

Marktontwikkelingen en parameteraanpassingen leiden per saldo tot een afname van de marktwaarde van € 160 miljoen. Binnen deze component hebben onder meer de markthuur en de (historische) leegwaardeontwikkeling een opwaarts effect, terwijl aanpassingen in instandhoudingsonderhoud en de disconteringsvoet een neerwaarts effect hebben.

Voor de categorie woningen wordt de marktwaardeontwikkeling aanvullend gezien op basis van de marktwaarde per m² GBO. In 2025 stijgt deze met 1,4% ten opzichte van 2024 (2024: +11,1%). De ontwikkeling van de marktwaarde per m2 GBO voor de categorie woningen wordt in tabel 22 gespecificeerd.

Deze ontwikkeling is mede gerelateerd aan de leegwaardeontwikkeling, die relevant is voor woningen die in het uitpondscenario worden gewaardeerd. De gemiddelde leegwaarde per m² GBO neemt in 2025 toe van € 3.924 ultimo 2024 naar € 4.245 ultimo 2025, een stijging van 8,2% (2024: 15,8%).

De ontwikkeling van de leegwaarde per m2 GBO voor de categorie woningen wordt in tabel 23 gespecificeerd. De marktwaarde verhuurde staat stijgt minder hard dan de leegwaarde. De leegwaarde volgt de koopwoningmarkt; de stijgende woningprijzen door het woningtekort zie je direct terug. De marktwaarde verhuurde staat stijgt daar niet altijd evenredig in mee, onder andere door gereguleerde (lage) huurprijzen. De ontwikkeling van de disconteringsvoet laat voor zowel het doorexploiteer- als het uitpondscenario een kleine stijging zien ten opzichte van 2024. Wijzigingen in disconteringsvoeten weerspiegelen de risicoperceptie van de markt en beïnvloeden daarmee de contante waarde van kasstromen. Het beeld van deze risico-inschatting en daarmee samenhangende disconteringsvoeten zien we ook terug bij het vastgoed dat op basis van de full-versie van het handboek door externe taxateurs is gewaardeerd. De gemiddelde disconteringsvoet in het uitpondscenario ligt structureel hoger dan in het doorexploiteerscenario, omdat de marktrisico's bij uitponden hoger worden ingeschat dan bij doorexploiteren.

Het verloop van de gemiddelde disconteringsvoeten als gevolg van marktontwikkelingen in afgelopen jaren staat in tabel 24.

Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woonbedrijf. Het beleid is gericht op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen. Daardoor liggen de gerealiseerde en verwachte kasstromen structureel lager dan de marktconforme kasstromen die aan de marktwaarde in verhuurde staat ten grondslag liggen. Dit verklaart dat de beleidswaarde aanmerkelijk lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woonbedrijf. Dat beleid is gericht op het beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen. Hierdoor liggen de gerealiseerde en verwachte kasstromen structureel lager dan de marktconforme kasstromen die aan de marktwaarde in verhuurde staat ten grondslag liggen. Dit verklaart dat de beleidswaarde beduidend lager uitkomt dan de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde is van belang voor de beoordeling van de financiële continuïteit en vormt de basis voor meerdere ratio's binnen het beoordelingskader van Aw en WSW. In de jaarrekening wordt daarom toegeleucht welke uitgangspunten, veronderstellingen en disconteringsvoet zijn gehanteerd bij de bepaling van de beleidswaarde en in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten die bij de marktwaarde zijn toegepast.

Ultimo 2025 bedraagt de beleidswaarde van Woonbedrijf € 3.318 miljoen (2024: € 2.406 miljoen). Dit betekent een toename van € 912 miljoen ten opzichte van ultimo 2024.

Omschrijving	Bedrag (miljoenen)
Beleidswaarde 31-12-2024	€ 2.052
Correctie als gevolg van fourtherstel	€ 354
Beleidswaarde 1-1-2025	€ 2.406
Voorraadmutaties	€ 27
Vastgoedgegevens (o.a. contracthuur en leegstand)	€ 145
Marktontwikkelingen	€ 24
Parameters beleidswaarde (streefhuur, onderhoud, beheer, huurstijging)	€ 716
Overige effecten	€ -31,70
Beleidswaarde 31-12-2025	€ 3.318

De stijging in 2025 wordt vooral verklaard door wijzigingen in beleidsparameters:

Onderdeel	Bedrag (miljoenen)
Huurstijging beleidswaarde	€ 18,40
Streefhuurbeleid	€ 572
Onderhoudskosten beleidswaarde	€ 131
Beheerkosten beleidswaarde	€ -5,30
Totaal parameters beleidswaarde	€ 716

Jaar	Marktwaarde * € 1.000	Aantal M2 GBO	Marktwaarde per m2	Waarestijging in %
2025	€ 7.311.020	2.884.684	€ 2.534	+ 1,4%
2024	€ 6.992.062	2.797.805	€ 2.499	+ 11,1%
2023	€ 6.216.686	2.763.452	€ 2.250	+ 5,9%
2022	€ 5.827.649	2.743.177	€ 2.124	+1,3%
2021	€ 5.740.911	2.735.827	€ 2.098	+14,1%

Tabel 22: Analyse marktwaarde woningen per m2 GBO

Jaar	Leegwaarde * € 1.000	Aantal M2 GBO	Leegwaarde per m2	Waarestijging in %
2025	€ 12.244.177	2.884.684	€ 4.245	+ 8,2%
2024	€ 10.979.778	2.797.805	€ 3.924	+ 15,8%
2023	€ 9.361.470	2.763.452	€ 3.388	+ 7,4%
2022	€ 8.655.403	2.743.177	€ 3.155	+ 1,5%
2021	€ 8.502.668	2.735.827	€ 3.108	+ 15,0%

Tabel 23: Analyse leegwaarde woningen per m2 GBO

	2025	2024	2023	2022	2021
Doorexpluiten	5,39%	5,45%	5,62%	5,46%	5,42%
Uitponden	8,19%	8,24%	6,13%	6,15%	5,99%

Tabel 24: ontwikkeling gemiddelde disconteringsvoeten in de verschillende

De verschillenanalyse laat zien dat beleidsparameters per saldo € 716 miljoen bijdragen aan de waarde stijging. Binnen deze component is het effect van het herijkte streefhuurbeleid het grootst (+ € 572 miljoen). Dit sluit aan bij de stijging van de gemiddelde beleidshuur: bij DAEB-woningen van € 652 naar € 710 en bij niet-DAEB-woningen van € 1.079 naar € 1.253. Daarnaast heeft de actualisatie van de onderhoudsuitgangspunten een positief effect (+ € 131 miljoen), mede doordat de MJOB in 2025 verder is geactualiseerd en verfijnd. Dit is zichtbaar in de daling van de gemiddelde onderhoudsnorm: bij DAEB-woningen van € 3.833 naar € 3.478 en bij niet-DAEB-woningen van € 4.176 naar € 3.926.

Naast beleidsparameters dragen ook portefeuille- en objectgegevens bij aan de ontwikkeling. Actualisaties in vastgoedgegevens hebben een positief effect van € 145 miljoen. Ook voorraadmutaties dragen per saldo bij (+ € 27 miljoen). Marktontwikkelingen hebben eveneens een positief effect, maar zijn in 2025 minder bepalend dan de beleidsmatige parameterwijzigingen.

Voor de discontering in de beleidswaarde wordt een sociale, sectorbrede, disconteringsvoet toegepast, welke passend is voor het risicoprofiel van woningcorporaties. In 2025 bedraagt deze 4,22% voor DAEB en 4,76% voor niet-DAEB. Ten opzichte van 2024 zijn deze percentages licht gestegen, wat een beperkt neerwaarts effect op de beleidswaarde geeft (- € 22,6 miljoen). Tegelijkertijd verklaart het verschil tussen sociale discontering en marktconforme discontering wel een belangrijk deel van het niveauverschil tussen marktwaarde en beleidswaarde: de sociale disconteringsvoet ligt lager dan de marktconforme disconteringsvoeten (doorexploiteren 5,39% en uitponden 8,19%), waardoor de contante waarde van beleidsmatige kasstromen hoger uitvalt dan bij marktconforme discontering.

Ter duiding van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is aanvullend een analyse opgesteld die in vijf stappen laat zien hoe beleidsmatige uitgangspunten doorwerken in de waardering.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde versus beleidswaarde

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat leidt tot een hoog eigen vermogen op de balans. Een belangrijk deel van dit eigen vermogen bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen. Gezien de maatschappelijke doelstelling van Woonbedrijf, namelijk het duurzaam voorzien in passende en betaalbare huisvesting voor huishoudens die daarin niet zelf kunnen voorzien, is het realiseren van deze herwaarderingen in de praktijk slechts in beperkte mate mogelijk.

De mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren door (complexgewijze) verkoop of door het hanteren van marktconforme huren zijn beperkt. Dit hangt enerzijds samen met de eigen beleidskeuzes die zijn gericht op het beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen voor de primaire en secundaire doelgroep. Anderzijds wordt deze ruimte begrensd door wet- en regelgeving, waaronder de Woningwet, die zowel het huurniveau als de mogelijkheden tot verkoop in belangrijke mate reguleert. Dit betekent dat naar verwachting slechts een beperkt deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in verhuurde staat, en daarmee van het daarmee samenhangende eigen vermogen, op afzienbare termijn kan worden gerealiseerd. Woonbedrijf maakt daarom een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting sluit aan bij het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2025 bedraagt dit verschil € 4.122 miljoen.

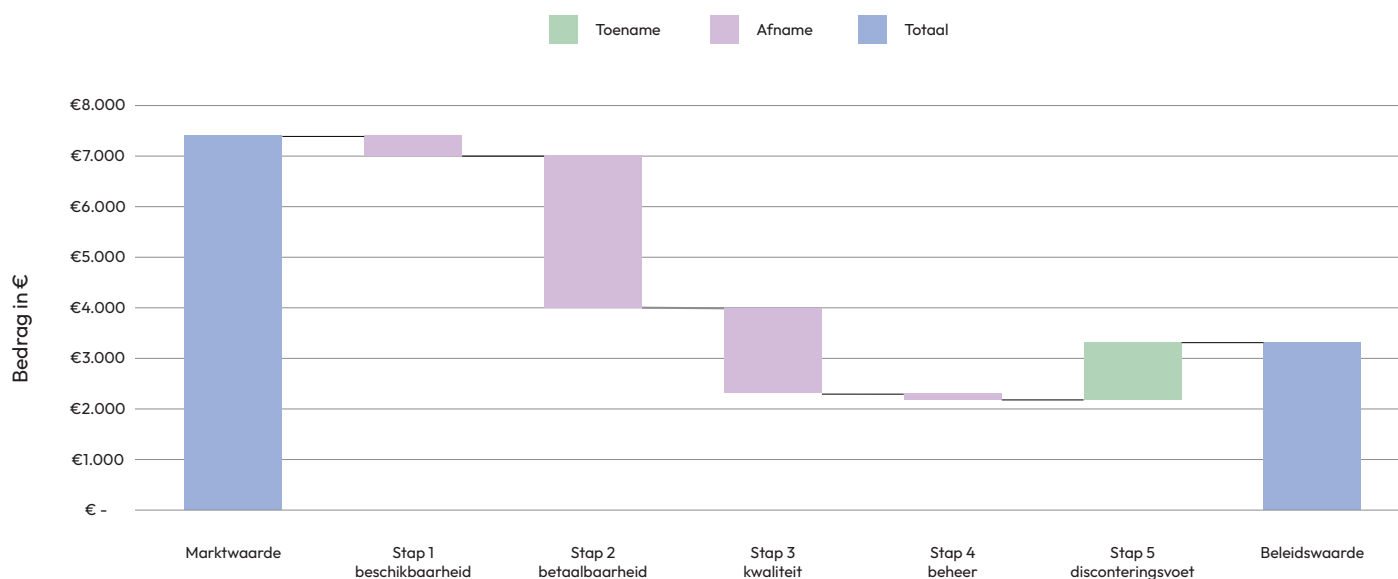
Ter ondersteuning van de beleidsmatige duiding zijn hieronder de cijfers ultimo 2025 en ultimo 2024 opgenomen. De toelichting richt zich op de belangrijkste beleidsmatige verklaringen. De volledige cijfermatige onderbouwing is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Uit deze tabel volgt dat € 4.122 miljoen van de marktwaarde in verhuurde staat samenhangt met beleidsmatige keuzes en daarmee niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is bij voortzetting van het huidige beleid. Dit is vooral het gevolg van het beleid op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Het bieden van voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de doelgroepen van beleid is één van de kernopgaven van Woonbedrijf en is ook verankerd in de statuten, het ondernemingsplan en de wensportefeuille. Daarmee wordt inzichtelijk waarom de berekende marktwaarde in verhuurde staat niet volledig kan en niet beoogd wordt te worden gerealiseerd.

Stap	2025 Effect op marktwaarde		2024 Effect op marktwaarde	
	x € 1.000	In % van de reële waarde	x € 1.000	In % van de reële waarde
Marktwaarde in verhuurde staat	7.439.281	100%	7.114.674	100%
Stap 1	(464.636)	(6,2)%	(664.926)	(9,3)%
Stap 2	(2.594.706)	(34,9)%	(2.315.520)	(32,5)%
Stap 3	(1.551.869)	(20,9)%	(1.862.440)	(26,2)%
Stap 4	(104.806)	(1,4)%	(164.273)	(2,3)%
Stap 5	594.470	8,0%	298.498	4,2%
Beleidswaarde	3.317.734	44,6%	2.406.013	33,3%

Tabel 25: van marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde

WATERVAL BELEIDSWAARDE 2025



Figuur: Waterval beleidswaarde 2025

Uit de grafische toelichting blijkt dat van de marktwaaarde van € 7.439 miljoen uiteindelijk € 3.318 miljoen resteert als beleidswaarde. Dit is 44,6% van de marktwaaarde in verhuurde staat (2024: 28,8%). De afslag voor stap 1 beschikbaarheid bedraagt € 465 miljoen (6,2%), wat vooral het gevolg is van het uitzetten van het uitpondscenario. De grootste afslag betreft stap 2 betaalbaarheid, het omklappen van markthuur naar beleidshuur: € 2.595 miljoen (34,9%). De afslag bij stap 3 kwaliteit, het inrekenen van de MJOB van Woonbedrijf, zorgt voor een daling van € 1.552 miljoen (20,9%), Stap 4, het inrekenen van de beheerkosten van Woonbedrijf, bedraagt € 105 miljoen (1,4%). Stap 5 wijzigen disconteringsvoet leidt tot een opslag van € 594 miljoen (8,0%), doordat de sociale disconteringsvoet lager is dan de marktconforme disconteringsvoet.

6.3 TREASURY

Woonbedrijf stelt jaarlijks bij de begroting een treasury beleidsplan op. Aan de basis hiervan ligt de goedgekeurde meerjarenbegroting. Woonbedrijf heeft in 2025 gehandeld binnen de kaders van dit treasury beleidsplan.

Zowel in aantal als in volume zijn de treasury activiteiten in 2025 veel lager uitgevallen dan in 2024 en dan was begroot voor 2025. De verklaring hiervoor is dat veel projecten in nieuwbouw, renovaties en onderhoud om diverse redenen vertraging hebben opgelopen. In 2025 zijn 14 nieuwe leningen aangetrokken met een nominale hoofdsom van € 145,0 miljoen (2024 was € 210,0 miljoen). Alle aangetrokken leningen zijn door WSW geborgd. De leningen hebben looptijden variërend tot maximaal 50 jaar. In alle gevallen zijn bij meerdere partijen offertes opgevraagd. In 2025 zijn 4 leningen geheel afgelost voor een totaalbedrag van € 16,7 miljoen (2024 was € 18,1 miljoen).

Woonbedrijf heeft sinds eind 2022 twee leningen met Variabele Hoofdsom (LVH). Beide LVH hebben iedere maand een renteherziening. De totale waarde nominaal € 20,0 miljoen, hiervan is per ultimo 2025 € 8,0 miljoen (2024 € 4,0 miljoen) benut.

In onderstaande tabellen is de opbouw van de leningportefeuille per ultimo 2025 weergegeven naar verstrekker van de lening en type lening:

Geldverstrekker	
BNG	48,9%
NWB	39,2%
AEGON	3,7%
AG Insurance	2,6%
SPIBMN	1,6%
NN Insurance	1,0%
Hallesche Krankenversicherung	1,0%
ASN	1,0%
ING	1,0%
Totaal	100,0%

Tabel 26: verdeling leningportefeuille naar geldverstrekker

Type lening	
Fix	89,7%
Liniair	6,3%
Annuïteit	3,2%
Variabel	0,8%
Totaal	100,0%

Tabel 27: verdeling leningportefeuille naar type lening

Het renterisicoprofiel van de leningportefeuille is goed gespreid; daardoor is het renterisico beperkt. Het renterisico is nagenoeg over de hele looptijd lager dan 5%.

In onderstaande grafiek is het per jaar gepresenteerd.

Als gevolg van de treasury activiteiten is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille per ultimo 2025 gestegen tot 2,48% (2024 was 2,28%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille is 25,8 jaar (2024 was 23,6 jaar).

	WSW geborgd
Stand per 1-1-2025	€ 836,9 miljoen
Nieuwe leningen	€ 145,0 miljoen
Heropnames LVH	€ 4,0 miljoen
Aflossingen	-€ 22,3 miljoen
Aflossingen LVH	-€ 0,0 miljoen
Stand per 31-12-2025	€ 963,6 miljoen

Tabel 28: ontwikkeling leningenportefeuille

De totale leningportefeuille in 2025 bestaat uit geborgde leningen.

Woonbedrijf heeft geen derivaten in portefeuille. Woonbedrijf heeft in het treasurystatuut vastgelegd dat het niet is toegestaan om rente-instrumenten zonder onderliggende waarde ('open einde') af te sluiten.

Vanaf het boekjaar 2018 heeft Woonbedrijf een administratieve splitsing doorgevoerd. Daarbij is een interne lening van DAEB aan niet-DAEB verstrekt. In 2025 is, met akkoord van het WSW, het aflossingsschema van de interne lening aangepast. Deze is nu gelijk aan het aflossingsschema van de geborgde DAEB-leningen. In 2025 heeft er geen aflossing op de interne lening plaatsgevonden (2024 was € 7,7 miljoen) op de interne lening van DAEB aan niet-DAEB afgelost.

Het WSW heeft in mei 2025 het borgingsplafond voor 2025 voor Woonbedrijf afgegeven met een plafond van € 1.037,4 miljoen (2024 was € 863,5 miljoen). In het borgingsplafond worden de Variabele Hoofdsom leningen voor het volledige nominale bedrag meegenomen. De omvang van de WSW geborgde leningenportefeuille ultimo 2025 bedraagt €

975,6 miljoen (2024 was dit € 852,9 miljoen). Woonbedrijf blijft daarmee binnen het borgingsplafond 2025.

