



Jaarverslag



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3	4. Wie we zijn	53
1. Woonwaarts in 2025	6	4.1 Onze mensen en manier van werken	54
1.1 Het jaar 2025 in beeld	7	4.2 Onze systemen en innovatie	59
1.2 Wie we zijn en waar we voor staan	8		
1.3 Strategische visie en ondernemingsplan	9	5. Governance	61
		5.1 Hoe we werken en samenwerken	62
2. Wat we doen	10	5.2 Financiële en volkshuisvestelijke continuïteit	67
2.1 Hoe we er zijn voor bewoners	11	5.3 Omgaan met risico's	73
2.2 Onze woningen – kwaliteit en onderhoud	17		
2.3 Hoe we er zijn voor woningzoekenden	20	6. Medezeggenschap & toezicht	78
2.4 Onze woningen – beschikbaarheid	24	6.1 Ondernemingsraad (OR)	79
2.5 Betaalbaarheid	28	6.2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)	81
2.6 Duurzaamheid	29		
2.7 Onze wijken	32	7. Aedes ESG-dashboard 2025	89
		Begrippenlijst	94
3. Waar we werken	36	8. Jaarrekening	96
3.1 Gemeente Beuningen	37		
3.2 Gemeente Druten	41	9. Overige gegevens	177
3.3 Gemeente Nijmegen	46		

**ANTOINE PEKEL***Directeur-bestuurder Woonwaarts*

Elke dag zetten we ons in voor buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen.

2025 was een jaar waarin we opnieuw hebben laten zien hoe belangrijk de rol van een woningcorporatie is in het leven van woningzoekenden en bewoners. Terwijl betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid onder druk staan, nemen we als Woonwaarts onze verantwoordelijkheid. Samen met onze partners, gemeenten en bewoners bouwen we aan gemeenschappen en aan een thuis voor iedereen.

We zetten in op ontmoeten en persoonlijk contact, juist in tijden dat AI een steeds prominentere rol speelt. Duurzaamheid laten we hand in hand gaan met betaalbaarheid. We houden daarbij oog voor de meest kwetsbaren in onze samenleving.

Dit jaar hebben we grote stappen gezet in het verduurzamen van onze woningen, het versnellen van nieuwbouwprojecten en het versterken van sociale cohesie in onze wijken. Zo leverden we in Druten een zeer groot aantal nieuwe woningen op en werken we aan warmtenetten. Maar ook het opknappen van een ontmoetingsruimte en een binnentuin zijn mooie resultaten in 2025.

Tegelijkertijd stonden we voor uitdagingen, denk aan stijgende bouwkosten en schaarste op de woningmarkt. Ook maatschappelijke vraagstukken waren een opgave. Zoals een krappe arbeidsmarkt, aanhoudende energiearmoede, geopolitieke onrust en een gebrek aan koersvast beleid van

“Terwijl betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid onder druk staan, nemen we als Woonwaarts onze verantwoordelijkheid.”



de Rijksoverheid. Dat liet het voorstel voor een huurbevriezing ook zien. Deze uitdagingen vragen om creativiteit, samenwerking en doorzettingsvermogen.

De missie van Woonwaarts is en blijft helder: betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen bieden aan mensen die daar het meest behoefte aan hebben. We doen dit niet alleen voor vandaag, maar ook voor de generaties van morgen. De herstructurering van Neerbosch-Oost in Nijmegen is daar een mooi voorbeeld van. Daarom blijven we investeren in nieuwbouw, het beter benutten van bestaande woningen, in mensen en in een toekomstbestendige organisatie.

In dit jaarverslag lees je hoe we in 2025 invulling gaven aan onze ambities, welke resultaten we behaalden en hoe we samen met onze partners werken aan sterke buurten en een inclusieve samenleving.

Ik bedank alle medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners voor hun inzet en vertrouwen. Samen maken we het verschil.

Antoine Pekel

Directeur-bestuurder Woonwaarts



In dit jaarverslag

Hoe zag ons jaar 2025 eruit? In dit jaarverslag lees je wat we hebben gedaan, wat we hebben bereikt en waar we aan werken voor de toekomst.

In **hoofdstuk 1** zie je ons jaar in beeld en maak je nader kennis met Woonwaarts. Je leest wie we zijn, waar we voor staan en hoe we werken aan onze strategische doelen.

Hoofdstuk 2 laat zien wat we doen voor bewoners en woningzoekenden. Van onderhoud en nieuwbouw tot betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbare wijken.

In **hoofdstuk 3** zoomen we in op de gemeenten waar we werken: Beuningen, Druten en Nijmegen. Je leest wat we daar in 2025 hebben gedaan en waar we aan bouwen.

Hoofdstuk 4 gaat over onze organisatie. Over onze medewerkers, onze manier van werken en hoe we onze systemen en innovatie inzetten.

In **hoofdstuk 5** lees je hoe we werken en sturen als organisatie. We gaan in op governance, samenwerking, continuïteit en hoe we omgaan met risico's.

Hoofdstuk 6 beschrijft de rol van medezeggenschap en toezicht. Zo lees je hier het verslag van de Raad van Commissarissen over het bestuur en toezicht in 2025.



In **hoofdstuk 7** vind je bijlagen met aanvullende informatie, zoals over het ESG-dashboard. Het verslag sluit af met de jaarrekening in **hoofdstuk 8**.

Door dit hele jaarverslag heen delen bewoners, samenwerkingspartners en medewerkers hun ervaringen. Zo laten we zien wat ons werk betekent in de praktijk.

[Bekijk hier de begrippenlijst.](#)



1

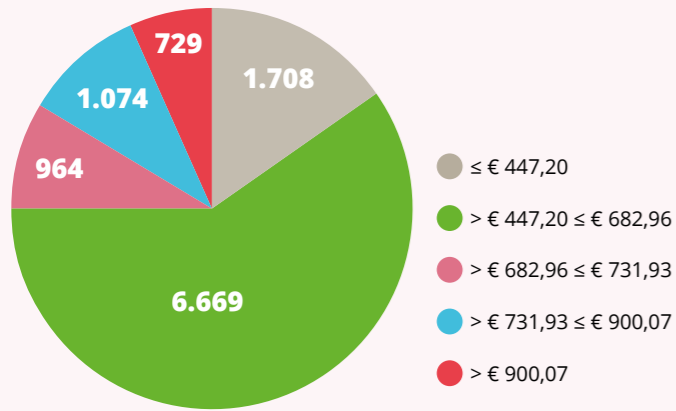
Woonwaarts in 2025

Benieuwd naar ons jaar in één oogopslag? We hebben 2025 in beeld gebracht. Ook vertellen we wie we zijn, waar we voor staan en hoe we werken aan onze strategische doelen.



Zelfstandige woningen per huurprijsgroep

Totaal aantal woningen 11.144

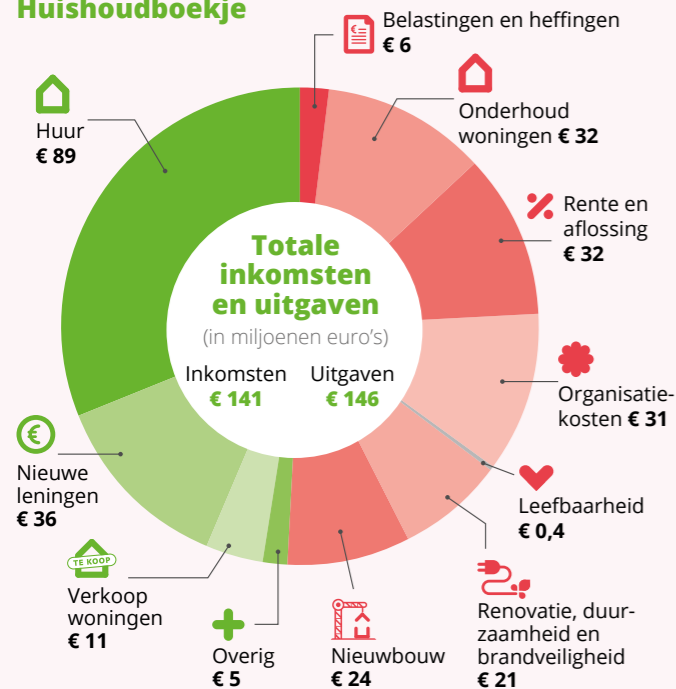


Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt-huur	Huur-korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	10.677	€ 631	€ 1.141	€ 510	€ 65.343.240
VrijeseCTOR-woningen	529	€ 1.046	€ 1.322	€ 276	€ 1.758.396

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Huishoudboekje



Nieuwe verhuringen

Huurprijs t/m € 682,96

490

Huurprijs € 682,86 - € 731,93

91

Huurprijs € 731,93 - € 900,07

93

Huurprijs > € 900,07

60

Verhuurd aan mensen met een verblijfsvergunning

51

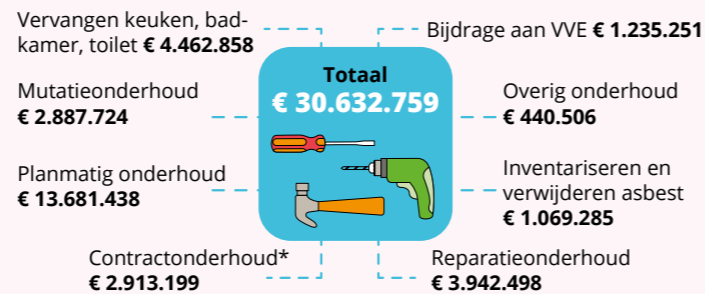
Aantal verhuizingen in verhouding tot het totaal aantal huurwoningen

5,3%



Onderhoud

Een solide basis voor het maken van een thuis



* Vervangen van installaties zoals liften, cv-ketels, mechanische ventilatie, intercoms

Verkoop

Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk

Woningen verkocht*

21

*10 woningen verkochten we met Koopvoorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. 9 woningen verkochten we aan mensen met een middeninkomen. 2 woningen verkochten we aan mensen die geen voorrang kregen.



Buurten waar iedereen zich thuis voelt

Ook dit jaar werkten we samen met bewoners en partners aan **sociaal duurzame buurten**. Door **herkenbaar en nabij** te zijn, kijken we vooral wat bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun buurt te wonen. Hierbij gaan we uit van de **eigen kracht** van bewoners en bieden we **maatwerk** als dat nodig is. We gaven **€ 482.641,-** uit aan activiteiten in buurten om de leefbaarheid te verbeteren.

Tevredenheid bewoners

Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenwerking



Aanpassing sociale huurprijs

(per 1-7-2025)



Investerings in verduurzamen van woningen

€ 8.482.999



Nieuwbouw

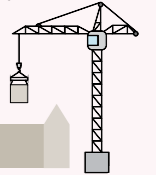
Een solide basis voor het maken van een thuis

In voorbereiding (oplevering 2026)

8

Opgeleverd

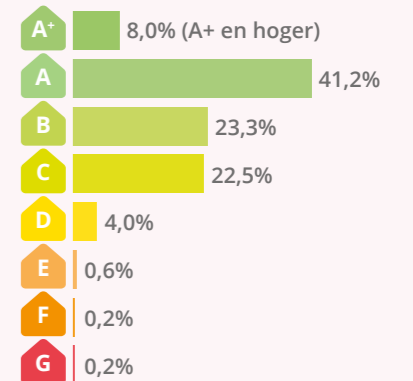
148



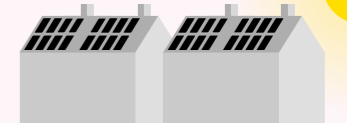
Energielabels

(per 31-12-2025)

Een solide basis voor het maken van een thuis



Zonne-energie



Totaal opgewekt

3.806.500 kWh

Medewerkers

Totaal

154



Nieuwe medewerkers

30

Gemiddelde fte

130,4



1.2 Wie we zijn en waar we voor staan

Woonwaarts is een woningcorporatie die mensen een thuis biedt in de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen. We hebben ruim 11.000 woningen.

Wat we doen

Onze wettelijke kerntaak is het bouwen, beheren en verhuren van sociaal vastgoed. Door te investeren in een omgeving die bewoners als prettig wordt ervaren, dragen we bij aan toekomstbestendige en leefbare buurten. Je herkent ons aan onze persoonlijke manier van werken. We willen dat bewoners zich thuis voelen in hun huis en buurt en fijn met elkaar samen leven. De veerkracht van mensen, wijken en buurten verschilt. Daar hebben we oog voor. We sturen actief op gemengde wijken met een mix aan woningen. Daar werken we elke dag met 150 medewerkers en samen met onze bewoners en vele partners aan.

Voor wie we er zijn

We zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen en voor huisvesting voor bijzondere doelgroepen. We zijn er voor onze bewoners, voor mensen die zoeken naar een betaalbare woning en we denken ook verder vooruit. Aan bewoners die in de toekomst prettig willen wonen in de woningen die we nu bouwen of klaar maken voor later.

Onze missie

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. En waar bewoners zich actief voor inzetten. Nu en voor de toekomst.

Onze visie

Om buurten te maken waar iedereen zich thuis voelt, werken we aan gemengde wijken. Dat zijn wijken die toekomstbestendig zijn, en waar een mix aan functies en woningtypes aanwezig is voor alle soorten huishoudens en in alle prijsklassen. Zo zijn bewoners samen tot meer in staat.





1.3 Strategische visie en ondernemingsplan

In 2020 stelden we een strategische visie op tot 2030. Daarin beschreven we onze missie en visie, onze manier van werken en de strategische doelen tot 2025. In het ondernemingsplan 2021-2025 stond hoe we samen met bewoners en partners aan deze doelen werkten. 2025 was het laatste jaar van dit ondernemingsplan.

Ook dit jaar bereikten we veel. Ondanks de groeiende uitdaging om betaalbaar te bouwen, leverden we een zeer hoog aantal woningen op. Onze missie en visie staan nog steeds stevig overeind. Net als onze drie strategische doelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzame leefkwaliteit.

Onzekere tijden

Toen we de strategische visie schreven, was de coronatijd net begonnen. In 2025 leek covid-19 alweer lang geleden. Andere onzekerheden kwamen ervoor terug, zoals zorgen over oorlog, klimaatverandering, onvoorspelbare geopolitiek en onze afhankelijkheid van de Amerikaanse ICT-systemen.

De druk op de woningmarkt werd in onze regio, net als in de rest van Nederland, nog hoger. Kabinetten volgden elkaar zo snel op dat belangrijke dossiers onbeantwoord blijven. Begin 2025 stelde het kabinet-Schoof een drastische koerswijziging voor, met een huurbevrozing. Door de val van het kabinet ging die vervolgens niet door. Stikstof en netcongestie bemoeilijkten in 2025 de woningbouw bij ons en in de regio's om ons heen.

Ook de demografie verandert. We beginnen de vergrijzing te merken in de tekorten op de arbeidsmarkt en de wachtlijsten in de gezondheidszorg. Ook wonen steeds meer mensen alleen in een woning. Tenslotte is verduurzaming niet meer weg te denken, net als het onderwerp veiligheid.

Nieuw ondernemingsplan

In 2025 begonnen we met het voorwerk voor een nieuw ondernemingsplan. De context van onze opgaven is flink veranderd en veel van de ontwikkelingen hierboven zijn met elkaar verweven. De effecten ervan komen samen in de wijk, of merken onze bewoners thuis.

We werken als woningcorporatie midden in de maatschappij, en samen met een groot aantal andere organisaties. Daarom nodigden we andere partijen uit om met ons mee te denken over de opgaven voor het nieuwe ondernemingsplan. Ook nemen we onze strategische doelen en hoe we daaraan werken opnieuw onder de loep. Zodat we de komende jaren weer veel waardevols kunnen doen voor onze huidige en onze toekomstige bewoners.



Wat we doen

In dit hoofdstuk lees je hoe we er in 2025 waren voor bewoners en woningzoekenden. Van onderhoud en nieuwbouw tot betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbare wijken.





2.1 Hoe we er zijn voor bewoners

We investeren als Woonwaarts in woonomgevingen waar bewoners zich prettig voelen. Thuis in de buurt. Daarom willen we weten wat er leeft en speelt. Persoonlijk contact vinden we heel belangrijk. Net als snel telefonisch en veilig online contact. We zijn veel aanwezig in de wijk en onze vakmensen en wijkteams kennen de wijken, buurten en hun bewoners. Wij noemen dat herkenbaar & nabij zijn.

CONTACT

Ons kantoor

Bewoners wisten ons in 2025 goed te vinden. Telefonisch, via e-mail en via de website. Ons contactcentrum beantwoordde veel vragen over onderhoud aan de woning. Ongeveer een kwart van de telefoontjes ging daarover. Ook andere onderwerpen kwamen voorbij, van suggesties voor de buurt tot vragen van woningzoekenden.

In totaal hadden we 40.500 telefonische contactmomenten. Dat is ongeveer de helft van het aantal binnengekomen e-mails en formulieren: 81.000. Digitaal contact is daarmee duidelijk toegenomen. Mogelijk speelde mee dat we in de zomer tijdelijk minder goed telefonisch bereikbaar waren door personeelsproblemen.

In 2025 deden we een pilot met een telefonische virtuele assistent om te onderzoeken of AI iets kan toevoegen aan onze dienstverlening. Dat bleek niet goed te passen bij hoe we werken. We weten dat bewoners persoonlijk contact waarderen. Daarom kunnen zij met en zonder afspraak bij ons langskomen. Bijvoorbeeld om de huur te pinnen

of hulp te vragen. Ook zijn medewerkers rechtstreeks bereikbaar, per mail en telefonisch. Zij delen hun contactgegevens met bewoners.

Via onze website en ons halfjaarlijkse bewonersblad houden we bewoners op de hoogte. We delen nieuws uit de buurt, berichten over nieuwbouw- en renovatieprojecten en laten bewoners aan het woord. In 2025 plaatsten we video's over de oplevering van nieuwbouwprojecten en riepen we bewoners op zich aan te melden voor Burendag. Hiervoor gebruikten we ook online kanalen. Met het oog op de groeiende zorgen over privacy en dataveiligheid bij grote techbedrijven bekijken we het gebruik van social media kritisch.

Contact met KCC in 2025 in cijfers (bewoners en woningzoekenden)

Telefonisch contact KCC	Ca. 40.500 keer
Bezoeken op kantoor	Ca. 200 bezoeken
Spreekuren	156
E-mails / formulieren	ca. 81.000 stuks
Bewonersblad	2 keer

In de wijk

Veel van onze medewerkers zijn vaak aanwezig in de wijk. Dit zijn niet alleen woonconsulenten en wijkbeheerders, maar denk ook aan onze verhuiscoach, medewerkers voor dagelijks en planmatig onderhoud en technisch consulenten.

In 2025 investeerden we in extra formatie voor woonconsulenten, wijkbeheerders en sociaal consulenten.

DOORSTROMING

Door een nieuwe levensfase of gebeurtenis verandert vaak de woonwens van bewoners. Mensen gaan samenwonen of krijgen kinderen en zoeken dan een eengezinswoning. Na een scheiding of als kinderen uit huis gaan, kan een woning juist te groot worden. Verhuizen naar een kleinere woning of een appartement kan dan een goede stap zijn.

De woning die daarmee vrijkomt, biedt ruimte aan een gezin dat groter wil wonen. Dat gezin laat mogelijk weer een andere woning achter. Daar kan dan een stel of alleenstaande naartoe verhuizen. Dit noemen we doorstromen. Als Woonwaarts helpen we bewoners daar graag bij. Zoals met de verhuiscoach en onze inzet voor 'Van Groot naar Beter'.

Verhuizen en 'Van Groot naar Beter'

Sinds een aantal jaar is de verhuiscoach actief. Deze begeleidt ouderen in Nijmegen, Beuningen en Druten die hun grote eengezinswoning willen verruilen voor een kleinere woning die beter past. Naast de inzet van onze eigen verhuiscoach werken we ook samen met Portaal, Talis en de gemeenten. De gemeenten dragen hier ook financieel aan bij.

In 2025 voerde de verhuiscoach veel gesprekken. Daardoor kwamen eengezinswoningen vrij voor nieuwe gezinnen. De woningen die in 2025 zijn achtergelaten, zijn vooral verhuurd aan huishoudens van drie of meer personen.

**Resultaten 'Van Groot naar Beter'**

Totaal aantal gesprekken	102
Advertenties (VGNB-regeling)	122
Verhuringen aan VGNB-indicatie	42
Woningen na gesprek opgezegd	39

De leeggekomen woningen* zijn:

Verhuurd aan huishoudens 3+	17
Verhuurd aan huishoudens < 3	3
Nog niet verhuurd	6
Verkocht	8
Totaal	34

* Opzeggingen vinden vaak eerder plaats dan verhuringen. Ze kunnen daardoor in een volgend jaar plaatsvinden.



Daarnaast verhuren we bewust middeldure huurwoningen. Daarmee spelen we in op de vraag van huishoudens met een inkomen dat te hoog is voor sociale huur, maar te laag voor de vrije sector of koopmarkt. Een deel van deze groep stroomt door vanuit een sociale huurwoning.

Naast de inzet van onze verhuiscoach konden ouderen met het label 'Van Groot naar Beter' met voorrang reageren op bepaalde woningen. Regionaal is afgesproken dat woningen die geschikt zijn voor ouderen met voorrang aan hen worden verhuurd. Dit is vastgelegd in het verdeelsysteem van Entree, onder de naam 'Van Groot naar Beter'.

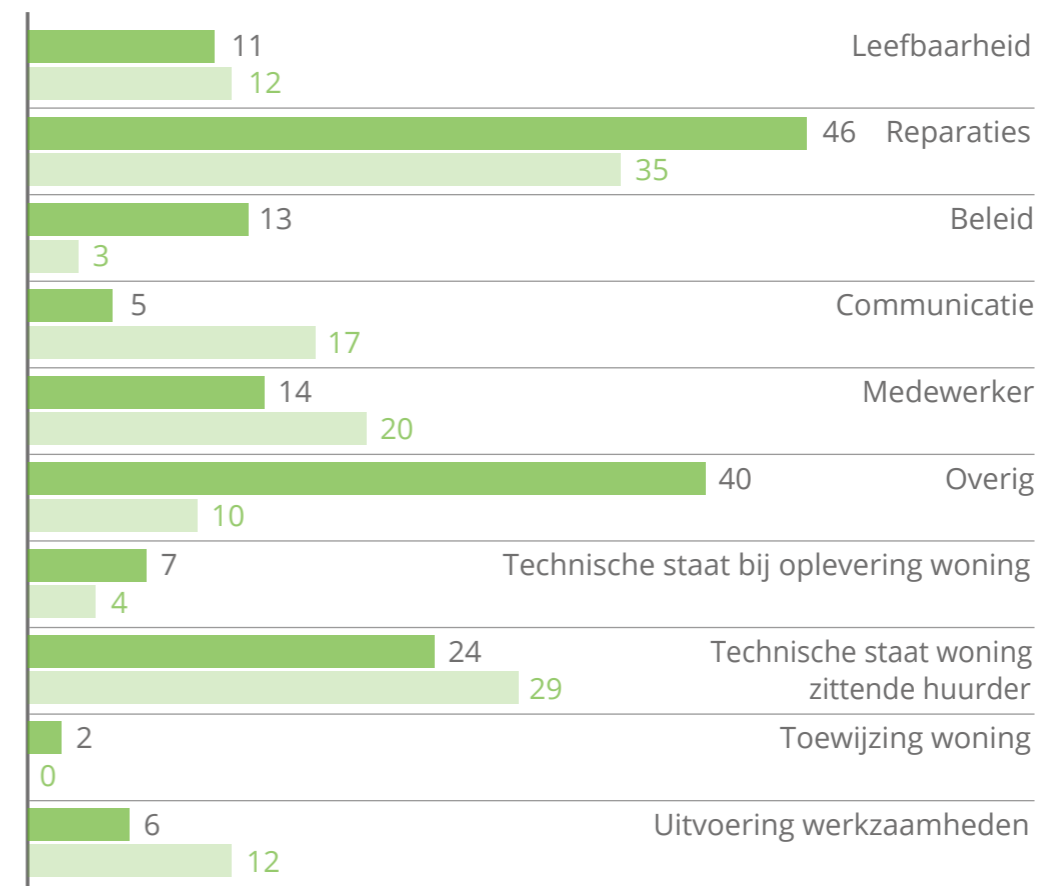
KLACHTEN, HUURCOMMISSIE EN KLACHTENCOMMISSIE

Bewoners kunnen klachten rechtstreeks bij ons melden. We nemen dan contact met hen op.

In 2025 steeg het aantal klachten dat rechtstreeks bij ons werd gemeld. Een groot deel daarvan ging over verschil van inzicht of bezwaren tegen ons beleid. In een aantal gevallen bleek uiteindelijk dat er geen sprake was van een klacht, maar van een melding of een verzoek. Bijvoorbeeld het melden van overlast of een verzoek om een reparatie.

Als we er samen niet uitkomen, kan een melder zich wenden tot de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving of de landelijke Huurcommissie. Soms komt het voor dat klachten rechtstreeks bij een van de commissies worden gemeld.

Aard van klachten die zijn gemeld en geregistreerd in 2025 t.o.v. 2024



2025
Totaal: 168

2024
Totaal: 142



Klachtencommissie

De Klachtencommissie is onafhankelijk en brengt advies uit. Bijvoorbeeld bij een klacht over een woning, over de manier waarop iemand door Woonwaarts is behandeld of over bedrijven die in onze opdracht werken.

De commissie telt vijf leden zonder binding met de betrokken woningcorporaties. Twee leden zijn voorgedragen door huurdersorganisaties, twee door de woningcorporaties en er is een onafhankelijk voorzitter. Een onafhankelijke secretaris, die werkt volgens een vast reglement, ondersteunt de commissie.

Klachten over Woonwaarts die bij de Klachtencommissie zijn gemeld

Onderwerp	Aantal
Technische staat van de woning	4
Opbrengst zonnepanelen	1
Overlast	2
Factuur na huuropzegging	2
Klacht over medewerker	1
Huurprijs	1
Totaal	11

Opvolging klachten:

- 7 van de 11 ingekomen klachten over Woonwaarts die bij de Klachtencommissie werden gemeld, zijn ongegrond verklaard.
- 3 klachten losten we samen met de melder alsnog op, zonder tussenkomst van de Klachtencommissie.
- 1 klacht werd gegrond verklaard. Dit betrof een zaak over de opbrengst van de zonnepanelen. We namen het advies van de Klachtencommissie over door twee van de zes zonnepanelen te verplaatsen, zodat de opbrengst beter overeenkomt met de geschatte opbrengst bij de oorspronkelijke plaatsing.

Als we een advies van de Klachtencommissie niet overnemen, dan moeten we dit onderbouwen. De melder kan zich vervolgens wenden tot de landelijke Huurcommissie. Sommige klachten worden óók of rechtstreeks bij de Klachten- of Huurcommissie gemeld. Daardoor kan er overlap ontstaan tussen de klachten en de aantallen in de tabellen hiernaast en op de volgende pagina.

Huurcommissie

De Huurcommissie is een onpartijdige en onafhankelijke geschillenbeslechter voor huurders en verhuurders. De commissie helpt bij geschillen tussen huurders en verhuurders. Een geschil is een verschil van mening waar de partijen samen niet uitkomen. Het kan gaan over de huurprijs, onderhoud of servicekosten. De Huurcommissie beoordeelt de zaak aan de hand van wet- en regelgeving en doet vervolgens een uitspraak. Beide partijen moeten zich aan die uitspraak houden.

**Klachten over Woonwaarts die in 2025 bij de Huurcommissie zijn gemeld**

Onderwerp	Aantal
Gedraging van de verhuurder	1
Verzet tegen uitspraak van de voorzitter	3
Bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging	3
Afrekening servicekosten	47
Behandeling na gegrond verzet	2
Huurverlaging op grond van punten	1
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken	3
Totaal	60

Het aantal zaken lijkt hoger dan het in werkelijkheid is. De 47 zaken over de afrekening van servicekosten komen uit één woongebouw, waar bewoners zich verenigden in een zaak. Ook is een aantal van deze zaken dubbel geregistreerd, of komen ze vaker voor omdat er verzet was tegen de uitspraak.

Het aantal unieke zaken ligt daardoor veel lager. Zelfs lager dan in 2024: toen waren het er 22. Van de zaken die in 2025 bij de Huurcommissie gemeld werden, zijn er nog twee in behandeling. De uitspraken hierop volgen in 2026. In alle zaken heeft de Huurcommissie Woonwaarts in het gelijk gesteld.

SAMENWERKING MET BEWONERS**Bewonerscommissies**

Binnen Woonwaarts werken we samen met verschillende bewonerscommissies. Zij hebben inspraak over hun gebouw of buurt. De woonconsulenten en wijkbeheerders van onze wijkteams zijn hun contactpersonen.

Op de agenda staan onderwerpen als gepland onderhoud en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud, isolatie, de afrekening van servicekosten, financiën en de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar.

In 2025 organiseerden we, net als ieder jaar, een bewonerscommissiedag. Daarmee houden we iedereen op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en bieden we ruimte voor ontmoeting.