Daarnaast voldoet Woonbedrijf aan de eisen van WSW om gebruik te kunnen maken van de faciliteiten van WSW. De treasury werkzaamheden voldoen aan vigerende wet- en regelgeving.

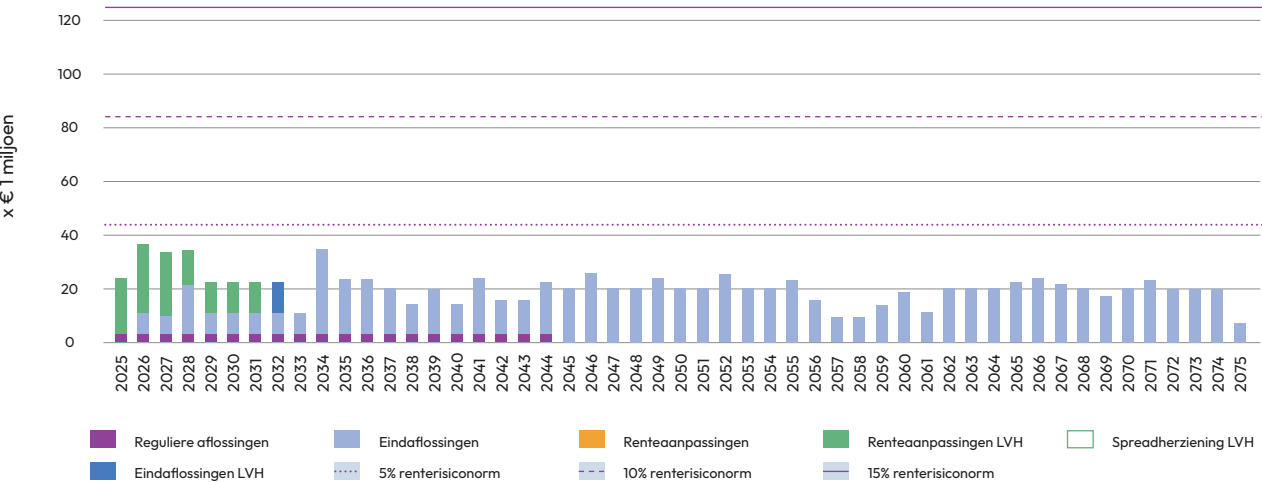
6.4 FISCALITEIT

Eind 2024 is het fiscaal statuut van Woonbedrijf herzien en vastgesteld door de directie en RvC. Middels het fiscale statuut is de fiscale strategie, het fiscaal beleid alsmede ook op hoofdlijnen de processen, organisatie en informatiestructuur met betrekking tot fiscaliteit vastgelegd. Het fiscaal statuut is geen vereiste vanuit wet- en regelgeving desondanks is het ten behoeve van compliance en risicomanagement wel gewenst een fiscaal statuut te hebben. Zo waarborgt het fiscaal statuut dat fiscale beheersing onderdeel uitmaakt van de huidige bedrijfsprocessen. Het fiscaal statuut waarborgt dat fiscaliteit in heel de organisatie zit verankerd en niet enkel op één afdeling bij één persoon of versnipperd. Hiertoe zijn fiscale overlegstructuren ingesteld, wordt kennisdeling en -ontwikkeling gefaciliteerd en is er een fiscale commissie waarin op strategisch niveau naar de fiscaliteit zal worden gekeken. Woonbedrijf is voortdurend gericht op het handhaven van een open en transparante relatie met de Belastingdienst. Tot op heden is er geen overeenkomst voor horizontaal toezicht afgesloten met de Belastingdienst. Woonbedrijf streeft naar een goed werkend Tax Control Framework (TCF). Dit is passend binnen de ambitie van de ontwikkeling van het risicovolwassenheidsprofiel van basis op orde naar proactief.

In 2025 is Woonbedrijf in het hoger beroep tegen de Belastingdienst over het vormen van een onderhoudsvoorziening in het gelijk gesteld. De Belastingdienst is hier begin 2026 tegen in cassatie gegaan. Op basis van de uitspraak is over het belastingjaar 2016 een belastingteruggave verwacht ter grootte van € 13,5 miljoen. De impact op boekjaar 2025 zal gering zijn vanwege de verwerking van dotaties en vrijvallen in de periode over 2017 tot en met 2025.

RENTERISICOPROFIEL

In onderstaande figuur wordt het renterisicoprofiel weergegeven inclusief transactie



6.5 RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN

De druk op de corporatiesector blijft onverminderd hoog. De maatschappelijke opgave is groot: er zijn meer betaalbare woningen nodig, bestaande woningen moeten worden verduurzaamd en buurten vragen om blijvende aandacht. Tegelijkertijd nemen de financiële grenzen van woningcorporaties steeds nadrukkelijker toe. Stijgende bouwkosten, hogere rentelasten, fiscale lasten en onzekerheid over landelijk beleid zetten het duurzame prestatiemodel van de sector onder druk. Ook voor Woonbedrijf geldt dat de kloof tussen wat maatschappelijk nodig is en wat financieel haalbaar is, groter wordt. Investeringsruimte in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming zijn veelal onrendabel, terwijl de behoefte aan extra woningen en verbetering van bestaand bezit juist toeneemt. Dit vraagt om scherpe keuzes, realistische planning, goede monitoring en voldoende bijsturingsmogelijkheden.

In 2025 werd opnieuw duidelijk dat politieke onzekerheid een belangrijk risico vormt voor woningcorporaties. De in april 2025 aangekondigde huurbevriezing voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 had, als deze was doorgevoerd, een grote impact gehad op de financiële positie en investeringsruimte van Woonbedrijf. Het wetsvoorstel is uiteindelijk in juni 2025 ingetrokken. Daarmee heeft het risico zich in 2025 niet voorgedaan, maar het heeft wel laten zien dat plotselinge beleidswijzigingen materiële gevolgen kunnen hebben voor de continuïteit van de volkshuisvestelijke opgave.

Woonbedrijf blijft zich inzetten voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven en de gemaakte prestatieafspraken op landelijk en lokaal niveau. De strategie-update voor de periode 2026–2030 bouwt voort op de ingezette koers. De focus ligt niet op nieuwe ambities, maar op het realiseren van lopende initiatieven. Daarbij staan fijn wonen, buurtgericht samenwerken, het realiseren van de nieuwbouwambitie, verduurzaming van het vastgoed en een wendbare organisatie centraal. De afgelopen jaren zijn door Woonbedrijf belangrijke resultaten geboekt. Tegelijkertijd blijft het speelveld uitdagend. De druk op de woningmarkt neemt verder toe. Daarnaast verhogen hoge energiekosten en de warmtetransitie de urgentie van verduurzaming. Daar tegenover staan netcongestie, stijgende bouwkosten en hogere financieringsrente die de haalbaarheid van projecten kunnen beperken.

Daarnaast vraagt de digitale transformatie, de vervanging van SAP, veel van de organisatie en haar medewerkers. Deze ontwikkeling biedt kansen voor verdere professionalisering, betere datakwaliteit en efficiëntere processen, maar brengt ook risico's met zich mee voor continuïteit, informatiebeveiliging, verandervermogen en procesbeheersing.

Belangrijkste risico's

De belangrijkste risico's voor Woonbedrijf zijn:

- Politieke en beleidsmatige onzekerheid;
- Hogere financieringslasten;
- Tegenvallende investeringskosten, aanbestedingsrisico's en vertragingen;
- Netcongestie en uitvoerbaarheid van nieuwbouw en verduurzaming;
- Stijgende fiscale lasten, waaronder vennootschapsbelasting;
- Compliance, integriteit, privacy en frauderisico.

Politieke en beleidsmatige onzekerheid

Politieke en beleidsmatige onzekerheid vormt één van de grootste risico's voor het duurzame bedrijfsmodel van woningcorporaties. Woonbedrijf is voor haar inkomstenontwikkeling in belangrijke mate afhankelijk van wet- en regelgeving rond huurbeleid. Tegelijkertijd worden via landelijke en lokale prestatieafspraken grote investeringsopgaven verwacht op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.

In 2025 werd in de Voorjaarsnota een huurbevriezing voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 aangekondigd. Deze maatregel is uiteindelijk niet doorgevoerd. Desondanks heeft de aankondiging duidelijk gemaakt dat plotselinge beleidswijzigingen een groot effect kunnen hebben op de investeringsruimte, financiële ratio's en uitvoerbaarheid van de maatschappelijke opgave.

Het wegvallen of beperken van huurindexatie leidt tot stagnerende inkomsten, terwijl kosten, onderhoudslasten, rentelasten en fiscale lasten blijven stijgen. Uit interne scenarioanalyses blijkt dat een langdurige beperking van huurinkomsten ertoe kan leiden dat financiële ratio's, voornamelijk de ICR, onder druk komen te staan. In een dergelijk scenario is forse bijsturing noodzakelijk.

Woonbedrijf is alert op dit risico door scenarioanalyses uit te voeren, de financiële ratio's meerjarig te monitoren en bij besluitvorming rekening te houden met beleidsmatige onzekerheid. Daarnaast volgt Woonbedrijf landelijke ontwikkelingen nauwgezet. We accepteren dat we dit risico niet (helemaal) kunnen mitigeren.

Hogere financieringslasten

De omvangrijke nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsopgave leidt de komende jaren tot een toenemende financieringsbehoefte. Woonbedrijf moet hiervoor nieuwe leningen aantrekken. Hogere rente leidt tot stijgende financieringslasten, druk op de operationele kasstromen en verslechtering van financiële ratio's. De renteverwachtingen zijn de afgelopen jaren naar boven bijgesteld. Hoewel renteontwikkelingen niet direct beïnvloedbaar zijn, hebben zij een grote impact op de haalbaarheid van investeringsprogramma's. Dit geldt in het bijzonder omdat investeringen in sociale huurwoningen en verduurzaming onvoldoende directe financiële opbrengsten genereren om de extra financieringslasten te dekken.

Tegenvallende investeringskosten, aanbestedingsrisico's en vertragingen

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Daarnaast is sprake van schaarste aan personeel, materialen en uitvoeringscapaciteit in de bouwsector. Hierdoor bestaat het risico dat nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten duurder uitvallen dan begroot of later worden gerealiseerd. Tegenvallende aanbestedingen, langere procedures, bezwaartrajecten, aanvullende lokale eisen en vertragingen in vergunningverlening kunnen leiden tot hogere projectkosten en latere oplevering van woningen.

Woonbedrijf beheerst dit risico door projectramingen periodiek te actualiseren, investeringsbesluiten gefaseerd te nemen, risico-opslagen toe te passen, projectrisico's expliciet te beoordelen en via portefeuillesturing prioriteiten te stellen. Bij tegenvallers worden alternatieven onderzocht, zoals fasering, versobering, herprogrammering of temporiseren.

Netcongestie en uitvoerbaarheid van verduurzaming en nieuwbouw

Netcongestie vormt een toenemend risico voor Woonbedrijf. Door elektrificatie, verduurzaming, teruglevering van duurzame energie en groei van de gebouwde omgeving neemt de druk op het elektriciteitsnet toe. Hierdoor kunnen wachttijden ontstaan voor nieuwe aansluitingen of verzwaringen van bestaande aansluitingen. Voor Woonbedrijf heeft dit directe gevolgen voor nieuwbouwprojecten en verduurzamingsmaatregelen. Netcongestie kan leiden tot vertraging, aanvullende kosten, technische beperkingen of de noodzaak om andere oplossingen te kiezen.

Vennootschapsbelasting

Woningcorporaties zijn sinds 2008 volledig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, ondanks hun maatschappelijke karakter. Sinds 2019 geldt daarnaast de ATAD-regeling, waardoor rentelasten slechts beperkt aftrekbaar zijn.

De investeringsopgave van Woonbedrijf in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming wordt grotendeels gefinancierd met leningen. De groei van de leningportefeuille leidt tot hogere rentelasten. Door de renteaftrekbepijking kan een deel van deze rentelasten fiscaal niet worden afgetrokken, terwijl huurinkomsten volledig belast blijven. Hierdoor nemen de fiscale lasten toe en komt de investeringsruimte verder onder druk te staan.

Sinds 2022 wordt Woonbedrijf geraakt door de renteaftrekbepijking van artikel 15b Wet Vpb. Naar verwachting kan Woonbedrijf in 2025 circa € 11,8 miljoen aan rente niet aftrekken, wat leidt tot een extra vennootschapsbelastinglast van ongeveer € 3,4 miljoen. In de sector zijn de afgelopen jaren op grote schaal bezwaren ingediend tegen de toepassing van deze regeling op woningcorporaties. Woonbedrijf volgt deze ontwikkelingen nauwgezet en zal, waar mogelijk en passend, haar fiscale positie veiligstellen door bezwaar en/of beroep tegen relevante aanslagen. Tegelijkertijd wordt in de meerjarenprognose rekening gehouden met voortzetting van de huidige regelgeving, omdat een eventuele juridische of wettelijke wijziging onzeker is en naar verwachting niet op korte termijn tot verlichting leidt.

Compliance, integriteit, privacy en frauderisico

Woonbedrijf opereert in een sterk geregleerde omgeving en werkt met publieke middelen, omvangrijke vastgoedprojecten en gevoelige persoonsgegevens. Dit brengt risico's met zich mee op het gebied van naleving van wet- en regelgeving, aanbestedingen, privacy, integriteit en fraude.

Niet-naleving kan leiden tot financiële schade, herstelmaatregelen, reputatieschade, toezichtmaatregelen of verlies van vertrouwen bij bewoners, gemeenten, financiers en andere stakeholders. Frauderisico's kunnen zich onder meer voordoen bij inkoop, aanbestedingen, vastgoedtransacties, projectontwikkeling, huurprocessen en gegevensverwerking.

Woonbedrijf beheert deze risico's via interne controles, functiescheiding, mandaatregelingen, integriteitsbeleid, privacybeleid, aanbestedingsprocedures, juridische toetsing en periodieke rapportages. Bestuur en Raad van Commissarissen worden geïnformeerd over relevante bevindingen, incidenten en verbetermaatregelen.

Bijsturingsmogelijkheden

Woonbedrijf heeft beperkte invloed op externe factoren zoals rijksbeleid, renteontwikkelingen, inflatie, fiscale regelgeving en netcongestie. Wel beschikt de organisatie over beleidsmatige en operationele bijstuurmogelijkheden om financiële risico's te beheersen en de volkshuisvestelijke continuïteit zo goed mogelijk te waarborgen. Tegelijkertijd hebben bijsturingsmaatregelen maatschappelijke consequenties. Minder investeren of temporiseren kan leiden tot minder nieuwe woningen, vertraging van verduurzaming of druk op de kwaliteit van bestaand bezit. Het versoberen van onderhoud kan op korte termijn financieel effectief zijn, maar brengt op langere termijn risico's met zich mee voor vastgoedkwaliteit, veiligheid, bewonerstevredenheid en toekomstige herstelkosten.

Conclusie

De risico's voor Woonbedrijf zijn in 2025 toegenomen en hangen sterk samen met de spanning tussen maatschappelijke ambities en financiële haalbaarheid. Vooral (geo)politieke onzekerheid, stijgende financieeringslasten, fiscale druk, stijgende bouwkosten en netcongestie vragen om blijvende aandacht.

Woonbedrijf blijft sturen op een financieel gezonde en maatschappelijk effectieve inzet van middelen. Dit vraagt om scherpe keuzes, realistische planning, voortdurende monitoring en tijdige bijsturing. Zo blijft Woonbedrijf werken aan haar volkshuisvestelijke opgave, met oog voor financiële continuïteit, kwaliteit van wonen en de belangen van huidige en toekomstige bewoners.

07

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In 2025 heeft Woonbedrijf opnieuw een betekenisvolle volkshuisvestelijke bijdrage geleverd aan de opgaven in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De Raad van Commissarissen (RvC) ziet dat Woonbedrijf daarmee, in een dynamische omgeving en met blijvend hoge maatschappelijke verwachtingen, koersvast werkt aan haar missie: zorgen voor fijn wonen in een betaalbare, duurzame huurwoning in een prettige buurt, waarbij niemand wordt uitgesloten.



7.1 INLEIDING

In 2025 heeft Woonbedrijf opnieuw een betekenisvolle volkshuisvestelijke bijdrage geleverd aan de opgaven in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). De Raad van Commissarissen (RvC) ziet dat Woonbedrijf daarmee, in een dynamische omgeving en met blijvend hoge maatschappelijke verwachtingen, koersvast werkt aan haar missie: zorgen voor fijn wonen in een betaalbare, duurzame huurwoning in een prettige buurt, waarbij niemand wordt uitgesloten.

Het jaar kende ook interne ontwikkelingen die impact hadden op de bestuurlijke continuïteit. Het vertrek van een directeur en het (tijdelijk) wegvallen van een andere directeur door ziekteverlof vroegen om veerkracht van organisatie en directie. De RvC spreekt waardering uit voor de wijze waarop het team deze periode heeft opgevangen. Ultimo 2025 is de directie weer op volledige sterkte, waarmee een solide basis is gelegd voor de verdere uitvoering van de strategische agenda. Daarnaast is in 2025 een onderzoek naar de topstructuur uitgevoerd. De RvC is nauw betrokken geweest bij de herijking en het formuleren van de uitgangspunten die hierbij horen. De besluitvorming over de verdere inrichting en uitwerking vindt plaats in 2026. De RvC beschouwt dit traject als belangrijk om ook op langere termijn te kunnen blijven sturen op effectiviteit, wendbaarheid en goed bestuur.

De RvC hecht grote waarde aan verbinding met de samenleving en de mensen voor wie Woonbedrijf werkt. Daarom voerde de RvC in 2025 gesprekken met stakeholders, huurdersvertegenwoordiging en de Autoriteit woningcorporaties. Deze gesprekken bieden waardevolle inzichten in verwachtingen, kansen en zorgen, en vormen input voor het toezicht en de dialoog met bestuur en organisatie. In het toezicht richt de RvC zich nadrukkelijk op waardecreatie op lange termijn: maatschappelijk, financieel en organisatorisch. Een robuuste financieringsstructuur onder Woonbedrijf is daarbij essentieel, zodat de corporatie ook in de komende jaren kan blijven investeren in de volkshuisvestelijke opgave en tegelijkertijd financieel gezond en weerbaar blijft.

7.2 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN

7.2.1 ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur van stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl. De RvC controleert onder andere of de organisatie goed wordt bestuurd en of risico's goed worden beheerst. Daarbij kijkt de RvC naar de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures die het bestuur heeft ingericht. Verder ziet de raad toe op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de verbonden organisaties. Ook is de RvC werkgever van het bestuur, fungeert zij als klankbord en geeft zij gevraagd en ongevraagd advies. De gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden is vastgelegd in de sturingsfilosofie en de toezichtvisie.

7.2.2 GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES

Voor de RvC is een transparant (ondernemings)bestuur, waarin de belangen van alle belanghebbenden op worden meegewogen,

vanzelfsprekend. De RvC onderschrijft daarmee de Governancecode Woningcorporaties. Meer informatie over de Governancecode en de formele uitwerking hiervan (zoals het reglement RvC, het bestuurs- en directiereglement en de samenstelling van de RvC) staat op de website van Woonbedrijf: www.woonbedrijf.com/governance.

7.2.3 VERGADER- EN BESLUITENSHEMA

In 2025 vergaderde de RvC vijf keer in een reguliere vergadering. Vaste onderwerpen op de agenda waren:

- * mededelingen van de directie;
- * een overzicht van belangrijke directiebesluiten (inclusief toelichting)
- * het vaststellen van het verslag van de vorige vergadering.

De meerjarenbegroting voor het aankomende boekjaar (2026 - 2040) en het jaarverslag over het voorgaande boekjaar (2024) worden jaarlijks op vaste momenten besproken en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Beide stukken zijn in 2025 goedgekeurd. Ook bespreekt de RvC de tertiaalrapportages, de managementletter en het accountantsverslag van de onafhankelijke accountant in de RvC. Daarnaast geeft de bestuurder regelmatig een toelichting op het overleg met belanghouders.

7.3 VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

7.3.1 TOEZICHT OP STRATEGIE

Het ondernemingsplan is vertaald naar operationele doelen in de (meerjaren)begroting. Deze doelen worden gemonitord in de tertiaalrapportages van Woonbedrijf. Via deze rapportages legt het management verantwoording af aan de directie. Deze rapportages worden met een schriftelijke toelichting van de directie besproken in de RvC-vergadering. Daarnaast vormen het jaarverslag en de jaarrekening belangrijke documenten waarmee de RvC toezicht houdt op de uitvoering van de strategie van Woonbedrijf.

In 2025 is het lopende ondernemingsplan geactualiseerd. De RvC is meegenomen in deze strategie-update en de vertaling daarvan in de wensportefeuille. De leden van de RvC hebben vanuit hun klankbordfunctie meegedacht over de strategie van Woonbedrijf voor de komende jaren.

7.3.2 TOEZICHT OP FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES

De operationele en financiële doelstellingen van Woonbedrijf worden vastgelegd in de meerjarenbegroting. Het directieteam bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. Daarna wordt de begroting ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De RvC heeft de meerjarenbegroting 2026-2040 goedgekeurd.

De maatschappelijke missie van Woonbedrijf is om zorgen voor een grote voorraad betaalbare huurwoningen. Daarbij vinden wij dat iedereen fijn moet kunnen wonen, in een woning van goede kwaliteit en in een leefbare buurt. Niemand mag worden uitgesloten. De doelstellingen van Woonbedrijf zijn erop gericht om haar beschikbare vermogen en de organisatie zo goed mogelijk in te zetten om deze missie te realiseren.

In 2025 heeft de RvC onder andere de volgende onderwerpen met de directie besproken:

- * Voortgang ondernemingsplan en strategie-update;
- * Ontwikkeling van de organisatie en de topstructuur;
- * Kwaliteit van de dienstverlening;
- * Bewonersparticipatie en de relatie met de huurdersorganisatieHVW;
- * Ontwikkeling van de portefeuille;
- * Strategisch risicomanagement;
- * Communicatie- en reputatiestrategie;
- * Ontwikkeling van de meerjarenonderhoudsbegroting;
- * Programma digitale transformatie;
- * Integriteit.

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en het bestuurs- en directiereglement, mag alleen worden genomen met goedkeuring van de RvC. In 2025 zij alle besluiten die aan de RvC zijn voorgelegd, goedgekeurd.

Het betreft de volgende besluiten:

Hoofddijnen van beleid:

- * Financieel beleid
- * Wensportefeuille 2026 - 2040

(Des-)investeringsbesluiten:

- * Nieuwbouw VDMA terrein Eindhoven
- * Nieuwbouw Strijp S - veld A3 Eindhoven
- * Nieuwbouw Oostende Helmond
- * Nieuwbouw Prinsejagt Eindhoven
- * Nieuwbouw Humperdincklaan Eindhoven
- * Renovatie Grijpmaflats (optoppen) Eindhoven
- * Renovatie Aardbeistraat Eindhoven
- * Renovatie Weissenbruchlaan Eindhoven
- * Renovatie Prinsejagt Eindhoven
- * Renovatie Hudsonlaan Eindhoven
- * Sloopbesluit Otto Veniusweg Eindhoven
- * Sloopbesluit Appelaar Geldrop

Jaarverslagen:

- * Jaarverslag Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl 2024
- * Jaarverslag Stichting Bordeauxlaan 2024
- * Jaarverslag Stichting de Ketting 2024
- * Jaarrekening Stichting 2024 st achterterrein fase 1

Overige besluiten:

- * Meerjarenbegroting 2026-2040
- * Financieel toetsingskader investeringen
- * Uitgangspunten biedingen voor prestatieafspraken 2026
- * Aanpassingen governancestructuur (mandaterings- en procuratieregeling, bestuurs- en directiereglement, investeringsstatuut, fiscaal statuut)
- * Aanpassingen Topstructuur (Fit & Focus)

De RvC heeft het jaarverslag 2024 van Woonbedrijf goedgekeurd en kennisgenomen van de goedgekeurde controleverklaring bij de jaarrekening, de assurancerapporten inzake de dVi en de naleving van speci-

fieke wet- en regelgeving. Hetzelfde geldt voor het accountantsverslag van de onafhankelijke accountant.

De managementletter is in de Auditcommissie besproken. De samenvatting van de managementletter is aan het accountantsverslag toegevoegd en besproken met de RvC. De oordeelsbrief 2024 van de AW is in de RvC besproken.

7.3.3 TOEZICHT OP VOLKSHUIS_VESTELIJKE- EN MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

De RvC heeft geconstateerd dat Woonbedrijf haar volkshuisvestelijke opgaven heeft vervuld. De raad baseert dit oordeel op de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- * het huisvesten van primaire en secundaire doelgroepen,
- * inclusief lage middeninkomens en studenten;
- * het huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- * het verhuren van betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid;
- * de wijkaanpak en inspanningen op het gebied van leefbaarheid;
- * investeringen in het onderhoud, verduurzaming en de ontwikkeling van het vastgoed met behoud van de voorraad betaalbare woningen én;
- * het realiseren van betaalbare nieuwbouw.

7.3.4 TOEZICHT OP RISICOBEBEERSING

Het bestuur is volgens de statuten, verantwoordelijk voor betrouwbare en volledige (financiële) informatie. De RvC ziet erop toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid goed uitvoert. Verder is het bestuur ook verantwoordelijk voor de interne procedures die zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij de directie tijdig beschikbaar is. Hierdoor kan worden gegarandeerd dat de financiële verslaggeving juist en volledig is. Vanuit dit oogpunt zorgt het bestuur ervoor dat de financiële informatie over ondernemingen waarover Woonbedrijf overwegend zeggenschap uitoefent, rechtstreeks aan haar wordt gerapporteerd. De RvC houdt toezicht op de instelling en handhaving van deze interne procedures.

Het bestuur en de RvC hebben een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en aanbestedingen. Deze is vastgelegd in het inkoopbeleid dat door de RvC is goedgekeurd.

De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de onafhankelijke accountant over de opzet en werking van het stelsel van interne beheersing binnen Woonbedrijf. Ook heeft de RvC kennisgenomen van de uitgevoerde interne audits onder verantwoordelijkheid van de concerncontroller. Deze audits richten zich bovendien op de naleving van wet- en regelgeving (compliance). De relevante wet- en regelgeving is hiervoor vertaald naar interne regels en opgenomen in de bedrijfsprocessen. Tot slot worden besluiten op grond van artikel 26 van de Woningwet voorzien van een oordeel van de concerncontroller.

Met het bestuur heeft de RvC de gekozen ambities besproken op het gebied van interne beheersing en de prioritering van de benodigde verbetermaatregelen. De RvC heeft vastgesteld dat het bestuur zijn verantwoordelijkheid op het gebied van de interne risicobeheersing en het controlesysteem heeft genomen.

7.3.5 TOEZICHT OP VERBINDINGEN

Woonbedrijf kent een beperkt aantal verbindingen. Deze worden toegelicht in het jaarverslag 2025. Woonbedrijf heeft ervoor gekozen de bestuurlijke en juridische structuur zodanig in te richten dat het geen verschil maakt voor bestuur en toezicht of Woonbedrijf rechtstreeks of via verbindingen participeert. Woonbedrijf heeft een terughoudend beleid bij het onderbrengen van activiteiten in verbindingen. De RvC heeft geconstateerd dat zij in 2025 juist, tijdig en volledig is geïnformeerd over de verbindingen van Woonbedrijf.

7.3.6 OPDRACHTGEVERSCHAP EXTERNE AUDITOR

De evaluatie van het functioneren van de accountant en de samenwerking vindt plaats volgens de Governance Code. Dat gebeurt in de vergadering van de auditcommissie, waar ook de jaarrekening en het accountantsverslag worden besproken.

De leden van de auditcommissie hebben het jaarlijkse gesprek met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur gevoerd. In dit gesprek is ook het functioneren van de accountant besproken.

De accountant heeft haar bevindingen gerapporteerd aan de RvC en het bestuur. In 2025 is de maximale opdrachtduur van tien jaar voor de vorige accountant geëindigd. Daarom is er dit jaar een nieuwe accountant geselecteerd. De RvC heeft deze accountant benoemd met ingang van het controleboekjaar 2025.

7.3.7 OVERIGE OVERLEGGEN EN KLANKBORDFUNCTIE

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

In 2025 hebben de huurderscommissarissen tweemaal gesproken met een delegatie van de stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf (HVW). Deze gesprekken gingen over de ervaringen van de HVW met Woonbedrijf, de relatie van HVW met haar achterban, de ontwikkelingen binnen het bestuur van de HVW en het ontwikkeltraject van de HVW (HOOP) en actuele ontwikkelingen in de corporatiesector.

Overleg ondernemingsraad

In 2025 vond een regulier gesprek plaats tussen vertegenwoordigers van de ondernemingsraad (OR) en de RvC.

Dialogoog met belanghouders

De RvC hecht grote waarde aan goed contact met belanghouders van Woonbedrijf. De bestuurder heeft in de RvC-vergaderingen verslag gedaan van het overleg met wethouders en collega-corporaties. Leden van de RvC hebben deelgenomen aan een netwerkbijeenkomst voor bestuurders en commissarissen van de dertien corporaties in de MRE-regio.

7.3.8 KLANKBORDFUNCTIE

In 2025 is tijdens de RvC-vergaderingen tijd ingeruimd voor strategische gesprekken met de directie. Daarbij is gesproken over de ontwikkeling van de organisatie, de update van de strategie en de opgave van Woonbedrijf in relatie tot de ambities uit de wensportefeuille. Daarnaast is

er gesproken over het imago en reputatie van Woonbedrijf en hoe deze kan worden verbeterd. En is er stilgestaan bij het integriteitsprogramma dat binnen Woonbedrijf is opgestart. Ook de aanpassingen van de topstructuur van Woonbedrijf kwamen ter sprake.

7.3.9 CONCLUSIES TOEZICHTHOUDENDE ROL

De RvC constateert dat de toezichthoudende rol zich het afgelopen jaar verder heeft ontwikkeld. De contacten met de organisatie zijn versterkt en er zijn meer inhoudelijke gesprekken gevoerd over actuele vraagstukken en dilemma's waar Woonbedrijf voor staat. Ook is de kwaliteit van de informatievoorziening verder verbeterd; een noodzakelijke randvoorwaarde voor goed toezicht.

7.4 OVER DE RVC

7.4.1 SAMENSTELLING

Ultimo 2025 was de RvC als volgt samengesteld:

- * Hans van der Molen (voorzitter);
- * Wibo van Hekken (vice-voorzitter);
- * Rob van Dongen;
- * Tanya van Dijk en;
- * Ingrid van Bommel.

De bijlage geeft een volledig overzicht van de dagelijkse - en nevenfuncties van de commissarissen opgenomen.

7.4.2 WERVING EN SELECTIE

In 2025 waren er geen activiteiten op het gebied van werving en selectie.

7.4.3 COMMISSIES

In 2025 telde de RvC drie commissies: de remuneratie- en governancecommissie, auditcommissie en investeringscommissie.

De auditcommissie houdt toezicht op:

- * de interne beheersing
- * de financiële verslaggeving
- * de naleving van de wet- en regelgeving
- * de werking van de gedragscodes
- * de financiële informatieverschaffing aan de externe toezichthouder.

De auditcommissie heeft in 2025 vijf keer vergaderd. De algemeen directeur/bestuurder, de directeur, concerncontroller en bestuurssecretaris zijn hierbij in de regel aanwezig. De investeringscommissie adviseert de RvC bij investeringsbesluiten. In 2025 heeft deze commissie vijf keer vergaderd. De algemeen directeur/bestuurder, de directeur en de bestuurssecretaris nemen in de regel deel aan de bijeenkomsten van de investeringscommissie.

De remuneratie- en governance commissie heeft in 2025 tweemaal vergaderd en het beoordelingsgesprek met de bestuurder gevoerd.

De commissies kenden eind 2025 de volgende samenstelling:

- * remuneratie- en governancecommissie:
- * Rob van Dongen (voorzitter) en Hans van der Molen (lid);

- * auditcommissie: Wibo van Hekken (voorzitter) en Ingrid van Bommel (lid);
- * investeringscommissie: Tanya van Dijk (voorzitter) en Rob van Dongen (lid).

Samenstelling RvC ultimo 2025 en rooster van aftreden

Naam	Functie	1 ^e benoeming	Einde 1 ^e termijn	Herbenoeming	Einde 2 ^e termijn
Wibo van Hekken	Vice- voorzitter	23-07-2020	23-07-2024	23-07-2024	23-07-2028
Hans van der Molen	Voorzitter	28-09-2022	28-09-2026		
Rob van Dongen	Lid	06-10-2022	06-10-2026		
Tanya van Dijk	Lid	16-08-2024	16-08-2028		
Ingrid van Bommel	Lid	25-09-2024	25-09-2028		

7.4.4 FUNCTIONEREN

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle RvC-leden zijn onafhankelijk van de stichting Woonbedrijf SWS. Hhvl. Er zijn geen overlappingen met andere (bestuurs)functies en geen enkel RvC-lid is of was in het verleden in dienst van Woonbedrijf. Ook verlenen de RvC-leden buiten hun rol als commissaris geen andere diensten aan Woonbedrijf en onderhouden zij geen zakelijke banden met toeleveranciers of afnemers van Woonbedrijf. Het RvC reglement bevat bepalingen over mogelijke tegenstrijdige belangen. De integriteitscode verbiedt werknemers, leden van de directie en leden van de RvC geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, voordelen aan derden te bieden ten nadele van de onderneming, of te profiteren van zakelijke voordelen die Woonbedrijf toekomen.

Daarnaast verstrekt Woonbedrijf geen leningen of garanties aan RvC-leden, de directie en het personeel. De RvC ziet erop toe dat de bestuurder en directieleden geen nevenfuncties of andere activiteiten vervullen die tot belangenverstrengeling kunnen leiden. Een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurder en directieleden is in de bijlage van dit jaarverslag toegevoegd. De leden van de RvC hebben zich in 2025 volledig aan deze integriteitscode gehouden.

Handreiking beoordelen vastgoedbezit

De handreiking ‘beoordelen vastgoedbezit’ is in de RvC besproken. Onder de RvC-leden en de bestuurder is een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijk vastgoedbezit. Hieruit blijkt dat geen van de RvC-leden of de bestuurder - buiten de eigen woning - vastgoed bezit, verhuurt of beheert in de woningmarktregio waar Woonbedrijf actief is. De RvC concludeert dan ook er geen sprake is van (mogelijke) belangenverstrengeling.

De commissarissen en bestuurder voldoen aan de handreiking.

Aanspreekbaarheid

De RvC vindt het van groot belang om goed aanspreekbaar te zijn op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Iedereen kan zich tot de RvC wenden als daar aanleiding toe is. De RvC is bereikbaar via de bestuurssecretaris. De contactgegevens staan op de website van de corporatie.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet heeft de RvC een brede meldingsplicht. De volgende zaken moeten direct worden gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties:

- * financiële problemen;
- * dreigende sanering;
- * het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen;
- * twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie;
- * rechtmatigheidskwesties; het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2025 is geen melding gedaan.

Informatievoorziening

De RvC ontvangt elke vier maanden een rapportage van Woonbedrijf. Deze rapportages bevatten informatie over de voortgang van de strategie, de operationele resultaten en een periode risicoanalyse. In deze risicoanalyse worden de belangrijkste risico's benoemd en de maatregelen die worden genomen om deze adequaat te beheersen. De RvC is in 2025 adequaat geïnformeerd via deze rapportages.

Opleidingen, excursies en lidmaatschappen

In 2025 hebben de RvC-leden de volgende PE-punten (permanente educatie) behaald:

Jaar	2025	2024	2023
Wibo van Hekken	14	12	22
Rob van Dongen	7	5	8
Hans van der Molen	6	13	8
Tanya van Dijk	5	5	-
Ingrid van Bommel	5*	3	-

Tabel 21 PE-punten 2025
* Dit is inclusief 2 PE punten die vanuit 2024 zijn doorgeschoven naar 2025.

De VTW hanteert een norm van minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren zonder aanwezigheid van het bestuur. Eens in de twee jaar gebeurt dit onder onafhankelijke, externe begeleiding. De evaluatie over 2025 is intern uitgevoerd. De conclusies en actiepunten zijn gedeeld met de bestuurder.

Belet en ontstentenis

Volgens de statuten wijst de RvC jaarlijks twee personen aan die tijdelijk de rol van commissaris op zich kunnen nemen in geval van ontstentenis of belet van RvC-leden van de RvC, zo spoedig mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige RvC. Hiervoor maakt de RvC gebruik van de commissarissenpool van de VTW.

In uitzonderlijke gevallen kan een RvC-lid maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt deze persoon dus niet deel aan de besluitvorming. Na deze periode kan het lid weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan. Dit is vastgelegd in artikel 17, lid 8 van de statuten.

In 2025 is geen gebruik gemaakt van deze regelingen.

7.4.5 BEZOLDIGING

De bezoldiging van de commissarissen wordt vastgesteld door de RvC en blijft binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT). De honoraria (exclusief btw) zijn opgenomen in de jaarrekening 2025 (zie tabel 30 Bezoldiging RvC 2025).

7.4.6 VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL

Goed werkgeverschap is een doorlopende verantwoordelijkheid van de RvC. De raad moet zorgen dat de corporatie over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties optimaal kan inzetten voor de corporatie en de RvC zijn toezichthoudende rol goed kan vervullen.

Beoordelingskader en beoordeling

In 2025 heeft de Remuneratie- en Governancecommissie gesprekken gevoerd met de bestuurder in het kader van de jaarlijkse performancecyclus. De commissie heeft haar waardering uitgesproken voor de wijze waarop de bestuurder ook in 2025 sturing en leiding heeft gegeven aan

Woonbedrijf. De beloning van de bestuurder past binnen de kaders van de WNT.