Bewonersparticipatie

Bij nieuwbouw gaan we met bewoners in gesprek of zij een bewoners- of activiteitencommissie willen oprichten. Hiervoor stellen we budget beschikbaar.

Bij wijkgesprekken met bewoners maakten we in 2025 gebruik van de Wijkwaardenkaarten die de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) ontwikkelde. Daarmee kunnen we in gesprek met bewoners over wat zij belangrijk vinden voor hun woon- en leefomgeving: een vorm van participatie die we graag mogelijk maken. Zo proberen we nieuwe vormen uit en onderzoeken we hoe participatie het beste aansluit bij de behoeften en wensen van bewoners.



JENS HAZEBORG EN KEMAL ÇELİK

Klantmedewerker en wijkbeheerder

'Door goed te luisteren ontdek je wat er speelt en hoe je kunt helpen'

In een tijd waarin steeds meer contact via AI en chatbots verloopt, kiest Woonwaarts bewust voor een persoonlijke aanpak. Het klantcontactcentrum (KCC) en de wijkbeheerders hebben daarin een sleutelrol. Jens Hazeborg werkt bij het KCC en beantwoordt telefoontjes en mails. Kemal Çelik is sociaal wijkbeheerder in Nijmegen en spreekt veel mensen in de wijk.

Jens: 'Bij het KCC komen alle vragen binnen via één telefoonnummer en mailadres. Soms gaat het om iets praktisch, zoals een lekkende kraan. Dan plan ik een afspraak met een vakman. Maar er zijn ook vragen die complexer zijn of langer spelen, zoals burenoverlast. Dan probeer ik eerst goed te luisteren en door te vragen, zodat ik begrijp wat er precies speelt en hoe we kunnen helpen.'

Kemal: 'Als wijkbeheerder ben ik tachtig procent van de tijd in de wijk. Daardoor kennen veel mensen me en weten ze me makkelijk te vinden. Vaak krijg ik al signalen voordat problemen groter worden. Dan kijk ik samen met de bewoner naar een oplossing. In sommige gevallen verwijs ik door naar een andere organisatie voor de juiste begeleiding of zorg.'

Jens: 'Wij kunnen niet alles oplossen, maar vaak helpt het dat de bewoner zijn verhaal kan doen. Ik luister en denk mee. Zo ontstaat er ruimte voor iemand om zelf een volgende stap te zetten. Ik geef ook altijd aan hoe het verder gaat met een melding of vraag. Het gebeurt regelmatig dat mensen me later terugbellen om te vertellen dat het opgelost is. Dat vind ik mooi.'

Kemal: 'We organiseren ook activiteiten in de wijk. In de Muntbuurt bijvoorbeeld hebben we een afvaldag gehouden. We plaatsten een container zodat bewoners makkelijk spullen konden weggooien. Daar werd goed gebruik van gemaakt. Laatst ging ik bij een bewoner langs voor een klein probleem in huis. Uiteindelijk luisterde ik drie kwartier met volle aandacht naar haar levensverhaal en beloofde: 'ik kom terug voor deel twee!''

“Ik ben veel in de wijk; daardoor kennen bewoners me en weten ze me makkelijk te vinden.”



2.2 Onze woningen – kwaliteit en onderhoud

We zetten ons in voor goed onderhouden woningen. Een gezond binnenklimaat bijvoorbeeld zorgt ervoor dat bewoners prettig wonen. Goed onderhoud draagt ook bij aan een aantrekkelijke buurt en een fijne leefomgeving. Daarom investeren we in het onderhoud en de kwaliteit van onze woningen. Zodat onze bewoners er ook in de toekomst fijn, veilig en gezond wonen.

HOE WE WONINGEN ONDERHOUDEN

Onderhoud aan woningen kent verschillende kanten. Denk aan reparaties als iets kapot is of als er vocht- of schimmelproblemen zijn. Groter onderhoud plannen we voor meerdere jaren vooruit. Ook verbeteren we woningen en knappen we vrijkomende woningen op na een verhuizing, voordat een nieuwe bewoner intrekt.

We besteden jaarlijks veel geld aan onderhoud en kwaliteit van woningen. Daarom kiezen we steeds voor de meest doelmatige oplossing.

We volgen de actuele ontwikkelingen in de bouw- en onderhoudssector: een wereld die snel verandert. Nieuwe materialen en technieken doen hun intrede. Het personeelstekort zorgt voor een groei aan innovaties. We testen vernieuwingen eerst in pilots voordat we ze breed toepassen. Zo maken we verstandige keuzes terwijl we tegelijk inspelen op technologische ontwikkelingen. We laten ons daarbij graag adviseren door onze gespecialiseerde onderhoudspartners.





Reparaties (dagelijks onderhoud)

Reparatiekosten zijn lastig vooraf te voorspellen, net als de aard van de reparaties. Binnen het dagelijks onderhoud viel in 2025 vooral de problematiek rond vocht en schimmel op: we voerden in deze categorie voor ongeveer € 500.000 aan onderhoud en reparaties uit.

We vermoeden dat hoge energierekeningen hierbij een rol spelen en bewoners proberen te besparen door minder te stoken en te ventileren. Daardoor neemt de kans op vocht en schimmel toe, vooral in natte en koude periodes. Naast het uitvoeren van werkzaamheden vinden we het daarom belangrijk om bewoners hierover te informeren en te adviseren.

In totaal gaven we in 2025 € 3,9 miljoen uit aan dagelijks onderhoud. Ook investeerden we in extra formatie voor dagelijks onderhoud.

Dagelijks onderhoud

	2025	2024
Dagelijks onderhoud - mutaties	717	700
Dagelijks onderhoud - reparatieverzoeken	6073	6702

Mutatieonderhoud

Als woningen vrijkomen doordat een bewoner vertrekt, is dit een goed moment voor onderhoud. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van sloten, reparaties, of renovaties van een keuken of badkamer. De nieuwe bewoner verhuist daarna naar een woning die voor de komende jaren onderhoudsvrij is.

In 2025 waren de uitgaven voor mutatieonderhoud €2,8 miljoen, exclusief keuken-, badkamer- en toiletrenovaties. Dat is ongeveer gelijk aan wat we in 2024 uitgaven aan mutatieonderhoud.

GEPLAND ONDERHOUD

In 2025 besteedden we bijna € 24 miljoen aan planmatig onderhoud. In 2024 was dit € 21,7 miljoen. Met planmatig onderhoud werken we aan de buitenkant van de woningen en aan de binnenkant van de woningen, bijvoorbeeld het renoveren van keukens, badkamers en toiletten. Ook brandveiligheid en bouwkundige werkzaamheden horen hierbij.

Met een meerjarenonderhoudsplanning houden we grip op de kwaliteit en de uitvoering van het onderhoud. Ook houden we rekening met toekomstige investeringen die we verwachten op basis van afspraken zoals het klimaatakkoord en wet- en regelgeving.

In 2025 voerden we het planmatig onderhoud grotendeels uit volgens planning. De focus lag op het op peil houden van de woningkwaliteit en het combineren van het onderhoud met verduurzaming, en het beheersen van de stijgende onderhoudskosten.

Contractonderhoud

Dit is terugkerend en doorlopend onderhoud, dat we via vaste contracten uitvoeren. Denk aan onderhoud aan liften, mechanische ventilatie, installaties en riolering. Zo zorgen we dat gebouwen veilig blijven en voldoen aan wet- en regelgeving.



Omdat woningen en installaties van elkaar verschillen, vraagt dat om verschillende manieren van aanpak. Met vaste onderhoudspartijen maken we duidelijke afspraken. Zo borgen we de kwaliteit en de continuïteit.

Lang-cyclisch onderhoud

Dit onderhoud gaat over groter onderhoud met een langere doorlooptijd, zoals werkzaamheden aan gevels, daken en installaties. We werken hierbij volgens RGS: Resultaat Gericht Samenwerken. Dat doen we met vaste partners.

In 2025 kozen we voor drie vaste RGSpartners voor het planmatig onderhoud, in plaats van vijf. Onze drie wijkteams werken nu elk met één eigen RGSpartner.

Deze lang-cyclische werkzaamheden staan in onze meerjarenonderhoudsbegroting. We voeren ze op tijd uit, zodat we de technische kwaliteit borgen. Waar dat kan, combineren we deze werkzaamheden met maatregelen om te verduurzamen.

ASBEST EN BRANDVEILIGHEID

We gaven in 2025 bijna € 1,1 miljoen uit aan het inventariseren en verwijderen van asbest. Dat is belangrijk, want asbest is een risico voor de volksgezondheid. Ook verwijderen we asbest als we werkzaamheden uitvoeren, zoals onderhoud, sloop en renovatie. Het verwijderen van asbest levert vaak extra kosten op, bijvoorbeeld voor inspectie, analyse en onderzoek en het saneren.

Ook verbeterden we in 2025 de brandveiligheid van onze appartementengebouwen. Dit is onderdeel van een meerjarenproject. In totaal investeerden we in het afgelopen jaar ruim € 500.000 in brandveiligheid.

AANDACHT VOOR BEWONERS BIJ ONDERHOUD

Bij onderhoud willen we dat bewoners zo min mogelijk overlast hebben. We zorgen voor duidelijke communicatie vooraf en helpen ook na afloop bij vragen of problemen.

Ons reglement voor sloop, renovatie en (groot) onderhoud stelden we in 2019 in overleg met de huurdersorganisaties vast. Dit vormt nog steeds de basis voor onze afspraken.

In 2025 hielden we wekelijks spreekuren op goed bereikbare plekken in Neerbosch-Oost en Lankforst in Nijmegen, in het kader van projecten voor herstructurering en renovatie. Daarnaast hielden we geïnteresseerde bewoners op de hoogte met projectnieuwsbrieven.



2.3 Hoe we er zijn voor woningzoekenden

We weten dat het persoonlijke contact ook wordt gewaardeerd door woningzoekenden. Ook zij kunnen met én zonder afspraak bij ons langskomen. Bijvoorbeeld voor hulp bij hun zoektocht naar een woning of voor een urgentiegesprek.

INSCHRIJVEN VOOR EEN WONING

Als iemand een sociale huurwoning zoekt, dan schrijft die zich in via het online portaal Entree. Dat is het gezamenlijke woningplatform voor het verdelen van woningen in onze regio. Hier worden de sociale huurwoningen van alle woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen aangeboden.

Afspraken over hoe we woningen aanbieden en toewijzen staan in de regionale huisvestingsverordening. Woningzoekenden registreren zelf hun inkomensgegevens en woonduur.

Reageren op woningen

Na inschrijving kunnen mensen die een woning zoeken reageren op sociale huurwoningen. Toewijzing gaat via loting of op basis van meet-tijd. Daarbij gelden voorrangscriteria. Sommige woningzoekenden hebben een urgentieverklaring.

Urgenties

Heeft een woningzoekende om dringende reden een woning nodig? Bijvoorbeeld vanwege sociaal-medische redenen, mantelzorg of tijdelijke opvang? Dan kan diegene een urgentieverklaring aanvragen. Met deze woningzoekenden voeren we een kans-adviesgesprek. De onafhankelijke urgentiecommissie neemt vervolgens een besluit over urgentie.

Bij stadsvernieuwing bieden we bewoners urgentie. Dat gebeurde in 2025 in het kader van de herstructurering in het Nijmeegse Neerbosch-Oost.



Woning gevonden

We maken altijd een afspraak voor een voorinspectie. Nieuwe bewoners kunnen ons dan vragen stellen. Wij geven dan informatie over wat we van hen verwachten én wat zij van ons mogen verwachten. Ook gaat de sociaal wijkbeheerder bij nieuwe bewoners langs voor een kennismakingsbezoek.

Als bewoners verhuizen en de woning achterlaten, doen we een voor-eindinspectie. In 2025 startten we een pilot met een inspectie-app. Daarmee kunnen we bewoners sneller en duidelijker informeren over afspraken rond het opleveren van hun woning. De pilot ronden we in 2026 af.

ZOEK- EN MEETTIDEN

Hoelang het duurt om een sociale huurwoning te vinden, hangt af van het aantal woningen dat beschikbaar is. Om dit te meten kijken we naar de meettijd en de zoektijd.

Meettijd is de tijd die iemand heeft opgebouwd sinds de inschrijving bij Entree, of de tijd dat iemand in de vorige zelfstandige woning woonde. De zoektijd is de gemiddelde tijd waarin iemand actief zoekt naar een woning. Dit meten we vanaf de eerste reactie op een advertentie tot het huren van een woning.

Alleen de jaren waarin mensen minimaal één keer reageerden, tellen mee. De meet- en zoektijden staan [in hoofdstuk 3](#) van dit jaarverslag bij elke gemeente genoemd.

TOEWIJZING EN GEGEVENSVERWERKING

Passend toewijzen en staatssteunregeling

We voldoen voor 95,3% aan de DAEB-toewijzingsregels voor de staatssteunregeling. Wettelijk is 92,5% het minimum – met gemeenten kan worden afgesproken dit te verlagen naar 85%.

Deze regeling zorgt ervoor dat sociale huurwoningen terechtkomen bij de doelgroep met de bijbehorende inkomensgrens. Binnen die groep wijzen we woningen zoveel mogelijk passend toe, zoals vastgelegd in de Woningwet. Zo voorkomen we dat huishoudens een woning krijgen met een huur die zij niet kunnen betalen.

Van de woningen die we jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, moet bij minstens 95% de huur een passende huurprijs hebben. In 2025 wezen we afgerond 97% van onze woningen passend toe. Daarmee voldeden we aan de wettelijke regels.

Toewijzen via meettijd, loting en bemiddeling

In de huisvestingsverordening staat dat we tussen de 15 en 30% van de vrijgekomen woningen toewijzen via loting. Alleen in Druten zitten we net onder de ondergrens. Dat komt doordat we in 2025 in die gemeente een hoog aantal levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen verhuurden. Deze woningen boden we aan woningzoekenden met een levensloopgeschikt-indicatie aan.

Huurwoningen toegewezen met meettijd, loting en bemiddeling in 2025

	Huurwoningen toegewezen op meettijd	Huurwoningen toegewezen d.m.v. loting	Huurwoningen toegewezen op bemiddeling
Gemeente			
Nijmegen	50%	26%	24%
Beuningen	63%	15,5%	21,5%
Druten	76%	14%	10,5%
Woonwaarts	61%	20%	19%

Het % bemiddelde huurwoningen in de tabel is iets vertekend. Hierin zitten ook verhuringen waarbij meerdere woningen via één advertentie zijn verhuurd en achteraf in het systeem zijn verwerkt (veelal bij nieuwbouw).

Voorrang en bijzondere doelgroepen

Soms verhuren we onze sociale huurwoningen buiten Entree om. Zoals woningen die vanuit een zorginstelling op naam van de cliënt komen. Of woningen die we direct toewijzen, bijvoorbeeld aan mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). Gemeenten moeten ervoor zorgen dat zij een huis krijgen. Per gemeente hebben we afspraken over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning: dit noemen we een taakstelling.

In Beuningen en Druten haalden we in 2025 de taakstelling. In 2024 liepen we in Beuningen voor op de taakstelling en namen we een voorschot mee. Dat werkte door in 2025.

In Nijmegen delen we de taakstelling met andere woningcorporaties, maar haalden we de taakstelling niet. Niet-gehaalde taakstellingen gaan mee naar het volgende jaar.

Voorbereiden op Wet versterking regie volkshuisvesting

In 2025 startten we met een pilot waarin we voorsorteren op de wijzigingen die mogelijk komen als de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt. In deze pilot faciliteren we bijvoorbeeld de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. In 2026 evalueren we dit.

Het aantal bijzondere doelgroepen dat de gemeenten mogelijk aanwijzen, stijgt. Binnen die doelgroepen neemt daarnaast het aantal kwetsbare mensen toe. Door het toewijzen van woningen aan mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben, hebben we minder woningen beschikbaar om op de gebruikelijke manier te verhuren. We voeren daarom het gesprek met de gemeenten over de juiste verdeling van woningen binnen de huidige tekorten.

Gegevensverwerking en privacy

We gaan zorgvuldig met persoonsgegevens om. De bij Entree aangesloten woningcorporaties hebben gezamenlijk en met Enserve een dienstverleningsovereenkomst en verwerkersovereenkomst. Hierin is geborgd dat alle persoonsgegevens op een juiste manier worden verwerkt. Zo zorgen we dat de gegevens veilig zijn. We leggen alleen vast wat nodig is. Na de bewaartermijn worden gegevens automatisch verwijderd.



In het grote huis was altijd iets te doen. Nu heb ik eindelijk tijd voor mijn hobby's.

INGE BESSELINK EN DINIE LAMERS

Verhuiscoach en bewoner

'Kleiner wonen in mijn eigen buurt: dat wilde ik graag'

Meer dan 52 jaar woonde Dinie Lamers in een eengezinswoning in Druten. Sinds juni 2025 woont ze een paar straten verderop, in het nieuwe woongebouw De Heuvel. Ze maakte deze stap met hulp van Inge Besselink, verhuiscoach bij Woonwaarts.

Dinie: 'We woonden met plezier in onze vorige woning, maar het huis werd te groot. Met een trap, een zolder en een tuin die onderhouden moest worden. Samen met mijn man had ik al eens een gesprek gehad met verhuiscoach Inge. Nadat mijn man was overleden en ik hoorde dat De Heuvel hier gebouwd zou worden, wist ik: deze kans krijg ik niet meer. Ik kon in mijn eigen buurt blijven én kleiner gaan wonen.'

Inge: 'Ik vraag mensen vaak: stel dat je morgen wakker wordt in je ideale woning, hoe ziet die eruit? Zo help ik bewoners vooruit te kijken. Ik geef daarnaast praktische informatie, bijvoorbeeld over het verdeelsysteem en de voorrang via Van Groot naar Beter. Soms is één gesprek genoeg, soms duurt het jaren voordat mensen ermee verder gaan.'

Dinie: 'Ik heb nu alles gelijkvloers, een mooi balkon en twee slaapkamers. Dat laatste vond ik belangrijk, want zo kunnen de kleinkinderen blijven logeren. Waar ik ook blij van word: ik heb meer tijd voor mijn hobby's. Ik hou van handwerken, kleien en tekenen. Daar kwam ik in het grote huis nooit aan toe, er was altijd iets te doen.'

Inge: 'In de eengezinswoning die Dinie achterliet, zijn nieuwe bewoners gekomen die vanwege de herstructurering van Neerbosch-Oost moesten verhuizen. Zo zorgen we voor doorstroming en helpen we bewoners aan een passend thuis.'

Dat het voor Dinie past, daarover is ze duidelijk: 'Ik heb geen dag spijt gehad.'

2.4 Onze woningen – beschikbaarheid

De vraag naar betaalbare en passende woningen is en blijft groot. In 2025 leverden we 148 nieuwbouwwoningen op. Dat is een zeer hoog aantal. Veruit het grootste deel (70%) realiseerden we in de gemeente Druten.

Door deze hoge woningproductie en een beperkt aantal onttrekkingen door sloop en verkoop groeide onze woningvoorraad netto met 91 zelfstandige huurwoningen en 36 onzelfstandige zorgwoningen. Daarmee zetten we in 2025 een stevige stap in onze groeiambitie.

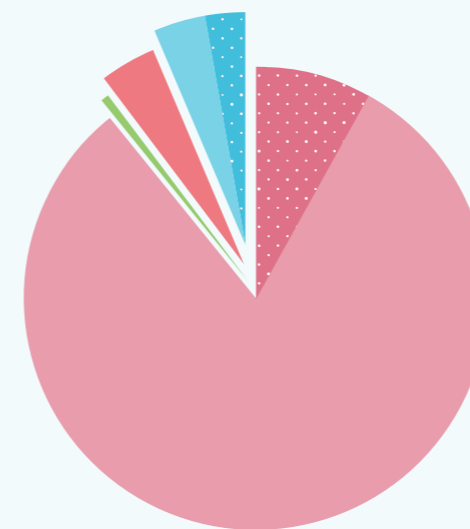
ONTWIKKELING VAN ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Hoewel niet eenvoudig in deze tijd, voegden we als woningcorporatie in 2025 124 zelfstandige woningen toe aan onze portefeuille. Betaalbare én passende woningen, want juist daarnaar zijn veel mensen op zoek.

Wat opvalt, is dat de groei van onze portefeuille zo goed als volledig plaatsvond in onze DAEB-tak. De toename van de niet-woningen komt door administratieve correcties in de gemeente Druten in ons systeem.

In totaal groeide ons bezit van 11.550 huurwoningen in 2024 naar 11.674 huurwoningen in 2025. Als we daar ook de niet-woningen bij optellen, zijn we in 2025 van 12.152 verhuureenheden gegroeid naar 12.464 verhuureenheden.

Hoe ziet onze vastgoedportefeuille eruit, en ontwikkeling in 2025



11.144 Zelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 10.112 DAEB (+95 ten opzichte van 2024)
- 1.032 niet-DAEB (-4 ten opzichte van 2024)

62 Onzelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 62 DAEB (-3 ten opzichte van 2024)
- 0 niet-DAEB

468 Stuks zorgvastgoed, waarvan:

- 468 DAEB (+36 ten opzichte van 2024)
- 0 niet-DAEB

790 Niet-woningen, waarvan:

- 450 DAEB (+183 ten opzichte van 2024)
- 340 niet-DAEB (+5 ten opzichte van 2024)

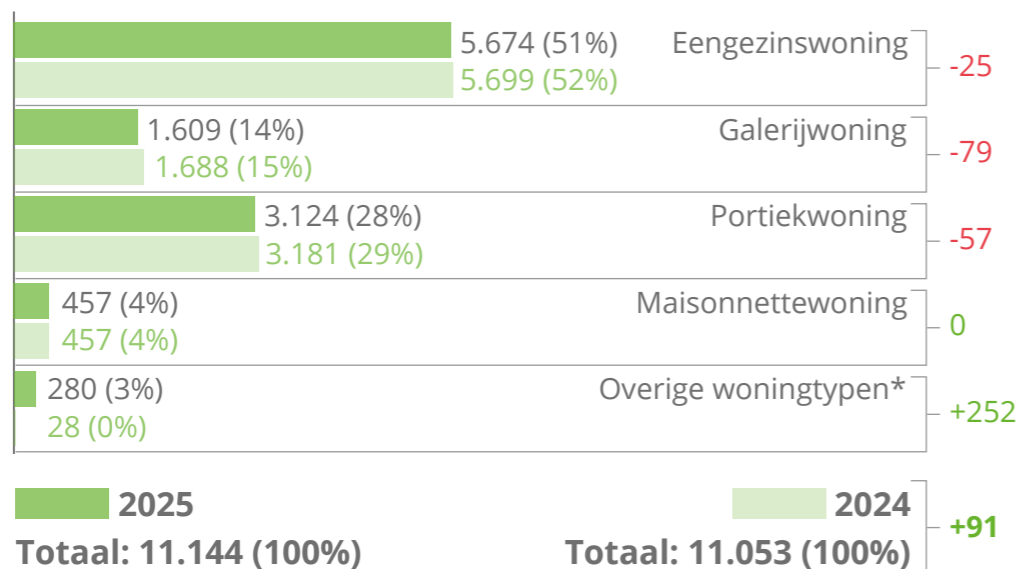
Ontwikkeling huurprijsgroepen zelfstandige huurwoningen in 2025

Huurprijsgroepen	Aantal woningen 2025	Aantal woningen 2024	Verandering
≤ kwaliteitskortingsgrens < € 477,20	1.708 (15%)	1.674 (15%)	+34
> kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens € 477,20 - € 682,96	6.669 (60%)	6.683 (60%)	-14
≤ laagste aftoppingsgrens ≤ hoogste aftoppingsgrens € 682,96 - € 731,93	964 (9%)	775 (7%)	+189
> hoogste aftoppingsgrens ≤ DAEB-huurgrensgrens € 731,93 - € 900,07	1.074 (10%)	1.299 (12%)	-225
DAEB huurgrens ≤ liberalisatiegrens € 900,07 - € 1.184,82	707 (6%)	600 (6%)	+107
Boven liberalisatiegrens > € 1.184,82	22 (0%)	22 (0%)	0
Totaal	11.144 (100%)	11.053 (100%)	+91

Deze veranderingen waren niet alleen het resultaat van de nieuwbouw, maar vooral ook van mutaties harmonisatie van de huurprijzen naar de streefhuren. Zo wordt er als huurwoningen leegkomen, opnieuw gekeken naar logische huurprijzen van de woningen.



Ontwikkeling woningtypen van zelfstandige huurwoningen



* Onder de categorie 'overige woningtypen' vallen alle andere woningtypen zoals Fokuswoningen, rugzakwoningen, corridorwoningen, duplexwoningen en beneden-bovenwoningen (BeBo-woningen).

Met onze portefeuillestrategie sturen we op minder eengezinswoningen, meer appartementen en we bouwen ook andere typen woningen. Hierdoor zien we in de categorie 'overige woningtypen' een flinke toename. Zo werden de eerdere galerij- en portiekwoningen in NDW21 in Nijmegen in 2025 heringedeeld in corridorwoningen.

NIEUWBOUW, AANKOOP, VERKOOP EN SLOOP

Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling

In 2025 leverden we 148 nieuwbouwwoningen op, waarvan:

- 59 zelfstandige huurwoningen in het Introgebouw in Druten;
- 44 zelfstandige huurwoningen in De Portier in Druten;
- 9 zelfstandige huurwoningen (tiny houses) in de Ecowieck in Ewijk (gem. Beuningen);
- 36 onzelfstandige zorgwoningen aan de Vlierestraat in Nijmegen.

Het aantal opgeleverde woningen in Nijmegen is in 2025 relatief laag vergeleken met voorgaande jaren. Vanaf 2027 stijgt het aantal opleveringen in Nijmegen weer. En ook in de periode van 2028 t/m 2031 staan in Nijmegen veel nieuwbouwwoningen op de planning. Daarvoor hebben we in 2025 flinke stappen gezet in de grote gebiedsontwikkelingen voor de herstructurering van de maisonnettewoningen Neerbosch-Oost en de herontwikkeling van het stationsgebied Goffert.

Aankopen en toevoegingen

We kochten in 2025 13 woningen terug. Daarvan namen we 3 woningen in exploitatie en verkochten de overige 10 door, als wederverkoop. De aankoop van deze 3 woningen sluit goed aan op onze geactualiseerde portefeuillestrategie.



Verkopen, sloop en onttrekkingen

In 2025 verkochten we 26 zelfstandige huurwoningen. Ook verkochten we in 2025 woningen met voorrang aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de regio achterlieten. We onttrokken in 2025 geen woningen door sloop.

LEEGSTAND

Veel mensen zoeken een woning. Daarom sturen we op zo weinig en zo kort mogelijke leegstand. Toch staan woningen soms tijdelijk leeg. Bij een verandering van bewoner zijn soms eerst reparaties aan de woning nodig. Meestal duurt dat maar een paar dagen. Als we voorzien dat een woning langer leeg staat omdat er wordt gerenoveerd of herstructurering gaat plaatsvinden, verhuren we de woning tijdelijk via een organisatie voor leegstandsbeheer.

Ook bij woningen die in aanmerking komen voor verkoop, kan leegstand langer duren. Bijvoorbeeld als we de woning eerst verduurzamen. Dat kost tijd, net als het verkoopproces zelf.

ZORGVASTGOED

We leveren een belangrijke bijdrage aan het realiseren van woonruimte voor huishoudens met een kleine(re) portemonnee en huishoudens met een middeninkomen. Daar hoort ook zorgvastgoed bij. Daarom is 3,4% van ons bezit zorgvastgoed. Dat is vastgoed dat wordt gehurd door, of gebouwd voor, een zorgpartij.

Ook hierbij vinden we gemengd wonen in de wijk belangrijk. Na een verbouwing werd de Slottuin in Beuningen in 2025 in gebruik genomen. Midden in het woongebouw Donjon met koop- en huurwoningen bieden we jongeren (vaak met een vorm van autisme) aangepaste woonruimte. Zij krijgen hier begeleiding van zorgorganisatie Woonzorg DWI. Ook werd in 2025 het Introgebouw in Druten opgeleverd. Hier verhuren we 5 appartementen aan Bloezem, een organisatie die mensen begeleidt naar zo zelfstandig mogelijk wonen.

Een deel van ons zorgvastgoed bestaat uit zelfstandige woningen. Daarnaast bezitten we vastgoed dat specifiek is aangepast om in de zorgbehoefte te voorzien. Een voorbeeld hiervan is de Vlier in Nijmegen. Deze nieuwbouw van 36 zorgwoningen werd in 2025 opgeleverd voor OBG. In de appartementen wonen ouderen met dementie. Door op deze plek te bouwen, geven we de huidige bewoners de mogelijkheid om in hun eigen wijk te blijven. Door deze nieuwbouw nam het aantal zorgwoningen in 2025 met 36 woningen toe.

In 2025 startten we met het maken van nieuw beleid op zorgvastgoed. Daarvoor spraken we onder andere met zorgaanbieders. We brengen nu de behoeften, problemen en mogelijkheden in kaart.