Organisatiecultuur en integriteit

In het kader van de organisatieontwikkeling is met de directie gesproken over de familiecultuur binnen Woonbedrijf. Daarbij is ook de noodzaak besproken om de organisatie verder te ontwikkelen naar een meer resultaatgerichte cultuur.

Woonbedrijf heeft conform de Governancecode gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn te raadplegen via de website van Woonbedrijf. Ook het integriteitsprogramma van Woonbedrijf is met de RvC besproken.

7.5 TOT SLOT

7.5.1 SLOTVERKLARING

Woonbedrijf heeft zich ook in 2025 geprofileerd als een maatschappelijke onderneming met oog voor de belangen van bewoners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De RvC spreekt waardering uit voor de bereikte resultaten en constateert dat Woonbedrijf in de komende jaren als grootste corporatie in de regio extra inspanningen moet leveren om de regionale opgaven aan te pakken. De RvC spreekt zijn grote erkentelijkheid en waardering uit voor de directie en medewerkers van Woonbedrijf.

7.5.2 VOORUITBLIK

De opgaven in de Brainportregio zijn onverminderd groot. Woonbedrijf wil hier naar vermogen een bijdrage aan leveren. Tegelijkertijd constateert de RvC dat de grenzen van het huidige bedrijfsmodel in zicht komen. Dit vraagt om (bij)sturing en duidelijke keuzes, zodat Woonbedrijf ook in de toekomst een belangrijke bijdrage kan leveren aan prettig en betaalbaar wonen in de regio.

7.5.3 ONDERTEKENING

Eindhoven,

Namens de Raad van Commissarissen,

Hans van der Molen
Voorzitter RvC

Bezoldiging leden RvC (exclusief BTW)

	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	Totaal
Wibo van Hekken	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 21.597,20
Hans van der Molen	€ 8.069,76	€ 8.069,76	€ 8.069,76	€ 8.069,76	€ 32.279,04
Rob van Dongen	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 21.597,20
Tanya van Dijk	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 21.597,20
Ingrid van Bommel	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 5.399,30	€ 21.597,20
Totaal	€ 29.666,96	€ 29.666,96	€ 29.666,96	€ 29.666,96	€ 118.667,84

Tabel 30 Bezoldiging RvC 2025



08

JAARREKENING





8.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(VOOR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(in duizenden euro's)

	ref.	31 december 2025	31 december 2024
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	8.9.1	2.342	1.739
		2.342	1.739
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.9.2.1	6.918.679	6.634.480
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.9.2.1	523.305	483.655
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.9.2.2	108.803	99.315
		7.550.787	7.217.450
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.9.2.3	7.773	8.420
		7.773	8.420
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	8.9.3.1	513	513
Latente belastingvorderingen	8.9.3.2	1.924	1.270
		2.437	1.783
Totaal vaste activa		7.563.339	7.229.392
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.9.4	4.206	2.937
		4.206	2.937
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.9.5.1	2.426	2.199
Overige vorderingen	8.9.5.2	6.357	225
Overlopende activa	8.9.5.3	486	1.309
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.9.5.3	419	16.291
		9.688	20.024
Liquide middelen		3.977	9.230
Totaal vlottende activa		17.871	32.191
TOTAAL ACTIVA		7.581.210	7.261.583

PASSIVA

(in duizenden euro's)

	ref.	31 december 2025	31 december 2024
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	8.9.6.1	4.683.546	4.497.482
Overige reserves	8.9.6.2	1.600.536	1.045.134
Resultaat boekjaar	8.9.6.3	102.878	741.473
		6.386.959	6.284.089
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.9.7	138.232	65.761
		138.232	65.761
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	8.9.8.1	964.270	831.302
Overige schulden	8.9.8.2	1.443	1.497
		965.713	832.799
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan banken	8.9.9	15.623	22.236
Schulden aan leveranciers	8.9.9	28.640	19.112
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.9.9	14.564	11.424
Overlopende passiva	8.9.9	31.478	26.162
		90.306	78.934
TOTAAL PASSIVA		7.581.210	7.261.583

8.2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

(IN DUIZENDEN EURO'S)

(in duizenden euro's)	ref	2025	2024
Huuropbrengsten	8.10.1	243.080	227.716
Opbrengsten servicecontracten	8.10.2	20.121	21.175
Lasten servicecontracten	8.10.3	-19.840	-21.605
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.10.4	-20.351	-16.946
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.10.5	-110.716	-98.699
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.10.6	-19.392	-17.565
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		92.902	94.076
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.10.7	3.165	5.088
Toegerekende organisatiekosten	8.10.7	-144	-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.10.7	-2.159	-4.221
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		862	750
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	8.10.8	-220.357	-85.092
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.10.9	275.879	775.922
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		55.522	690.830
Opbrengsten overige activiteiten		2.004	1.977
Kosten overige activiteiten		-42	-9
Nettoresultaat overige activiteiten		1.962	1.968
Overige organisatiekosten	8.10.13	-10.514	-11.181
Leefbaarheid	8.10.14	-10.932	-10.149
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.10.15	61	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.10.16	-22.114	-16.675
Saldo financiële baten en lasten		-22.053	-16.631
Resultaat voor belastingen		107.749	749.663
Belastingen	8.10.17	-4.871	-8.190
Resultaat na belastingen		102.878	741.473

8.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2025

DIRECTE METHODE (IN DUIZENDEN EURO'S)

Directe methode (in duizenden euro's)	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	241.122	227.874
Vergoedingen	19.653	22.774
Overige bedrijfsontvangsten	795	625
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	261.570	251.273
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	32.557	29.295
Onderhoudsuitgaven	87.500	84.389
Overige bedrijfsuitgaven	67.317	74.408
Betaalde interest	20.036	13.883
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	544	326
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	947	1.494
Vennootschapsbelasting	-11.721	8.413
Saldo uitgaande kasstromen	197.180	212.208
Kasstroom uit operationele activiteiten	64.390	39.065
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.279	5.100
Verkoopontvangsten grond	521	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.800	5.100
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	106.260	137.605
Woningverbetering	78.624	74.921
Aankoop	14.088	18.030
Investeringen overig	1.235	894
Verwerving van MVA	200.207	231.450
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-196.407	-226.350
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	149.000	215.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-22.236	23.570
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	126.764	191.430
Mutatie liquide middelen	5.253	4.145
Liquide middelen per 1 januari	9.230	5.085
Liquide middelen per 31 december	3.977	9.230

8.4 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN DE JAARREKENING

8.4.1 ALGEMEEN

De activiteiten van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl, statutair en feitelijk gevestigd te Eindhoven (adres: Wal 2, 5611 GG Eindhoven), ingeschreven in het handelsregister onder nummer Kamer van Koophandel 17058500, is erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

De jaarrekening van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT). Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december. Alle bedragen luiden in euro's.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Tevens wordt het resultaat bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op de actuele waarde gewaardeerde vaste activa en de overige waardeveranderingen op nieuwbouw- en renovatieprojecten.

In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening doorlopend genummerd.

8.4.2 GROEPSVERHOUDING

De bijdrage van de individuele groepsonderdelen van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl aan de groepscijfers van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl is sinds 2021 dusdanig beperkt dat op basis van de omvang gebruik gemaakt kan worden van de consolidatievrijstelling (artikel 407 Titel 9 BW 2). Als gevolg hiervan stellen wij vanaf het boekjaar 2021 geen geconsolideerde jaarrekening op.

Kapitaalbelang

Woonbedrijf heeft een verbinding met Breedband Regio Eindhoven B.V., Eindhoven met een kapitaalbelang van 12,6%. Dit kapitaalbelang komt niet in aanmerking voor consolidatie, aangezien Woonbedrijf geen overheersende zeggenschap uitoefent op Breedband Regio Eindhoven B.V.

Voorts heeft Woonbedrijf nog de volgende verbindingen met een kapitaalbelang van 0%:

- * Stichting Bordeauxlaan, Eindhoven;
- * Stichting Glasrijk, Eindhoven;
- * Stichting Achterterrein fase 1, Eindhoven;
- * Stichting Kences, Utrecht;
- * Stichting Sancties en Kanselijst, Eindhoven;
- * Stichting De Ketting, Eindhoven;
- * Vereniging Impact040, Eindhoven; en
- * Aedes vereniging van woningcorporaties, Den Haag.

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie, aangezien er geen overheersende zeggenschap op het beleid wordt uitgeoefend c.q. hun betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden opgenomen in de jaarrekening vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

8.4.3 CONTINUÏTEIT

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Voor Woonbedrijf liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- * De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- * Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast; en
- * De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

8.4.4 OORDELEN, SCHATTINGEN EN ONZEKERHEDEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonbedrijf zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de grondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

De beleidswaarde is als volgt te definiëren:

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortduren de exploitatie volgens het huidige beleid van Woonbedrijf. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

8.4.5 VERWERKEN FISCALITEIT

Bij de totstandkoming van de fiscale positie 2025 is een aantal aannames verwerkt, hierdoor kan de fiscale last over 2025 nog wijzigen bij het indienen van de aangifte. Zo is ten tijde van het vaststellen van de fiscale positie de afschrijvingslast op de materiële vaste activa in exploitatie zo goed als mogelijk ingeschat evenals de correctie vanwege verbeteringen in het dagelijks onderhoud en de correctie vanwege activering loonkosten toegerekend aan projecten. Eventuele correcties over voorgaande jaren kunnen ook effect hebben op de acute fiscale last.

Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is in 2016 geheel vrijgevallen conform vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst in afwachting van de beroepsprocedure. Woonbedrijf behoudt het recht op het vormen van een voorziening vanaf 2017 en verder. Op 9 maart 2023 is door de Rechtbank Woonbedrijf in het gelijkgesteld en is het beroep van Woonbedrijf gegrond verklaard. De Belastingdienst heeft op 11 april 2023 aangegeven tegen de uitspraak in hoger beroep te gaan. Op 4 september 2023 hebben wij een verweerschrift ingediend bij het gerechtshof. De zitting van het hoger beroep heeft op 22 mei 2025 plaatsgevonden. In hoger beroep zijn we wederom in ons gelijk gesteld. In februari 2026 is de Belastingdienst in cassatie gegaan. Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is het nog niet bekend wat de uitkomst wordt. De gevolgen van de uitspraak zijn daarom nog niet verwerkt in de jaarrekening. Op grond van de uitspraak kon in 2016 een voorziening worden gevormd ter grootte van afgerond € 54,3 miljoen. Op dit moment is de omvang van de huidige voorziening nog niet berekend maar wij verwachten dat de voorziening nominaal ten minste € 54,3 miljoen bedraagt. Op basis van de uitspraak is over het belastingjaar 2016 een belastingteruggave verwacht ter grootte van € 13,5 miljoen. De impact op boekjaar 2025 zal gering zijn vanwege de verwerking van dotaties en vrijvallen in de periode over 2017 tot en met 2025.

Pillar 2

“Per 31 december 2023 is de Wet minimumbelasting 2024 (Pillar 2) in werking getreden. Op grond van Pillar 2 wordt een extra belasting ingevoerd waardoor een minimum effectief winstbelastingtarief van 15% wordt gerealiseerd. Pillar 2 gaat bestaan naast de Wet op de Vennootschapsbelasting en kan ertoe leiden, dat indien de vennootschapsbelasting niet leidt tot een winstbelasting van 15%, er een bijheffing plaatsvindt. De wet ziet op boekjaren 2024 en verder. Alhoewel het niet logisch lijkt dat Pillar 2 van toepassing is op woningcorporaties, omdat de wet initieel bedoeld is voor multinationals, lijkt Woonbedrijf op basis

van de wettekst wel degelijk onder de wet te gaan vallen. Op basis van onze analyse voldoet Woonbedrijf in 2024 en in 2021 aan de omzetgrens van ten minste € 750 miljoen. Dit betekent dat Woonbedrijf uiterlijk 30 juni 2027 een bijheffing-informatieaangifte moet indienen en uiterlijk 31 augustus 2026 een belastingaangifte bij de Belastingdienst over het boekjaar 2024. In de eerste vijf jaar is Woonbedrijf echter niet verplicht tot het betalen van een bijheffing, ongeacht de werkelijke effectieve belastingdruk, aangezien er gebruik kan worden gemaakt van de transitieregels zolang de groepsstructuur ongewijzigd blijft. De commerciële consolidatiekring van Woonbedrijf bestaat in boekjaar 2024 uit rechtspersonen waarin ze een 100% belang heeft. Hierdoor zijn de transitieregels van toepassing op alle entiteiten binnen de consolidatiekring. Door de bovengenoemde transitieregels in de Wet minimumbelasting, zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor Woonbedrijf over 2024 naar verwachting worden gereduceerd naar nihil. Om deze reden zijn ook geen belastinglatenties gevormd terzake van de bijheffing.”

ATAD

Sinds 2022 wordt Woonbedrijf geraakt door de ATAD-renteaftrekbeperking van art. 15b Wet Vpb. Op grond van de renteaftrekbeperking kan Woonbedrijf in 2025 € 13,3 miljoen aan rente niet aftrekken, waardoor de vennootschapsbelastinglast circa € 3,4 miljoen toeneemt. Woonbedrijf is op de hoogte van de voorgenomen principiële procedure tegen de renteaftrekbeperking. Om deze reden wordt bezwaar aangekend tegen de renteaftrekbeperking op het moment dat de definitieve aanslagen voor 2022 en latere jaren worden opgelegd. De investeringsopgave in nieuwbouwwoningen en woningrenovaties wordt grotendeels gefinancierd door het aantrekken van leningen. De groei van de leningportefeuille leidt tot hogere rentelasten, wat direct resulteert in een toename van de renteaftrekbeperking. Hierdoor zal het bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting in de toekomst stijgen, wat impact heeft op de opgaven van Woonbedrijf.

8.4.6 AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (DERIVATEN)

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Woonbedrijf heeft in het verslagjaar geen gebruik gemaakt van derivaten.

8.4.7 SALDEREN

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

- * De rechtspersoon beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- * De rechtspersoon het stellige voornemen heeft het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

8.4.8 TOEREKENING AAN DE DAEB EN NIET-DAEB-TAK

Voor de toerekening van de verschillende posten (zijnde: activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen) zijn onderstaande verdeelsleutels toegepast:

- * Wanneer activa (bezittingen en vorderingen), verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten worden deze volledig aan die tak toegerekend.
- * Wanneer deze niet rechtstreeks zijn te herleiden, worden deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Op basis van de gewogen verhuureenheden wordt jaarlijks achteraf (peildatum 31 december) de verdeelpercentages opnieuw berekend. De percentages van de verdeelsleutel voor boekjaar 2025 is vastgesteld op 94% voor DAEB en 6% voor niet-DAEB (2024; 94% DAEB-tak en 6% niet-DAEB tak).
- * Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal gewogen verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden eveneens gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal gewogen verhuureenheden.

De balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht van de DAEB-tak en niet-DAEB-tak zijn weergegeven in paragraaf 8.12 “Scheiding DAEB en niet-DAEB”.

8.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

8.5.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

8.5.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

8.5.2.1 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde ‘scheidingsvoorstel’ en de hierop volgende transacties tussen de ‘DAEB-tak’ en de ‘niet-DAEB-tak’, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat voornamelijk woningen

met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, bestaande uit woningen in het middensegment en hoogsegment, en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overig commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

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

- * Eengezinswoning (EGW);
- * Meergezinswoning (MGW);
- * Studenteneenheid (STUD);
- * Extramuraal zorgvastgoed;
- * Parkeerplaats;
- * Garagebox;
- * Bedrijfsmatig vastgoed (BOG);
- * Maatschappelijk vastgoed (MOG); en
- * Intramuraal zorgvastgoed.

Waardering bij eerste verwerking

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Wo-

ningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. 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'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Classificatie en kwalificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat er geen sprake meer is van een duurzame exploitatie en de toegelaten instelling juridische verplichtingen is aangegaan voor sloop en nieuwbouw. Indien sprake is van renovatie waarbij de woning verhuurd blijft of als de huurder de woning tijdelijk verlaat, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Basis- en full-versie

Woonbedrijf hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden (niet zijnde studenten- en flexwoningen). Voor studentenwoningen, flexwoningen, parkeergelegenheden en garages, bedrijfs-onroerend goed, zorgvast-

goed en maatschappelijk vastgoed geldt dat de huursom hiervan boven 5% van de totale huursom ligt. Op grond van de bepalingen in het handboek is de waardering van dit vastgoed daarom op basis van full-versie taxaties.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een annemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full-versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

De hierboven bedoelde full-versie taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de verantwoording van de taxateur is vastgelegd, zijn in het bezit van Woonbedrijf.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans (zie paragraaf 8.9.2).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonbedrijf. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden 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. Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarde-ringscomplex niveau plaats.

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 deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.

- * De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit (2024; 4,17%) en 4,76% voor het niet-DAEB bezit (2024; 4,70%).
- * In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen 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 Woonbedrijf 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 waarderen 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 beheer-activiteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Woonbedrijf 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

Grondslagen voor de (na)investeringen onder vastgoed in exploitatie
Vastgoed in exploitatie is al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt (of kan worden) geëxploiteerd. Zolang sprake is van duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van vastgoed in exploitatie.

De verwachte stijging van de marktwaarde verhuurde staat wordt berekend door in de berekening van de marktwaarde verhuurde staat van het voorgaand boekjaar het renovatiejaar in te vullen, alsmede de herziene wws punten na renovatie.

De berekende marktwaarde wordt vervolgens afgezet tegen de stichtingskosten en voor het verschil wordt een voorziening opgenomen, welke jaarlijks wordt herzien op basis van de actuele prognose van

de verwachte stichtingskosten. Indien de marktwaarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, is sprake van een onrendabele top. Zie paragraaf 8.5.9.1 “Voorziening onrendabele investeringen”.

Mutaties marktwaarde

Mutaties in de marktwaarde van deze vastgoed worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

8.5.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie (nieuwbouw) of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Bij oplevering is het vastgoed beschikbaar voor verhuur en worden deze eenheden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. De datum van getekend procesverbaal van oplevering is hierbij leidend, mits het vastgoed kort erna wordt aangewend voor verhuur. Wanneer projecten worden geannuleerd, is er geen sprake meer van vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie en worden de reeds geactiveerde kosten direct ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening (overige waardeverandering vastgoedportefeuille).

De marktwaarde van de nieuwbouwcomplexen worden bepaald op basis van de basis-variant. Woonbedrijf beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de marktwaarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, is sprake van een onrendabele top. Zie paragraaf 8.5.9.1 “Voorziening onrendabele investeringen”.

Mutaties in de marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Onbebouwde grondposities

Onbebouwde grondposities die onder andere ontstaan als gevolg van de sloop van bestaande woningen en die nog niet kunnen worden gealloceerd aan specifieke investeringsprojecten (er is nog geen goedgekeurd document afsluiting ontwerpfasen aanwezig) worden opgenomen onder de post “vastgoed in ontwikkeling”.