GEERTJE NIJNENS EN HUURDERSELANGEN BEUNINGEN DRUTEN

Wijkregisseur en huurdersbelangen organisatie

“De signalen die we delen worden erg serieus genomen.”

'Woonwaarts betreft ons goed bij keuzes en afwegingen'

Als actieve huurdersorganisatie is Huurdersbelangen Beuningen Druten (HBD) een belangrijke samenwerkingspartner voor Woonwaarts. Wijkregisseur Geertje Nijnens van Woonwaarts en HBD-bestuursleden Berry van de Broek, Hans Peereboom en Jos Schiks gingen met elkaar in gesprek over hoe zij de samenwerking ervaren.

De basis voor de samenwerking ligt in de meerjarenprestatieafspraken die Woonwaarts maakt met de gemeenten en de huurdersorganisaties. Geertje: 'Die vormen het kader voor keuzes over bijvoorbeeld nieuwbouw, woningtoewijzing en betaalbaarheid. De afspraken werken we uit in een concreet jaarplan.'

Twee keer per jaar schuift Geertje aan bij het overleg van HBD. Ook tussen door weet iedereen elkaar te vinden. Jos: 'Geertje betreft ons goed bij de keuzes en afwegingen. Als we vragen hebben, krijgen we snel antwoord of verwijst zij ons door naar de juiste persoon.'

HBD vangt signalen op vanuit alle kernen van de gemeenten Beuningen en Druten en deelt die met Geertje. Of het nu om kleinere ongemakken of grote zorgen gaat. Berry: 'We krijgen regelmatig vragen. Eén grote zorg was de huurverhoging van 2025. Die was voor sommige huurders te zwaar. Daar zijn we als HBD voor opgekomen. Woonwaarts kwam met een voorstel waarover we konden meedenken, daardoor voelden we ons serieus genomen.'

Ook bij nieuwbouw denkt HBD mee, zoals bij de twee woongebouwen die in 2025 in Druten zijn opgeleverd. Daarnaast onderzoekt Woonwaarts de mogelijkheden om bestaande woningen beter te benutten, bijvoorbeeld door woningdelen en hospitaerverhuur. Hans: 'Daar zijn we heel blij mee. Het vergroot de kansen voor woningzoekenden.'

HBD bestaat nu twee jaar. Jos: 'Het was in de beginperiode even zoeken. Woonwaarts heeft ons toen uitstekend geholpen, onder andere met een deskundig begeleider en cursussen. We groeien in onze rol.' Hans: 'We werken open en transparant samen. Je hoeft het niet altijd met elkaar eens te zijn, als je maar eerlijk kunt zijn.'



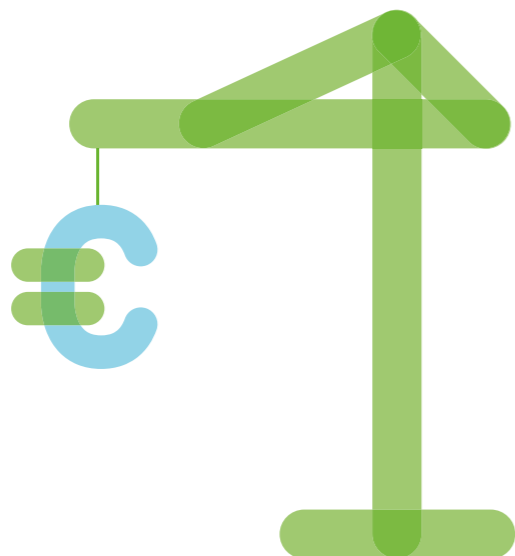


2.5 Betaalbaarheid

Het is onze missie om onze bewoners een betaalbaar thuis te bieden. Tegelijkertijd lopen we als woningcorporatie aan tegen de betaalbaarheid. We moeten scherper kiezen vanwege onze investeringskracht.

Het realiseren van al onze ambities is op de middellange termijn niet houdbaar. De grondprijzen, de stijgende materiaal- en personeelskosten, de stapelende en veranderende eisen, en de moeilijke woningmarkt maken het bouwen van sociale en betaalbare huurwoningen steeds moeilijker.

Ook in 2025 vroeg dit steeds om de afweging hoe we de betaalbaarheid voor huidige bewoners kunnen behouden en tegelijk onze ambities vasthouden om woningzoekenden een betaalbaar thuis te bieden.



ONTWIKKELING VAN DE HUURPRIJZEN, HUURANPASSINGEN EN HUURBELEID

We houden vast aan huurbeleid dat stuurt op passende huren en passende kwaliteit. Dat maakt onze werkwijze herkenbaar. In 2025 zetten we dit huurbeleid voort, met een passende huur voor al onze bewoners. Daarbij maakten we het volgende onderscheid in huurverhogingen voor bewoners:

- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor bewoners met een hoger middeninkomen of hoog inkomen.
- Geen huurverhoging voor bewoners van wie energielabel D-G heeft.
- Huurverhoging van maximaal € 25 voor bewoners van wie de netto huur lager was dan € 350.
- Huurverhoging van maximaal 5% voor bewoners van sociale huurwoningen. Dankzij ons gedifferentieerde huurbeleid kwam dit uit op gemiddeld 4,2%.
- Maximaal 5% voor middenhuur, ook al mocht dat 7,7% zijn. Gemiddeld kwam dit uit op 2,1%.
- Maximaal 4,1% voor vrije sector. Gemiddeld kwam dit uit op 3,6%.
- Onze totale huursom mocht met maximaal 4,5% stijgen. Dit kwam uit op 4,1%.

De meeste bewoners waren in 2025 volgens Nibud een iets kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur. Dat kwam doordat de huren minder stegen dan de inkomens door lonen en uitkeringen. Veranderingen in de huurtoeslag droegen ook bij aan betaalbaar wonen. Bewoners die jonger zijn dan de AOW-leeftijd kregen iets meer huurtoeslag. Ook daalde de huurtoeslag minder snel wanneer bewoners meer gingen verdienen. Wel blijven we het belangrijk vinden dat er goed landelijk inkomensbeleid komt.



2.6 Duurzaamheid

In 2025 stelden we een nieuw duurzaamheidsplan 2026-2030 op. Hoe zorgen we ervoor dat bewoners nu en in de toekomst gezond, koel, warm en met droge voeten in hun woning en buurt wonen? Hoe bouwen we woningen voor de toekomst en hoe gaan we om met energie, water, grondstoffen en materialen? En, hoe draagt onze eigen manier van werken bij aan duurzaamheid? Dit waren vragen die we stelden bij het opstellen van het plan.

VERBETERING ENERGETISCHE PRESTATIES

In 2025 werkten we volop door aan het verbeteren van de energetische prestaties van onze woningen. We gaven hieraan € 7,4 miljoen euro uit. Dat is meer dan in 2024, toen het € 6 miljoen was. Gemiddeld hebben onze woningen nu energielabel B. We werken toe naar een gemiddeld energielabel A in 2030.

Verduurzamen EFG-labels

We liggen op schema om onze eigen doelstelling te behalen: vóór eind 2026 willen we alle energielabels E, F en G voor reguliere woningen hebben verduurzaamd. De wettelijke verplichting hiervoor is 1 januari 2029. In 2025 verduurzaamden we 20 EFG-woningen. In 2026 verduurzamen we de laatste EFG-woningen. Monumentale en winkelpanden vallen hier niet onder.

VISIE

Een leefomgeving waarin bewoners gezond en betaalbaar kunnen wonen, nu en in de toekomst.

ONZE BOUWSTENEN

1

Duurzame energie
We werken toe naar schone en betaalbare energie voor iedereen.



2

Circulariteit
We gaan verantwoord om met materialen en grondstoffen.



3

Klimaatadaptatie & biodiversiteit
We anticiperen op veranderende weersomstandigheden zoals hitte- en wateroverlast en kiezen voor natuurvriendelijke oplossingen.



4

Duurzame bedrijfsvoering
We werken aan duurzame bedrijfsvoering door onze eigen CO₂-voetafdruk te verlagen en bewustwording (handafdruk) te vergroten.



Duurzame keuze gemaakt op basis van de pijlers: **gezonde leefomgeving, milieu en betaalbaarheid.**

Kritische succesfactor: samenwerking in de keten





Aardgasvrij en warmtenetten

In 2025 maakten we 216 bestaande woningen aardgasvrij: 189 woningen in Nijmegen via warmtenet Dukenburg en 27 met warmtepompen. Dit is 2% van ons bestaande bezit. Met nieuwbouw erbij komen we uit op ruim 1.100 woningen die nu aardgasvrij zijn.

De komende jaren werken we verder hieraan. Naast de nieuwbouw zullen we tot 2030 nog 950 woningen aardgasvrij maken. Voor de realisatie van warmtenetten lopen er uitbreidingsonderzoeken in de Nijmeegse wijk **Dukenburg** en haalbaarheidsonderzoeken in **Druten** en **Beuningen**. Naar verwachting wordt in 2026 besloten of deze warmtenetten financieel haalbaar zijn en of we bewoners daarmee betaalbare warmte kunnen bieden.

Zonnepanelen en energieopslag

In 2025 installeerden we samen met Norm 250 zonnepanelen op 39 eengezinswoningen. Dit deden we op verzoek van onze bewoners. Op dit moment heeft 35% van onze eengezinswoningen zonnepanelen. 40% van ons totale bezit is uitgerust met zonnepanelen. Daarbij gaat het zowel om individuele als om collectieve PV-installaties.

In 2025 wekten onze gemonitorde zonnepanelen in totaal **3.806.500 kWh** op. Door het afschaffen van de salderingsregeling en de terugleverkosten bij energieleveranciers wordt het nog belangrijker om lokaal opgewekte energie direct te gebruiken. Daarom begonnen we in 2025 met pilots voor duurzame oplossingen. Dit onderzoeken we verder in 2026.



CIRCULAIR WERKEN

In 2025 startten we met het gebruiken van refurbished materialen in een leeggekomen huurwoning in de Muntenbuurt. In 2026 evalueren we de resultaten. Daarnaast bracht onze RGS-partner elk® in drie woningen in Nijmegen biobased voorzetwanden aan. Dit 'box-in-box-concept' maakt oude portiekflats behaaglijker. Ook dit evalueren we in 2026.

Circulariteit vraagt een andere manier van werken. Daarom gaan we in 2026 in gesprek met onze RGS-partners over een goede aanpak.

KLIMAAT EN BIODIVERSITEIT

De verwachting is dat het weer steeds extremer wordt, met meer hittegolven en hoosbuien. Dit vraagt om goed werkende koeling en



waterberging. In 2025 begonnen we met het in kaart brengen van de effecten van het klimaat op ons bezit. Met gebouw- en omgevingscores krijgen we de komende jaren inzicht in wat dit betekent voor onze gebouwen en bewoners. Ook gingen we aan de slag met meer vergroening en biodiversiteit en minder verharding. Zo vervingen we samen met bewoners tegels voor groen in de Muntenbuurt en deden we mee aan uitdeelacties van planten en bomen in de gemeenten Nijmegen en Beuningen. In 2026 startten we met nieuw tuinbeleid.

Duurzame bedrijfsvoering

Ook als organisatie verduurzaamden we in 2025 verder. Bijvoorbeeld door ons energieverbruik te verminderen, het groene mobiliteitsplan te stimuleren, ons wagenpark elektrisch te maken en meer elektrische fietsen voor zakelijk gebruik beschikbaar te stellen.

ESG - duurzaam en verantwoord ondernemen

ESG staat voor Environmental (milieu), Social (sociaal) en Governance (bestuur). Grote ondernemingen zijn vanaf 2025 verplicht een ESG-rapportage te maken over hun maatschappelijke impact. Voor woningcorporaties geldt deze verplichting (nog) niet. Toch vinden we het belangrijk dat we in ons jaarverslag ook inzicht geven in waar we nu staan op het gebied van milieu-impact, onze maatschappelijke rol en de manier waarop we zijn georganiseerd. Daarom is het [ESG-dashboard van Aedes toegevoegd als bijlage](#). In 2026 integreren we ESG verder in ons beleid. Zo kunnen we nog beter sturen op duurzame en sociale doelen en onze maatschappelijke impact nog beter meetbaar en inzichtelijk maken.





2.7 Onze wijken

LEEFBAARHEID

Je thuis voelen in je buurt maakt het verschil. Als je je goed voelt, haal je het beste uit jezelf, uit anderen én uit je omgeving. Hoe zetten we ons hiervoor in, samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners?

Projecten en activiteiten in de wijk

Bewonersinitiatieven en projecten in de wijk dragen bij aan buurten waar het fijn wonen is, waar iedereen mee kan doen en goed met elkaar omgaat. Daarom ondersteunen we deze initiatieven graag. Zo organiseren of ondersteunen we ook ontmoetingsmomenten, waarbij bewoners samen een kopje koffiedrinken of een soepje eten.

Sinds 2022 ondersteunen we ook activiteitencommissies en initiatieven voor het leefbaar(der) maken van de wijk. Daarom steunen we naast de bestaande bewonerscommissies ook acties van anderen voor een leefbare en prettige wijk. Zo zoeken we vaker de verbinding in kleinere vormen, zoals koffiemomenten in de wijk of een actieve promotie van de jaarlijkse Burendag.

Buurtfonds voor goede ideeën

We hebben een Buurtfonds. Daarmee helpen we bewoners die een goed idee hebben voor hun woongebouw, straat of buurt. Voorbeelden zijn de aanschaf van een partytent of klaptafels, nieuwe planten voor een gedeelde daktuin en tuingereedschap om het groen in de buurt samen te onderhouden.

Voorbeeld: ontmoetingsruimte Catharinahof

In 2025 is de ontmoetingsruimte vernieuwd in Catharinahof in Nijmegen. Onze financiële bijdrage maakte dit mede mogelijk. Samen met het spaargeld van de bewoners realiseerden we hier een warme en uitnodigende plek waar ontmoeting en samenleven centraal staan. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor de wijk.

ZORG EN WELZIJN

De effecten van de dubbele vergrijzing (de combinatie van een stijgend aantal ouderen en een stijgende gemiddelde leeftijd) en de afschaling van de zorg worden steeds zichtbaarder. Van mensen wordt verwacht dat zij langer thuis blijven wonen. Ook wordt van de buurt en van familie verwacht dat zij meer naar elkaar omkijken en elkaar ondersteunen. Dit geldt voor ouderen, mensen met bijvoorbeeld dementie, maar ook voor mensen die thuis wonen en ambulante zorg krijgen van andere zorgverleners, zoals de GGZ.

Dit heeft effect op de leefbaarheid in de wijk en de veiligheid in en rond de woning. We zien ook een relatie met de stapeling van problemen bij bewoners en met de toenemende complexiteit van leefbaarheidsmeldingen die wij ontvangen.

Bij zorg en welzijn zijn vaak meerdere organisaties en hulpverleners betrokken. Dat vraagt om steeds meer afstemming en samenwerking. Kortom, dit is een vraagstuk dat de komende jaren verder groeit.

OVERLAST EN PROBLEMATIEK

In 2025 steeg het aantal meldingen over overlast flink. Net als in 2024 ging het grootste deel van de overlastmeldingen over burenruzies.

Meldingen over overlast en leefbaarheid

Type melding	2025	2024
Overlast	227	179
Leefbaarheid	140	155

Het aantal meldingen lag ook hoger omdat we ze sneller registreren. We verwijzen vaker door naar buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling behandelde 22 van de 46 meldingen over onze bewoners, nadat wij een aanmelding deden of bewoners doorverwezen. Daarvan waren er 13 in de gemeente Nijmegen en 9 in de gemeenten Beuningen en Druten.

Wat opvalt dit jaar is dat de complexiteit van de meldingen en de achterliggende urgentie veel stuurkracht en flexibiliteit vragen van de mensen die in de wijk werken. Want meldingen die te maken hebben met leefbaarheid in een buurt worden sowieso persoonlijk opgevolgd.

Hiervoor gaan we vrijwel altijd op bezoek. Overigens ging het grootste deel van de leefbaarheidsmeldingen net als in 2024 over tuinonderhoud.

COMPLEXE (MULTI-)PROBLEMATIEK

Het aantal bewoners met complexe (multi-)problematiek neemt toe. Dit zijn mensen die tegelijkertijd op meerdere levensgebieden problemen hebben. Vaak stapelen de problemen zich op, zijn ze met elkaar verweven en duren ze lang. Denk aan problemen met inkomen, schulden, wonen, werk, gezondheid (fysiek en mentaal), relaties of gezin, of justitie. Dit kan impact hebben op buurtbewoners. Ook vraagt het veel van onze medewerkers.

Eén van de overlastvormen die we in 2025 vaker zagen dan voorheen, is hoarding. Dit is het verzamelen van heel veel spullen in de woning door een bewoner. Samen met de gemeente Druten ontwikkelden we een aanpak voor hoarding. We zijn hierover ook in gesprek met de gemeente Beuningen.

AFVALPROBLEMATIEK

In Nijmegen is de afvalproblematiek nog steeds actueel. Dat zien wij ook bij onze woongebouwen. Mensen plaatsen afvalzakken buiten de containers. Ook wordt er afval gedumpt.

In de nieuwe meerjarige prestatieafspraken 2025-2030 met de gemeente Nijmegen maakten we afspraken over hoe we hier als woningcorporaties samen met de gemeente en afval- en reinigingsbedrijf DAR mee aan de slag gaan.



WOONFRAUDE

We willen graag dat bewoners ook echt in onze woningen wonen en dat zij zich aan de regels houden. Dat betekent: geen illegale activiteiten, de woning niet doorverhuren aan een ander of gebruiken voor een bedrijf. In 2025 investeerden we extra in het aanpakken van woonfraude, omdat dit in een schaarse woningmarkt direct ten koste gaat van het aantal beschikbare woningen voor mensen die er recht op hebben.

We investeerden in menskracht, professionalisering, voorlichting en samenwerking met de gemeenten en de andere regionale corporaties. Het zorgde er niet alleen voor dat meer woningen vrijkwamen dan vorig jaar, maar het verbeterde ook de veiligheid en leefbaarheid.

We registreerden 100 meldingen over woonfraude in 2025. We ontvingen 41 meldingen over niet-bewoning en 48 over onrechtmatige bewoning. Daarnaast waren er 11 meldingen van ondermijning, waarvan 3 over prostitutie en de rest over de Opiumwet. Van de 100 binnengekomen meldingen handelden we er 84 af. In 2024 waren dit nog 25 meldingen. Door de veranderde aanpak en samenwerking op woonfraude, is de effectiviteit enorm gestegen.

Meldingen woonfraude in 2025

Gele kaarten	5
Leeggekomen woningen	22
Geen sprake van woonfraude	57
Afgehandelde meldingen	84

SAMENWERKEN IN DE WIJK

In 2025 werkten we veel samen met partners zoals politie, gemeenten en welzijnsorganisaties. Situaties die om snelle actie vroegen, pakten we samen op. Ook maakten we overkoepelende afspraken om doelgroepen te huisvesten en werkten we samen om de leefbaarheid in wijken te verbeteren.

Ontmoetingsplekken

Veel bewoners hebben behoefte aan plekken voor ontmoeting in de buurt. In de praktijk zien we dat het alleen beschikbaar stellen van zo'n plek niet automatisch tot succes leidt. Met de projectgroep 'stedelijk ontmoeten' in Nijmegen zorgen we samen met de andere corporaties en de gemeente voor het juiste gebruik van gemeenschappelijke ruimtes. Ook onderzoeken we nieuwe methoden, zoals met buurtverbinders die met de organisatie Butterfly Effect nieuwe gemeenschappen helpen opbouwen.

Signalen doorgeven en verwijzen

De onderlinge samenwerking in de wijken bevalt goed. Partners geven signalen aan ons door en vice versa, zodat de juiste hulp geboden kan worden. Bijvoorbeeld omdat een aannemer opmerkt dat een woning vervuild is. Of omdat een medewerker van het contactcentrum of de gemeente een vermoeden van woonfraude doorgeeft aan onze woonfraudeconsulent. Ook verwijzen onze sociaal consulenten bewoners met structurele geldzorgen naar partners die hen daarbij kunnen helpen.

**ELLEN VAN DEN BOOGAARD EN ARNOLD ROOZENDAAL***Coördinator en bewoner***'De ontmoetingsruimte is het hart van het huis'**

In Catharinahof, een voormalig Dominicanessenklooster in Nijmegen, wonen zo'n 75 ouderen met en zonder religieuze achtergrond zelfstandig samen. In 2025 kreeg de ontmoetingsruimte een grondige make-over. Secretaris van de bewonerscommissie Arnold Roozendaal en Woonwaarts-coördinator Ellen van den Boogaard vertellen erover.

Ellen: 'De ontmoetingsruimte werd veel gebruikt, maar was gedateerd. Met vloerbedekking die er al lang lag en oude stoelen en tafels. De bewoners sparen maandelijks in een gezamenlijke pot. Met dat geld is de ruimte vernieuwd met onder andere een mooie vloer, nieuwe tafels en stoelen, een leestafel en een zithoek. Als Woonwaarts namen we het nieuwe keukenblok voor onze rekening.'

Arnold: 'Woonwaarts heeft zich ruimhartig opgesteld. De samenwerking, ook met de aannemer erbij, verliep in alle openheid. We bespraken scenario's: wat kan wel, maar wat kan ook niet? Soms vroeg dat om creatieve oplossingen, waarbij we ons vanuit de bewonerscommissie goed betrokken voelden. Die transparantie en eerlijkheid vond ik heel prettig. Er was altijd respect voor elkaars rol. We hebben het samen gedaan.'

Ellen: 'De ontmoetingsruimte is het hart van het huis. Hier drinken bewoners samen koffie en eten ze tussen de middag. Ook vieren we hier verjaardagen en organiseren we bijeenkomsten zoals 'Het verhaal van...'. Daarin vertellen bewoners over hun leven en interesses. Op dinsdag is er nu ook een spelletjesmiddag.'

Arnold: 'Als het me gegeven is, ga ik nooit meer weg uit Catharinahof. Het is een fantastische gemeenschap. Ik vind het belangrijk dat er een gezamenlijke ruimte is waar mensen makkelijk naartoe kunnen en graag komen. In de ontmoeting tussen mensen ontstaat iets: aandacht voor elkaar, gesprekken – ook op een dieper niveau. Het kleine goede, wat we als mensen voor elkaar kunnen betekenen, gebeurt hier.'

“*Wat we als mensen voor elkaar betekenen, gebeurt in de ontmoeting.*”





Waar we werken

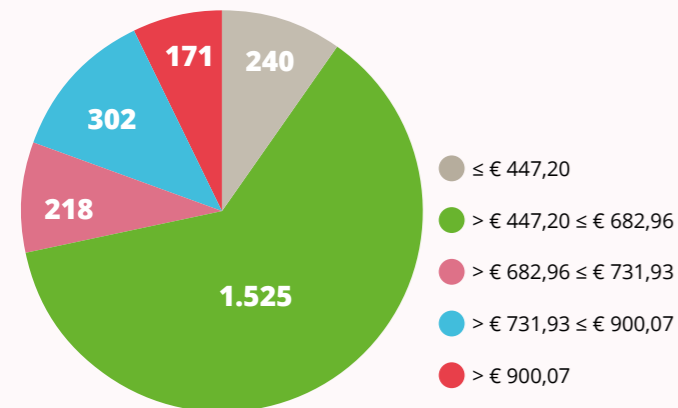
Per gemeente lees je hoe onze portefeuille zich ontwikkelde, aan welke projecten we werkten en welke afspraken we maakten met de gemeenten en andere partners.





Aantal woningen per huurprijsgroep

Totaal aantal woningen 2.456



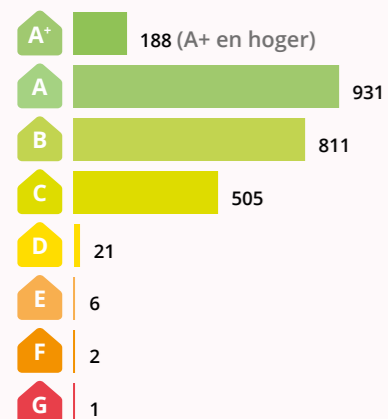
Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt-huur	Huur-korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	2.335	€ 653	€ 1.097	€ 444	€ 12.440.880
VrijeseCTOR-woningen	121	€ 1.031	€ 1.238	€ 207	€ 300.564

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Energielabels (per 31-12-2025)

Een solide basis voor het maken van een thuis



Nieuwbouw

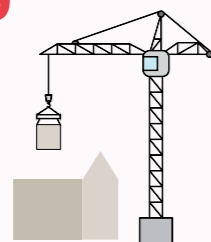
Een solide basis voor het maken van een thuis

In voorbereiding (oplevering in 2026)

-

Opgeleverd

9



Gemiddelde zoektijd en meettijd

Gemiddelde zoektijd* in jaren (op inschrijfduur):

1,34

Gemiddelde meettijd in jaren:

21,92

*De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.

Buurtten waar iedereen zich thuis voelt

Ook dit jaar werkten we samen met bewoners en partners aan **sociaal duurzame buurten** . Door **herkenbaar en nabij** te zijn, kijken we vooral wat bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun buurt te wonen. Hierbij gaan we uit van de **eigen kracht** van bewoners en bieden we **maatwerk** als dat nodig is. We gaven **€ 91.599,-** uit aan activiteiten in buurten om de leefbaarheid te verbeteren.



Ondersteuning
Buurtfonds • Initiatieven voor bewonersparticipatie •
Ondersteuning Burendagen en ontmoetingen • Bijdrage
Buurtbemiddeling • Samenwerking bewoners, gemeente en partners in de wijk



Gemiddeld aantal reacties per woning

238

op eengezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **2,12 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

361,49

op meergezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **2,30 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

Nieuwe verhueringen

Huurprijs t/m € 682,96

98

Huurprijs € 682,96 - € 731,93

6

Huurprijs € 731,93 - € 900,07

16

Huurprijs > € 900,07

7

Woningen verhuurd aan mensen met een verblijfsvergunning

4

Aantal verhuizingen in verhouding tot het totaal aantal huurwoningen in de gemeente

4,80%

Verkoop

Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk

Woningen verkocht*

7

*5 woningen verkochten we aan mensen met Koopvoorrang. 1 woning verkochten we met voorrang aan mensen met een middeninkomen. 1 woning verkocht aan mensen die geen voorrang kregen.



Doorstroming

Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenwerking

Aantal huishoudens dat naar een beter passend huis ging verhuizen met hulp van onze **verhuiscoach**

7

Op basis van 25 gesprekken



ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE BEUNINGEN

De vraag naar betaalbare en passende woningen in Beuningen blijft groot. In 2025 leverden we in Beuningen 9 nieuwe woningen op met het project Ecowieck. Door verkoop werden 11 woningen onttrokken.

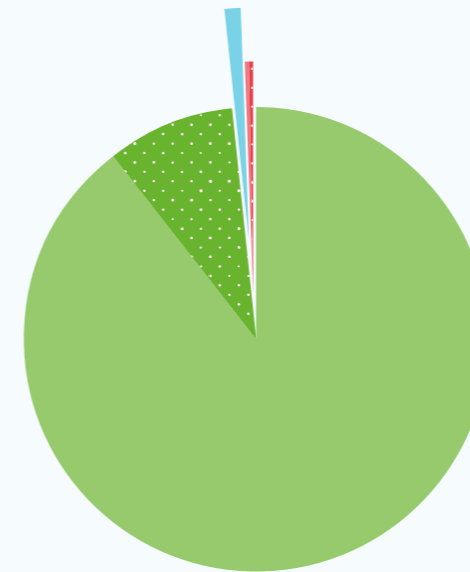
Vastgoedportefeuille en ontwikkeling in 2025

Op 31 december 2025 telde onze portefeuille in Beuningen 2.492 verhuureenheden. Per saldo kromp onze portefeuille in 2025 met 2 verhuureenheden. Het ging om 2 zelfstandige huurwoningen. Het aantal huurwoningen daalde van 2.487 huurwoningen op 31-12-2024 naar 2.485 huurwoningen op 31-12-2025. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen (DAEB en niet-DAEB).

Ontwikkeling huurprijsgroepen en woningtypen van zelfstandige huurwoningen

Van de 2.456 zelfstandige huurwoningen in onze portefeuille in Beuningen op 31-12-2025 was 64% een eengezinswoning, 15% een galerijwoning en 21% een portiekwoning. We hebben geen maisonnette-woningen of andere woningtypen in onze portefeuille in Beuningen. Er zijn 2 eengezinswoningen verkocht. Voor de rest waren er in 2025 geen veranderingen in de samenstelling. Ook de verschillende huurprijsgroepen veranderden niet.