Waardering van grondposities vindt plaats tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar het desbetreffende project en worden de bijkomende kosten geactiveerd.

8.5.2.3 Onderhoud versus investeringen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan

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

8.5.3 MATERIELE VASTE ACTIVA

8.5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur (lineair) en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Periodiek groot onderhoud (planmatig of renovatie) wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

8.5.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

8.5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonbedrijf geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

8.5.4.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

8.5.4.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlo-

pend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonbedrijf geldende gemiddelde gewogen rente op langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Met de invoering van de belastingplicht voor woningcorporaties is ook de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen in de jaarrekening van corporaties aan de orde. De verwerking van latente belastingen wordt in algemene zin geregeld door de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW alsmede de gewijzigde bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar de winst'. Na een aanpassing door de Raad voor de Jaarverslaggeving van de bepalingen van RJ 272 'Belastingen naar de winst', is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen afwijkt van de commerciële waardering. Verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de balans van activa en verplichtingen worden aangeduid met de term 'tijdelijke verschillen'. Bij de bepaling van latente belastingen wordt dus uitgegaan van een balansbenadering.

De basisregel is dat voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen een latentie in de jaarrekening wordt opgenomen (artikel 2:374 BW en RJ 272.301/306).

Vastgoed in exploitatie en grondposities

Bij vastgoed in exploitatie is het zeer waarschijnlijk dat de fiscale boekwaarde bij sloop of de boekwinst bij verkoop (gebruik van herwaarderingsreserve) in de toekomst niet zal leiden tot fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van dat actief. Dit omdat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in de toekomst te liggen, waardoor de contante waarde van deze latentie naar nihil tendeert.

Agio leningen

Leningen, die op 1 januari 2008 waren aangegaan, mochten op basis van VSO II (art. 2.2.8, lid 3) fiscaal niet voor de nominale waarde worden opgenomen, maar moesten voor de marktwaarde per die datum op de fiscale balans komen. Door deze systematiek werd beoogd de feitelijk ten laste van de fiscale winst (het zogenaamde opwaarderingspotentieel) te brengen rente te stellen op de marktrente. Concreet houdt dit in, dat in geval de feitelijke leenrente van de lening lager ligt dan de marktrente, er een extra aftrekpost in fiscale zin ontstaat. Deze aftrekpost bestaat uit de afschrijving op het disagio. In het geval de leenrente hoger ligt dan de marktrente, moet deze leenrente fiscaal gecorrigeerd worden door de vrijval van het agio gedurende de looptijd van de lening.

Afschrijvingspotentieel huidig activa bezit

Woningcorporaties kunnen een belastinglatentie vormen voor de impact van het afschrijvingspotentieel van het huidige activa bezit. Van een fiscaal afschrijvingspotentieel wordt gesproken wanneer er een positief verschil is tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde. Voor Woonbedrijf blijft de eventuele latentie over het afschrijvingspotentieel ook dit jaar onder de materialiteitsgrens, aangezien de afschrijvingen gedurende de komende vijf jaren dalen en hierdoor de impact van het afschrijvingspotentieel voortdurend lager wordt en dit is

als volgt te verklaren:

- * Daar waar nog kan worden afgeschreven wordt in de komende 5 jaren de bodemwaarde bereikt;
- * Afschrijven kan vooral in de eerste vijf jaren na oplevering nieuwbouw, echter zien we dat de WOZ-waarde bij nieuwbouw meer in de lijn ligt van de stichtingskosten; en
- * Vanwege de toepassing van de herinvesteringsreserve, aanwending op nieuwbouw wordt het afschrijvingspotentieel tevens beperkt.

8.5.5 VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten, die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Onbebouwde grondposities onder de voorraden zijn bestemd voor verkoop. De grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde die wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

8.5.6 VORDERINGEN

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

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

8.5.7 LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Alle liquide middelen staan direct ter beschikking aan Woonbedrijf.

8.5.8 EIGEN VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente en baten en lasten met betrekking tot een (deel van een)

financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

8.5.8.1 Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

8.5.8.2 Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves anders dan de herwaarderingsreserve.

8.5.8.3 Resultaat

Het boekjaarresultaat wordt geheel ten gunste van de overige reserves gebracht.

8.5.9 VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

8.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonbedrijf zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonbedrijf rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden (definitiefase).

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

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte

marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.5.9.2 Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonbedrijf is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- * Er is sprake van een middelloonregeling.
- * Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- * De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- * De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- * Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger

dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

8.5.10 SCHULDEN

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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 geamortiseerd kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

8.6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

8.6.1 HUUROPBRENGSTEN

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

8.6.2 OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

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

8.6.3 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

- * Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed; en
- * Kosten bewonerscontact.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “8.6.16. Toerekening baten en lasten”.

8.6.4 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

8.6.5 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

Gedacht kan worden aan:

- * Onroerendezaakbelasting; en
- * Verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “8.6.16. Toerekening baten en lasten”.

8.6.6 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

8.6.7 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

8.6.8 NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

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

8.6.9 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA TEN DIENSTE VAN EXPLOITATIE

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “8.6.16. Toerekening baten en lasten”.

8.6.10 LONEN, EN SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “8.6.16. Toerekening baten en lasten”.

8.6.11 PENSIOENLASTEN

Woonbedrijf heeft de pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “8.6.16. Toerekening baten en lasten”.

8.6.12 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “8.6.16. Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

8.6.13 LEEFBAARHEID

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

8.6.14 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

8.6.14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

8.6.14.2 Rentebaten en -lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en pas-

siva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

8.6.15 BELASTINGEN NAAR DE WINST

Woonbedrijf is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

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

8.6.16 TOEREKENING BATEN EN LASTEN

Woonbedrijf verdeelt de direct en indirect toerekenbare opbrengsten en kosten over de volgende activiteiten:

- * Verhuur- en beheeractiviteiten;
- * Onderhoudsactiviteiten;
- * Verkoop van vastgoedportefeuille;
- * Leefbaarheid; en
- * Overige organisatiekosten.

De direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de van toepassing zijnde activiteiten binnen de functionele indeling, aangezien er sprake is van zuivere grootboekrekeningen. De niet direct toe te rekenen opbrengsten en kosten worden opgenomen in de post “overhead” en op basis van de verdeling van de begrote formatie (de verdeelsleutel) toegerekend aan de activiteiten binnen de functionele indeling. Hiermee wordt de direct toerekenbare opbrengsten en kosten van een activiteit verhoogd met een bepaald opslagpercentage ter dekking van de indirecte kosten.

Voor dit verslagjaar zijn geen wijzigingen doorgebracht.

De opbrengsten van zonnepanelen zijn, conform de SBR-handreiking functionele indeling in boekjaar 2025, geassocieerd onder opbrengsten overige activiteiten.

8.6.17 OPERATIONELE LEASING

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

8.7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Binnen het treasury beleid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van rente-, looptijden- en marktrisico's. Op grond van het vigerende treasurystatuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Woonbedrijf houdt geen derivaten aan.

Valutarisico

Woonbedrijf verricht alleen activiteiten in rapportagevaluta en loopt hierdoor geen valutarisico.

Renterisico

Woonbedrijf loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woonbedrijf maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Dit risico doet zich concreet voor bij vervroegde aflossingen. Woonbedrijf heeft geen voornemen tot vervroegde aflossingen.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbedrijf risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft Woonbedrijf geen renteswaps gecontracteerd. Per financieringsbesluit maakt Woonbedrijf een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste of variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

Woonbedrijf loopt risico over de vorderingen op klanten. Om het risico

in te beperken is er een voorziening dubieuze debiteuren gevormd. De voorziening bedraagt op balansdatum € 0,6 miljoen.

Liquiditeitsrisico

Een liquiditeitsrisico bij Woonbedrijf doet zich voor op het moment dat er geen of onvoldoende toegang meer bestaat tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. De toegang tot de kapitaalmarkt blijft voor wat betreft de activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) open zolang de operationele kasstromen (bepaald op basis van WSW-grondslagen) in de komende vijf jaren in elk van die jaren positief blijven. Woonbedrijf voldoet aan deze eis, zodat voor de DAEB-activiteiten geen of nauwelijks liquiditeitsrisico bestaat. Voor nieuwe activiteiten die vallen onder de niet-DAEB activiteiten bestaat er geen toegang tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. Deze activiteiten moeten op de reguliere kapitaalmarkt worden gefinancierd. Gezien het zeer geringe aandeel van bestaande niet-DAEB activiteiten in de totale portefeuille verwacht Woonbedrijf geen significant liquiditeitsrisico. De niet-DAEB activiteiten zullen de komende jaren wel uitgebreid gaan worden. Er is wetgeving in de maak om ook staatssteun voor middenhuur mogelijk te maken, net zoals dat nu het geval is voor sociale huur, maar dit duurt nog een aantal jaar. Tot die tijd wordt de financiering op de kapitaalmarkt aangetrokken.

De liquiditeitsrisico's zijn voor Woonbedrijf beperkt.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Het verschil tussen nominale waarde en reële waarde is als volgt:

	Nominale waarde per 31-12-2025	Reële waarde per 31-12-2025	Nominale waarde per 31-12-2024	Reële waarde per 31-12-2024
Langlopende vorderingen	0	0	0	0
Kortlopende vorderingen	9.096	9.096	19.800	19.800
Liquide middelen	3.977	3.977	9.230	9.230
Langlopende schulden	965.713	917.978	832.799	897.138
Kortlopende schulden	90.670	90.670	78.800	78.800

8.8 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Met dit overzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Bij deze methode worden de operationele ontvangsten en uitgaven als zodanig gerapporteerd en niet door middel van balansvergelijking bepaald. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8.9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(in duizenden euro's)

8.9.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat. De immateriële vaste activa betreft specifieke software die door Woonbedrijf is aangeschaft.

	Immateriële vaste activa 2025	Immateriële vaste activa 2024
1 januari		
Aanschafwaarde	8.958	8.300
Cumulatieve afschrijvingen	-7.219	-6.600
Boekwaarde	1.739	1.654
Mutaties		
Investeringen	1.251	-2.464
Afschrijvingen	-648	2.549
Totaal mutaties	603	85
31 december		
Aanschafwaarde	10.209	8.958
Cumulatieve afschrijvingen	-7.867	-7.219
Boekwaarde 31 december	2.342	1.739

In duizenden euro's

De post immateriële vaste activa bestaat uit ontwikkelingskosten (ICT). Er wordt lineair afgeschreven waarbij een afschrijvingstermijn van 5 jaar wordt gehanteerd.

8.9.2 VASTGOEDBELEGGINGEN EN MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa zijn hierna samengevat.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
1 januari		
Aanschafwaarde	2.509.237	197.396
Cumulatieve herwaarderingen	4.193.154	304.328
Cumulatieve waardeverminderingen	-67.911	-18.069
Boekwaarde 1 januari	6.634.480	483.655
Mutaties		
Investeringen na eerste waardering	87.203	516
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	45.617	552
Waardeverandering bij oplevering	3.994	
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-20.851	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-274	-1.884
Overige bezitsmutaties	239	-17
Overboeking naar voorraad	-977	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	251.169	24.710
Benutting voorziening	-66.148	-
Herclassificaties	-15.773	15.773
Totaal mutaties	284.199	39.650
31 december		
Aanschafwaarde	2.645.135	203.680
Cumulatieve herwaarderingen	4.346.026	337.520
Cumulatieve waardeverminderingen	-72.482	-17.894
Boekwaarde 31 december	6.918.679	523.305

In duizenden euro's

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 4.683,5 miljoen. Deze heeft voor € 4.346 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 337,5 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Classificeren

In het verleden heeft de directie besloten om bij mutatie een aantal woningen te herclassificeren van DAEB naar niet DAEB. In het boekjaar zijn hierdoor 57 vhe's geherclassificeerd van DAEB naar niet DAEB met een totale waarde van € 15,8 miljoen. Daarnaast is 1 vhe herclassificeerd van niet DAEB naar DAEB voor een bedrag van € 126,1 duizend, als gevolg van de omzetting van een bedrijfsruimte naar een woonruimte. Per saldo is de impact op het vermogen en het resultaat beperkt.

Waardering marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarde-ringstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Achterstallig onderhoud

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de kosten, welke verband houden met het verwijderen van asbest, ingerekend als achterstallig onderhoud. Alle VHE's met een bouwjaar tot en met 1994 zijn gekwalificeerd als asbestverdacht. Voor deze VHE's is een bedrag van € 5.966,- opgenomen als achterstallig onderhoud. Vervolgens is in kaart gebracht bij hoeveel van deze woningen sprake is geweest van een renovatie. Wanneer een complex met een bouwjaar tot en met 1994 is gerenoveerd, is de helft van dit bedrag (€ 2.983,-) opgenomen als achterstallig onderhoud.

Voor studenteneenheden en flexwoningen heeft bezichting door de taxateur plaatsgevonden, voor deze woningen is aangesloten bij het reeds ingerekende achterstallig onderhoud.

Basis- en full-versie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	€ 4.469.064	€ 4.211.145	Basis
Meergezinswoningen	€ 2.348.143	€ 2.357.479	Basis
Flexwoningen	€ 61.791	€ 56.809	Full
Studenteneenheden	€ 432.022	€ 367.018	Full
Bedrijfsmatig onroerend goed	€ 18.291	€ 17.947	Full
Maatschappelijk onroerend goed	€ 20.685	€ 20.323	Full
Zorgvastgoed	€ 19.908	€ 20.272	Full
Parkeergelegenheden	€ 69.377	€ 63.681	Full
Totaal	€ 7.439.281	€ 7.114.674	

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen (niet zijnde studentenwoningen) is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

We hebben in 2025 25,2% van het vastgoed (10.054 van de 39.853 eenheden) volgens de full-versie laten waarderen. Dit was iets hoger dan in 2024 (25%, 9.993 van de 39.608 eenheden), wat voornamelijk wordt veroorzaakt door de full taxatie van de parkeerplaatsen, welke horen bij de nieuw opgeleverde appartementencomplexen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de studentenwoningen, flexwoningen, parkeergelegenheden en garages, bedrijfsonroerend goed, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- * Markthuur(stijging): de in de waardering verwerkte markthuur wijkt af van de in de basisversie voorgeschreven markthuur op basis van de kenmerken van het onderhavig object en de lokale marktsituatie.
- * Exit yield: de in de waardering verwerkte exit yield wijkt af van de in de basisversie voorgeschreven exit yield op basis van de huursituatie en de eindwaarde relatie tot de leegwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en de veroudering van het complex.
- * Leegwaarde: De in de waardering verwerkte leegwaarde (per m²) wijkt af van de in de basisversie voorgeschreven leegwaarde (per m²) op basis van de kenmerken van het onderhavig object en de lokale marktsituatie.
- * Leegwaarde(stijging): de in de waardering verwerkte leegwaardestijging (gem. beschouwingsperiode) wijkt af van de in de basisversie voorgeschreven leegwaardestijging (gem. beschouwingsperiode) op basis van de kenmerken van het onderhavig object en de lokale marktsituatie.
- * Disconteringsvoet: De in de waardering verwerkte disconteringsvoet wijkt af van de in de basisversie voorgeschreven disconteringsvoet

ringsvoet op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavig object, het risicoprofiel van de kasstroom en de lokale marktsituatie.

- * Onderhoud: Het in de waardering verwerkte instandhoudings-onderhoud (excl. btw) wijkt af van het in de basisversie voorgeschreven instandhoudingsonderhoud (excl. btw) op basis van de kenmerken van het onderhavig object.
- * Mutatiekans: De in de waardering verwerkte mutatiegraad wijkt

af van de in de basisversie voorgeschreven mutatiegraad op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavig object en de lokale marktsituatie.

In de onderstaande tabellen zijn de door de externe taxateurs gehanteerde vrijheidsgraden bij de full-versie taxaties weergegeven. Gehanteerde vrijheidsgraden bij full-versie taxaties studenteneenheden (STU), BOG/MOG/ZOG (BMZ) en parkeerplaatsen (PP).

	Laagste (STU)	Hoogste (STU)	Gem (STU)	Laagste (BMZ)	Hoogste (BMZ)	Gem (BMZ)	Laagste (PP)	Hoogste (PP)	Gem (PP)
Markthuurstijging	0,00%	1,40%	0,40%	Conform handboek	Conform handboek	Conform handboek	0,00%	1,40%	0,70%
Exit- Yield	0,75%	20,17%	5,51%	3,56%	16,99%	7,13%	0,00%	9,88%	4,98%
Disconteringsvoet	3,95%	8,17%	5,80%	3,00%	13,00%	7,00%	3,00%	11,00%	6,86%
Mutatiekans	4,00%	100,00%	37,37%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4,00%	51,10%	8,30%
Leegwaarde- stijging	4,00%	5,00%	4,28%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2,60%	5,00%	3,81%
Leegwaarde/vhe	55.671	640.000	171.024	11.823	3.264.330	263.229	6.750	34.250	23.055
Onderhoud/vhe	454	2.204	984	77	24.490	1.572	70	239	163

Macro-economische Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening van woningen (basisversie Handboek Modelmatig waarderen) wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

De beheerkosten voor studenteneenheden bedragen € 526,47 en voor extramurale zorgeneenheden bedragen de beheerkosten € 514,65.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Zuidoost - Noord Brabant)	3,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Huurstijging boven prijsinflatie - Laagsegment	0,00%	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,071%	0,066%
Huurstijging boven prijsinflatie - Middensegment	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid (prijspeil 31-12-2025)	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55	€ 675,55
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende marktwaarde van een verhuureenheid)	11,4%	9%	9%	9%	9%	9%	9%

Marktwaaarde

In het jaar 2025 zien we wederom een stijging van de marktwaaarde verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie. Voor Woonbedrijf is de marktwaaarde per 31 december 2025 gestegen naar € 7.439 miljoen

(2024 was € 7.115 miljoen). Een stijging op totaalniveau van 4,6% (2024 was 14,4%).

Het marktwaaarde verloop wordt met name veroorzaakt door:

	In procenten	In Euro's
Voorraadmutaties (nieuwbouw, aankoop, sloop, overig)	0,4 %	€ 26,4 miljoen
Vastgoedgegevens (WOZ-waarde, contracthuur, overig)	8,2 %	€ 584,9 miljoen
Validatie waarderingshandboek	-1,8 %	- € 126,5 miljoen
Marktontwikkelingen (disconteringsvoet, markthuur)	-2,3 %	- € 160,2 miljoen

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl heeft waar mogelijk gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 marktwaaarde 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. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. In de validatie van het handboek 2024 blijven 56 van de 58 (97%) portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering. Daarmee wordt ruim voldaan aan de eis die aan het handboek wordt gesteld.