Vastgoedportefeuille Beuningen in 2025



2.456 Zelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 2.229 DAEB (gelijk aan 2024)
- 227 niet-DAEB (-2 ten opzichte van 2024)

0 Onzelfstandige huurwoningen

29 Stuks zorgvastgoed, waarvan:

- 29 DAEB (gelijk aan 2024)
- 0 niet-DAEB

7 Niet-woningen*, waarvan:

- 5 DAEB (gelijk aan 2024)
- 2 niet-DAEB (gelijk aan 2024)

* Zoals garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

Zelfstandige huurwoningen naar woningtype in Beuningen

1.572 (64%)	Eengezinswoning
1.574 (64%)	
361 (15%)	Galerijwoning
361 (15%)	
523 (21%)	Portiekwoning
523 (21%)	
0	Maisonnettewoning
0	
0	Overige woningtypen*
0	

2025

Totaal: 2.456 (100%)

2024

Totaal: 2.458 (100%)

* Onder de categorie 'overige woningtypen' vallen alle andere woningtypen zoals Fokuswoningen, rugzakwoningen, corridorwoningen, duplexwoningen en beneden-bovenwoningen (BeBo-woningen).



MEERJARENPRESTATIEAFSPRAKEN

In 2025 maakten we nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeente en Huurdersorganisatie Beuningen Druten (HBD). Daarin legden we samen het kader en de volkshuisvestelijke ambities voor de periode 2025-2028 vast. Elk jaar actualiseren we de afspraken aan de hand van een activiteitenoverzicht en concrete jaarafspraken voor het volgende jaar.

Samenwerking met de gemeente

We werken goed samen met de gemeente Beuningen. Onze bestuurder heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de betrokken wethouders. Dan wordt gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's, mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) die op een woning wachten en projecten voor renovaties of nieuwe woningen.

Naast terugkerende thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid, spraken we specifiek de ambitie uit om 100 extra sociale huurwoningen te ontwikkelen voor het herhuisvesten van 200 Oekraïners die nu in tijdelijke woningen op het Asdonck-terrein in Beuningen wonen. Hiervoor lopen onderzoeken op verschillende locaties. Ook financierde de gemeente mee aan de verhuiscoach om senioren te stimuleren 'Van Groot naar Beter' te verhuizen.

Resultaten 'Van Groot naar Beter'

Totaal aantal gesprekken	25
Advertenties (VGNB-regeling)	16
Verhuringen aan VGNB-indicatie	8
Woningen na gesprek opgezegd	7

Voor het versterken van de leefbaarheid in Beuningen Noordwest maakten we een actieplan met de gemeente, bewoners en andere organisaties. Op het gebied van duurzaamheid werkten we mee aan een haalbaarheidsstudie naar de mogelijke komst van een collectief warmtenet in Beuningen.

Taakstelling

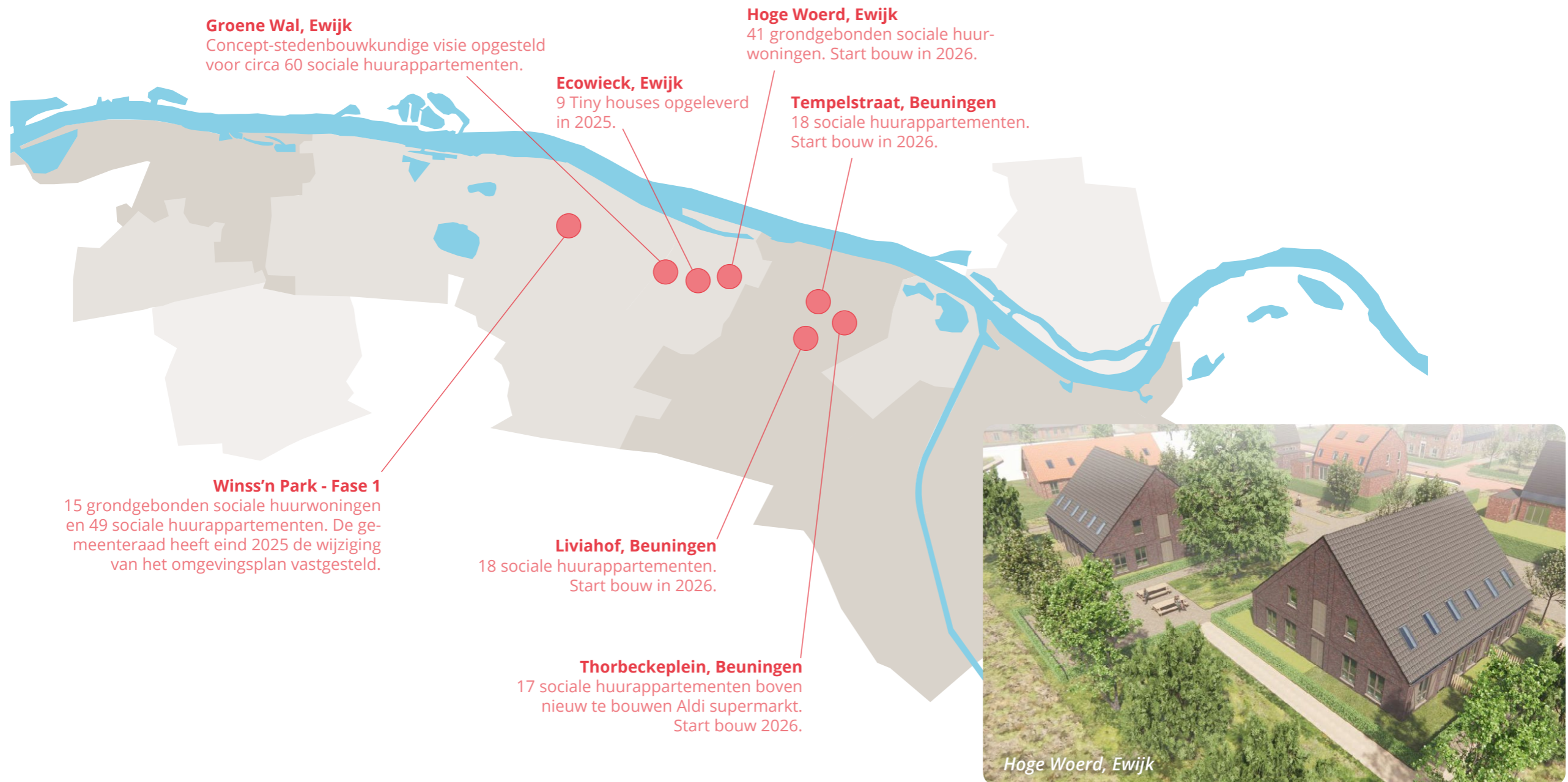
Met de gemeente Beuningen maken we jaarlijkse afspraken over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). Hoewel we voor 9 van de 41 statushouders in huisvesting voorzagen, is de taakstelling voor 2025 toch gehaald. Dit komt voornamelijk door na-reizigers die gingen inwonen bij eerder gehuisveste statushouders. Bij het huisvesten houden we al rekening met de komende na-reizigers, zodat een extra verhuizing niet nodig is. In 2024 liepen we voor op de taakstelling en namen we een voorstand van 9 mee. Dat zorgde ervoor dat we in 2025 minder mensen hoefden te huisvesten.

Taakstelling statushouders

	Taakstelling	Gehaald	Aantal woningen	Resultaat
2025	41	ja	4 aan 9 mensen	17 voorstand
2024	54	ja	25 aan 35 mensen	9 voorstand



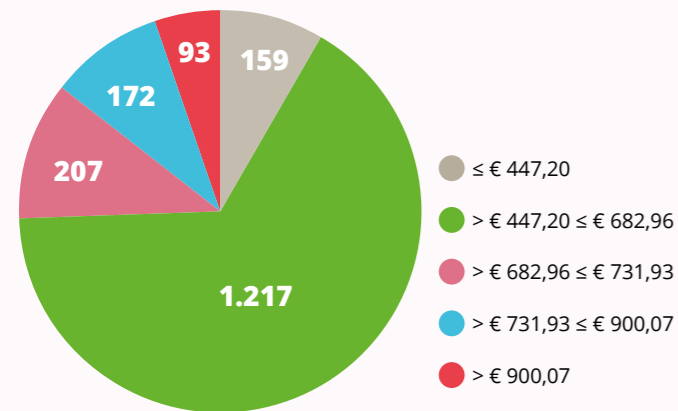
PROJECTEN IN DE GEMEENTE BEUNINGEN





Aantal woningen per huurprijsgroep

Totaal aantal woningen 1.848



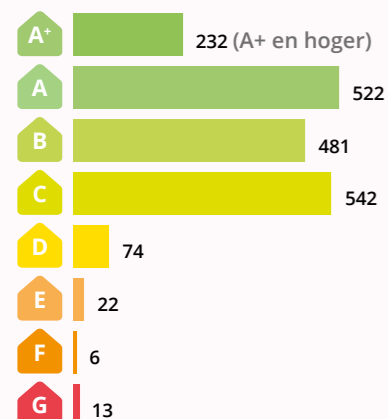
Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt-huur	Huur-korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	1.793	€ 650	€ 1.063	€ 414	€ 8.907.624
VrijeseCTOR-woningen	69	€ 1.010	€ 1.210	€ 200	€ 165.600

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Energielabels (per 31-12-2025)

Een solide basis voor het maken van een thuis



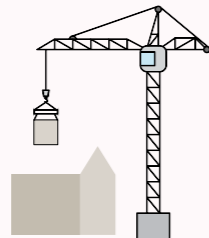
Nieuwbouw

Een solide basis voor het maken van een thuis

In voorbereiding (oplevering in 2026)

-

Opgeleverd

103

Gemiddelde zoektijd en meettijd

Gemiddelde zoektijd* in jaren (op inschrijfduur):

1,37

Gemiddelde meettijd in jaren:

19,85

*De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.

Buurtten waar iedereen zich thuis voelt

Ook dit jaar werkten we samen met bewoners en partners aan **sociaal duurzame buurten**. Door **herkenbaar en nabij** te zijn, kijken we vooral wat bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun buurt te wonen. Hierbij gaan we uit van de **eigen kracht** van bewoners en bieden we **maatwerk** als dat nodig is. We gaven **€ 56.783,-** uit aan activiteiten in buurten om de leefbaarheid te verbeteren.



Ondersteuning
Buurtfonds • Initiatieven voor bewonersparticipatie • Ondersteuning Burendagen en ontmoetingen • Bijdrage Buurtbemiddeling • Samenwerking bewoners, gemeente en partners in de wijk

Gemiddeld aantal reacties per woning

236

op eengezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **2,14 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

87

op meergezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **1,45 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

Nieuwe verhueringen

Huurprijs t/m € 682,96

107

Huurprijs € 682,96 - € 731,93

53

Huurprijs € 731,93 - € 900,07

44

Huurprijs > € 900,07

8

Woningen verhuurd aan mensen met een verblijfsvergunning

17

Aantal verhuizingen in verhouding tot het totaal aantal huurwoningen in de gemeente

5,30%

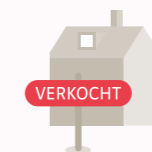
Verkoop

Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk

Woningen verkocht*

9

*1 woning verkochten we aan mensen met Koopvoorrang. 8 woningen verkochten we met voorrang aan mensen met een middeninkomen.



Doorstroming

Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenwerking

Aantal huishoudens dat naar een beter passend huis ging verhuizen met hulp van onze **verhuiscoach**

21

Op basis van 41 gesprekken



ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE DRUTEN

De vraag naar betaalbare en passende woningen is en blijft in Druten groot. De afgelopen jaren hebben we volop geïnvesteerd in de bouw van betaalbare en passende woningen in Druten. In 2025 was het resultaat goed te zien. Alleen het aantal zelfstandige huurwoningen in onze portefeuille in Druten nam al met 94 woningen toe. Door alle opgeleverde woningen in Druten, kregen veel mensen in 2025 hier een nieuw thuis.

Vastgoedportefeuille en ontwikkeling in 2025

Op 31 december 2025 telde onze portefeuille in Druten 2.113 verhuureenheden. Per saldo groeide onze portefeuille in 2025 met maar liefst 269 verhuureenheden.

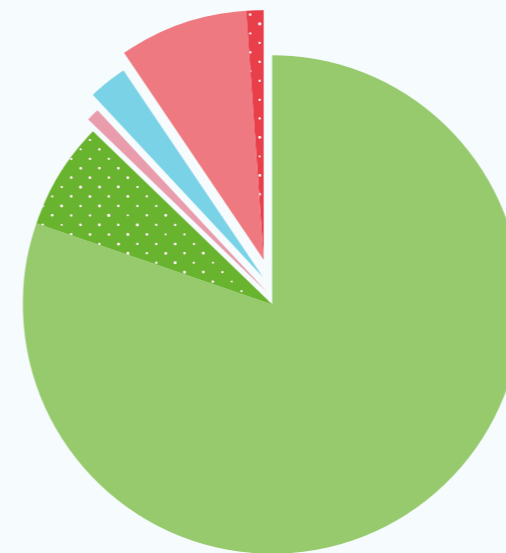
Het totaal aantal huurwoningen steeg van 1.823 huurwoningen op 31-12-2024 naar 1.917 huurwoningen op 31-12-2025. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen (DAEB en niet-DAEB). Per saldo betekent dit een toename van 94 huurwoningen.

Het aantal onzelfstandige huurwoningen en zorgwoningen bleef gelijk. Opvallend is de toename van 175 niet-woningen, maar dit komt door een correctie in ons systeem. Het gaat om losstaande parkeerplaatsen, garages en ander vastgoed die administratief losgeknipt zijn van woningen om de eenheden apart te verhuren.

Ontwikkeling huurprijsgroepen van zelfstandige huurwoningen

In 2025 vallen iets meer woningen in de huurprijsgroep 'tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens' dan in 2024. Deze huurprijsgroep groeide met

Vastgoedportefeuille Druten in 2025



1.848 Zelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 1.698 DAEB (+95 ten opzichte van 2024)
- 150 niet-DAEB (-1 ten opzichte van 2024)

14 Onzelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 14 DAEB (gelijk aan 2024)
- 0 niet-DAEB

55 Stuks zorgvastgoed, waarvan:

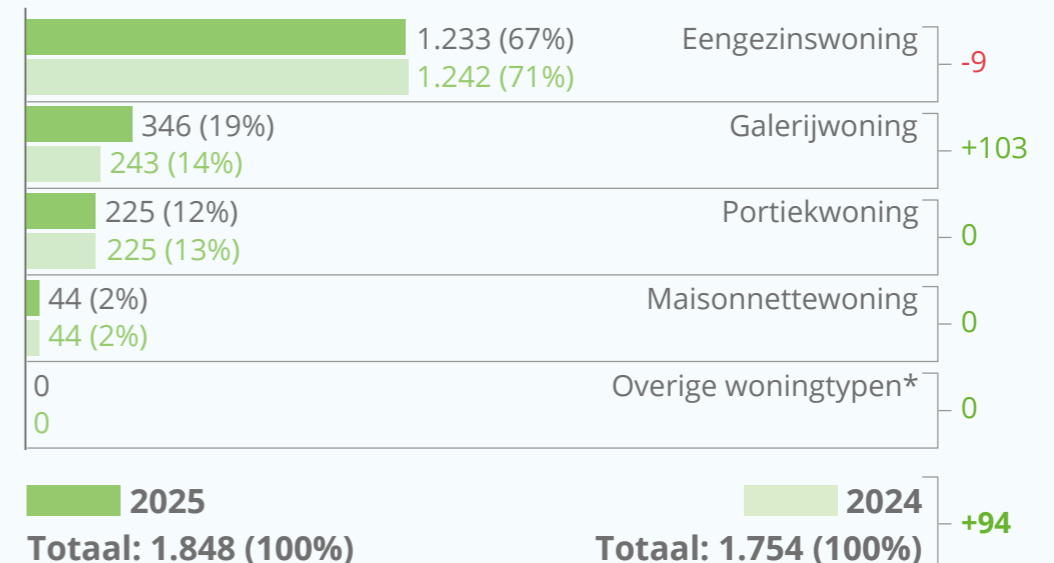
- 55 DAEB (gelijk aan 2024)
- 0 niet-DAEB

196 Niet-woningen*, waarvan:

- 178 DAEB (+175 ten opzichte van 2024)
- 18 niet-DAEB (gelijk aan 2024)

* Zoals garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

Portefeuille zelfstandige huurwoningen in Druten naar woningtype



* Onder de categorie 'overige woningtypen' vallen alle andere woningtypen zoals Fokuswoningen, rugzakwoningen, corridorwoningen, duplexwoningen en beneden-bovenwoningen (BeBo-woningen).



64 woningen van 8% in 2024 naar 11% in 2025. De samenstelling van de portefeuille zelfstandige huurwoningen naar huurprijsgroepen bleef verder grotendeels hetzelfde en is in lijn met onze portefeuillestrategie. Deze veranderingen waren niet alleen het resultaat van de nieuwbouw, maar vooral ook van mutaties harmonisatie van de huurprijzen naar de streefhuren. Zo wordt er als huurwoningen leegkomen, opnieuw gekeken naar logische huurprijzen van de woningen.

Het aantal eengezinswoningen in Druten nam in 2025 door verkopen met 9 woningen af. Het aandeel daalde van 71% in 2024 tot 67% in 2025. Het aantal galerijwoningen nam toe met 103 woningen. Dit kwam door de opgeleverde nieuwbouwwoningen. Het aandeel steeg hierdoor van 14% in 2024 tot 19% in 2025.

Het aantal portiekwoningen en maisonnettewoningen bleef gelijk. Door de toename van het aantal zelfstandige huurwoningen in Druten daalde het aandeel van 13% in 2024 tot 12% in 2025. We hebben in de gemeente Druten geen andere woningtypen. De geschetste ontwikkelingen sluiten aan op onze portefeuillestrategie waarin we kiezen voor andere woningtypen.

Nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop

In 2025 hebben we 103 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Druten. Het betreft 59 woningen van het Introgebouw en 44 woningen van de Portier. Tegen deze toevoeging staan 9 onttrekkingen door verkoop. Per saldo een toevoeging van 94 huurwoningen.

MEERJARENPRESTATIEAFSPRAKEN

In Druten maakten we voor het eerst gezamenlijke prestatieafspraken voor een langere periode. Samen met de gemeente, Huurdersorganisatie Beuningen Druten (HBD) en woningcorporatie De Kernen en hun huurdersorganisatie De Bewonersraad legden we die in 2025 vast in de meerjarige prestatieafspraken 2025-2028. Elk jaar actualiseren we de afspraken aan de hand van een activiteitenoverzicht en concrete jaarafspraken voor het volgende jaar.



De Heuvel, Druten



Samenwerking met de gemeente

We werken goed samen met de gemeente Druten. Onze bestuurder heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de betrokken wethouders. Hierin wordt gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's, mensen met een verblijfsvergunning (statushouders) die op een woning wachten en projecten voor renovaties of nieuwe woningen.

Naast terugkerende thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid, spraken we onder meer af om 50% van de nieuwbouwwoningen met voorrang te verhuren aan inwoners uit Druten. De gemeente financierde mee aan de verhuiscoach om senioren te stimuleren 'Van Groot naar Beter' te verhuizen. Ook maakten we afspraken over een goede aanpak van woonfraude en woningvervuiling. Net als in Beuningen werd ook in Druten de haalbaarheid onderzocht van een collectief warmtenet. De resultaten volgen naar verwachting in 2026.

Resultaten 'Van Groot naar Beter'

Totaal aantal gesprekken	41
Advertenties (VGNB-regeling)	86
Verhuringen aan VGNB-indicatie	26
Woningen na gesprek opgezegd	21

Taakstelling

Met de gemeente Druten maken we jaarlijkse afspraken over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). In Druten leveren woningcorporaties De Kernen en Woonwaarts allebei een bijdrage aan het realiseren van de taakstelling. In 2025 huisvestten we genoeg statushouders om de taakstelling te halen en de achterstand van 2024 in te halen. Bij het huisvesten van statushouders houden we al rekening met de komende na-reizigers, zodat een extra verhuizing niet nodig is. Doordat dit jaar na-reizigers gingen inwonen bij al gehuisveste statushouders is een voorstand in de taakstelling ontstaan. Die nemen we mee naar 2026.

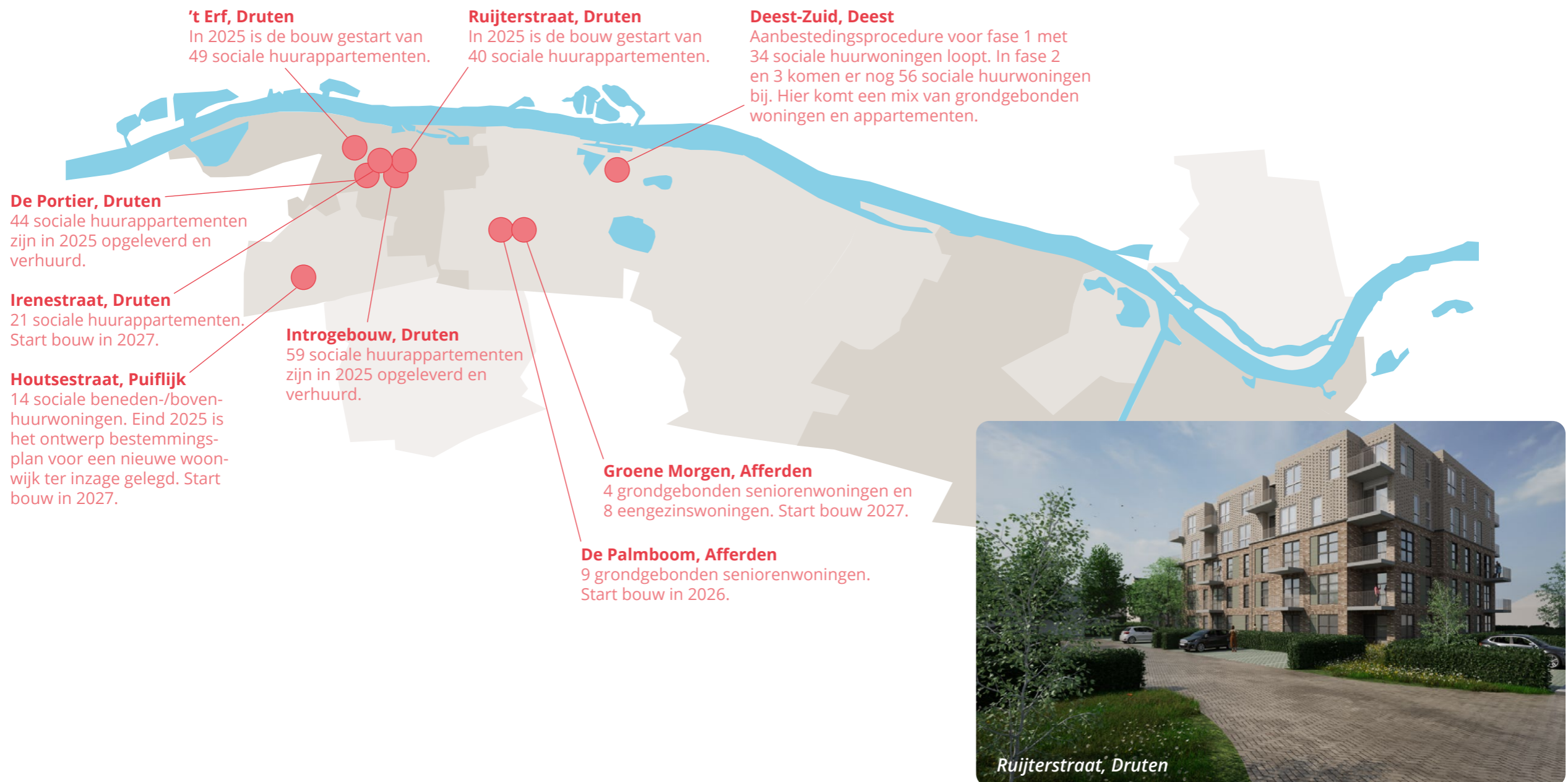
Taakstelling statushouders

	Taakstelling	Gehaald	Aantal woningen	Resultaat
2025	30	ja	17 aan 47 mensen*	10 voorstand
2024	40	nee	15 aan 33 mensen	15 achterstand

* Van de 47 mensen die werden geplaatst, gingen 10 mensen na gezinshereniging bij familie inwonen.



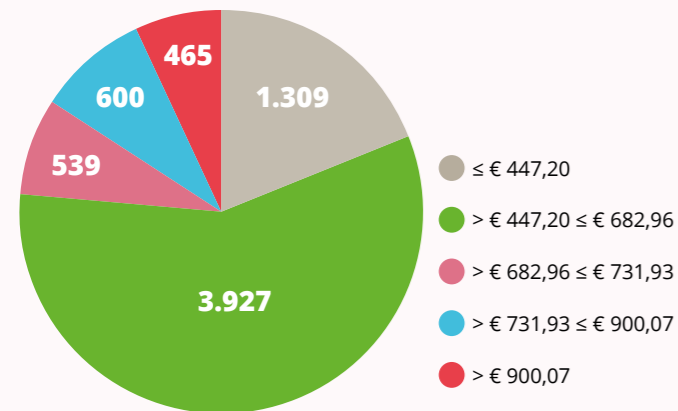
PROJECTEN IN DE GEMEENTE DRUTEN





Aantal woningen per huurprijsgroep

Totaal aantal woningen 6.840



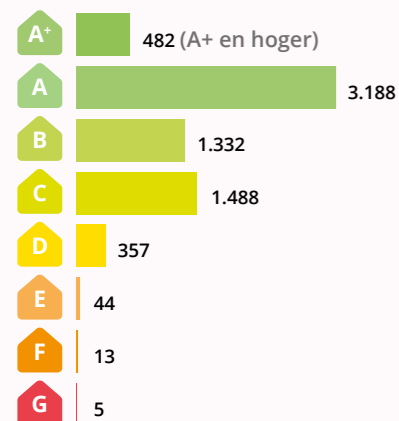
Gemiddelde huur en huurkorting

	Aantal woningen	Netto huur	Markt-huur	Huur-korting	Totale huurkorting
Sociale woningen	6.549	€ 618	€ 1.178	€ 560	€ 44.009.280
Vrijesector-woningen	339	€ 1.058	€ 1.375	€ 317	€ 1.289.556

Huurkorting is het verschil tussen de huur die een commerciële verhuurder kan vragen en de huur die wij vragen.

Energielabels (per 31-12-2025)

Een solide basis voor het maken van een thuis



Nieuwbouw

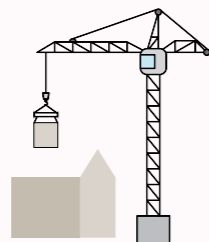
Een solide basis voor het maken van een thuis

In voorbereiding (oplevering in 2026)

8

Opgeleverd

36



Gemiddelde zoektijd en meettijd

Gemiddelde zoektijd* in jaren (op inschrijfduur):

1,87

Gemiddelde meettijd in jaren:

13,82

*De zoektijd is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Het gaat dan alleen om de jaren waarin minimaal 1 keer op een woning is gereageerd.

Buurten waar iedereen zich thuis voelt

Ook dit jaar werkten we samen met bewoners en partners aan **sociaal duurzame buurten** . Door **herkenbaar en nabij** te zijn, kijken we vooral wat bewoners nodig hebben om zo lang mogelijk prettig en zelfstandig in hun buurt te wonen. Hierbij gaan we uit van de **eigen kracht** van bewoners en bieden we **maatwerk** als dat nodig is. We gaven **€ 334,259,-** uit aan activiteiten in buurten om de leefbaarheid te verbeteren.



Ondersteuning
 Buurtfonds • Initiatieven voor bewonersparticipatie •
 Ondersteuning Burendagen en ontmoetingen • Bijdrage
 Buurtbemiddeling • Samenwerking bewoners,
 gemeente en partners in de wijk

Gemiddeld aantal reacties per woning

540

op eengezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **2,38 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

647

op meergezinswoningen

Gemiddeld boden we een woning **2,51 keer** aan voordat deze werd geaccepteerd

Nieuwe verhueringen

Huurprijs t/m € 682,96

285

Huurprijs € 682,96 - € 731,93

32

Huurprijs € 731,93 - € 900,07

44

Huurprijs > € 900,07

45

Woningen verhuurd aan mensen met een verblijfsvergunning

30

Aantal verhuizingen in verhouding tot het totaal aantal huurwoningen in de gemeente

5,41%



Verkoop

Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk

Woningen verkocht*

5

*4 woningen verkochten we aan mensen met Koopvoorrang. 1 woning verkochten we met voorrang aan mensen die geen voorrang kregen.



Doorstroming

Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenwerking

Aantal huishoudens dat naar een beter passend huis ging verhuizen met hulp van onze **verhuiscoach**

11

Op basis van 36 gesprekken



ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE NIJMEGEN

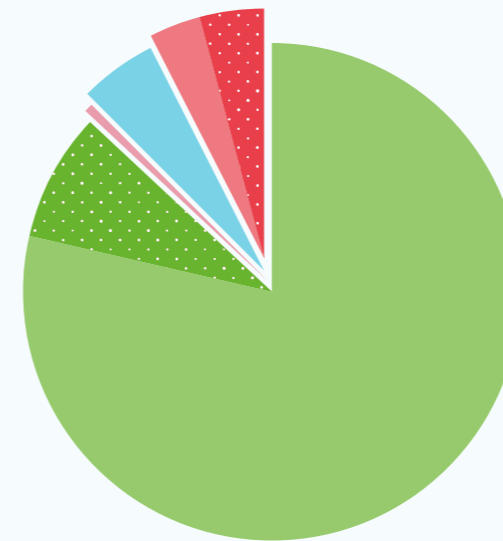
De vraag naar betaalbare en passende woningen blijft in Nijmegen groot. Het aantal opgeleverde woningen in Nijmegen was in 2025 relatief laag ten opzichte van voorgaande jaren. In 2026 leveren we in Nijmegen met 18 woningen maar een beperkt aantal nieuwbouwwoningen op. Het gaat dan om de uitbouw van zorgcomplex Wollewei met 8 extra woningen en de transformatie van gebouw de Winseling op het OBG-terrein. Hier verbouwen we 2 groepswoningen met elk 6 onzelfstandige woningen tot 10 zelfstandige huurwoningen.

Vanaf 2027 stijgt het aantal opleveringen in Nijmegen. Ook in de periode van 2028 t/m 2031 staan veel nieuwbouwwoningen op de planning. Hiertoe werden in 2025 flinke stappen gezet in de grote gebiedsontwikkelingen Neerbosch Oost en stationsgebied Goffert.

Vastgoedportefeuille en ontwikkeling in 2025

Op 31 december 2025 telde onze portefeuille in de gemeente Nijmegen 7.859 verhuureenheden.

Vastgoedportefeuille Nijmegen in 2025



6.840 Zelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 6.185 DAEB (gelijk aan 2024)
- 655 niet-DAEB (-1 ten opzichte van 2024)

48 Onzelfstandige huurwoningen, waarvan:

- 48 DAEB (-3 ten opzichte van 2024)
- 0 niet-DAEB

384 Stuks zorgvastgoed, waarvan:

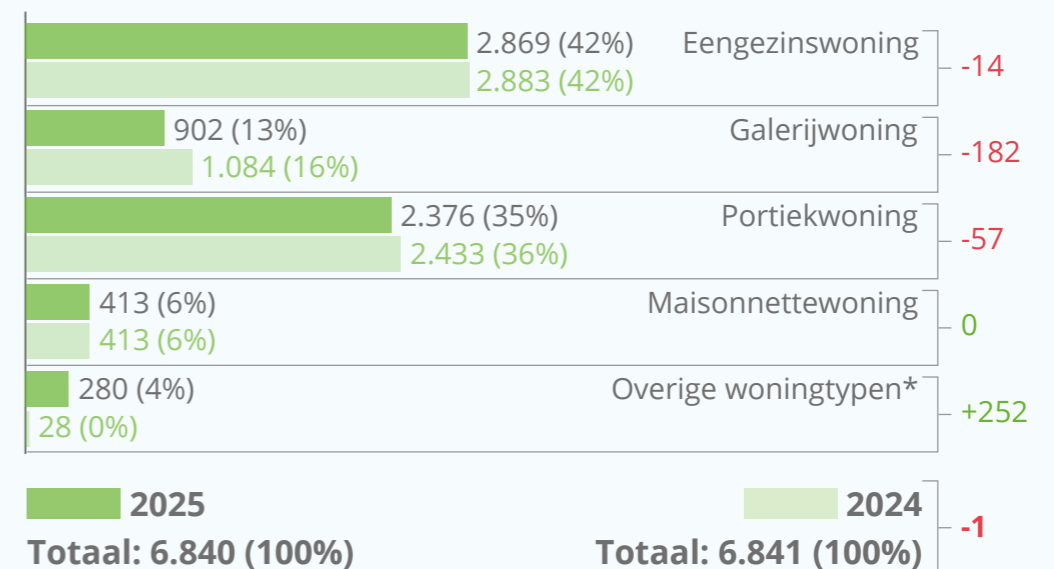
- 384 DAEB (+36 ten opzichte van 2024)
- 0 niet-DAEB

587 Niet-woningen, waarvan:

- 267 DAEB (+8 ten opzichte van 2024)
- 320 niet-DAEB (+5 ten opzichte van 2024)

* Zoals garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

Portefeuille zelfstandige huurwoningen in Nijmegen naar woningtype



* Onder de categorie 'overige woningtypen' vallen alle andere woningtypen zoals Fokuswoningen, rugzakwoningen, corridorwoningen, duplexwoningen en beneden-bovenwoningen (BeBo-woningen).



Op 31 december 2025 hadden we 7.272 huurwoningen in onze portefeuille. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen (DAEB en niet-DAEB). Per saldo groeide onze portefeuille in Nijmegen in 2025 met 45 verhuureenheden.

Ontwikkeling huurprijsgroepen zelfstandige huurwoningen

In Nijmegen nam de huurprijsgroep 'tussen 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens' in 2025 iets af in de samenstelling. In 2024 was dit nog 11%, in 2025 9%. De samenstelling van de portefeuille zelfstandige huurwoningen naar huurprijsgroepen bleef verder grotendeels hetzelfde en is in lijn met onze portefeuillestrategie. Deze veranderingen waren niet alleen het resultaat van de nieuwbouwtoevoegingen, maar vooral ook van mutaties harmonisatie van de huurprijzen naar de streefhuren. Zo wordt er als huurwoningen leegkomen, opnieuw gekeken naar logische huurprijzen van deze woningen.

Ontwikkeling woningtypen zelfstandige huurwoningen

Het aantal eengezinswoningen nam in 2025 in Nijmegen met 14 woningen af. Het aandeel bleef 42%. Gerichtte verkoop van grote eengezinswoningen uit onze portefeuille zorgde voor deze afname. Die sluit aan op onze portefeuillestrategie.

Nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop

Het aantal zelfstandige huurwoningen in onze portefeuille in Nijmegen is in 2025 met 1 woning afgenomen door verkoop van de woning. Het aantal onzelfstandige huurwoningen is eveneens beperkt (-3) afgenomen. Het aantal zorgwoningen is daarentegen met 36 woningen toegenomen door de oplevering van project Vlierestraat.

MEERJARENPRESTATIEAFSPRAKEN

Eind 2025 maakten we nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2026-2030 met de gemeente Nijmegen. Dit deden we samen met de Nijmeegse woningcorporaties Portaal, Talis, SSH& en de lokale huurdersorganisaties.

De meerjarige prestatieafspraken gaan over betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, en duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij is veel oog voor wederkerigheid. Als corporaties kunnen we de grote opgaven niet alleen oplossen. Samenwerking met de gemeente en andere partijen is daarbij onmisbaar.



Samenwerken aan opgaven

We spraken onder andere af om als corporaties 2.000 nieuwe sociale huurwoningen en 400 nieuwe middenhuur-woningen te bouwen. Ook spraken we af om te werken aan het beter benutten van de bestaande voorraad. In ruil daarvoor werkt de gemeente met ons aan een aanpak voor 'premium partnerschap'. Daarmee erkent de gemeente ons als primaire partner voor sociale huur in de stad en brengt ons daarvoor in positie. Op het gebied van wonen en zorg maakten we afspraken over de aantallen zorg- en geclusterde woningen. Ook maakten we afspraken over het gespreid laten landen van aandachtsgroepen over de stad.

Voor duurzaamheid blijven we werken aan de energietransitie, de uitdagingen van netcongestie, de impact van klimaat en milieu op onze woningen, en de voortgang van de bouw. Op het gebied van leefbaarheid maakten we afspraken over nog beter samenwerken in de (openbare ruimte van) wijken en over het opruimen van afval. Ook maakten we afspraken over de aanpak van woonfraude en ondermijning. Elk jaar actualiseren we de afspraken aan de hand van een activiteitenoverzicht en concrete afspraken voor het volgende jaar.

Nijmeegs Woonfonds

We kregen als Woonwaarts ook gelden uit het Nijmeegse Woonfonds toegekend. Dit is een subsidie van de gemeente om bouwprojecten met sociale huur en woningen voor aandachtsgroepen te versnellen.

In de eerste tranche kregen we geld voor 141 woningen in Neerbosch-Oost. In de tweede tranche kregen we gelden voor 41 woningen bij station Goffert en 64 woningen in Neerbosch-Oost. Hiermee levert de

gemeente een belangrijke bijdrage aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in Nijmegen. Daarnaast is op grond van maatwerk voor de ontwikkeling van 11 standplaatsen voor woonwagens in Teersdijk een subsidie beschikbaar gesteld.

Samenwerking met de gemeente

We werken goed samen met de gemeente Nijmegen. Onze bestuurder overlegt regelmatig bestuurlijk met de betrokken wethouders. In deze overleggen spreken zij met elkaar over terugkerende volkshuisvestelijke thema's zoals nieuwbouw, doorstroming zoals 'Van Groot naar Beter', renovatie, verduurzaming en de bouw van warmtenetten.

Ook sociale thema's kwamen in bestuurlijke overleggen aan bod. Denk aan de huisvesting van statushouders en andere bijzondere doelgroepen, het voorkomen van dakloosheid en het verbeteren van leefbaarheid in de wijken.

Resultaten 'Van Groot naar Beter'

Totaal aantal gesprekken	36
Advertenties (VGNB-regeling)	20
Verhuringen aan VGNB-indicatie	8
Woningen na gesprek opgezegd	11



Taakstelling

Met de gemeente Nijmegen maken we jaarlijks afspraken over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). In Nijmegen leveren meerdere corporaties een bijdrage aan het realiseren van deze taakstelling.

De totale taakstelling in Nijmegen was in 2025 het huisvesten van 291 statushouders. Het aandeel van Woonwaarts daarin was 22%. In 2024 hadden we een achterstand van 79 statushouders. Die namen we mee naar 2025. Daardoor was onze opgave dit jaar groter dan onze vastgestelde taakstelling. In de eerste helft van 2025 liep de achterstand zelfs op tot 135.

We sloten 2025 in Nijmegen af met een achterstand van 66 statushouders. Dit is gematigd positief. In dit aantal is de achterstand van 79 uit 2024 al meegenomen. Samen met de andere woningcorporaties werken we aan het inlopen van de achterstanden.

De huidige achterstand komt vooral doordat nog een aantal grote gezinnen moet worden gehuisvest. Het aantal geschikte woningen voor grote gezinnen is beperkt. Daarbij was dus geen sprake van voorrang op anderen.



Taakstelling statushouders

	Taakstelling Woonwaarts	Taakstelling gemeente	Taakstelling gemeente gehaald	Aantal woningen verhuurd door Woonwaarts	Resultaat
2025	65	291	nee	30 aan 50 mensen	66 achterstand
2024	84	364	nee	58 aan 82 mensen	79 achterstand



PROJECTEN IN GEMEENTE NIJMEGEN



Wollewei, Nijmegen



De Vlier, Nijmegen

-
- Neerbosch-Oost**
Herontwikkeling in 3 fases. Mix van sociale huur en middenhuur. 282 appartementen en een ontmoetingsruimte. Start bouw fase 1 2027.
- Teersdijk**
Uitbreiding woonwagencamp met 33 standplaatsen, waarvan wij er 11 leveren in sociale huur. Start bouw in 2027.
- Wollewei**
Uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum Wollewei met 8 zorgappartementen. Oplevering in 2026.
- Winkelsteeg LAS Kwartier**
Ruim 2000 nieuwbouwwoningen, waarvan wij 132 sociale huurappartementen afnemen. Start bouw in 2027.
- De Vlier**
36 zorgappartementen voor OBG opgeleverd in 2025.
- Muntmeesterlaan**
102 sociale huurappartementen. Start bouw in 2028.
- Winkelsteeg Goffert Fase 1**
41 sociale huurappartementen. Start bouw 2026.
- Winkelsteeg Goffert Fase 2**
90 sociale huurappartementen. Start bouw in 2027.



SAMENWERKING

Stedelijk Netwerk Nijmegen

Bestuurlijk doen we mee aan het Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN). Dit platform bestaat uit ongeveer 70 mensen met een belangrijke rol in de Nijmeegse overheid, wetenschap, cultuur of het bedrijfsleven. Doel is om bij te dragen aan de economische, sociale en culturele ontwikkeling van de stad door kennis te delen, te netwerken en groepen samen te brengen.

Moderne devotie

Ook deden we in 2025 net als in voorgaande jaren mee aan de 'Moderne devotie'. Hierin werken Nijmeegse woon-, welzijns- en zorgorganisaties samen aan leefbare wijken waar alle bewoners erbij horen en de hulp krijgen die zij nodig hebben.



4

Wie we zijn

Dit hoofdstuk gaat over onze organisatie. Je leest over onze medewerkers, onze manier van werken en hoe we investeren in ontwikkeling, veiligheid en innovatie. Ook lees je hoe we onze systemen en digitale veiligheid op orde houden.



4.1 Onze mensen en manier van werken

Nieuwe collega's omschreven Woonwaarts in 2025 als 'een warm bad': een organisatie met betrokken medewerkers en oog voor elkaar. Prettig samenwerken en een fijne werksfeer vinden we belangrijk, net als een goede werk-privébalans.

Ruimte en vertrouwen

Onze medewerkers krijgen de ruimte en het vertrouwen van het bestuur en management om zelf verantwoordelijkheid te nemen in hun werk. We werken graag met eigen medewerkers. Daarom hebben we in 2025 ingezet op het verminderen van inleenkrachten en zetten we die alleen in als dat nodig is.

OVER DE ORGANISATIE

In 2025 keken we vooruit. Welke ontwikkelingen komen de komende jaren op ons af? En wat betekenen die voor ons werk en onze medewerkers?

Strategisch personeelsplan

We zien dat ons werkveld steeds uitdagender wordt. Dit vraagt om meer samenwerken binnen én buiten de organisatie. Daarnaast vraagt het om het blijvend ontwikkelen van kennis, vaardigheden en gedrag. Ook op het gebied van automatisering en digitalisering gaan de veranderingen snel. Net als de ontwikkeling van innovatieve technische mogelijkheden. Dit biedt kansen, maar vraagt ook dat we kritisch blijven kijken.

Verdeling medewerkers naar gender



Onze speerpunten legden we vast in een strategisch personeelsplan. In 2026 werken we dit uit tot een actieplan voor de komende jaren.

Bezetting en formatie

In 2025 werkten gemiddeld ruim 125 fte bij Woonwaarts*. Daarmee bleef de bezetting onder het niveau van de formatie (127,23 fte) dat we wensen. Vanwege hoog verzuim en een groter verloop bij twee teams kiezen we voor een hogere bezetting dan de formatie. Het gemiddelde dienstverband is 9 jaar. Daar zijn we blij mee, omdat dit goed is voor de continuïteit en de beschikbare kennis en ervaring. Ook zijn we blij met de frisse blikken van de 81 nieuwe medewerkers die onze organisatie de afgelopen 5 jaar versterkten.

* excl. ouderschapsverlof en generatiepact



	Aantal medewerkers*	Bezetting (FTE)**	Formatie (FTE)***	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
31-12-2025	154	136,3	127,23	€ 10.892.643,-	€ 11.201.000,-	€ 1.223.513,-
31-12-2024	142	120,6	124,4	€ 10.235.000,-	€ 10.070.000,-	€ 1.287.000,-

* Totaal aantal personen (hoofden) dat in dienst is, ongeacht hun contractomvang.

** Aantal feitelijk ingezette FTE, gebaseerd op de contracturen van medewerkers bij Woonwaarts.

*** Aantal formeel beschikbare en begrote FTE dat Woonwaarts structureel kan inzetten volgens het formatie- of begrotingsplan.

Salaris en cao

De tweejarige cao Woondiensten 2025-2027 werd op 1 april 2025 van kracht. Hieruit vloeide voort dat in april 2025 het salaris werd verhoogd met 2,85%. In september volgde een verhoging van nog eens 1%. Ook werd de eindejaarsuitkering verhoogd van 2% naar 3%.

De loonkloof tussen mannen en vrouwen (zonder rekening te houden met achtergrondkenmerken) daalde in 2025 naar 3,26%. Dat is erg laag: landelijk ligt dit percentage op 10,5%. Ook de loonkloof tussen de top en de 'gewone' medewerker daalde verder. Met een factor 1,91 is die uitzonderlijk laag.

Voor het bepalen van het loon van nieuwe medewerkers volgen we het CATS-model, zoals beschreven in de cao.

Loonkloof	2025	2024
Man - Vrouw*	-3,26%	-5%
Organisatie**	1,91	2,01

* Verschil in gemiddeld bruto uurloon tussen mannen en vrouwen in het nadeel van de vrouwelijke collega's

** Gemiddelde salaris van de 5 meestverdienende medewerkers t.o.v. het mediane salaris in de organisatie

Verzuim en preventie

Het gemiddelde ziekteverzuim ligt sinds 2022 hoger dan de norm. Dit komt vooral door langdurig verzuim. Ruim de helft van het langdurige verzuim is mentaal verzuim. Denk aan psychische klachten, overspannenheid en burn-out. Dat beeld zien we helaas breder in de maatschappij terug.

Daarnaast hebben we te maken met een hoog percentage fysiek verzuim. Gemiddeld meldde een medewerker zich in 2025 1,1 keer per jaar ziek. Dat is binnen de norm.

Belangrijke thema's waar we in 2025 mee aan de slag gingen, waren de aanpak van lang en vaak verzuim en preventie om het verzuim te voorkomen. De leidinggevenden, HRM-adviseurs en de bedrijfsarts trokken hierin samen op.

We nemen de autonomie van onze medewerkers heel serieus, net als signalen van een disbalans tussen belasting en belastbaarheid. Door de inzet van (extra) teamleiders zijn de teams binnen onze organisatie relatief klein. Zo hebben we meer aandacht voor elkaar.



Type verzuim	2025	2024
Kortdurig (1-7 dagen)	1%	0,9%
Middel (8-42 dagen)	1,2%	1,8%
Langdurig (43 dagen en langer)	8,5%	6,9%
Verzuimpercentage	10,7%	9,6%
Ziekmeldingsfrequentie	1,1	1,3

Medewerkerstevredenheid

In 2025 gingen we met alle medewerkers in gesprek over de resultaten van een breed medewerkersonderzoek 'Thuis bij Woonwaarts'. Het plezier in het werk bleek op orde, net als de vitaliteit van medewerkers.

We zetten het afgelopen jaar stappen om de werkdruk en het verzuim te verlagen. Eén daarvan was aandacht voor de gevolgen van werkdruk door ongewenst gedrag van derden en emotionele belasting. Hiermee gaan we in 2026 verder.

Dat medewerkers zich thuis voelen bij Woonwaarts blijkt ook uit de actieve personeelsvereniging en de deelname aan activiteiten buiten het werk. Medewerkers deden mee aan sportieve activiteiten, zoals de Strong Viking Obstacle Run en het beklimmen van de Stevenstoren. Ook namen velen deel aan sociale, ontspannen of leerzame (team)uitjes.

MIJLPALEN

Duurzame inzetbaarheid

Naast een nieuw strategisch personeelsplan bouwden we samen met leidinggevend en medewerkers in 2025 aan een nieuw generiek functiehuis. Daarmee kunnen we flexibeler omgaan met de inzet van medewerkers en sneller inspelen op de veranderingen in onze omgeving, vakgebieden en de arbeidsmarkt. Het functiehuis biedt inzicht in loopbaanpaden. Ook helpt het leidinggevend en medewerkers bij het goede gesprek over functioneren, ontwikkeling en de toekomst.

Nieuw HR-systeem

In 2025 besloten we over te stappen naar een nieuw online personeelsinformatiesysteem. Daarmee kunnen medewerkers eenvoudiger zelf verlof aanvragen, declaraties indienen en hun persoonsgegevens wijzigen. Na de keuze voor een nieuwe partij, volgde de inrichting van het nieuwe HR-systeem met onze arbeidsvoorwaarden, administratie en looncomponenten. In 2026 breiden we het systeem uit met tools voor werving en selectie.

WERVEN, NIEUWE MEDEWERKERS EN VERLOOP IN EEN KRAPPE ARBEIDSMARKT

Ondanks de krappe arbeidsmarkt groeiden we in 2025 verder met kwalitatief sterke medewerkers die goed bij Woonwaarts passen. In de werving en selectie kijken we steeds meer naar de persoon in plaats van de focus te leggen op de cv en de kennis van de sollicitant. Van de 30 nieuwe medewerkers kwam twee derde van buiten de sector.



Door het aantrekken van jong(ere) medewerkers daalde de gemiddelde leeftijd in tien jaar van 51 naar 47 jaar. Dit is een belangrijke ontwikkeling, want de komende tien jaar bereikt ongeveer een derde van de medewerkers de pensioengerechtigde leeftijd. Binnen onze organisatie werken nu vier generaties.

OPLEIDING EN ONTWIKKELING

We investeren volop in de kwaliteit van al onze medewerkers. Ontwikkeling en doorgroeiperspectief vinden we heel belangrijk. Zo hebben we een eigen online Woonwaartsacademie en leiden we intern medewerkers op.

Veel medewerkers volgden in 2025 korte trainingen voor inhoudelijke (vak-)kennis of ICT-programma's. Nieuwe medewerkers volgden langere opleidingen om te groeien in hun functies, zoals met leergangen voor sociaal wijkbeheerder of woonconsulent. Alle medewerkers krijgen een opleidingsbudget en persoonlijk loopbaanbudget. In 2025 gaven we meer uit aan ontwikkeling dan begroot. Dit kwam onder andere door meer trainingen op het gebied van agressie, coaching en begeleiding.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

Onze medewerkers zijn ons grootste kapitaal. Daarom hadden we ook in 2025 veel aandacht voor sociale en fysieke veiligheid en hoe je gezond en vitaal blijft. Want het werkveld wordt niet alleen uitdagender, maar ook ingewikkelder.

Sociale en fysieke veiligheid

In 2025 stelden we een norm vast die aangeeft hoe we omgaan met vormen van agressie en grensoverschrijdend gedrag. Helaas kreeg ook dit jaar een aantal medewerkers in hun werk te maken met agressie. We gaven extra aandacht aan het belang van het melden van incidenten door medewerkers. Het aantal meldingen steeg in 2025 tot 15. Het ging vooral om verbale agressie aan de telefoon, maar ook tijdens een huisbezoek.

Leidinggevenden en medewerkers volgden trainingen hoe ze met incidenten, agressie en geweld kunnen omgaan. Hierbij sloten ook enkele medewerkers van onze RGS-partners aan.

Gezondheid en vitaliteit

Veilig en gezond werken en vitaliteit zijn belangrijke thema's om medewerkers in verschillende levensfasen betrokken, vaardig, gemotiveerd en gezond te houden. Ze dragen ook bij aan het voorkomen van verzuim. In 2025 kregen deze thema's veel aandacht. We organiseerden een personeelsbijeenkomst en deden mee aan de Maand van de Vitaliteit. Thema's waren onder andere werken en mantelzorg, de overgang en grensoverschrijdend gedrag.

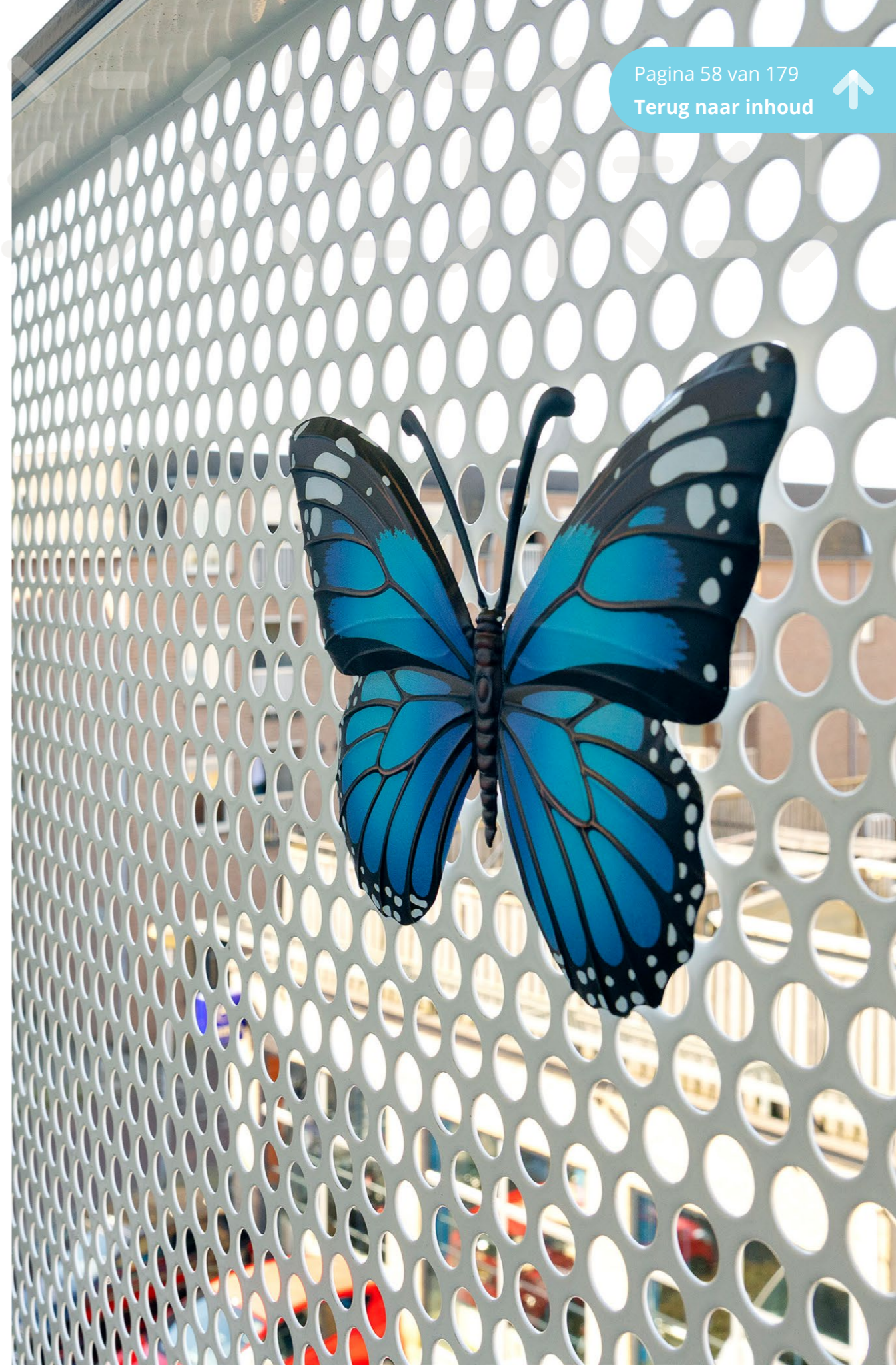
Voor medewerkers die in de buurt wonen, is de fiets een gezond alternatief voor het woon-werkverkeer. Zij krijgen een hogere reiskostenvergoeding dan wanneer zij met de auto komen. In 2025 nam ook de deelname aan de zakelijke leasefietsregeling sterk toe. Ook hiermee stimuleren we vitaliteit. Elf medewerkers maakten in 2025 gebruik van het generatiepact. Met een aanvullende regeling op de cao Woondiensten dragen we eraan bij dat medewerkers vitaal hun pensioen kunnen halen.



Interne en externe vertrouwenspersoon

Acht medewerkers richtten zich in 2025 tot de interne vertrouwenspersoon. Meestal bleef het bij één gesprek. Er volgden geen officiële meldingen uit deze gesprekken. Na een gesprek met de vertrouwenspersoon gaan medewerkers vaak toch in gesprek met hun leidinggevende. Dat is een positieve ontwikkeling.

Sinds 1 januari 2025 hebben we een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Zij is aangesteld in overleg met de ondernemingsraad (OR). Met de externe vertrouwenspersoon werden in 2025 geen gesprekken gevoerd.





4.2 Onze systemen en innovatie

De digitale ontwikkelingen gaan onverminderd snel. Elk jaar zijn nieuwe maatregelen nodig voor veiligheid en veranderen systemen of komen er nieuwe toepassingen bij. Onze digitale dienstverlening en ons werk veranderen mee. Ook in 2025 merkten we dat bij Woonwaarts.

Bewustwording rond phishing

Tegelijkertijd verandert de wereld. Het is noodzakelijk om kritisch te kijken naar cyberveiligheid, hoe we online werken en met welke programma's en platformen we werken. Cyberveiligheid begint vaak bij onszelf en bij menselijk gedrag. Daarom kreeg ook de bewustwording rond phishing, het gebruik van veilige wachtwoorden en het werken met de laptop thuis en op kantoor in 2025 veel aandacht.

NIEUWE DIGITALE DIENSTEN EN INNOVATIES

In 2025 zetten we belangrijke stappen in onze digitale dienstverlening. We kozen voor een nieuw digitaal personeelsinformatie- en HR-systeem. Het digitale programma dat we gebruiken voor (meerjaren-) onderhoudsplanningen verhuisde in 2025 succesvol naar de cloud. Ook werkten we aan verbeteringen in het klantvolgsysteem en het ERP-systeem voor vastgoedbeheer, de huuradministratie en rapportages. Daarnaast startten we met de validatie van ons nieuwe systeem voor sturingsinformatie. Dit nemen we in 2026 in gebruik.