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In

COROP regio Zuidoost-Noord-Brabant is het validatie-effect conform de rapportage "Validatie handboek 2024" van Calcasa d.d. 4 september 2025 circa 1,6% te hoog. Dit validatie-effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt en dit effect, welke de marktwaaarde verlaagt, bedraagt circa € 126 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025 d.d. 15 maart 2026 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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.

Sensitiviteitsanalyse

Teneinde inzicht te geven in de impact op de marktwaaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing heeft op de marktwaaarde 2025:

	DAEB (x €1.000)	Niet-DAEB (x €1.000)
5% hogere contracthuur	€ 106.726	€ 7.358
5% lagere contracthuur	-€ 106.691	-€ 7.400
10% hogere markthuur	€ 310.765	€ 30.321
10% lagere markthuur	-€ 211.868	-€ 13.263
10% hogere leegwaarde	€ 337.822	€ 30.584
10% lagere leegwaarde	-€ 206.024	-€ 20.335
0,5% hogere disconteringsvoet	-€ 511.045	-€ 29.572
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 1.008.239	€ 61.776
0,5% hogere exit yield	-€ 8.472	-€ 569
0,5% lagere exit yield	€ 9.840	€ 670

Toekomstige regelgeving

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naast een impact op het vastgoed in exploitatie en het eigen vermogen zal deze stelselwijziging naar verwachting ook leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Eengezinswoningen	€ 2.101.125	€ 1.634.266
Meergezinswoningen	€ 946.256	€ 631.637
Flexwoningen	€ 61.791	€ 56.809
Studenteneenheden	€ 80.302	- € 38.922
Bedrijfsmatig onroerend goed	€ 18.291	€ 17.947
Maatschappelijk onroerend goed	€ 20.685	€ 20.323
Zorgvastgoed	€ 19.908	€ 20.272
Parkeergelegenheden	€ 69.376	€ 63.681
Totaal	€ 3.317.734	€ 2.406.013
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 7.439.281	€ 7.114.674
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	€ 4.121.547	€ 4.078.661

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 3.318 miljoen. De beleidswaarde bedraagt € 2.942 miljoen voor het DAEB-bezit en € 376 miljoen voor het niet-DAEB-bezit. Het DAEB-bezit vertegenwoordigt 88,7% van de beleidswaarde en het niet-DAEB bezit 11,1% van de beleidswaarde.

Beleidswaarde

In de jaarrekening 2024 is de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille voor het eerst berekend op basis van een Meer Jaren Onderhouds Begroting (MJOB) op complexniveau met een horizon van 60 jaar. Deze MJOB is destijds opgesteld met de toen beschikbare informatie en door de voorgaande accountant gecontroleerd en goedgekeurd. Het berekende onderhoud kwam daarbij substantieel hoger uit dan in het voorgaande jaar en hoger dan de daadwerkelijk gerealiseerde onderhoudsuitgaven per VHE in de afgelopen jaren. Deze onverwachte verhoging in combinatie met de constatering dat het bedrag fors hoger was dan bij andere corporaties was voor ons aanleiding om na vaststelling van de jaarrekening 2024 intern kritisch naar de MJOB te kijken. Dit heeft geleid tot een verfijning en verlaging van de onderhoudsnorm die als input dient voor de berekening van de beleidswaarde. Als gevolg daarvan concluderen we met terugwerkende kracht dat de beleidswaarde zoals opgenomen in de jaarrekening 2024 materieel te laag was verantwoord.

- * Enerzijds zijn enkele verbeteringen als onderhoud ingerekend als gevolg van een niet representatieve grondslag van de berekening. Dit was onjuist en heeft een verlagend effect van € 234,- op de onderhoudsnorm. Dit heeft een impact van + € 307 miljoen op de beleidswaarde.
- * Daarnaast wordt er in de berekening van de beleidswaarde een afslag gedaan voor achterstallig onderhoud. Per abuis is een deel hiervan ook nog meegerekend in de onderhoudsnorm. De correctie hiervan heeft een verlagend effect van € 36,- op de onderhoudsnorm. Dit heeft een impact van + € 47 miljoen op de beleidswaarde.

Het effect daarvan is dat we in de jaarrekening 2025 de vergelijkende cijfers aanpassen middels fouthterstel, waarbij de omvang en impact onderstaand is toegelicht:

(in duizenden euro's)	Jaarverslag 2024	Boekjaar 2024 in jaarverslag 2025
Onderhoudsnorm (in €, -)	€ 3.851	€ 3.581
Beleidswaarde (in miljoen €, -)	€ 2.052	€ 2.406
Ratio's:		
LTV	40,8%	34,8%
Solvabiliteit	55,5%	61,7%

Deze aanpassing heeft geen effect gehad op het gepresenteerde (jaar-) resultaat en eigen vermogen in de jaarrekening.

Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjarenonderhoud en -beheer, alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de “maatschappelijk bestemming” en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 800	€ 1.309
• Meergezinswoningen	€ 669	€ 1.145
• Studenten eenheden	€ 445	N.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.086	€ 1.086
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.478	€ 3.926
Aantal verhuureenheden met EFG label	2310 vhe's (€ 14.704.359)	90 vhe's (€ 431.760)

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven.

Streefhuur

Woonbedrijf hanteert een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor een DAEB-woning en 90% voor een niet-DAEB woning. Dit is conform het huurbeleid en de daarbij behorende uitgangspunten en kaders. Voor sommige woningen zijn extra kaders opgesteld, aangezien deze te duur worden als de bovengenoemde percentages worden gevolgd.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake contractonderhoud, reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenin-

dex. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Woonbedrijf. 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 en blijft van minimaal een conditiescore 3.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonbedrijf conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonbedrijf een periodieke actualisatie. Eens in de 4 jaar wordt ieder complex opgenomen. Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonbedrijf rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 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 planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met 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.
- * Nieuwbouw en verkoop zijn buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Woonbedrijf normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG labels

Woonbedrijf heeft nog 2400 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB, aangezien de impact dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 110 miljoen opgenomen voor het wegwer-

Stap	2025		2024	
	Effect op marktwaarde		Effect op marktwaarde	
	x € 1.000	In % van de reële waarde	x € 1.000	In % van de reële waarde
Marktwaarde in verhuurde staat	7.439.281	100%	7.114.674	100%
Stap 1	(464.636)	(6,2)%	(664.926)	(9,3)%
Stap 2	(2.594.706)	(34,1)%	(2.315.520)	(32,5)%
Stap 3	(1.151.869)	(20,9)%	(1.862.440)	(26,2)%
Stap 4	(104.806)	(1,4)%	(164.273)	(2,3)%
Stap 5	594.470	8,0%	298.498	4,2%
Beleids waarde	3.317.734	44,6%	2.406.013	33,3%

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x €1.000)
€ 25,- hogere beleidshuur	€ 181.714	€ 7.116
€ 25,- lagere beleidshuur	-€ 224.582	-€ 6.860
€ 100,- hogere beleidshuur	-€ 681.385	€ 28.056
€ 100,- lagere beleidshuur	-€ 904.139	-€ 28.182
10% hogere markthuur	€ 10.605	€ 7.979
10% lagere markthuur	-€ 14.687	-€ 4.483
10% hogere leegwaarde	€ 613	€ 2.826
10% lagere leegwaarde	-€ 277	-€ 1.499
0,5% hogere disconteringsvoet	-€ 308.248	-€ 35.299
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 362.776	€ 43.865
0,5% hogere exit yield	-€ 1.626	-€ 569
0,5% lagere exit yield	€ 1.966	€ 670
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-€ 129.500	-€ 4.653
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 129.500	€ 4.653
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-€ 129.500	-€ 4.653
€ 100,- lagere beheerkostennorm	€ 129.500	€ 4.653

ken van achterstallig onderhoud. Dit is niet verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm van € 1.086 is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2026 – 2040.

Sensitiviteitsanalyse

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

WOZ-waarde

In de post vastgoed in exploitatie zijn 34.925 (2024 is 34.764) woningen en kamers en 4.667 (2024 is 4.586) parkeergelegenheden opgenomen. Daarnaast zijn ook opgenomen 155 (2024 is 156) eenheden maatschappelijk vastgoed en 106 (2024 is 102) commerciële eenheden. De geschatte waarde van deze eenheden bedraagt € 10,8 miljard (2024 is € 10,3 miljard) en is ge- baseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 01-01-2025).

Verzekering & zekerheden

Voor het grootste deel van het bezit zijn geen verzekerde bedragen in de polis opgenomen. De schaderegeling is op basis van de actuele herstel- kosten. Hierdoor kan er geen sprake zijn van onderverzekering. Indien gebouwen onder overige zaken zijn verzekerd geldt het taxatierapport als garantie tegen onderverzekering.

Voor zover het onroerend goed is gefinancierd met vreemd vermogen dan betreft dit kapitaalmarktleningen met overheidsgaranties. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Voor de door WSW geborg- de leningen geldt wel dat Woonbedrijf een onherroepelijke volmacht aan het WSW heeft afgegeven om hypotheek te vestigen.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot

vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 342,4 miljoen betrekking hebbende op nieuwbouw, renovatie en planmatig onderhoud.

8.9.2.2 Vastgoed in ontwikkeling

(in duizenden euro's)	Vastgoed in ontwik- keling 2025	Vastgoed in ontwik- keling 2024
1 januari		
Aanschafwaarde	157.252	165.777
Cumulatieve afwaarderingen	-57.937	-87.847
Boekwaarde 1 januari	99.315	77.930
Mutaties		
Mutatie beginstand	-16	0
Investerings - initiële verkrijgingen	118.126	135.521
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	20.851	6.203
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-46.169	-88.379
Mutatie voorziening onrendabele investe- ringen	-60.265	-22.729
Overboeking naar activa ten dienste van	0	-2.690
Overboeking naar renovatie	2.907	0
Overige waardeveranderingen	-25.946	-6.541
Totaal mutaties	9.488	21.368
31 december		
Aanschafwaarde	232.539	157.252
Cumulatieve afwaarderingen	-123.736	-57.937
Boekwaarde 31 december	108.803	99.315

8.9.2.3 Materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2025	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2024
1 januari		
Aanschafwaarde	19.423	16.900
Cumulatieve afschrijvingen	-11.004	-12.200
Boekwaarde 1 januari	8.419	4.634
Mutaties		
Investeringen - initiële verkrijgingen	3.924	7.305
Afschrijvingen	-4.570	-3.520
Totaal mutaties	-646	3.785
31 december		
Aanschafwaarde	23.347	19.423
Cumulatieve afschrijvingen	-15.574	-11.004
Boekwaarde 31 december	7.773	8.419

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan met name uit investeringen in kantoorgebouw, inventarissen en automatisering. Er zijn geen gebouwen en terreinen opgenomen in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Voor de post materiële vaste activa worden de volgende componenten en lineaire afschrijvingstermijnen toegepast:

Investeringen in eigen kantoorpand	10/15 jaar
Inventaris	5/10 jaar
Automatisering	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Inventaris gemeubileerde verhuur	5/10 jaar

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

8.9.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

(in duizenden euro's)	Andere deelnemingen	Latente belasting vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	513	1.270	1.783
Dotatie latentie	0	654	654
Boekwaarde per 31 december	513	1.924	2.437

8.9.3.1 Andere deelnemingen

(in duizenden euro's)	Aandeel	Waarde deelneming 31 december 2025	Resultaat deelneming 2025
Breedband Regio Eindhoven B.V., Eindhoven	12,3%	513	0

8.9.3.2 Latente belastingvordering(en)

Het totaalbedrag van € 1.924 duizend aan latente belastingvorderingen bestaat uit hoofde van agio op de leningen en fiscaal afschrijvingspotentieel.

Dit bedrag aan latenties bestaat uit het commercieel fiscaal waarde-ringsverschil waarvan de nominale waarde contant is gemaakt tegen de netto rente. De netto rente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (RJ 272.405). De gemiddelde gewogen rente is 2,48% en het toepasselijke belastingtarief is vastgesteld op 25,8%. De netto rente voor het contant maken van de latenties bedraagt 1,84%.

Op balansdatum bedraagt de nominale waarde voor het agio op lenin-gen € 91 duizend (2024: € 106.934). De vrijval van het agio op leningen over 2025 bedraagt 16 duizend en is in het fiscale resultaat gecorri-geerd. Deze latentie is in 11 jaar (conform gemiddelde restant looptijd van de desbetreffende deel van de leningen) contant gemaakt tot een bedrag van 19 duizend.

Looptijd van het fiscale afschrijvingspotentieel is 50 jaar. De nominale waarde van de latentie van het fiscale afschrijvingspotentieel voor de komende 5 jaar bedraagt € 2.005.924. Deze latentie is contant ge-maakt tot een bedrag van € 1.905 K.

De latente belastingvorderingen (inclusief kortlopende deel) worden volledig verantwoord onder de financiële vaste activa. Overigens be-horen de belastinglatenties voor 100% tot de DAEB-tak, aangezien de (geborgde) leningenportefeuille volledig in de DAEB-tak is opgenomen.

Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaar-de betrekking hebbende op vastgoed in exploitatie is geen latentie gevormd. Dit deel van de latentie over het vastgoed zal namelijk niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De commerciële boekwaarde is groter dan de fiscale bodemwaarde.

Ultimo 2025 is er een bedrag van € 33,0 miljoen (2024: € 19,1 miljoen) aan verrekenbare fiscale rente op basis van de earnings stripping maat-

regel (ATAD, artikel 15b wet VpB). Hiervoor is in de jaarrekening geen latente belastingvordering verantwoord omdat deze op basis van de meerjarenbegroting niet tot afwikkeling komt.

8.9.4 VOORRADEN

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.206 4.206	2.937 2.937

Het vastgoed bestemd voor verkoop bestaat voor € 3.229 duizend uit grondposities, waarvan nog niet duidelijk is wanneer deze naar verwachting worden verkocht. Daarnaast zijn zes vastgoedeenheden opgenomen in de voorraden (€ 977 duizend).

8.9.5 VORDERINGEN

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	2.426	2.199
Overige vorderingen	6.357	225
Overlopende activa	486	1.309
Vorderingen ter zake van belasting een premies sociale verzekeringen	419	16.291
	9.096	20.024

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

8.9.5.1 Huurdebiteuren

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Huurdebiteuren	3.059	2.924
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-633	-725
Boekwaarde per 31 december	2.426	2.199

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 1,2% van de netto jaarhuur (2024: 1,3%). Van de totale huurdebiteuren is € 1.823 duizend toe te rekenen aan zittende huurders en € 1.236 duizend aan vertrokken huurders.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	697	752
Dotatie ten laste van de exploitatie	588	587
Afgeboekte oninbare posten	-652	-560
Boekwaarde per 31 december	633	725

8.9.5.2 Overige vorderingen en 8.9.5.3 Overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa wordt als volgt gespecificeerd:

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Overige vorderingen	6.357	225
Overige overlopende activa	486	1.309
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	6.843	1.534

8.9.5.3 Vorderingen ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen en pensioenen

Als gevolg van de betaalde voorlopige aanslagen in combinatie met de definitieve berekening van de fiscale positie 2025 ontstaat een vordering van € 419 duizend op de Belastingdienst.

8.9.6 EIGEN VERMOGEN

8.9.6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2025 als volgt:

(in duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	4.193.153	304.329	4.497.482
Realisatie uit hoofde van verkoop	-246	-1.626	-1.872
Realisatie uit hoofde van sloop	-16.126	0	-16.126
Herclassificaties	-10.134	10.134	0
Overboeking vanuit overige reserve	179.379	24.683	204.062
Toevoeging aan/vrijval uit overige reserves	152.873	33.191	186.064
Boekwaarde per 31 december	4.346.026	337.520	4.683.546

Per 31 december 2025 is in totaal € 4.684 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 4.497 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

8.9.6.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Stand per 1 januari	1.045.134	1.435.896
Resultaatverdeling vorig boekjaar	741.473	282.761
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	17.991	6.677
Dotatie aan de herwaarderingsreserves	-204.062	-680.200
Stand per 31 december	1.600.536	1.045.134

8.9.6.3 Resultaat boekjaar

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 102,9 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8.9.7 VOORZIENINGEN ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	65.761	58.999
Mutatie beginstand	258	0
Dotaties en terugnames voorziening	198.761	93.913
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-126.413	-78.329
Vrijval voorziening	-135	-8.822
Boekwaarde per 31 december	138.232	65.761

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering betreft het per saldo verlieslatende deel van projecten die intern zijn geformuleerd en extern zijn gecommuniceerd en waarvoor nog onvoldoende stichtingskosten (investeringen) zijn gemaakt om het verlieslatende deel daarop in mindering te kunnen brengen.

Verwacht wordt dat dit gehele bedrag van € 138,2 miljoen binnen twee jaar wordt gerealiseerd.

8.9.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	Stand per 31 december 2025	Aflossingsverplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan banken	963.640	15.623	948.017	873.115
Totaal langlopende schulden	-963.640	15.623	948.017	873.115

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15.623K zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.8.1 Schulden aan banken

Het saldo schulden aan banken wordt als volgt gespecificeerd:

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Langlopende schulden aan banken	948.427	815.048
Agio reserve Vestia	15.843	16.253

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

(in duizenden euro's)	Agioreserve Vestia	Schulden aan banken	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2025	16.662	836.875	
Bij: nieuwe leningen	0	149.000	
Af: Vrijval agioreserve 2025	-409	0	
Af: aflossingen	0	-22.235	
Af: gepresenteerd onder kortlopende schulden	-410	-15.213	15.623
Boekwaarde per 31 december 2025	15.843	948.427	964.270

Schulden aan banken

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

Vastrentende leningen	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopende deel) per balansdatum	963.640	836.875
Gemiddelde gewogen rente	2,48%	2,28%
Gemiddelde gewogen looptijd	25,8 jaar	23,6 jaar
Marktwaaarde	933.601	919.374

Woonbedrijf heeft twee leningen met een variabele rente. De marktwaarde van deze lening is gebaseerd op de 1-maands Euribor (maandelijke betaling). Alle andere leningen hebben een vaste rente en de betalingen geschieden om de 6 maanden of meer. De marktwaarde van deze leningen is berekend door het WSW, waarbij als rentecurve de €STR market rate (mid curve) van Bloomberg is gebruikt.

Er zijn geen leningen die hypotheair gebonden zijn met onroerend goed. Ook zijn er geen leningen waarop een positieve en negatieve hypotheekverklaring is afgegeven op het onroerend goed of anderszins met een zakelijke zekerheid zijn belast. Voor de door WSW geborgde leningen geldt wel dat Woonbedrijf een onherroepelijke volmacht aan WSW heeft afgegeven om hypotheek te vestigen.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 975.640 duizend (2024 is € 852.875 duizend) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Er zijn geen garanties door overheden verstrekt.

WSW-obligoverplichting/lening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 22.175 duizend, hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank. Voor 2025 was dit over de periode januari t/m 30 november 23 basispunten en over de maand december 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Agiolening Vestia

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door het WSW geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 11.504.758 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormde een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en 2022, ieder voor gelijke delen, en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij in de winst-en-verliesrekening via de methode van de effectieve rente. De vrijval wordt verantwoord als interestbaten en gesaldeerd met de interestlasten van de totale leningportefeuille.