Werken in de cloud

2025 stond ook in het teken van de doorontwikkeling en migratie naar de cloud. Dit biedt voor het ERP- en het klantvolgsysteem nog veel kansen voor verbetering en zaakgericht werken. In 2026 hebben we hier extra aandacht voor. Ook hebben we een beheerorganisatie opgezet die onder andere ondersteuning biedt voor deze nieuwe systemen. Daarnaast vervangen en verbeteren we in 2026 ons huidige digitale archief.

AI-beleid

We leerden dat een goede implementatie van nieuwe systemen meer tijd en begeleiding vraagt. In 2026 richten we ons daarom op het beter benutten van onze systemen en nieuwe toepassingen, zoals AI. Het in 2025 opgestelde AI-beleid helpt daarbij. Het helpt om medewerkers bewust generatieve AI te laten gebruiken zodat onze data veilig blijft. Ook ondersteunt het bij de noodzakelijke check op de uitkomsten van deze AI-toepassing. Zo halen we meer waarde uit onze digitale middelen en kunnen we onze dienstverlening verbeteren.



PRIVACY EN CYBERSECURITYBELEID

Privacy en cybersecurity vragen veel aandacht, niet alleen van een IT-afdeling. Daarom hebben we een team met daarin medewerkers uit alle afdelingen. In 2025 vernieuwden we dit team '3B' (Beveiligen informatie, Beschermen privacy, Beheersen risico's). Het team zette belangrijke stappen om onze digitale veiligheid te verbeteren:

- er zijn penetratietesten uitgevoerd op de ERP- en CRM-systemen;
- er is een beveiligingsonderzoek uitgevoerd naar het interne netwerk en naar hoe veiligheidsverbeteringen zijn doorgevoerd;
- het calamiteitenplan (informatie & automatisering) werd geactualiseerd en het crisisteam van Woonwaarts kan dit als dat nodig is gebruiken;
- er werden phishingtesten uitgevoerd om het bewustzijn van en de waakzaamheid bij alle medewerkers te vergroten.

Security officer en ISMS

Een andere belangrijke mijlpaal is dat we in 2025 de functie van security officer officieel belegden. Naast een duidelijk aanspreekpunt voor informatiebeveiliging heeft de security officer mandaat om gerichte acties uit te voeren.

We kozen ook voor de invoering van een ISMS (Information Security Management System). Dit biedt voordelen, omdat het inzicht geeft in de Plan-Do-Check-Act-cyclus voor informatiebeveiliging en privacy. Ook helpt het om risico's structureel te beheersen. Daarom starten we begin 2026 met de implementatie van het ISMS.



DATA-INTEGRITEIT EN RISICOBEBEERSING

Woonwaarts hanteert het Corponet BIC4-normenkader om de beveiliging in de organisatie te borgen. Dat doen we door belangrijke organisatorische, mensgerichte, fysieke en technologische maatregelen te implementeren die voortkomen uit BIC4.

BIC4 is een leidende baseline, die is opgesteld door de corporatiesector zelf. Daar houden we ons aan. Niet alles kunnen we echter (tegelijk) uitvoeren of bijhouden. Daarom werken we volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat we van BIC4 kunnen afwijken als een maatregel niet proportioneel is of leidt tot risico's zoals inefficiëntie of hogere kosten.



5

Governance

In dit hoofdstuk lees je hoe we sturen, samenwerken en verantwoording afleggen. We gaan in op bestuur, toezicht, financiële continuïteit en risicomanagement. Ook lichten we toe hoe we omgaan met integriteit en externe ontwikkelingen.





5.1 Hoe we werken en samenwerken

Meer dan in andere jaren dwong 2025 ons om scherp koers te houden. Dat kwam onder andere door de mogelijke huurbevriezing die het kabinet medio april 2025 onverwacht aankondigde.

De huurbevriezing bepaalde meerdere weken de agenda. We bespraken de mogelijke impact ervan op de bedrijfsvoering en de mogelijke beheersmaatregelen en scenario's. Omdat het kabinetsplan werd ingetrokken, hoefden we hier uiteindelijk geen besluiten over te nemen. Hoewel dit de wispelturigheid van de landelijke politiek in 2025 laat zien, was het voor ons als organisatie ook een belangrijke oefening in wendbaarheid.

BESTUUR EN MANAGEMENT IN 2025

In 2025 verliet de manager Finance & Control onze organisatie. Deze werd intern opgevolgd. De nieuwe manager startte op 1 juli 2025.

BELANGRIJKSTE BESLUITEN BESTUUR

Het bestuur overlegde ook in 2025 eens per twee weken met het management, de controller en de strateeg governance over besluitvorming. In de tussenliggende weken bespraken de bestuurder en de managers allerlei dagelijkse vraagstukken met elkaar, laagdrempelig en informeel.

In 2025 nam het bestuur 110 besluiten, over bijvoorbeeld:

- nieuwe beleidsstukken: op veel terreinen maakten en actualiseerden we beleid, zoals nieuw streefhuurbeleid, een nieuw programma van eisen voor de nieuwbouw, en AI-beleid;
- herziening functiehuis: we startten met het herzien van ons functiehuis om te zorgen dat dit aansluit op hoe we zijn georganiseerd en op hoe het werkveld is veranderd;
- besluit pilot woningdelen: in Beuningen startten we een pilot woningdelen zodat we de bestaande woningvoorraad beter benutten. We zien kansen in wijken met veel eengezinswoningen van eenzelfde type, waardoor jongeren daar vertrekken;
- veel investeringsvoorstellen: we bleven (en blijven) volop investeren in woningen in de gemeenten Nijmegen, Druten en Beuningen. Hiervoor namen we verschillende investeringsbesluiten.

OVERLEG MET GEMEENTEN EN HUURDERSORGANISATIES

We kennen onze stakeholders goed en onderhouden goede relaties met hen. Onze belangrijkste stakeholders zijn de huurdersorganisaties en de gemeenten waar we actief zijn. Ook met andere organisaties hebben we veel contact en reguliere overleggen.

Met de wethouders van Beuningen, Nijmegen en Druten overleggen we minimaal twee keer per jaar op bestuurlijk niveau. Daarnaast werken we samen in diverse stuurgroepen en zijn er thematische overleggen met wethouders, bijvoorbeeld over warmtenetten.



In 2025 hebben we met alle gemeenten in ons werkgebied Nijmegen, Druten en Beuningen meerjarige prestatieafspraken afgesloten.

ONZE HUURDESVERTEGENWOORDIGING

Huurdersorganisaties Beuningen Druten (HBD) en Nijmegen (HBN)

We kennen twee formele huurdersorganisaties. HuurdersBelangen-Nijmegen (HBN) richt zich primair op gemeente Nijmegen en Huurdersbelangen Beuningen Druten (HBD) op de gemeenten Beuningen en Druten.

We vragen de huurdersorganisaties om advies bij grote wijzigingen in beleid. We spreken de huurdersorganisaties vier keer per jaar gezamenlijk. In deze overleggen komen zaken aan bod die voor de gehele organisatie of voor alle bewoners gelden. De manager Wonen en de directeur-bestuurder nemen eraan deel.

Daarnaast overleggen we vier keer per jaar één op één met hen over actuele zaken. In deze overleggen bespreken we relevante onderwerpen in de gemeente(n) waar de huurdersorganisaties zich op richten. Hieraan neemt een wijkregisseur deel. We vergoeden alle kosten die de huurdersorganisaties redelijkerwijze maken voor de uitvoering van hun taken.

Nieuwe overeenkomsten met HBD en HBN

In 2025 sloten we nieuwe samenwerkingsovereenkomsten met beide huurdersorganisaties. Deze overeenkomst is minder gekaderd en gaat uit van onderlinge samenwerking en vertrouwen. Dat bevalt goed.



Huurdersbelangen Beuningen Druten

We weten wanneer we de huurdersorganisaties willen en moeten betrekken. En ook zij weten ons gemakkelijker te vinden.

Daarnaast is er meer aandacht voor de onderwerpen die we met elkaar delen. Zo worden de belangen van onze huurders beter behartigd. Wijkregisseurs zijn nu het eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Dit alles draagt bij aan goede samenwerking en heldere communicatie.



In 2025 vroegen we de huurdersorganisaties zes keer om advies:

- 1) aanpassing beleid vervangen keukens, badkamers en toiletten;
- 2) jaarlijkse huurverhoging;
- 3) meerjarenbegroting 2026-2030;
- 4) streefhurenbeleid DAEB en niet-DAEB;
- 5) aanpassing tarief onderhoudsabonnement;
- 6) duurzaamheidsbeleidsplan (advies verwacht in 2026).

Beide huurdersorganisaties brachten een negatief advies uit op ons voornemen voor de jaarlijkse huurverhoging. We volgden hun adviezen gemotiveerd niet op. Op de andere thema's ontvingen we positieve adviezen.

Voor alle adviesaanvragen met grote impact of over ingewikkelde zaken organiseren we extra vergaderingen zodat we dingen mondeling kunnen toelichten. In 2025 kwam dit vier keer voor.



OVERLEG MET ANDERE WONINGCORPORATIES

Onze deelname aan een aantal samenwerkingsverbanden helpt ons om grotere vraagstukken aan te gaan. Samen kunnen we dan efficiënter werken.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Met de andere Nijmeegse woningcorporaties Portaal, Talis en SSH& vormen we het Platform Nijmeegse woningcorporaties (PNW). We vergaderen regelmatig over strategische en dagelijkse samenwerkingen in de stad. In 2025 stond de samenwerking vooral in het teken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeente.

Hospi Housing

Als PNW-lid gingen we als Woonwaarts in 2025 een samenwerking met Hospi Housing aan. Deze organisatie helpt huurders en eigenaars bij het verhuren van een kamer die zij overhebben via een hospitaconstructie. Hiermee dragen we bij aan het beter benutten van de woningvoorraad. Ook kan het helpen bij het tegengaan van eenzaamheid bij de verhuurder of de hoofdhuurder. In 2026 werken we verder aan de bekendheid van dit project.

Woonkr8 + Bestuurlijk Overleg Regionaal (BOR)

Met negentien andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen vormen we het samenwerkingsverband Woonkr8. Woonkr8 heeft een dagelijks bestuur en het voorzitterschap wisselt tussen de deelnemers. Als Woonkr8 pakken we samen regionale vraagstukken en



opgaven op. Per thema verschilt de samenstelling van de groep die samenwerkt. De vijf grootste woningcorporaties in Woonkr8 stemmen af in het Bestuurlijk Overleg Regionaal (BOR). Het doel is: verbinden, snelheid maken en samen méér bereiken.

Als Woonwaarts zijn we actief betrokken bij de volgende Woonkr8-thema's:

- duurzaamheid;
- woonruimteverdeling;
- arbeidsmobiliteit;
- wonen en zorg;
- verschillende versnellingstafels in het kader van de Woondeal-afspraken die de GMR-gemeenten, provincie Gelderland, het Rijk, corporaties en marktpartijen in 2025 actualiseerden.

Aedes

We zijn lid van Aedes. Dit is de landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Zij behartigen de belangen in Den Haag en Brussel. Het lidmaatschap brengt onder andere de verplichting met zich mee om de Governancecode Woningcorporaties te volgen en toe te passen. Ook wisselen onze medewerkers via het netwerk van Aedes kennis uit. De bestuurder deed mee aan projectgroepen over ESG (Environment, Social en Governance) en praatte mee over de rol van de corporatiesector binnen de ruimtelijke ordening.

NALEVING GOVERNANCECODE

De Governancecode is onderdeel van het toezichtskader. De code beschrijft principes en regels voor verantwoord en transparant toezicht in de sector. Onze Raad van Commissarissen en bestuur onderschrijven het belang van de Governancecode en volgen deze. We kijken daarbij niet alleen naar meetbare regels en processen, maar ook naar gedrag en cultuur.

INTEGRITEIT EN BELANGENVERSTRENGELING

We bekijken jaarlijks de risico's op het gebied van fraude en houden oog voor wat er speelt in de sector. Op basis van de actualiteit legden we in 2025 de focus op twee onderwerpen: de uitvraag over belangenverstremgeling en de frauderisico's bij aannemers.

Op het gebied van belangenverstremgeling startten we met een jaarlijkse uitvraag onder alle medewerkers. Zij geven daarin aan of zij vastgoed bezitten en welke nevenfuncties zij vervullen die mogelijk (de schijn van) belangenverstremgeling opleveren. Medewerkers waren al verplicht dit proactief te melden, maar door deze jaarlijkse uitvraag blijft het onderwerp structureel op de agenda. Managers, teamleiders, bestuur en de RvC ontvangen een uitgebreidere uitvraag. De uitvragen leidden niet tot de constatering van onacceptabele situaties binnen Woonwaarts.

Naar aanleiding van signalen over fraude bij aannemers in de sector, besteedden we extra aandacht aan de facturering door onze partners.



We voerden steekproefcontroles uit bij zowel reparatie- als mutatieonderhoud. Ook kreeg het onderwerp 'fraude en kostenbewustzijn' aandacht tijdens personeelsbijeenkomsten. In 2025 deden we geen melding van (vermoedens van) fraude.

In 2025 stelden we de richtlijn Integriteit, fraude en risico voor leidinggevendenden op. Dit is een aanvulling op ons integriteitsbeleid 'Het juiste doen, ook als niemand kijkt' en de Governancecode. Daarnaast gingen leidinggevendenden met hun teams in gesprek over integriteitsdilemma's uit de praktijk. Niet alles is in regels te vatten. Net als bij (cyber)veiligheid gaat het ook hier om bewustzijn en gedrag. Daarom blijft het belangrijk om regelmatig met elkaar in gesprek te gaan over de zogenoemde 'grijze gebieden' van integriteit.



5.2 Financiële en volkshuisvestelijke continuïteit

Op dit moment voldoen we als Woonwaarts aan de financiële kaders. Om ook in de toekomst financieel gezond te blijven, maakten we in de meerjarenbegroting beleidskeuzes die vooral gericht zijn op onderhoud en verduurzaming van ons bestaande bezit. Uitbreidingsinvesteringen – zoals in nieuwbouw en in het gasloos maken van het bestaande bezit – namen we op voor zover deze binnen de financiële kaders pasten.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Als Woonwaarts opereren we in een omgeving waarin externe ontwikkelingen direct veel impact hebben op ons werk. Het politieke klimaat, stijgende bouwkosten, de belastingdruk en de versnelling van duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn voorbeelden van ontwikkelingen die we zelf niet kunnen beïnvloeden. Om onze organisatie toekomstbestendig te houden, hanteren we een financieel sturingskader als duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee bewaken we de financiële continuïteit.

Onze wettelijke kerntaak is het bouwen, beheren en verhuren van sociaal vastgoed. Woonwaarts moet altijd in staat zijn om aan de verplichtingen die bij deze taken horen te voldoen, zoals rente, aflossing, belastingen, onderhoud en salarissen. Het WSW heeft hiervoor een normkader vastgesteld in de vorm van financiële ratio's, waarvan de Interestdekkingsratio (ICR) en de Loan to Value (LTV) de belangrijkste zijn.

Ons duurzame bedrijfsmodel was vooral gericht op het bepalen van een investeringskader voor tien jaar binnen de normen van de Loan

to Value. In 2025 zagen we echter dat juist de ICR een beperkende factor is. Daarom gaan we in 2026 op zoek naar een nieuw en passend duurzaam bedrijfsmodel.

HET DRIE-COMPARTIMENTENMODEL

Het drie-compartmentenmodel richt zich op een nul- of positief saldo voor de instandhouding van de woningvoorraad, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Eventuele uitbreidingsinvesteringen kunnen alleen worden gedaan vanuit een positief saldo uit de kasstromen van dit resultaat.

Een belangrijk onderdeel van het financieel saldo voor instandhouding is het operationeel resultaat. Dit resultaat is nodig voor de financiering van onze strategische doelen op het gebied van instandhouding, verduurzaming en leefbare buurten. Daarnaast draagt het zoveel mogelijk bij aan de financieringsopgave van onze uitbreidingsopgave.

De eerste inzichten op basis van de meerjarenbegroting 2026 zijn voorzichtig positief. Begin 2026 verdiepen we ons verder in dit model om het in te bedden in onze bedrijfsvoering. Zo kunnen we de uitgangspunten meenemen in de voorbereiding op de meerjarenbegroting 2027.

VERMOGENSPOSITIE

Het financiële beleid op korte en lange termijn is gericht op een gezonde financiële positie. Daarvoor hanteren we het financiële kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit



woningcorporaties (Aw). We voldeden in 2025 aan de kredietwaardigheidsnorm van het WSW. We monitoren de ratio's continu. In onze (meerjaren)begroting en tussentijdse rapportages vormen de normen van het WSW en Autoriteit woningcorporaties ons uitgangspunt.

De financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2025 sloten we af met een positief resultaat van € 165 miljoen (na belasting). In 2024 was dit € 196 miljoen. Dit resultaat kwam voor een groot deel door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 148 miljoen). In deze post is het financiële effect verantwoord van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 164 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (€ 16 miljoen).

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille was € 36 miljoen. Dit lag hoger dan 2024; toen was dit € 34 miljoen. Er waren wel verschillen met 2024. Zo lagen de huuropbrengsten in 2025 € 5 miljoen hoger door het opleveren van nieuwbouw en door huurverhoging. De lasten onderhoudsactiviteiten lagen € 2 miljoen hoger door meer cyclisch onderhoud en meer toegerekende organisatiekosten (meer personele inzet). De overige directe operationele lasten exploitatie bezit lagen € 1 miljoen hoger door hogere WOZ-waarde van het bezit en hogere tarieven OZB.

Vier financiële ratio's

De basisbeoordeling van onze financiële positie gebeurt op basis van vier financiële ratio's:

- 1) De solvabiliteit (vermogen) geeft de verhouding tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen weer en laat zien in hoeverre we afhankelijk zijn van externe schuldeisers. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is 51,9%. Dit ligt lager dan 2024 door een lagere beleidswaarde eind 2025;
- 2) De Loan to Value (vermogen) is een financiële ratio die de verhouding weergeeft tussen de hoogte van de lening en de (beleids)waarde van het vastgoed. De LTV bedraagt 49,2%. We voldoen aan de norm van <70%. Ten opzichte van 2024 is de ratio gestegen door toename van leningen en een daling van de beleidswaarde.
- 3) De ICR (liquiditeit) laat zien in hoeverre we als Woonwaarts in staat zijn rente te betalen vanuit onze operationele kasstroom. De ICR is 1,66 (2024 was dit 1,90). Ten opzichte van voorgaand jaar daalde de ICR door stijging van de rentelasten door meer leningen en een lagere operationele kasstroom;
- 4) De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de leningportefeuille en de marktwaarde van het onderpand van Woonwaarts. Deze ratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit, en geeft weer in hoeverre de waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De daling komt door de marktwaardestijging van het bezit en door lagere marktwaarde van de leningen.



Kengetal DAEB	2025	2024	Norm
Interestdekkingsratio (ICR)	1,66	1,90	1,4/1,8
Loan-to-Value (%) (LTV)	49,2%	44,7%	Max. 70%
Solvabiliteit (%)	51,9%	56,7%	Min. 30%
Dekkingsratio	21,5%	23,9%	Max. 70%

De komende jaren blijven we de ontwikkeling van de ICR voor DAEB monitoren. We willen scherp aan de wind varen en besloten in 2025 de interne norm van 1,6 los te laten. Dit betekent dat we (externe) ontwikkelingen die invloed hebben op ons beleid goed in de gaten houden. Met scenario-analyses zorgen we voor de juiste inzichten en eventuele bijsturingmogelijkheden.

MARKTWAARDE

De marktwaarde van onze activa in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 2,4 miljard (2024: € 2,2 miljard). Dit betekent een stijging van 9,4%. Deze waardemutatie wordt veroorzaakt door een samenspel van factoren:

- de leegwaarde is gestegen met gemiddeld 8%. Dit heeft een impact van circa € 113 miljoen;
- de disconteringsvoet is gedaald. Dit heeft een impact van circa € 52 miljoen;
- contracturen zijn gestegen. Dit heeft een impact van circa € 36 miljoen.

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens ons beleid.

De bepaling van de beleidswaarde is een schatting en heeft dus schattingonzekerheden in zich. We hebben bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde. De beleidswaarde in de jaarrekening bedraagt ultimo 2025 € 1.158 miljoen (2024: € 1.223 miljoen).

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van voorgaand jaar zijn:

- de mutaties in de voorraad, zoals de opleveringen nieuwbouw en verkopen (€ 20 miljoen);
- hogere contracturen en de wijzigingen in het huurbeleid (€ 87 miljoen);
- voor het onderhoud is een meerjarenonderhoudsbegroting op complex niveau gehanteerd. Voorgaand jaar was het normbedrag bepaald op basis van de Aedesbenchmark (-/- € 168 miljoen);
- ten opzichte van 2024 is de formatie uitgebreid en namen de beheerkosten toe (-/- € 46 miljoen).



FINANCIËEL BELEID

Begroting 2026-2030 en uitkomsten scenario's

In de meerjarenbegroting groeit onze woningportefeuille met 578 woningen. We investeren gemiddeld € 20 miljoen per jaar aan verbetering en verduurzaming van het bestaand bezit. De onderhoudslasten bedragen jaarlijks ongeveer € 30 miljoen. Voor de huurverhoging 2026 is uitgegaan van voortzetting van het huidige beleid van Woonwaarts en de nationale prestatieafspraken (driejaarsgemiddelde van de prijsinflatie).

Ondanks de herziening van de Nationale Prestatieafspraken van december 2024 blijft ons huidige businessmodel op langere termijn financieel niet houdbaar. Passende maatregelen vanuit het nieuwe kabinet zijn nodig om onze maatschappelijke taak te kunnen blijven uitvoeren.

Vennootschapsbelasting

Elk jaar werken we de fiscale meerjarenprognose bij. Sinds 2019 betalen we vennootschapsbelasting. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 zijn vastgesteld. Op de vaststelling van de aangiften 2022 en 2023 tekenden we als Woonwaarts bezwaar aan in het kader van de ATAD (de renteaftrekbepanking). Begin 2026 stellen we in samenwerking met onze fiscalist beroepsschriften op voor de rechtbankprocedure.

Over 2025 was de vennootschapsbelasting circa € 6 miljoen. Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van € 0,3 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed, zonnepanelen en leningen. Komende jaren neemt de vennootschapsbelasting toe tot € 7 à € 10 miljoen per jaar.

Financieringsbeleid

De balans van Woonwaarts is administratief gescheiden voor DAEB en niet-DAEB activiteiten. Randvoorwaarde voor de administratieve scheiding is dat de DAEB-tak en de niet-DAEB tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar zijn op korte en middellange termijn. We hebben vanaf het scheidingsmoment op 1 januari 2017 uitsluitend geborgde leningen die toegewezen zijn aan DAEB. Eind 2025 was de geborgde schuld € 520 miljoen. Van dit bedrag is nog € 8 miljoen opnameruimte op de variabele hoofdsomleningen beschikbaar.

Op het moment van de administratieve scheiding is een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Deze lening wordt conform een vooraf vastgesteld aflossing schema (jaarlijks) afgelost. Eind 2025 bedraagt de interne lening € 38 miljoen. De interne lening heeft een rentepercentage van 4%. Woonwaarts maakt geen gebruik van ongeborgde financiering voor haar niet-DAEB activiteiten. Pas als de wetgeving voor financiering van de middenhuur in Nederland is aangepast willen we (indien nodig) van geborgde financiering gebruikmaken.



Treasurybeleid

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgesteld in het treasurystatuut. Jaarlijks wordt het treasuryjaarplan vastgesteld. Alle financieringsbesluiten worden binnen deze kaders afgesloten. Aan de basis van deze financieringsbesluiten liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, het borgingsplafond, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Deze besluiten bereiden we voor in de treasurycommissie (drie keer per jaar) met een externe treasury-adviseur.

Liquiditeitspositie in 2026 en verder

In de begroting 2026 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 51 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het WSW. In de begroting 2026 ligt de rentedekkingsgraad voor DAEB op 1,8 (ICR).

Door een beter inzicht in de meerjarenonderhoudsbegroting op complexniveau zien we een juistere toerekening aan DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB tak heeft hierdoor meer financiële ruimte dan in voorgaande begrotingen was opgenomen. Dit biedt mogelijkheden om meer woningen te bouwen voor de middenhuur. Niet voor de vrije sector, want dat is niet onze doelgroep.

BELEIDSREACTIE OP AEDES-BENCHMARK 2025

Bedrijfslasten

Het normbedrag bedrijfslasten van Woonwaarts (€ 976) is met ongeveer 12% gestegen in vergelijking met vorig jaar (€ 869). Het sectorgemiddelde is met bijna 8% toegenomen van € 1.018 naar € 1.097. De stijging is hoger dan de inflatie en wordt deels veroorzaakt door een grote CAO-loonstijging (10% per 1 januari 2024).

Benchmarkthema

Score / resultaat 2025

Bedrijfslasten	A
Duurzaamheid	B
Huurdersoordeel	A
Onderhoud & kwaliteit	B

Duurzaamheid

Ten opzichte van benchmark 2024 zien we bij één van de drie deelscores van duurzaamheid een verslechtering. Op de deelscore isolatieprestatie presteren we bovengemiddeld (A-score). Voor de CO²-uitstoot en de energielabels (EP2) scoren we gemiddeld.

Op energielabels scoorden we in de benchmark 2024 nog een A-score, nu een B-score. De grens voor een A-score zit op een EP2 van 160,4. Deze grens is bepaald door het aantal corporaties in drie gelijke groepen te verdelen, waarbij geen rekening is gehouden met type bezit en bouwjaar. Onze gemiddelde EP2-waarde is 162,7. Het landelijk gemiddelde is 171,7 en het gemiddelde van grootteklasse (10.001-25.000 VHE) is 173,5. Van onze woningen heeft 47% een A label of hoger. Landelijk ligt dit op 46%.

1% van onze woningen heeft een E-label of slechter. Landelijk ligt dit op 5,7%. We doen het op het gebied van energielabel/EP2 beter dan gemiddeld, maar kregen in de 2025 benchmark toch een B-score. Een belangrijk aandachtspunt voor ons is de datakwaliteit van de labelregistratie en het tijdig verwerken van opgeleverde complexen.



Huurdersoordeel

Op huurdersoordeel scoorden we drie keer een A. De huurderstevredenheid van vertrokken huurders steeg naar 8,4 (in benchmark 2024 was dit 8,3). Dit ligt beduidend hoger dan gemiddeld in de sector (7,4). De score voor nieuwe huurders is 8,3 (gemiddeld sector 7,9) en voor een reparatieverzoek 8,1. Deze laatste is gelijk aan het gemiddelde van de sector, maar gedaald ten opzichte van benchmark 2024 (8,3).

Onderhoud & kwaliteit

Dit prestatieveld bestaat uit een aantal deelscores. Bij de eerste deelscore (instandhoudingskosten) worden de totale uitgaven voor onderhoud en investeringen gedeeld door het aantal (gewogen) verhuurbare eenheden. Het vijfjaars gemiddelde van deze norm is € 3.886 (B-score). Hiervan is € 2.462 onderhoud en € 1.412 investering. De stijging van het vijfjaars gemiddelde zien we nu ook terug in het sectorgemiddelde (€ 3.960), waardoor we in de benchmark van 2025 een B-score realiseren (2024: C-score).

Huurders beoordeelden de ervaren woningkwaliteit met een 7,1 (B-score). Dit is in lijn met het sectorbeeld (6,9). Het is gebaseerd op een aselechte steekproef onder huurders.

ACCOUNTANT

KPMG voerde voor het derde jaar de controle van onze jaarrekening (boekjaar 2025) uit en gaf een controleverklaring af.



5.3 Omgaan met risico's

Om onze ondernemingsdoelstellingen te kunnen behalen, is het van belang dat we aandacht besteden aan risicomanagement. Soms zijn risico's onvermijdelijk en moeten we ze accepteren, andere risico's kunnen we beperken door maatregelen of aandacht.

We hechten dan ook veel waarde aan risicomanagement. Het geeft inzicht in de risico's die we lopen, zodat we kunnen kiezen hoe we met risico's omgaan. We streven ernaar het risicomanagement continu te verbeteren. We maken onderscheid tussen strategische risico's, operationele risico's en financiële en compliance risico's.

RISICOBEREIDHEID

Waar mogelijk proberen we risico's te beheersen en te verminderen tot een aanvaardbaar niveau. De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die we als Woonwaarts bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van onze doelstellingen.

Onderstaand volgt een schematische weergave van onze risicobereidheid en een korte toelichting op de risicobereidheid per risicocategorie.

Schematische weergave van onze risicobereidheid:

Risicocategorie	Vermijdend	Voorzichtig	Gemiddeld	Vooruitstrevend
Strategisch				
Operationeel				
Financieel				
Compliance				

Toelichting per risicocategorie:

Strategisch	Woonwaarts neemt bewust gemiddelde risico's om onze strategische doelen te realiseren. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Operationeel	We willen een doeltreffende en doelmatige bedrijfsvoering zodat we onze doelen bereiken. Risico's die dit in gevaar brengen, monitoren en beheersen we aantoonbaar.
Financieel	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde en mag nooit in gevaar komen. De normen van de AW zijn de harde ondergrens. We sturen intern op het duurzaam bedrijfsmodel om in de toekomst financieel gezond te blijven.
Compliance	We willen voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben speciale aandacht voor de woningwet en de wetgeving die daaraan verbonden is. Fraude door medewerkers, partners of bewoners wordt niet geaccepteerd. We hebben continue aandacht voor integer handelen.

**RISICOLANDSCHAP**

Het risicoprofiel van woningcorporaties omvat een scala aan risico's. Door het maken van risicoanalyses brachten we onze strategische, operationele, financiële en compliance risico's in kaart. Onderstaand vind je een overzicht van de belangrijke risico's die van invloed zijn op het realiseren van onze doelstellingen.

Strategische risico's	Operationele risico's	Financiële risico's	Compliance risico's
1.1 (Geo-)politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid	2.1 Leefbaarheid in wijken steeds meer onder druk	3.1 Verdienmodel corporaties onder druk	4.1 Cyberbedreigingen
1.2 Onvoldoende en/of niet geschikte woningen	2.2 Afhankelijkheden (nieuwbouw)projecten	3.2 Stijgende uitgaven onderhoud en (onrendabele) investeringen	4.2 Bouwfraude
1.3 Klimaatverandering en duurzaamheid	2.3 Uitdagingen arbeidsmarkt	3.3 Belastingdruk	4.3 Integriteit

Strategische risico's

Dit zijn risico's die invloed kunnen hebben op het realiseren van langetermijndoelstellingen en het bedrijfsmodel van een organisatie in gevaar brengen. Deze risico's zijn veelomvattend en liggen regelmatig in elkaars verlengde.

Operationele risico's

Dit zijn risico's die verband houden met de kerntaken van woningcorporaties. Ze betreffen het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare sociale huurwoningen, en het bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken. Deze risico's vormen een beperking of verhogen de complexiteit van ons werk.

Financiële risico's

Deze risico's zijn van invloed op de financiële positie en het duurzaam bedrijfsmodel.

Compliance risico's

Deze risico's houden verband met fraude, veiligheid en integriteit.

Strategische risico's

Nr.	Thema	Omschrijving
1.1	(Geo-)politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid	Politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid vormen het voornaamste risico voor de sector. Ook geopolitieke spanningen beïnvloeden het risicoprofiel van corporaties.
1.2	Onvoldoende en/of niet geschikte woningen	De krapte op de woningmarkt blijft een centraal thema. Niet alleen is het woningaanbod beperkt, ook zijn woningen steeds vaker niet meer passend. De transitie van de woningvoorraad verloopt geleidelijk en doorstroommogelijkheden zijn beperkt door de schaarste en belemmeringen op de woningmarkt.
1.3	Klimaatverandering en duurzaamheid	Het klimaat verandert en zorgt steeds vaker voor extreme weersomstandigheden zoals hittestress en wateroverlast. Deze ontwikkelingen hebben directe gevolgen voor de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving. De realisatie van de Europese en landelijke klimaatdoelen voor 2050 is een enorme opgave.

Operationele risico's

Nr.	Thema	Omschrijving
2.1	Leefbaarheid in wijken	De sociale samenhang in de wijken komt steeds verder onder druk te staan. Dit wordt versterkt door de eenzijdige doelgroep in de sociale huursector. De vergrijzing zorgt voor toenemende problematiek rondom eenzaamheid, dementie en gebrek aan mantelzorg.
2.2	Afhankelijkheden (nieuwbouw)projecten	Voor woningcorporaties zijn er diverse beperkingen en/of afhankelijkheden die het realiseren van de grote nieuwbouwopgave bemoeilijken en vertragen.
2.3	Uitdagingen arbeidsmarkt	Het realiseren van onze doelstellingen is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid en inzetbaarheid van medewerkers. Ook is er een sterke afhankelijkheid van derden bij de versnelling van de vastgoedopgave en de aanpak van problemen zoals leefbaarheid en energietransitie.

Financiële risico's

Nr.	Thema	Omschrijving
3.1	Verdienmodel corporaties onder druk	Een belangrijk punt van aandacht is het borgen van de volkshuisvestelijke continuïteit. Het exploitatieresultaat van de reguliere verhuur staat sterk onder druk. Het gematigd huurbeleid in combinatie met de sterk stijgende exploitatielasten maakt dat het rendement verslechtert.
3.2	Stijgende uitgaven onderhoud en (onrendabele) investeringen	De laatste jaren zijn de onderhoudskosten en investeringsuitgaven fors gestegen, dit is ook het landelijk beeld. Prijsinflatie is hierin een factor. Daarnaast nemen de instandhoudingskosten toe door de ouderdom van het bezit en de hogere technische eisen die gesteld worden aan het woningbezit. Dit alles zonder dat hier extra inkomsten tegenover staan.
3.3	Belastingdruk	De belastingdruk op woningcorporaties nam de afgelopen jaren sterk toe. De toename wordt vooral veroorzaakt door de ATAD-regeling (Anti-Tax Avoidance Directive) die de aftrek van rentekosten beperkt. Woningcorporaties worden hard geraakt door deze Europese richtlijn die is bedoeld voor multinationals die veel winst maken. De belastinglasten drukken fors op de exploitatie van Woonwaarts en zorgen ervoor dat dit geld niet kan worden gebruikt voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen.

Compliance risico's

Nr.	Thema	Omschrijving
4.1	Cyberbedreigingen	De toenemende digitalisering en samenwerking met externe partijen vergroot onze kwetsbaarheid voor cyberbedreigingen zoals hacking en phishing. De landelijke discussie over de afhankelijkheid van techbedrijven is ook relevant voor Woonwaarts.
4.2	Bouwfraude	De Autoriteit Woningcorporaties (AW) signaleert een toename van het aantal meldingen van fraude door aannemers bij woningcorporaties. Rode draad in de signalen en meldingen die de AW heeft ontvangen is het 'opplussen' van facturen door (onder)aannemers. Het gaat hierbij om materiaal en uren.
4.3	Integriteit	Woningcorporaties liggen al jaren onder een vergrootglas als het gaat om integriteit. De integriteit van de organisatie wordt bepaald door de integriteit van alle medewerkers. Voor het vertrouwen van de maatschappij in de sector zijn goed bestuur en goed intern toezicht op dat bestuur noodzakelijk. Belangenverstreming of de schijn daarvan moet altijd worden voorkomen.



ONTWIKKELINGEN RISICOPROFIEL

In deze paragraaf benoemen we de trend ten opzichte van de laatst vastgestelde risicoanalyse. Daarbij maken we onderscheid in het bruto-risico en het netto-risico. Zo geven we inzicht in de ontwikkeling van de risico's en in de eventuele wijzigingen die zich voordeden op het gebied van beheersingsmaatregelen.

Ontwikkelingen risicoprofiel

Nr.	Thema	Trend bruto-risico	Trend netto-risico
1.1	(Geo-)politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid	↑	↑
1.2	Onvoldoende en/of niet geschikte woningen	=	=
1.3	Klimaatverandering en duurzaamheid	=	=
2.1	Leefbaarheid in wijken steeds meer onder druk	=	=
2.2	Afhankelijkheden (nieuwbouw)projecten	=	=
2.3	Uitdagingen arbeidsmarkt	=	=
3.1	Verdienmodel corporaties onder druk	=	=
3.2	Stijgende uitgaven onderhoud en (onrendabele) investeringen	=	=
3.3	Belastingdruk	=	=
4.1	Cyberbedreigingen	↑	↑
4.2	Bouwfraude	↑	=
4.3	Integriteit	=	↓

Strategische risico's

Het kalenderjaar 2025 kenmerkte zich door (geo)politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid. Geopolitieke spanningen (rivaliteit VS-China) en aanhoudende conflicten (oorlog in Oekraïne) leidden tot economische instabiliteit en toenemende zorgen over veiligheid en cyberbedreigingen. Op landelijk niveau was een heel concreet voorbeeld de voorjaarsnota in 2025 met daarin de voorgenomen huurbevrozing voor de komende jaren. Als dit was doorgegaan, had dit op korte termijn een enorme impact gehad op de inkomsten en investeringsruimte van alle corporaties. Onze invloedssfeer op deze macro-economische factoren is zeer beperkt. Het is dus vooral belangrijk om ons erop voor te bereiden en tijdig te anticiperen op de gebeurtenissen.

Operationele risico's

Op het gebied van de operationele risico's zijn er geen significante veranderingen. Dit blijven risico's die onverminderd onze aandacht vragen en de complexiteit van ons werk vergroten.

Financiële risico's

Ook op dit terrein zijn er geen significante veranderingen in het risicoprofiel. Er is politiek steeds meer discussie over de belastingdruk van woningcorporaties, maar dit leidde nog niet tot daadwerkelijke beleidswijzigingen.

Compliance risico's

Cyberdreiging

De toenemende digitalisering en samenwerking met externe partijen vergroot onze kwetsbaarheid voor cyberbedreigingen zoals hacking en phishing. De landelijke discussie over de afhankelijkheid van tech-bedrijven is ook voor ons relevant. Voor de risico's rond cyberdreiging



is veel aandacht, maar ondanks dat blijft er sprake van een verhoogd risico, en is deze trend dan ook zichtbaar in het netto-risico.

Externe fraude

De Autoriteit woningcorporaties signaleert een toename van meldingen van externe fraude door aannemers. Door het structureel invoeren van steekproefcontroles en het intern extra onder de aandacht brengen van het frauderisico blijft het netto-risico gelijk.

Integriteit

Op het gebied van integriteit namen we in 2025 aanvullende maatregelen om de transparantie te bevorderen en de (schijn) van belangenverstremgeling te voorkomen. Met de procedure integriteit, fraude en risico's doen we jaarlijks een uitvraag over verbonden ondernemingen, integriteit en vastgoedbezit. Dit maakt dat het netto-risico lager ingeschaald werd ten opzichte van vorig jaar. We zijn ons ervan bewust dat niet alles te vangen is in regels of vragenlijsten. Daarom blijft het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven over integriteit.





Medezeggenschap & toezicht

In dit hoofdstuk blikken de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen van Woonwaarts terug op 2025. Zij vertellen hoe zij zijn georganiseerd, delen hun belangrijkste ontwikkelingen en lichten toe wat het afgelopen jaar op de agenda stond.





6.1 Ondernemingsraad (OR)

VOORWOORD DOOR VOORZITTER KOEN VAN KAAM

Het jaar 2025 kenmerkte zich door diverse belangrijke ontwikkelingen. Zo zijn we gestart met het traject voor het herzien van het functiehuis. Dit loopt door in 2026. De instemmingsaanvraag voor de regeling Belonen heeft een andere invulling gekregen, wat leidde tot een langere doorlooptijd dan vooraf was voorzien. In overleg met de bestuurder is besloten het onderwerp secundaire arbeidsvoorwaarden door te schuiven naar 2026. Ter voorbereiding hierop is een brede uitvraag onder medewerkers gedaan, zodat hun betrokkenheid en perspectieven kunnen worden meegenomen.

In het verlengde van 2024 is het initiatief 'In gesprek met de OR' in 2025 voortgezet. De gesprekken waren thematisch opgezet en kenden in 2025 een hogere opkomst onder medewerkers dan in 2024. Onderwerpen zoals werkdruk en werkgeluk, sociale veiligheid en de organisatiestructuur vormden de rode draad. Dit zijn belangrijke onderwerpen en waren waardevolle gesprekken.

Daarnaast stond 2025 in het teken van de OR-verkiezingen. Drie OR-leden stelden zich niet herkiesbaar. Tegelijkertijd meldden zich drie nieuwe kandidaten aan, waardoor het houden van verkiezingen niet nodig was. In 2026 start de OR met deze nieuwe samenstelling.

SAMENSTELLING ONDERNEMINGSRAAD

In de OR zitten drie medewerkers van de afdeling Vastgoed, drie medewerkers van de afdeling Wonen en één medewerker van de afdeling Financiën. Halverwege het jaar is een OR-lid gestopt vanwege een nieuwe functie binnen Woonwaarts. Hierdoor zaten er tot eind 2025 zes in plaats van zeven medewerkers in de OR, mede vanwege de geplande OR-verkiezingen.

OVERLEGGEN IN 2025

De OR heeft in 2025 twaalf keer een regulier intern overleg gehad en vijf keer een overleg met de bestuurder. Twee keer per jaar vindt een gesprek plaats met de Raad van Commissarissen. Eén keer met en één keer zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Dit zijn constructieve gesprekken, die gaan over de ontwikkeling en de koers van de organisatie.

In 2025 volgde de OR diverse trainingen. Bijvoorbeeld om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen de Wet op de ondernemingsraden. Ook was een adviseur van SBI beschikbaar voor vragen van de OR bij bepaalde onderwerpen.



ONDERWERPEN IN 2025

In 2025 behandelde de OR de volgende instemmings- en adviesaanvragen:

- Instemmingsaanvraag – Gebruik foto, mail en telefoonnummers
- Instemmingsaanvraag – Richtlijn integriteit leidinggevenden
- Instemmingsaanvraag – Regeling het goede gesprek
- Instemmingsaanvraag – Regeling belonen
- Instemmingsaanvraag – Overgang naar nieuw HR-systeem
- Adviesaanvraag – Concept belonen 2025
- Adviesaanvraag – Teamleider Informatie & Automatisering

Daarnaast besprak de OR onder andere de volgende onderwerpen met de bestuurder:

- Evaluatie secundaire arbeidsvoorwaarden - nog onderhanden
- OR-verkiezingen november 2025
- Functieprofiel teamleider Dagelijks onderhoud
- Plan van aanpak functiehuis en functieprofielen
- Herziening OR-reglement
- Bouwstenen ondernemingsplan Woonwaarts 2026-2030
- Hoog ziekteverzuim

6.2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

HOOGTEPUNTEN IN 2025

Woonwaarts bouwt stabiel door

Als Raad van Commissarissen (RvC) zagen we hoe er ook in 2025 stabiel is gewerkt aan de doelstellingen van de organisatie, zowel intern als extern. Intern is er structureel gewerkt aan het vullen van de vacatures, het oplossen van verzuim en het vervangen van inhuur door personeel in dienst. Hierin zijn belangrijke stappen gezet. Daarnaast is er intern flink gesleuteld aan belangrijke bouwstenen van de organisatie, zoals het primaire computersysteem en het functiehuis. Dit laatste project loopt door in 2026.

Bijna 100% realisatie

Ondertussen is ook op maatschappelijk gebied gepresteerd. Woonwaarts realiseerde 97% van de voorgenomen bouwprojecten. Dat is in roerige tijden een hele prestatie. Het geeft aan dat de organisatie daadkrachtig is, realistisch vooruitkijkt en de maatschappelijke druk om te bouwen niet uit de weg gaat.

Samenwerking verder verstevigd

Dat kan Woonwaarts niet alleen, maar dat doet de organisatie met partners als onze huurdersorganisaties, collega-corporaties en gemeenten. Als RvC werken we prettig samen met de huurdersorganisaties en zien ook dat zij dit jaar stappen zetten in de onderlinge samenwerking. De samenwerking met de gemeente Nijmegen en de andere corporaties in de stad werd dit jaar verder verstevigd in het proces om tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken te komen.

Woonwaarts komt in deze samenwerkingen voor ons steeds naar voren als een constructieve en stabiele factor.

In staat tot snel handelen

Als RvC merkten we in 2025 ook dat Woonwaarts wendbaar is. Dat de organisatie in staat is om snel te handelen in tijden van grote verandering, bleek uit de uitdaging van de mogelijke huurbevrozing. We kunnen dan ook alleen maar met lof over de organisatie spreken.

DE COMMISSARISSEN

Passend functieprofiel

We bekijken regelmatig of het functieprofiel van de commissarissen van de RvC nog actueel is. Dit doen we in ieder geval bij elke vacature. Dit jaar was er de vacature voor voorzitter. Als dat nodig is, passen we het functieprofiel aan op basis van nieuwe ontwikkelingen en behoeften. Onze Selectie- en remuneratiecommissie bereidt (her)benoeming en werving van kandidaten voor en brengt hierover verslag uit aan de hele RvC, zodat deze daar gefundeerd over kan besluiten.

Honorering

Als RvC-leden krijgen we een jaarlijkse vergoeding voor geleverde prestaties. Deze vergoeding voldoet aan de Wet normering topinkomens en de beroepsregels van de VTW. Daarnaast krijgen we onze reiskosten vergoed op basis van de kilometers die we daadwerkelijk maken. De vergoedingen vind je in het volgende overzicht van de samenstelling van de RvC.



Integriteit

We zijn er scherp op dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven, zoals de Woningwet voorschrijft. Het reglement voor de RvC bevat bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als raad natuurlijk volgens ons eigen reglement.

De leden van de RvC en het bestuur hebben geen onverenigbare (neven)functies. Ook hebben de leden van de RvC en het bestuur geen overeenkomsten gesloten waarbij tegenstrijdige belangen speelden.

Als Woonwaarts volgen we de eerdergenoemde Governancecode 2025 van brancheverenigingen Aedes en VTW. Organisatie, bestuur en RvC handelden in 2025 volgens deze code. We kregen geen meldingen over het schenden van integriteit. Daarom maakten we ook geen gebruik van onze meldingsplicht.

Samenstelling RvC

Binnen de raad vond in 2025 een wijziging plaats. Helma Janssen Duighuizen trad af als voorzitter nadat zij haar termijn van 8 jaar vervulde. Zij is opgevolgd door Berthe de Jong. Berthe nam ook het lidmaatschap in de Selectie- en remuneratiecommissie van Helma over.

Samenstelling Raad van Commissarissen, met rooster van aftreden



(Aftredend) Voorzitter

Helma Janssen Duighuizen

Herbenoemd op 17-03-2021

Aftredend op 16-03-2025

Herkiesbaar Nee

Selectie- en remuneratiecommissie Lid

Vergoeding in 2025 € 3.944,-

Behaalde PE punten 5

Geboortejaar 1961

Woonplaats Nijmegen

Burgerlijke staat Gehuwd

Opleiding Nederlands Recht
Radboud Universiteit Nijmegen

Beroep Algemeen Directeur

Expertisegebieden Organisatieontwikkeling, HR, Juridische Zaken, Financieel en Governance

Nevenfuncties

- Voorzitter a.i. van de RvC van Woningbouwvereniging Bergopwaarts in Deurne



(Aantredend) voorzitter

Berthe de Jong

Benoemd op 16-03-2025

Aftredend op 15-03-2029

Herkiesbaar Ja

Selectie- en remuneratiecommissie Lid

Vergoeding in 2025 € 16.034,-

Behaalde PE punten 6

Geboortejaar 1965

Woonplaats Elst

Burgerlijke staat Gehuwd

Opleiding WO

Beroep Interim-bestuurder en toezichthouder

Expertisegebieden Organisatieontwikkeling, Zorg, Governance

Nevenfuncties

- Secretaris Noodfonds Overbetuwe
- Lid RvC RAV Kennemerland (tot 1 mei 2025)

Samenstelling Raad van Commissarissen, vervolg

**Vicevoorzitter**

Wim Vonk

Herbenoemd op 01-09-2022**Aftredend op** 31-08-2026**Herkiesbaar** Nee**Huurderscommissaris** Ja**Selectie- en remuneratiecommissie** Voorzitter**Vergoeding in 2025** € 14.540,-**Behaalde PE punten** 9**Geboortejaar** 1955**Woonplaats** Wijchen**Burgerlijke staat** Gehuwd**Opleiding** Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff.

Beleid & Beheer Maastricht

Beroep Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant**Expertisegebieden** Organisatieontwikkeling, Zorg, Maatschappij**Nevenfuncties**

- Vicevoorzitter a.i. woningbouwvereniging Volksbelang Helmond

**Lid**

Peter Sampers

Benoemd op 02-01-2024**Aftredend op** 01-01-2028**Herkiesbaar** Ja**Auditcommissie** Voorzitter**Vergoeding in 2025** € 14.540,-**Behaalde PE punten** 13**Geboortejaar** 1961**Woonplaats** Heythuysen**Burgerlijke staat** Gehuwd**Opleiding** Registeraccountant en PhD**Beroep** Hoogleraar Financial Accounting**Expertisegebieden** Strategie, Financiën, Control, ICT en informatisering**Nevenfuncties**

- Lid Auditcommissie, Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), Den Haag
- Voorzitter jury FD Henri Sijthoff prijs, Amsterdam

**Lid**

Frank de Feijter

Benoemd op 02-07-2022**Aftredend op** 01-07-2026**Herkiesbaar** Ja**Vergoeding in 2025** € 14.540,-**Behaalde PE punten** 9**Geboortejaar** 1989**Woonplaats** Arnhem**Burgerlijke staat** Gehuwd**Opleiding** Planoloog en PhD**Beroep** Senior onderzoeker circulaire economie**Expertisegebieden** Duurzaamheid, Innovatie, Volkshuisvesting**Nevenfuncties** Niet van toepassing**Lid**

Karin Huisman

Benoemd op 01-07-2024**Aftredend op** 30-06-2028**Herkiesbaar** Ja**Huurderscommissaris** Ja**Vergoeding in 2025** € 14.540,-**Behaalde PE punten** 9**Geboortejaar** 1976**Woonplaats** Lent**Burgerlijke staat** Ongehuwd**Opleiding** Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen**Beroep** Advocaat bij Brunet Advocaten**Expertisegebieden** Juridische Zaken**Nevenfuncties**

- Lid gemeentelijke bezwaarschriftencommissie Heumen
- Advocaat-bestuurder bij Maatschap Brunet Advocaten
- Bestuurder bij Stichting beheer derdengelden Brunet Advocaten



ORGANISATIE VAN DE RvC

Als RvC organiseren we ons zo dat we ons werk zo efficiënt en goed mogelijk kunnen doen. Daarvoor hebben we binnen de RvC verschillende commissies en speciale rollen. Deze lichten we hieronder toe.

Huurderscommissarissen

Als RvC houden we goed contact met onze belangrijkste stakeholder: de huurders. In de raad zitten twee huurderscommissarissen. Zij zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties en onderhouden contact over lopende zaken. Eén heeft Nijmegen als eerste aandachtsgebied, de ander Beuningen en Druten. Als volledige raad overleggen we in ieder geval elk half jaar met de vertegenwoordigers van de verschillende huurdersorganisaties.

Commissies

Binnen de RvC hebben we daarnaast twee commissies waar leden met specifieke kennis in zitten. Deze commissies adviseren de andere commissarissen. Wij werken met een auditcommissie die adviseert over de financiële bedrijfsvoering, de interne beheersing en compliance. Ook hebben wij een selectie- en remuneratiecommissie. Deze adviseert over de rol als werkgever van het bestuur, maar ook over werving en selectie van commissarissen en het beloningsbeleid.

De auditcommissie kwam in 2025 zes keer bij elkaar en overlegde onder andere over:

- De tertiaal-rapportages en andere bedrijfsvoeringrapportages. Aan de hand van deze rapportages stuurt de organisatie waar nodig bij om haar doelen voor het jaar te halen.
- De interne audits en controles. Deze controleren of de organisatie functioneert zoals de bedoeling is. Daarnaast bespraken we een nieuwe visie op interne controle.
- De overgang naar een nieuw primair systeem: Tobias365. Dit grote ICT-project zorgde ervoor dat de systemen van Woonwaarts toekomstbestendig zijn en nog beter met elkaar samenwerken.
- Risicoanalyses. Deze analyses over bijvoorbeeld frauderisico of strategische risico's helpen Woonwaarts om te bepalen waar zij zich het best op kan focussen en waar risico's zijn die aangepakt moeten worden.
- Een nieuw fiscaal statuut en werkwijzer fiscaliteiten. Hiermee is voor de toekomst vastgelegd hoe Woonwaarts goed omgaat met de belastingen.



Vergaderingen en besluiten in 2025

Als RvC kwamen we in 2025 negen keer samen. Tijdens deze vergaderingen spraken we met de bestuurder over investeringsvoorstellen voor nieuwbouw, de actualiteit en over strategie en beleid van de organisatie. In 2025 overlegden we als RvC onder andere over:

- Een nieuwe visie op besturen en toezicht houden. In 2025 kwamen we tot een herziening van onze visie op besturen en toezicht houden. In deze visie leggen we uit volgens welke principes, kaders en methodes we toezicht houden op Woonwaarts. We stellen hierin het belang van onze huurders voorop, voor nu én in de toekomst.
- De mogelijke impact en beheersmaatregelen voor een huurbevrozing. In 2025 kregen woningcorporaties onverwacht te maken met de mogelijkheid van een huurbevrozing. Deze huurbevrozing zou een grote impact gehad hebben op de investeringscapaciteit van Woonwaarts en op de mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. Als RvC spraken we met de bestuurder over de impact en over welke maatregelen Woonwaarts kon nemen om toch zoveel mogelijk te blijven bouwen als de huurbevrozing doorging. Gelukkig was dit niet het geval.

- (Des)investeringsvoorstellen. Als RvC spraken we dit jaar over acht (des)investeringsvoorstellen. Dit ging om heel verschillende investeringen, zoals de nieuwbouw op 't Erf in Druten, de sloop-nieuwbouw van de maisonnettes in Neerbosch-Oost, maar ook de geplande verkoop van de Grote Broek in Nijmegen.
- Resultaat Gericht Samenwerken in het Planmatig Onderhoud. Woonwaarts is vijf jaar geleden begonnen met het Resultaat Gericht Samenwerken met ketenpartners. In die tijd zijn er belangrijke zaken geleerd. In 2025 werd deze samenwerking in het planmatig onderhoud een stap verder gebracht. Dat betekende dat we onder andere met drie in plaats van vijf partners doorgingen, om zo beter aan te sluiten bij de manier van werken van Woonwaarts.

HOE WE TOEZICHT HOUDEN

Als RvC houden we toezicht in een veelheid aan uitdagingen, ontwikkelingen en netwerken die spelen in het werkveld van Woonwaarts. Dat vraagt erom dat we ons als raad blijven ontwikkelen en focus aanbrenge op wat echt belangrijk is. Door het jaar heen nemen we de tijd om strategische vraagstukken of dilemma's dieper uit te lichten.



Structurele informatie

Daarnaast vragen we om informatie die nodig is om toezicht te houden. Als RvC ontvangen we structureel informatie zoals management-rapportages, projectevaluaties, accountantsrapportages, controllers-verslagen en verslagen van externe toezichthouders. Ook spreken we minstens één keer per jaar met de controller, manager Financiën en de accountant over risico's. De bestuurder is niet aanwezig bij dit gesprek.

Zelfevaluatie

Om te blijven ontwikkelen en te groeien, houden we als RvC jaarlijks een zelfevaluatie over hoe we als raad functioneren en over de samenwerking met het bestuur. Het ene jaar is dit met externe begeleiding, het andere jaar zonder. Dit jaar hebben we dat zonder begeleiding gedaan aan de hand van vragenlijsten en een open gesprek met bestuurder en commissarissen.

Studiedag

Daarnaast organiseren we jaarlijks een studiedag over een thema dat verdieping vraagt, bijvoorbeeld omdat het voor Woonwaarts actueel is. Aan deze studiedag doen ook relevante medewerkers en managers van Woonwaarts mee. In 2025 verdiepten we ons in de opgave op Wonen en Zorg. Guido de Rooter begeleidde de studiedag, die een bezoek bevatte aan Huize Rosa. Daar kregen we als deelnemers een rondleiding van bestuurder Jannette Booij.

Tijdens deze dag gaven we met elkaar richting aan de strategische keuzes die Woonwaarts op dit vlak moet maken: van welk soort zorgvastgoed zijn we wel? En welke niet? En wat verwachten wij hierin van onze partners?

Samenwerkingen

Als RvC zorgen we ervoor dat we goed op de hoogte zijn van de stakeholders van Woonwaarts en inzicht hebben in hun behoeften en verwachtingen. Naast de genoemde huurderscommissarissen en contacten met de huurdersorganisaties, vergaderen we twee keer per jaar met de OR van Woonwaarts.

Governancetoets en risicobeheersing

Er waren in 2025 geen situaties waarbij de RvC of het bestuur moest afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2025.

Oordeel externe accountant

De accountant stelt in de managementletter dat Woonwaarts het afgelopen jaar belangrijke stappen zette in het versterken van de interne beheersing. Zo zijn er voor alle complexen meerjarige onderhoudsbegrotingen opgesteld, waardoor de kosten in de toekomst beter te voorspellen zijn. Hiermee zijn bijna alle punten uit de managementletter van vorig jaar opgelost of er is duidelijke voortgang geboekt.

ROL ALS WERKGEVER

Relatie met bestuur

De RvC treedt op als werkgever voor de bestuurder, Antoine Pekel. Vanuit deze rol gaan we als raad regelmatig met hem in gesprek over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We nemen hierbij een open en coachende houding aan. Terwijl we de formele taken van de RvC vervullen, vermijden we zoveel mogelijk de traditionele werkgever-werknemerverhouding.