8.9.8.2 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

(in duizenden euro's)	Overige schulden
Boekwaarde 1 januari	1.497
Bij: toevoegingen	12
Af: vrijval huren	-66
Boekwaarde per 31 december	1.443

Onder de overige langlopende schulden zijn vooruit ontvangen huren voor € 999 duizend (2024: € 1.063 duizend) en waarborgsommen voor € 444 duizend (2023: € 431 duizend) verantwoord. De vooruit ontvangen huren hebben betrekking op de verhuring van een SPIL-centrum aan de gemeente Eindhoven met een resterende looptijd van 23 jaar. Voor de opgenomen overige langlopende schulden wordt geen rente betaald en hebben allen geen kortlopend karakter.

8.9.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Schulden aan banken	15.623	22.236
Schulden aan leveranciers	28.048	19.112
Schulden ter zake van belastingen, premies en sociale verzekeringen en pensioenen	14.564	11.424
Overlopende passiva	31.478	26.162
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	90.306	78.934

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(in duizenden euro's)	31 december 2025	31 december 2024
Vooruit ontvangen huren	4.098	3.661
Niet-vervallen rente	11.091	8.564
Nog te verrekenen servicekosten	5.702	7.363
Overige overlopende passiva	10.587	6.574
Totaal overlopende passiva	31.478	26.162

8.9.10 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE INFORMATIE

8.9.10.1 Huurverplichtingen

Het totaalbedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed is € 8.618 duizend en betreft de huurverplichting voor het kantoorpand aan de Wal die loopt tot 31 oktober 2030. Van het bedrag aan aangegane huurverplichtingen heeft € 6.932 duidend een looptijd van meer dan een jaar. De huurverplichting meer dan 5 jaar is nihil.

8.9.10.2 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de betalingsverplichtingen uit hoofde van operationele lease als volgt te specificeren:

- * Binnen één jaar € 558 duizend;
- * Tussen één en vijf jaar € 1.500 duizend; en
- * Meer van vijf jaar € 311 duizend.

Gedurende het verslagjaar is voor een bedrag van € 536 duizend aan lease-betalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woonbedrijf heeft 29 operationele leasecontracten afgesloten voor het wagenpark dat in gebruik is bij de eigen onderhoudsdienst. De gemiddelde resterende looptijd van deze contracten bedraagt 41 maanden. De totale resterende verplichting gedurende de restant looptijd van alle contracten bedraagt per 31 december 2025 € 1.816 duizend.

Daarnaast heeft Woonbedrijf een operationeel leasecontract voor de 12 poolmiddelen (bedrijfsauto's). De gemiddelde resterende looptijd van deze contracten bedraagt 37 maanden. De totale resterende verplichting gedurende de restant looptijd van deze contracten bedraagt per 31 december 2025 € 286 duizend.

Ook zijn 2 leaseauto's in gebruik door de directie en management. De gemiddelde resterende looptijd van deze contracten bedraagt 24 maanden. De totale resterende verplichting gedurende de restant looptijd van alle contracten bedraagt per 31 december 2025 € 51 duizend.

Verder heeft Woonbedrijf een operationeel leasecontract voor de printers lopende tot 31 oktober 2028. De totale last die hiermee samenhangt bedraagt € 216 duizend.

8.9.10.3 Huurverplichtingen bouwgrond

In buurtschap Te Veld is in 2021 gestart met de bouw van woningen op onbebouwde grond van de gemeente Eindhoven. Deze grond wordt gehuurd voor een periode van 30 jaar, waarbij de afspraken zijn vastgelegd in een huurovereenkomst. Per verhuureenheid wordt jaarlijks een vooraf overeengekomen vast bedrag betaald. Dit bedrag bedraagt € 557,94 (prijsspeil 2022) en wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Per balansdatum zijn 195 verhuureenheden in exploitatie en bedraagt de totale huurverplichting € 3.772 duizend tot het einde van de exploitatietermijn.

8.9.10.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen voor een bedrag van respectievelijk € 255.687 duizend en € 73.518 duizend (2024 was € 102.242 duizend en € 58.675 duizend). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode tot vijf jaar ná balansdatum.

8.9.10.5 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Woonbedrijf planmatige onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van € 13.146 duizend (2024 was € 6.522 duizend) waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

8.9.10.6 Heffing saneringsfonds

In 2025 is er geen bedrag betaald aan saneringsheffing.

Momenteel zijn er geen indicaties die erop wijzen dat de komende jaren sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de komende jaren geen beroep zal worden gedaan op sanering.

8.9.10.7 WSW Obligolening

Woonbedrijf heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW de nominale hoofdsom van de obligolening in 2025 aangepast. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom 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 Woonbedrijf niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonbedrijf. Ultimo 2025 bedraagt de obligolening € 22.175 duizend (2024; € 17.198 duizend). Hiervan is niets getrokken.

8.9.10.8 Bankgarantie

Per 31 december 2025 heeft Woonbedrijf geen bankgaranties verstrekt.

8.9.10.9 Bouwclaim

Woonbedrijf heeft de verplichting om een bouwbedrijf te laten participeren in diverse bouwteams met een totale bruto-vloeroppervlakte van 10.468 m2 conform NEN2580. Het overgrote deel van deze bouwclaim is inmiddels afgewikkeld en het restant zal in 2026 volgen.

8.9.10.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Niet van toepassing.

8.9.10.11 Rekening courant

Woonbedrijf heeft een rekening courant krediet bij de ING Bank van maximaal € 1.000.000. Op balansdatum is hier geen gebruik van gemaakt.

8.9.11 VERBONDEN PARTIJEN

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de bestuurders, de RVC leden en de functionarissen in sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Alle transacties met verbonden partijen in het boekjaar zijn zakelijk geweest en derhalve is een toelichting op deze transacties niet noodzakelijk.

8.10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8.10.1 HUUROPBRENGSTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	230.367	214.034
Woningen en woongebouwen niet- DAEB	13.584	12.211
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.229	2.220
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	3.379	3.329
	249.559	231.794
Af: Huurderving wegens leegstand woningen en woongebouwen	-6.086	-3.715
Af: Huurderving wegens leegstand onroerende zaken niet zijnde woningen	-393	-361
Totaal	243.080	227.718

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% voor de sociale huurwoningen, 7,7% voor woningen in het mid-densegment en 4,1% voor het overig bezit. Woonbedrijf hanteert deze percentages voor het totale bezit. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,5 %. Voor het DAEB-bezit betrof dit 4,6 % en voor het niet-DAEB-bezit 4,2 %.

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten woningen en woongebouwen kan als volgt worden weergegeven:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Gemeente Eindhoven	194.940	184.099
Gemeente Geldrop – Mierlo	19.370	17.650
Gemeente Veldhoven	9.364	8.289
Gemeente Best	4.930	4.565
Gemeente Valkenswaard	4.838	4.569
Gemeente Son en Breugel	1.370	1.263
Gemeente Helmond	3.054	2.095
Totaal	237.866	222.530

De huurderving als gevolg van leegstand is als volgt nader te specificeren op basis van oorzaak:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Huurderving als gevolg van mutatie-onderhoud	2.133	1.880
Huurderving als gevolg van projecten	2.365	0
Huurderving als gevolg van leegstand voor verkoop	237	55
Huurderving als gevolg van afspraken met onderwijsinstellingen	233	101
Huurderving als gevolg van frictieleegstand	1.511	2.039
Totaal	6.479	4.075

De huurderving als gevolg van projecten (renovatie en slooprojecten) zijn overgeheveld naar de projectenadministratie. Dit betrof een bedrag van € 2.365 duizend.

8.10.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Contributies	17.790	19.293
Overige goederen, leveringen en diensten	3.614	2.982
	21.404	22.275
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-1.283	-1.100
Totaalopbrengsten servicecontracten	20.121	21.175

8.10.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Contributies	15.472	18.760
Overige goederen, leveringen en diensten	2.762	1.797
Servicelasten voorgaande jaren	1.606	1.048
Totaal lasten servicecontracten	19.840	21.605

8.10.4 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	11.993	8.144
Toegerekende overige organisatiekosten	7.478	7.897
Overige verhuur- en beheerskosten	880	905
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.351	16.946

8.10.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Onderhoudslasten	91.649	80.313
Toegerekende personeelskosten	11.244	10.014
Toegerekende personeelskosten overhead	7.824	8.372
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	110.716	98.699

In de lasten onderhoudsactiviteiten zijn de verbeteruitgaven geëlimineerd voor zover sprake is van ingrijpende verbouwingen, aangezien deze worden geactiveerd. Daartegenover staat dat de personeelskosten worden toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

(in duizenden euro's)	2025	2024
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	104.170	92.780
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.546	5.919
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	110.716	98.699

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Planmatig onderhoud	43.559	37.451
Reparatieverzoeken	37.602	35.374
Mutatieonderhoud	17.063	13.685
Installaties, groen & schoonmaak	8.682	9.115
Verbeterverzoeken	371	432
Subtotaal	107.277	96.057
Af: dekking Bouwservice	-3.107	-3.277
Totaal onderhoudslasten	104.170	92.780

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Planmatig onderhoud	2.737	2.387
Reparatieverzoeken	2.363	2.258
Mutatieonderhoud	1.072	873
Installaties, groen & schoonmaak	546	582
Verbeterverzoeken	23	28
Subtotaal	6.741	6.128
Af: dekking Bouwservice	-195	-209
Totaal onderhoudslasten	6.546	5.919

8.10.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

(in duizenden euro's)	2025	2024
Belastingen	16.899	16.023
Verzekeringen	2.063	1.423
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	430	119
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	19.392	17.565

8.10.7 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.165	5.088
Af: boekwaarde	-2.159	-4.221
Af: toegerekende personeelskosten	-56	-39
Af: toegerekende organisatiekosten	-88	-78
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	862	750

De verkoopopbrengst betreft 7 woningen (2024; 8 woningen). Zowel in 2024 als in 2025 hebben geen complexverkoop plaatsgevonden.

8.10.8 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in duizenden euro's)	2025	2024
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	4.233	-
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-25.831	-1.369
Dotatie voorziening	-198.761	-93.913
Vrijval voorziening	135	8.822
Geannuleerde projecten	-133	-
Correctie grondposities ed.	-	1.369
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-220.357	-85.091

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa (paragraaf 8.9.2).

8.10.9 NIET-GEREALISEERDE
WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE

(in duizenden euro's)	2025	2024
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB	251.169	720.022
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB	24.710	55.900
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	275.879	775.922

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa (paragraaf 8.9.2).

8.10.10 AFSCHRIJVINGEN
(IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	2025	2024
Immateriële vaste activa	648	779
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.425	1.295
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2.073	2.073

8.10.11 PERSONEELSKOSTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Lonen en salarissen	25.315	22.864
Pensioenkosten	2.684	2.559
Sociale lasten	4.023	3.921
Overige personeelskosten incl. inhuur	8.732	8.291
Totaal personeelskosten	40.754	37.635

Het gemiddeld aantal personeelsleden in dienst bij Woonbedrijf bedraagt, uitgedrukt in fte's, in 2025: 379,8 fte (2024: 363,7 fte) en worden uitgesplitst naar de volgende activiteiten:

Afdeling	2025	2024
Directie	4,9	5,4
Wonen	108,7	109,1
Nieuwbouw	15,7	14,8
Vastgoedbeheer	69,3	62,9
Strategie en communicatie	55,7	49,4
Financiën	30,6	27,2
Bouwservice	31,3	31,2
Overige afdelingen	63,6	63,7
Totaal	379,8	363,7

8.10.12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Beheerkosten:		
Automatiseringskosten	5.745	5.039
Huisvestingskosten	2.575	2.550
Advisering	6.121	4.634
Communicatie	479	348
Kosten vervoersmiddelen	567	506
Overige beheerkosten	2.035	1.982
Subtotaal beheerskosten	17.522	15.059
Heffingen:		
Belastingen	16.899	16.023
Verzekeringen	1.926	1.202
Subtotaal heffingen	18.825	17.225
Overige bedrijfslasten:		
Mutaties overige voorzieningen	583	606
Organisatiegerichte activiteiten	796	986
Aandeel in Vereniging van Eigenaren	458	1.096
Diverse bedrijfslasten	252	1.696
Diverse exploitatiekosten	593	427
Subtotaal overige bedrijfslasten	2.682	4.811
Totaal overige bedrijfslasten	39.029	37.095

Honoraria accountantsorganisatie

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(in duizenden euro's)	2025 (in € 1,-)	2024 (in € 1,-)
Onderzoek van de jaarrekening 2024 (BDO Audit & Assurance BV)	40.008	343.882
Onderzoek van de jaarrekening 2025 (Ernst & Young Accountants BV)	266.200	0
Andere controleopdrachten	24.200	23.958
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountantshonoraria	330.408	367.840

8.10.13 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Bijdrageheffing Autoriteit woning-corporaties	435	480
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Obligheffing	229	196
Governance & Bestuur	454	457
Portfolio Management	131	177
Jaarverslaggeving & Control	1.367	1.080
Personeel & Organisatie	2.112	2.051
Overhead	5.786	6.740
Totaal overige organisatiekosten	10.514	11.181

8.10.14 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

(in duizenden euro's)	2025	2024
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	2.073	1.668
Mens gerelateerde leefbaarheid	208	336
Toegerekende personeelskosten	8.651	8.145
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	10.932	10.149

8.10.15 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2025	2024
Rentebaten:		
Ontvangen heffingsrente belastingen	61	44
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	61	44

8.10.16 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

(in duizenden euro's)	2025	2024
Rentelasten langlopende schulden		
- Schulden aan overheid	0	0
- Schulden aan banken	21.919	16.439
Rentelasten kortlopende schulden:		
- Overige schulden	195	235
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	22.114	16.675

8.10.17 BELASTINGEN

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(in duizenden euro's)	2025	2024
Acute belastingen	5.901	7.051
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-381	86
Mutatie latente belastingen	-649	1.053
Totaal belastingen	4.871	8.190

Belastbaar bedrag 2025

(in duizenden euro's)	2025	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	107.749	749.592
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	-1.078	-5.035
2. Wijziging in onderhanden projecten	0	0
3. Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	-2.202	-1.671
4. Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	220.259	84.778
5. Te activering loonkosten aan projecten	0	0
6. Verbeteringsuitgaven onderhoud	0	2.452
7. Mutatie voorziening onderhoud	0	0
8. Renovatieonderhoud	-39.582	-36.356
9. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	- 275.879	-775.922
10. Vrijval (dis)agio leningen en te activeren projectrente	268	84
	-98.215	-731.670
Saldo fiscale winstberekening	9.534	17.922
11. Niet aftrekbare rente (ATAD)	13.298	9.190
12. Gemengde kosten (Oort)	93	88
	13.391	9.278
Belastbare winst	22.925	27.200
Af: verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	22.925	27.200

Het wettelijke (nominale) belastingtarief over 2025 bedraagt 25,8% (2024; 25,8%). De effectieve belastingdruk bedraagt 4,6 % (2024; 1,1%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscale en commerciële permanente verschillen in de waarderingsgrondslagen en niet (volledig) gewaardeerde latenties. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit afschrijvingen, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, fiscaal lagere verkoopresultaten, in aanmerking nemen van fiscale onderhoudslasten, activeringen van fiscale verbeteringen en de verliesverrekening.

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

(in duizenden euro's)	2025	2025 Belastinglast	2025 Effectieve be- lastingsdruk in %
Commercieel resultaat voor belastingen	107.749	27.786	25,79%
		86	
(Tijdelijke) waarderingsverschillen:			
Overige waardeveranderingen	220.259	56.827	52,74%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-275.879	-71.177	-66,06%
Afschrijvingen	-2.202	-568	-0,53%
Hogere onderhoudslasten	-39.582	-10.212	-9,48%
Overige verschillen	-810	-209	-0,19%
	-98.215	-25.340	-23,52%
Saldo fiscale winstberekening	9.534	2.446	2,27%
Overige correcties:			
Bij: renteaftrekbeperking	13.298	3.431	3,18%
Bij: niet-aftrekbaar deel gemeentekosten	93	24	0,02%
	13.391	3.455	3,21%
Belastbaar bedrag	22.925	5.901	5,48%
Bij: tariefopstap	0	0	0,00%
Bij: correcties voorgaande jaren	-329	-381	-0,35%
Acute belastingen	22.596	5.572	5,12%
Bij: mutatie latente belastingen		-649	-0,60%
Belastinglast		4.871	4,52%

De impact van belastingen in percentage van de huuropbrengsten is hieronder weergegeven.

Impact belastingen in percentage van de huuropbrengsten	Bedrag in €	%
Huuropbrengsten	243.080	
Gemeentelijke belastingen	16.899	7%
Omzetbelasting	66.775	27%
Loonbelasting	3.828	2%
Vennootschapsbelasting	5.091	2%
Totaal percentage belasting in percentage van de huuropbrengsten		39%

8.10.18 RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat deelneming Breedband Regio Eindhoven B.V. is nihil.

8.11 WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WOONBEDRIJF SWS.HHVL

WNT-verantwoording 2025 Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl

De WNT is van toepassing op Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl. Het voor Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000,- conform staffel Woningcorporaties klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. 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	Roy Beijnsberger	Marieke Franken	Edwin Dovern
Functiegegevens	Directeur / Directeur-Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 -18/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 207.686	€ 153.965	€ 71.032
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.640	€ 22.369	€ 10.439
Subtotaal	€ 231.326	€ 176.334	€ 81.471
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.000	€ 246.000	€ 113.901
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 231.326	€ 176.334	€ 81.471
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	Roy Beijnsberger	Marieke Franken	Edwin Dovern
Functiegegevens	Directeur / Directeur-Bestuurder	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 190.482	€ 149.535	€ 146.415
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.937	€ 20.293	€ 19.794
Subtotaal	€ 214.419	€ 169.828	€ 166.209
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000	€ 233.000	€ 233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Marloes Verkerk – Van Rooij
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2025	22/4 – 19/10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 64.030
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 8.014
Subtotaal	€ 72.044
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 121.989
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 72.044
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Marloes Verkerk – Van Rooij
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.
Dienstbetrekking?	N.v.t.
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.
Subtotaal	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Bedragen x € 1	Alice Jansen	
Functiegegevens	Directeur	
Kalenderjaar	2025	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	22/4/2025 t/m 31/12/2025	
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	9	
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.015	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 270.900	
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 238.525	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 183.599	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 183.599	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Wibo van Hekken	Rob van Dongen	Tanya van Dijk
Funcatiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 21.597	€ 21.597	€ 21.597
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.597	€ 21.597	€ 21.597
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	Wibo van Hekken	Rob van Dongen	Tanya van Dijk
Funcatiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 21.597	€ 21.597	€ 21.597
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Ingrid van Bommel	Hans van der Molen
Funcatiegegevens	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 21.597	€ 32.279
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 36.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.597	€ 32.279
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	Ingrid van Bommel	Hans van der Molen	Hans van der Molen
Funcatiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	25/9 – 31/12	10/8 – 31/12	1/1 – 9/8
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 5.487	€ 12.049	€ 12.429
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 6.239	€ 13.751	€ 14.133

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Edwin Dovern
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 46.054
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 46.054
Waarvan betaald in 2025	€ 46.054
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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.

8.12 SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

8.12.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025 DAEB, NIET-DAEB EN TOTAAL

Toelichting op de balans scheiding DAEB en Niet-DAEB.

	31-12-2025				31-12-2024			
ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x €1 mln.)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa	2.204	138		2.342	1.635	104		1.739
Vastgoedbeleggingen	6.918.679							
DAEB-vastgoed in exploitatie				6.918.679	6.634.480			6.634.480
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		523.305		523.305		483.655		483.655
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	91.830	16.973		108.803	99.315			99.315
Totaal van vastgoedbeleggingen	7.010.509	540.278	0	7.550.787	6.733.795	483.655	0	7.217.450
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.773	0	0	7.773	8.198	222	0	8.420
Totaal materiële vaste activa	7.773	0	0	7.773	8.198	222	0	8.420
Financiële vaste activa								
Andere deelnemingen		513		513		513		513
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmij	503.595		-503.595	0	476.501		-476.501	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	39.000		-39.000	0	37.773		-37.773	0
Latente belastingvord	1.810	114	0	1.924	1.194	76	0	1.270
Totaal financiële activa	544.405	627	-542.595	2.437	515.468	589	-514.274	1.783
Totaal vaste activa	7.564.891	541.042	-542.595	7.563.339	7.259.096	484.570	-514.274	7.229.392
VLOTTENDE ACTIVA								
Vorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	977	3.229		4.206		2.937		2.937
Overige voorraden	0			0	0			0
Totaal voorraden	977	3.229	0	4.206	0	2.937	0	2.937
Vorderingen								
Huurdebiteuren	2.283	143		2.426	2.093	106		2.199
Belastingen en premies sociale verzekeringen	394	25		419	15.310	981		16.291
Overige vorderingen	5.581	376		6.357	211	14		225
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.386		-5.386	0	6.613		-6.613	0
Overlopende activa	457	29		486	1.160	149		1.309
Totaal vorderingen	14.501	573	-5.386	9.688	25.387	1.250	-6.613	20.024
Totaal vlottende activa	15.478	3.802	-5.386	13.894	25.387	4.186	-6.613	22.960
Liquide middelen		7.620	-3.643	3.977		35.530	-26.300	9.230
TOTAAL ACTIVA	7.580.369	552.464	-551.623	7.581.210	7.284.483	524.287	547.187	7.261.583

	31-12-2025				31-12-2024			
PASSIVA (voor resultaatverdeling) (x €1 mln.)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	4.683.546	337.520	-337.520	4.683.546	4.497.482	304.334	-304.334	4.497.482
Overige reserves	1.600.536	134.822	-134.822	1.600.536	1.045.124	110.853	-110.843	1.045.134
Resultaat van het boekjaar	102.878	31.254	-31.254	102.878	741.473	61.325	-61.325	741.473
Totaal eigen vermogen	6.386.959	503.596	-503.596	6.386.959	6.284.079	476.511	-476.501	6.284.089
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	138.232			138.232	65.761			65.761
Voorziening organisatieontwikkeling								
Totaal voorzieningen	138.232	0	0	138.232	65.761	0	0	65.761
Langlopende schulden								
Schulden/leningen overheid								
Schulden/leningen banken	964.270			964.270	831.302			831.302
Schulden aan groepsmaatschappijen		39.000	-39.000	0		37.773	-37.773	0
Overige schulden	1.443			1.443	1.497			1.497
Totaal langlopende schulden	965.713	39.000	-39.000	965.713	832.799	37.773	-37.773	832.799
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	19.265		-3.642	15.623	48.536		-26.300	22.236
Schulden aan leveranciers	26.947	1.693		28.641	17.965	1.147		19.112
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13.702	861		14.564	10.738	686		11.424
Schulden aan groepsmaatschappijen		5.386	-5.386	0		6.613	-6.613	0
Overlopende passiva	29.594	1.929		31.478	24.605	1.557		26.162
Totaal kortlopende schulden	89.464	9.869	-9.028	90.306	101.844	10.003	-32.913	78.934
TOTAAL PASSIVA	7.580.369	552.464	-551.623	7.581.210	7.284.483	524.287	-547.187	7.261.583

8.12.2 WINST- EN VERLIESREKENING 2025 DAEB, NIET-DAEB EN TOTAAL

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding DAEB en Niet-DAEB functioneel model.

	2025				2024			
WINST- EN VERLIESREKENING (x €1 mln.)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	226.827	16.253		243.080	212.421	15.296		227.718
Opbrengsten servicecontracten	18.931	1.190		20.121	19.905	1.270		21.175
Lasten servicecontracten	-18.667	-1.173		-19.840	-20.312	-1.293		-21.605
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.148	-1.203		-20.351	-15.930	-1.017		-16.946
Lasten onderhoudsactiviteiten	-104.170	-6.546		-110.716	-92.780	-5.919		-98.699
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.246	-1.146		-19.392	-16.509	-1.056		-17.565
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	85.527	7.375	0	92.902	86.795	7.281	0	94.076
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	368	2.797	-0	3.165	11.102	6.386	-12.400	5.088
Toegerekende organisatiekosten	-17	-127	3.165	-144	-110	-7		-117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-274	-1.885	0	-2.159	-10.998	-5.622	12.400	751
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77	785	0	862	-6	757	0	-4220
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-220.357	0		-220.357	-85.092	0		-85.092
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	251.169	24.710		275.879	720.022	55.900		775.922
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.812	24.710	0	55.522	634.930	55.900	0	690.830
Opbrengst overige activiteiten	1.886	118		2.004	1.858	119		1.977
Kosten overige activiteiten	-40	-2		-42	-8	-1		-9
Netto resultaat overige activiteiten	1.846	116	0	1.962	1.850	118	0	1.968
Overige organisatiekosten	-9.892	-622		-10.514	-10.511	-670		-11.181
Leefbaarheid	-10.932	-0		-10.932	-9.540	-609		-10.149
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	882	0	-821	61	1.008	0	-964	44
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.114	-821	821	-22.114	-16.675	-964	964	-16.675
Saldo financiële baten en lasten	-21.232	-821	0	-22.053	-15.667	-964	0	-16.631
Totaal resultaat voor belastingen	76.207	31.542	0	107.749	687.851	61.812	0	749.663
Belastingen	-4.583	-288		-4.871	-7.703	-487		-8.190
Resultaat uit deelnemingen	31.254	0	-31.187	0	61.325	0	-61.325	0
Totaal resultaat na belastingen	102.878	31.254	-31.187	102.878	741.473	61.325	-61.325	741.473

8.12.3 KASSTROOMOVERZICHT 2025 DAEB, NIET-DAEB EN TOTAAL

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding DAEB en Niet-DAEB volgens directe methode.

	2025				2024			
KASSTROOMOVERZICHT (x €1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huren								
Huurontvangsten	224.400	16.722		241.122	211.713	16.161		227.874
Vergoedingen	18.474	1.179		19.653	21.790	984		22.774
Overheidsontvangsten	0	0		0	0	0		0
Overige bedrijfsontvangsten	795	0		795	584	41		625
Ontvangen interest	821	0	-821	0	964	0	-964	0
Saldo ingaande kasstromen	244.490	17.901	-821	261.570	235.051	17.186	-964	251.273
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	30.604	1.953		32.557	27.994	1.301		29.295
Onderhoudsuitgaven	82.250	5.250		87.500	79.682	4.707		84.389
Overige bedrijfsuitgaven	63.278	4.039		67.317	70.381	4.027		74.408
Betaalde interest	20.036	821	-821	20.036	14.083	764	-964	13.883
Sectorspecifieke onafhankelijk van het resultaat	544	0		544	306	20		326
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	947	0		947	1.405	89		1.494
Vennootschapsbelasting	-11.018	-703		-11.721	8.005	408		8.413
Saldo uitgaande kasstromen	186.641	11.360	-821	197.180	201.856	11.316	-964	212.208
Saldo operationele kasstroom	57.849	6.541	0,0	64.390	33.195	5.870	0	39.065
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstromen								
Verkoopontvangsten bestaande huur	24.399	3.313	-24.433	3.279	10.487	7.039	-12.426	5.100
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0		0	0	0		0
Verkoopontvangsten grond	521	0		521	0	0		0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	24.920	3.313	-24.433	3.800	10.487	7.039	-12.426	5.100
MVA ingaande kasstromen								
Nieuwbouw huur	95.350	10.910		106.260	132.065	5.540		137.605
Verbeteruitgaven	77.024	1.600		78.624	74.071	850		74.921
Aankoop	402	24.031	-24.433	0	18.778	11.307	-12.426	17.659
Investerings overig	1.235	0		1.235	843	51		894
Aankoop grond	12.888	1.200		14.088	371	0		371
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	186.899	37.741	-24.433	200.207	226.128	17.748	-12.426	231.450

FVA								
Ontvangsten overige	0	0	0	0	7.711	0	7.711	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	7.711	0	7.711	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-161.979	-34.428	0	-196.407	-207.930	-10.709	-7.711	-226.350
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	149.00				215.000			
Uitgaand								
Aflossingen geborgde leningen	-22.236	0		-22.236	-23.570	0		-23.570
Aflossingen niet-geborgde leningen	0	0	0	0	0	-7.711	7.711	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	126.764	0	0	126.764	191.430	-7.711	7.711	191.430
Mutatie liquide middelen	22.634	-27.887	0	-5.253	16.695	-12.550	0	4.145
Liquide middelen per 1 januari	-26.277	35.507		9.230	-42.971	48.056		5.085
Liquide middelen per 31 december	-3.643	7.620	0	3.977	-26.276	35.506	0	9.230

8.13 KERNGETALLEN

Vastgoedeenheden in eigendom	2025	2024	2023	2022	2021
Woningen betaalbaar	26.615	26.635	27.697	27.480	27.578
Woningen duur	3.985	3.863	2.520	2.744	2.225
Studenteneenheden	4.325	4.266	3.588	3.580	3.497
Totaal vastgoedeenheden wonen	34.925	34.764	33.805	33.804	33.300
BOG, MOG, intramuraal zorgvastgoed	261	258	274	234	234
Garages, parkeerplaatsen, overig	4.667	4.586	4.555	4.557	4.551
Totaal vastgoedeenheden overig	4.928	4.844	4.829	4.791	4.785
Totaal vastgoedeenheden	39.853	39.608	38.634	38.595	38.085
Verhuurbare woonegelegenheden incl. verhuur derden					
Woningen	30.600	30.498	30.217	30.224	29.803
Studenteneenheden	4.325	4.266	3.663	3.655	3.572
Totaal verhuurbare woonegelegenheden	34.925	34.764	33.880	33.879	33.375
Opgeleverde huurwoonegelegenheden	244	957	149	306	180
Aangekochte huurwoonegelegenheden	0	106	0	655	33
WOZ-waarde woningen excl. studenten (x €1 mln.)	9.626	8.778	8.670	7.476	6.742
WOZ-waarde woningen gemiddeld excl. studenten (x €1 mln.)	315	288	287	247	226
Beleidswaarde totaal (x €1 mln.)	3.318	2.052	2.562	2.818	2.496
Waarde per vastgoedeenheden gemiddeld (x €1 mln.)	85	52	66	76	66
Marktwaaarde totaal (x €1 mln.)	7.439	7.115	6.220	5.923	5.837
Waarde per vastgoedeenheden gemiddeld (x €1 mln.)	187	180	161	154	153
Verhouding huur/leegwaarde woningen excl. studenten	2,03%	2,13%	2,29%	2,64%	2,36%
Financiën					
Eigen vermogen totaal (x €1 mln.)	6.387	6.284	5.543	5.260	5.195
Eigen vermogen per vastgoedeenheden (x €1 mln.)	160	159	144	136	169
Bruto huromzet (x €1 mln.)	250	232	221	216	212
Jaarresultaat (x €1 mln.)	103	741	283	65	601
Jaaromzet huur en vergoedingen (x €1 mln.)	271	254	242	227	223
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	-1,1%	11,9%	5,3%	1,5%	11,6%
Rentabiliteit totaal vermogen (%)	-0,9%	10,3%	4,6%	1,3%	10,1%
Solvabiliteit van het totale vermogen(%)	84,2%	86,5%	87,5%	87,7%	87,2%
Gemiddelde rentevoet leningen (%)	2,48%	2,28%	2,11%	1,84%	1,82%
Onderhoud (x €1 mln.)					
Dagelijks onderhoud	72	66	53	47	42
Planmatig onderhoud	38	31	25	24	20
Totaal onderhoud	111	97	78	72	62

	2025	2024	2023	2022	2021
Volkshuisvestelijk					
Huurachterstand in % huren en vergoedingen	1,13%	1,15%	1,21%	1,21%	1,16%
Huurachterstand (x € 1 mln.)	3,1	2,9	3,0	2,7	2,6
Huurderving in % huren en vergoedingen	1,77%	1,03%	2,03%	1,66%	1,62%
Huurderving (x € 1 mln.)	-6,10	-3,70	-4,10	-3,80	-3,60
Gemiddelde huurprijs woningen per maand	582	542	521	510	510
Bedrijfsvoering (x € 1 mln.)					
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	28,4	29,3	25,8	23,6	22,7
Overige personeelskosten	8,7	8,3	7,0	6,1	0,4
Huisvestingskosten	2,6	2,6	2,6	2,3	2,0
Algemene kosten	14,3	11,9	10,6	8,5	7,6
Kostenontwikkeling organisatie	0,6	0,4	0,5	0,9	1,4
Totaal	54,6	52,5	46,5	41,4	34,1
Personeelsbezetting einde boekjaar op basis fte	379,8	363,7	354,5	316,7	310,1

8.14 VERKLARING BESTEDING MIDDELEN IN HET BELANG VAN DE VOLKSHUISVESTING

De directie verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl heeft de jaarrekening 2025 opgesteld op 29 juni 2025. De Raad van Commissarissen van Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl heeft de jaarrekening 2025 vastgesteld op 29 juni 2026.

Het bestuur:

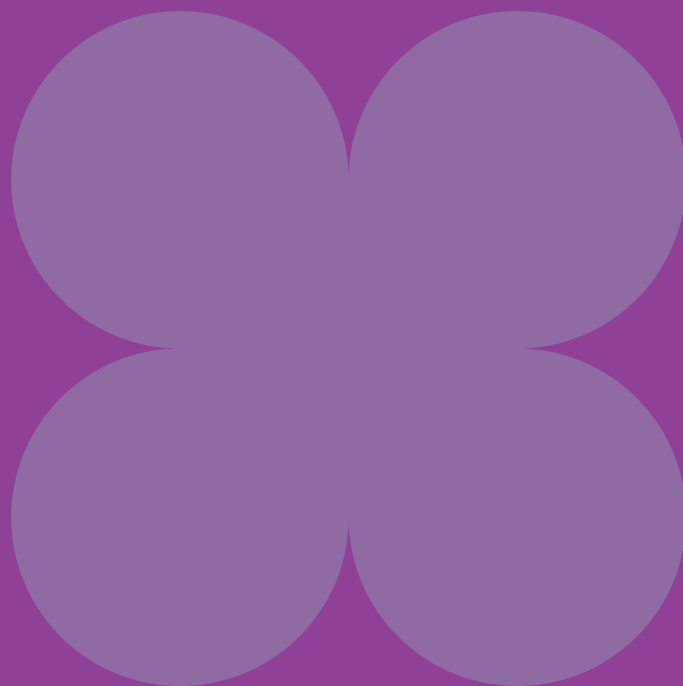
Roy Beijnsberger

De Raad van Commissarissen:

Hans van der Molen
 Rob van Dongen
 Wibo van Hekken
 Tanya van Dijk
 Ingrid van Bommel

09

OVERIGE GEGEVENS



9.1 STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Er is geen sprake van een statutaire resultaatbestemming.

9.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

BIJLAGEN

- OVERZICHT NEVENFUNCTIES RVC
- OVERZICHT NEVENFUNCTIES DIRECTIE

CV EN NEVENFUNCTIES RAAD VAN COMMISSARISSEN

drs. W.B. van Hekken

Functie binnen RvC
Lid (benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging)
Voorzitter auditcommissie

Geboortedatum
7-11-1969

Beroep
Directeur VLOG B.V. en adviseur

Kwalificatie
Financieel-economisch, interne beheersing / control, ICT

Relevante nevenfuncties
-

Datum herbenoeming
23 juli 2024

drs. H. van der Molen

Functie binnen RvC
Voorzitter
Lid remuneratiecommissie

Geboortedatum
09-09-1966

Beroep
Directievoorzitter Berenschot Groep B.V.

Kwalificatie
Bestuurlijk, governance, organisatie, strategie

Relevante nevenfuncties
Voorzitter Raad van Toezicht CCV (Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid)
DGA Savannah Management Services BV

Datum 1^e benoeming
28 september 2022

drs. R.A.M. van Dongen

Functie binnen RvC
Lid (benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging)
Voorzitter van de R&G commissie en lid van de IC

Geboortedatum
05-11-1970

Beroep
Algemeen Directeur Brabant Water N.V.

Kwalificatie
Bestuurlijk, governance

Relevante nevenfuncties
Voorzitter RvC Dar N.V., lid RvC Koninklijke Smals N.V.,
Voorzitter van het Bestuur Werkgeversvereniging Waterbedrijven (WWB), Lid van het Bestuur van Vewin, voorzitter TKI Watertechnologie

Datum 1^e benoeming
6 oktober 2022

A.M.C.W. van Dijk

Functie binnen RvC
Lid (benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging)
Voorzitter investeringscommissie

Geboortedatum
21-03-1962

Beroep

Kwalificatie
Volkshuisvesting, vastgoed

Relevante nevenfuncties
Lid van de Raad van Commissarissen van Woonpunt

Datum 1^e benoeming
16 augustus 2024

drs. I. van Bommel RA

Functie binnen RvC

Lid

Lid Auditcommissie

Geboortedatum

04-10-1979

Beroep

CFO - Van Ameyde

Kwalificatie

Financieel-economisch, interne beheersing / control

Relevante nevenfuncties

-

Datum 1^e benoeming

25 september 2024

NEVENFUNCTIES DIRECTIE WOONBEDRIJF

Roy Beijnsberger

Lid RvT - Stichting Conexus in Nijmegen

Marloes Verkerk

Voorzitter Bouwsociëteit Zuid-Oost Brabant

Lid Beroepenveldcommissie Fontys Hogeschool Eindhoven
(vanaf 01.2026)

Alice Jansen

Associate - Accent Advies Baarn

Lid RvC - Stichting Zayaz

Marieke Franken

Geen nevenfuncties