De remuneratiecommissie spreekt periodiek met de bestuurder over het functioneren en de beoordeling van zijn werk door de RvC. Het functioneren van de bestuurder wordt goed beoordeeld. De gestelde doelen worden gehaald en de bestuurder vertegenwoordigt de organisatie richting stakeholders goed. Als RvC zijn we dan ook uiterst tevreden over het functioneren van de bestuurder.

De relatie tussen het bestuur en de RvC is opbouwend, prettig en open. Ondanks het roerige vaarwater waar de corporatiesector zich in bevindt, lukt het ons om als RvC en bestuur gezamenlijk de koers te bewaken en vast te houden. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Corporaties zijn steeds meer genooddaakt om scherpe keuzes te maken en daarbij is het extra van belang dat RvC en bestuur elkaar weten te vinden.

Naast onze formele rol vervullen we een klankbordfunctie. Periodiek voeren we als RvC dilemma-gesprekken met de bestuurder over de uitdagingen waar hij en de organisatie voor staan. In 2025 spraken we bijvoorbeeld over de relaties die Woonwaarts met de politiek onderhoudt om de rollen en verantwoordelijkheden van alle partijen duidelijk te krijgen.

Bezoldiging bestuurder

Als RvC hebben we een beloningsbeleid vastgesteld waarmee we de bezoldiging van de bestuurder en onze eigen honoraria jaarlijks vaststellen. In 2025 volgden beiden de cao-ontwikkeling van de cao Woondiensten. Daarnaast bestaat de bezoldiging van de bestuurder uit een prestatie-onderdeel waarbij een verhoging van de bezoldiging afhankelijk is van de prestatie. Deze beoordeelden we als RvC in 2025 als excellent. De bezoldiging onderging hierdoor een extra verhoging van 3%.

PE-punten

De directeur-bestuurder behaalde in 2025 30 PE-punten (permanente educatie).

Nevenfuncties

De directeur-bestuurder heeft in 2025 geen nevenfuncties gehad die hij niet vanuit zijn functie als directeur-bestuurder vervulde.

“*Stabiliteit en goede prestaties kenmerken Woonwaarts*”

PERSOONLIJK WOORD VAN ONZE VOORZITTER

In 2025 mocht ik voorzitter worden van de Raad van Commissarissen van Woonwaarts. Ik ben in dit jaar geraakt door de veelheid aan onderwerpen en thema's waar de medewerkers van Woonwaarts dagelijks aan werken om de woonomstandigheden voor onze huidige en toekomstige bewoners te verbeteren. Het is fijn om te ervaren dat Woonwaarts gekenmerkt wordt door de stabiliteit en goede prestaties. Er wordt 'gewoon' gewerkt aan allerlei innovaties en concepten die eigenlijk helemaal niet zo gewoon zijn.

Namens de RvC wil ik de organisatie en de bestuurder bedanken voor hun inzet dit jaar. Ook onze belangrijkste stakeholders, de huurdersorganisaties, wil ik bedanken voor hun tomeloze inzet als vrijwilligers en voor de prettige samenwerking. Ik wil ook graag mijn voorganger Helma Janssen Duighuizen bedanken voor haar inzet voor de organisatie in de afgelopen acht jaar. Daarnaast bedank ik graag onze gesprekspartners voor hun inzet om Woonwaarts te maken wat zij is: de OR, het management, de controller en de accountant. We kijken ernaar uit om in 2026 verder te bouwen langs deze weg.

Berthe de Jong

Voorzitter RvC Woonwaarts





Aedes ESG-dashboard 2025

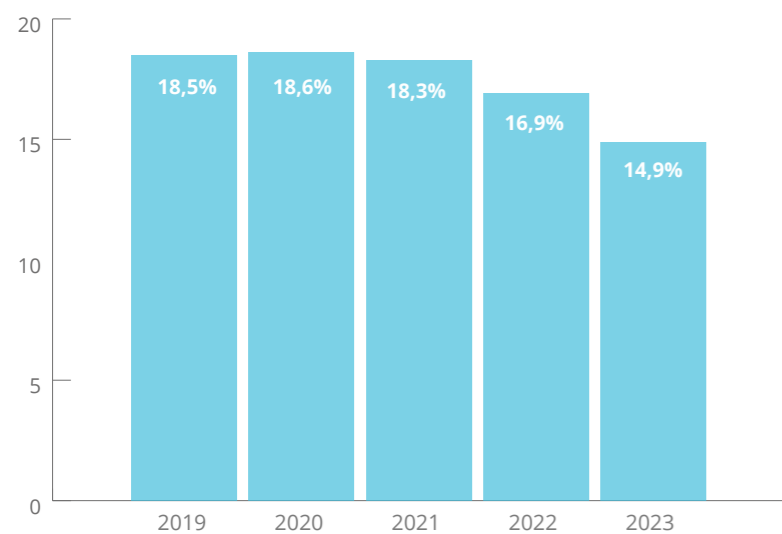
ESG staat voor Environmental (milieu), Social (sociaal) en Governance (bestuur). Het dashboard van Aedes geeft op deze drie thema's inzicht in hoe we als Woonwaarts omgaan met duurzaamheid, maatschappelijke verantwoordelijkheid en goed bestuur.



7.1 Klimaatverandering (ESRS-E1)

Gemiddelde CO²-uitstoot gas

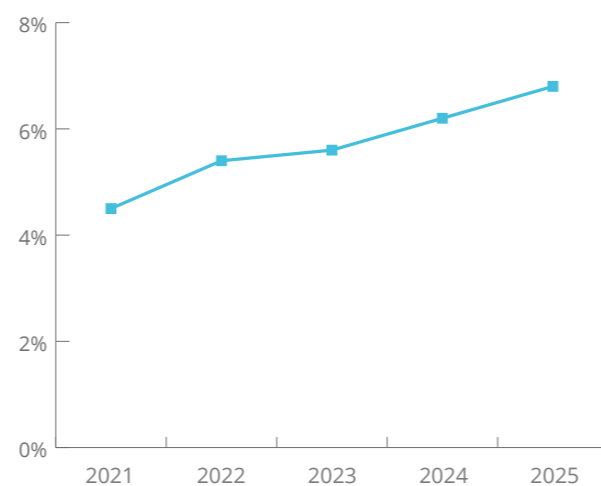
Woonwaarts, kg/m²



Bron: CBS, Shaere | 2019 - 2023

Percentage gasloos

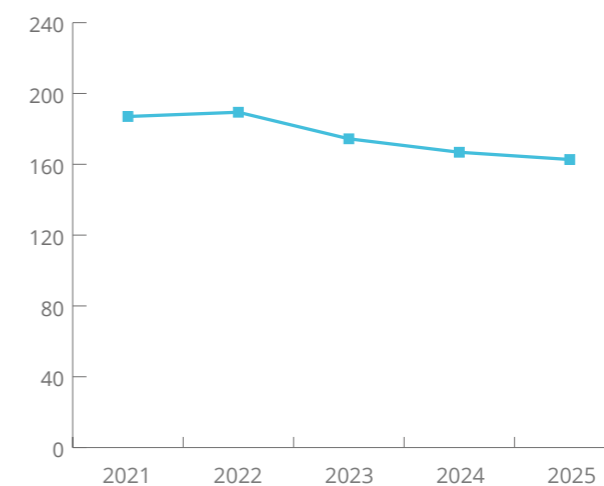
Woonwaarts



Bron: Shaere | 2021 - 2025

Primair fossiel energieverbruik (EP2)

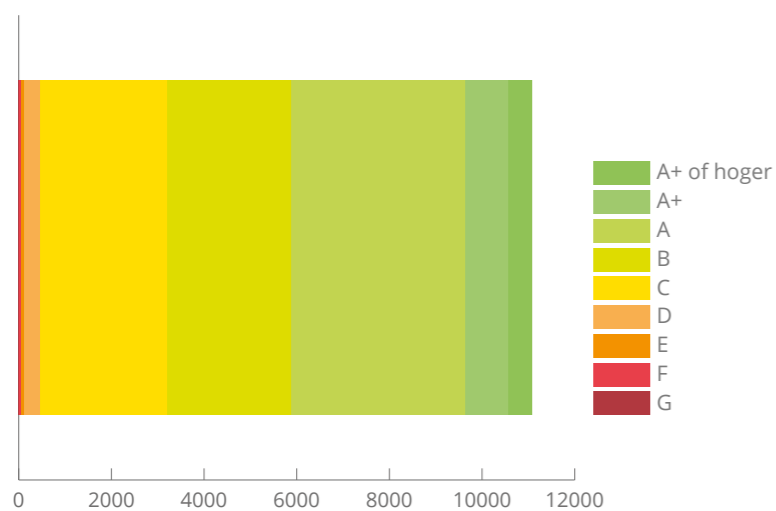
Woonwaarts, kWh/m²



Bron: Shaere | 2021 - 2025

Energielabelverdeling (pre-label)

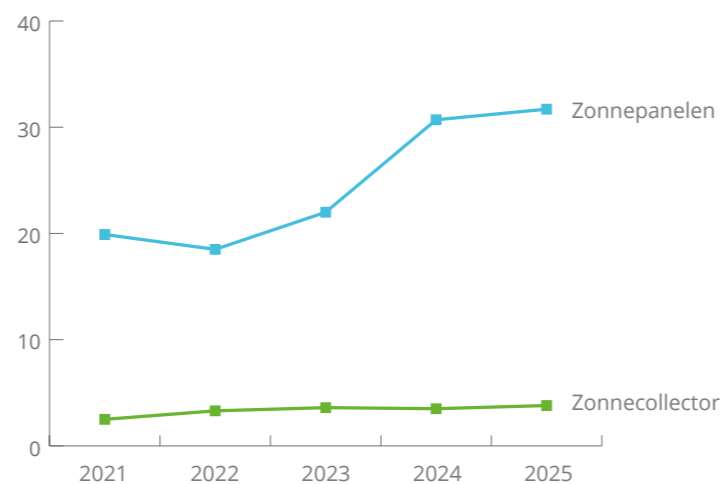
Aantal wooneenheden Woonwaarts



Bron: Shaere | 2025

Zonnesystemen

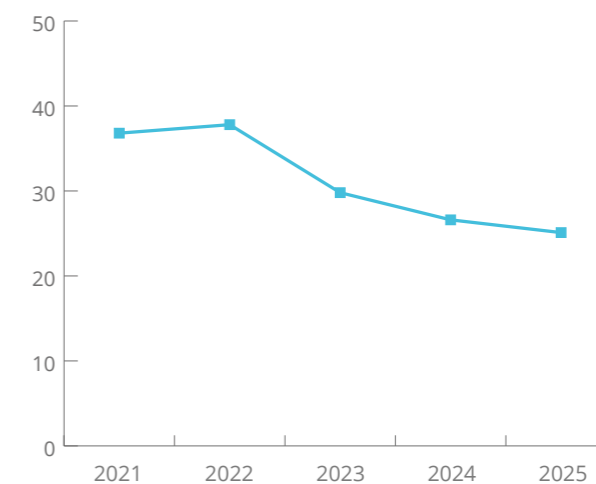
Woonwaarts, % wooneenheden



Bron: Shaere | 2021 - 2025

Gemiddelde afstand tot de doelstelling Standaard

Woonwaarts, kWh/m²

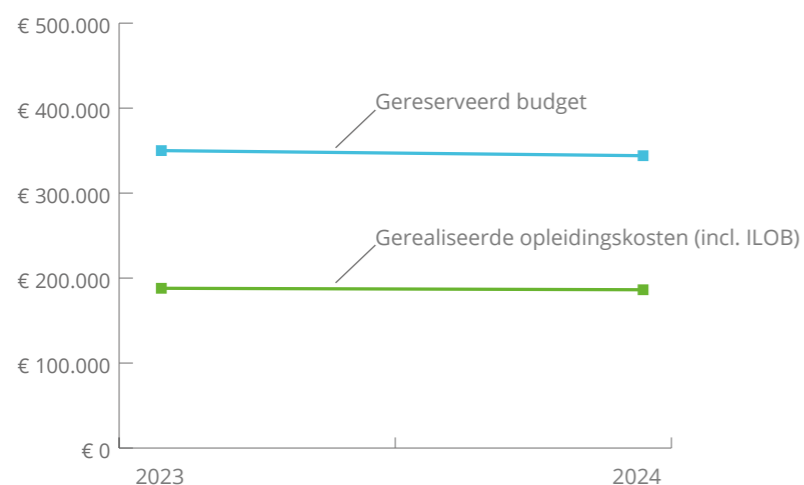


Bron: Shaere | 2021 - 2025

7.2 Eigen personeel (ESRS-S1)

Opleidingsbudget (gereserveerd en besteed)

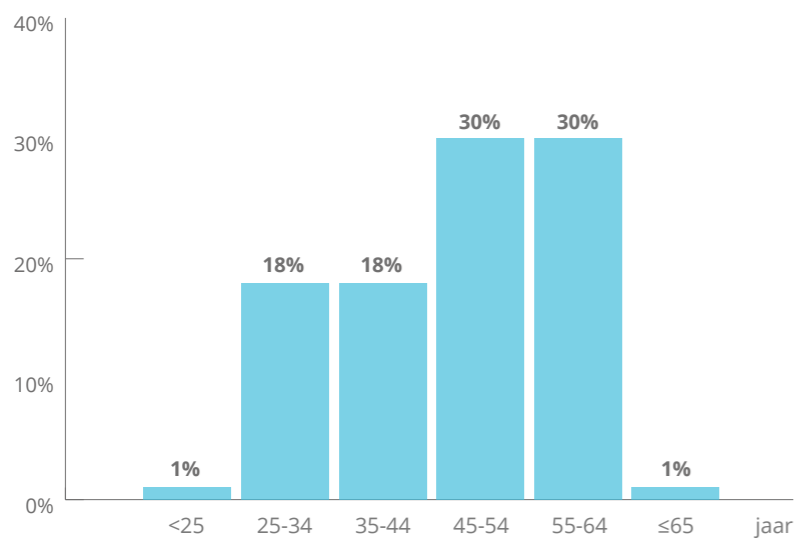
Woonwaarts



Bron: P&O-monitor | 2023 - 2024

Leeftijdsklassen medewerkers

Woonwaarts

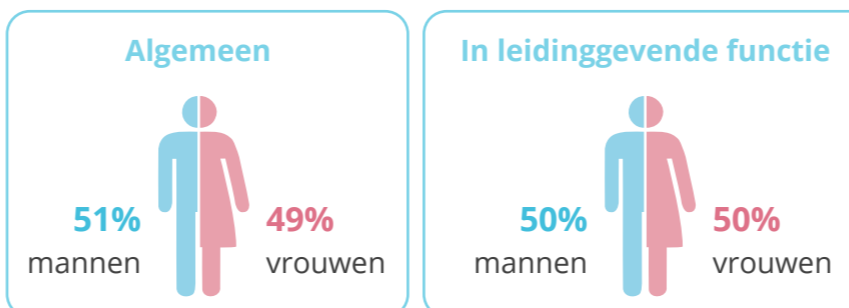


Bron: P&O-monitor

Doorstroom en in- en uitstroom

	aantal	percentage
aantal medewerkers begin v/h jaar	131	
instroom	18	13,2%
doorstroom	8	5,9%
uitstroom	8	5,9%
aantal medewerkers eind v/h jaar	141	

Verdeling man-vrouw



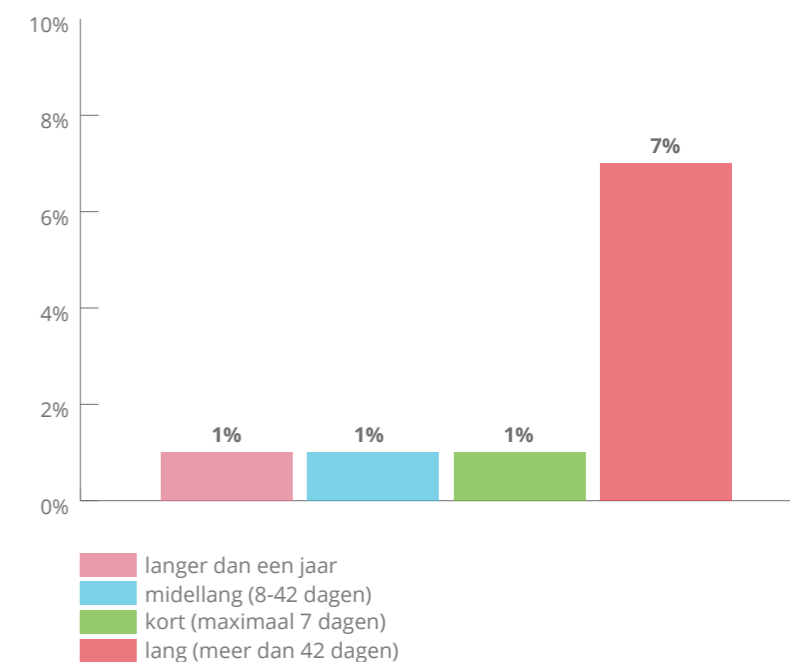
Personeel, overig



Bron: P&O-monitor | 2024

Verlies aan werkbare dagen per verzuimduur

Woonwaarts



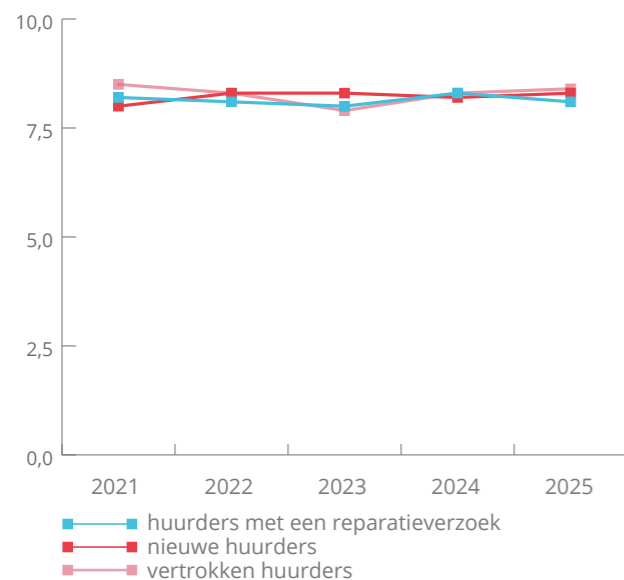
Bron: P&O-monitor | 2024



7.3 Getroffen gemeenschappen (ESRS-S3)

Huurdersoordeel

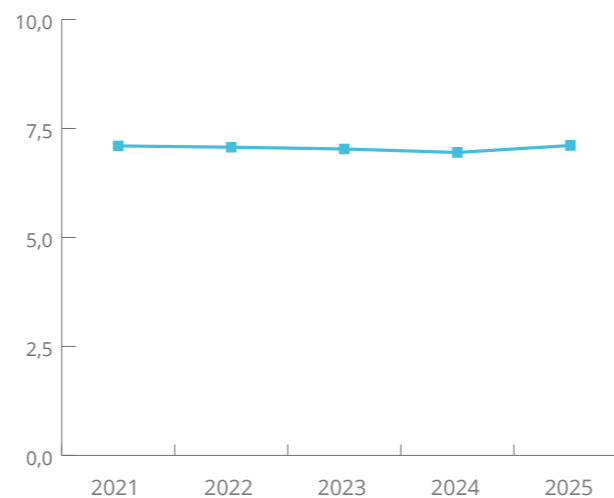
Woonwaarts, score



Bron: Aedes-benchmark | 2021 - 2025

Ervaren woningkwaliteit

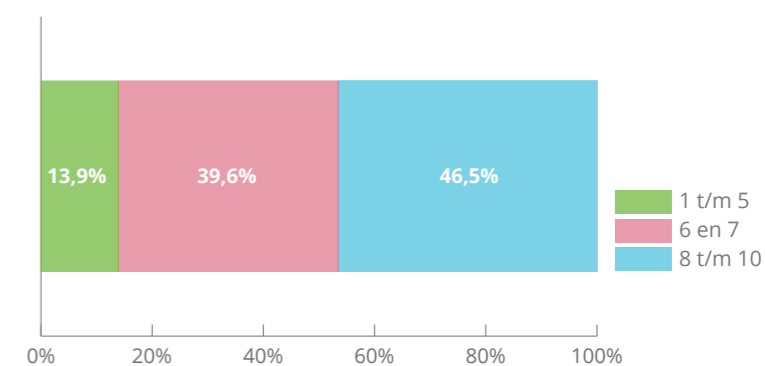
Woonwaarts, score



Bron: Aedes-benchmark | 2021 - 2025

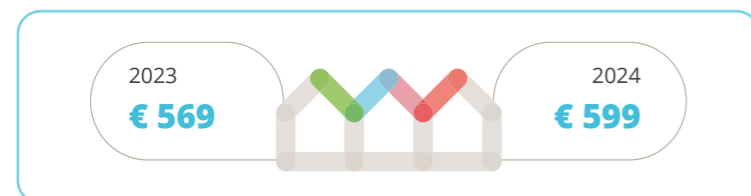
Spreiding score ervaren woningkwaliteit

Woonwaarts



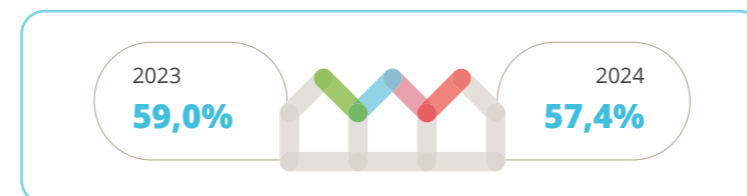
Bron: Aedes-benchmark | 2025

Gemiddelde huurprijs (DAEB)



Bron: Aedes-benchmark | 2023, 2024

Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)



Bron: Aedes-benchmark | 2023, 2024

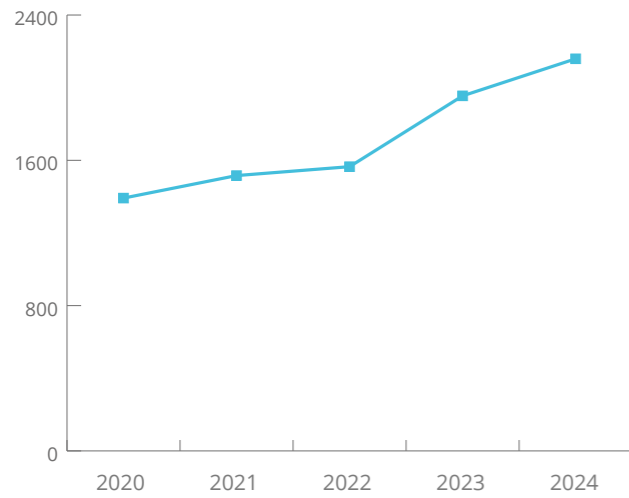
Leefbaarheidsscores

	rapportcijfer
veilig gevoel in de buurt	7,4
schone en nette buurt	6,5
overlast in de buurt	6,9
inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt	6,2



Uitgaven aan leefbaarheid

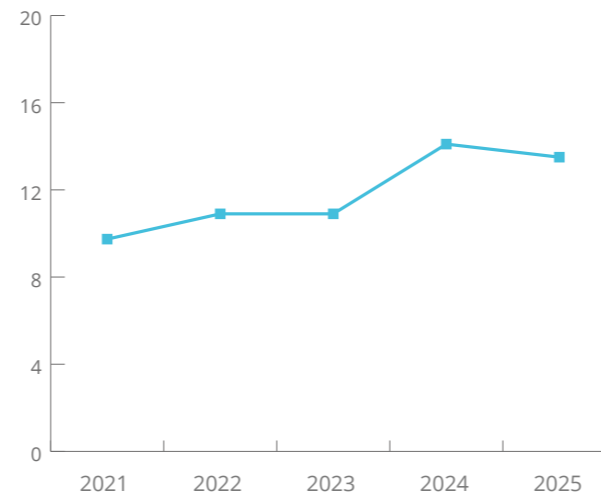
Woonwaarts, x € 1.000



Bron: Aedes-benchmark | 2020 - 2024

FTE leefbaarheid

Woonwaarts, aantal



Bron: Aedes-benchmark | 2020 - 2024

Aedes: Landelijke branchevereniging van woningcorporaties.

Aftoppingsgrens: Maximale huur waarover huurtoeslag wordt vergoed.

AI: Technologie die menselijke denkprocessen nabootst.

AOW - Algemene Ouderdomswet: basispensioen voor mensen vanaf de AOW-leeftijd.

ATAD - Anti Tax Avoidance Directive: Europese richtlijn tegen belastingontwijking.

Aw - Autoriteit Woningcorporaties: Toezichthouder op het functioneren van woningcorporaties.

Aedes benchmark: Die vergelijkt woningcorporaties op vijf prestatie-velden.

BOG - bedrijfsonroerend goed: Vastgoed dat wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

BOR- Bestuurlijk Overleg Regionaal: Afstemming tussen de vijf grootste woningcorporaties in de Woonkr8-regio.

Box-in-box concept: Bouwconcept waarmee een prefab unit in een bestaande ruimte wordt geplaatst.

BTiV - Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting: Uitvoeringsregels voor corporaties volgens de Woningwet.

Cao: Collectieve afspraken over arbeidsvoorwaarden.

CATS-model: Functiewaarderingssysteem.

CRM: Digitaal systeem voor beheer van klantgegevens en contacten.

DAEB - Diensten van Algemeen Economisch Belang: Wettelijke sociale taken van corporaties, zoals sociale huur en maatschappelijk vastgoed.

Dagelijks onderhoud: Klein, regelmatig onderhoud aan woningen.

DAR: Regionaal afval- en reinigingsbedrijf in Rijk van Nijmegen.

EFG-labels: Energielabels E, F en G voor woningen met lagere energieprestaties.

Enserve: Regionale serviceorganisatie voor vastgoedonderhoud.

Entree: Regionaal woonruimteverdeelsysteem en online portal voor Arnhem-Nijmegen.

EPV - Energieprestatievergoeding: Vergoeding voor zeer energiezuinige woningen.

ERP - Enterprise resource planning: Software die bedrijfsprocessen ondersteunt en integreert.

ESG: Duurzaamheidscriteria voor milieu, sociaal beleid en governance.

Fte: Omrekening van arbeid naar voltijds dienstverband.

GGZ: Geestelijke gezondheidszorg.

GMR: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

HAN: Hogeschool Arnhem en Nijmegen.

HBD: Huurdersorganisatie Beuningen Druten.

HBN: HuurdersBelangenNijmegen.

HRM: Personeels- en organisatiebeleid.

ICR - Interest Coverage Ratio: Maatstaf die aangeeft of een organisatie haar rentelasten kan betalen.

ICT: Informatietechnologie zoals systemen, hardware en software.

Kwaliteitskortingsgrens: Huurgrens waarbij de huurtoeslag lager wordt als de huur te hoog is voor het inkomen.

Ltv - Loan-to-value: verhouding tussen lening en de vastgoedwaarde.

Meerjarige prestatieafspraken: Meerjarige afspraken tussen een gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

MOG - Maatschappelijk onroerend goed: Vastgoed met een maatschappelijke functie, zoals zorglocaties.

Nationale prestatieafspraken: Landelijke afspraken tussen de rijksoverheid, woningcorporaties en gemeenten over volkshuisvesting.

NDW21: Nieuwe Dukenburgseweg 21, nieuwe buurt in Nijmeegse wijk Winkelsteeg.

Niet-DAEB: Activiteiten van woningcorporaties buiten de sociale kerntaken, zoals middenhuur en vrijesectorhuur.



OBG: Organisatie voor welzijn en ouderenzorg in Nijmegen (voormalig Oud Burgeren Gasthuis).

OR – Ondernemingsraad: Medezeggenschapsorgaan dat werknemers vertegenwoordigt.

OZB: Belasting op onroerend goed.

Passend toewijzen: Een woning toewijzen die past bij het inkomen van de woningzoekende.

PE-punten – Permanente educatie punten: Studiepunten voor verplichte professionele bijscholing.

Planmatig onderhoud: Onderhoud volgens een meerjarenplanning.

PNW – Platform Nijmeegse Woningcorporaties: samenwerkingsverband van Woonwaarts, Portaal, Talis en SSH&.

PV-panelen: Zonnepanelen die stroom opwekken.

RGS-partners - Resultaat Gericht Samenwerken: Samenwerking gericht op vooraf afgesproken resultaten.

RvC - Raad van Commissarissen: Toezichthoudend orgaan op het bestuur van een woningcorporatie.

RTIV - Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting: Regels voor de uitvoering van de Woningwet.

Standaard: De Standaard voor woningisolatie van Aedes is een maatstaf voor de maximale netto warmtevraag die nodig is om een woning goed te isoleren voor lage-temperatuurverwarming (zoals een warmtepomp).

Statushouders: Mensen met een verblijfsvergunning die recht hebben op huisvesting.

Streefhuur: De redelijke huur die past bij de woning.

Van Groot naar Beter: Regeling waarbij huurders een (te) grote woning kunnen ruilen voor een kleinere.

Vhe – verhuureenheid: Verhuurbare woning of bedrijfsruimte.

VTIV - Verdere Toelichting Instellingen Volkshuisvesting: Aanvullende regelgeving voor corporaties.

VvE – Vereniging van Eigenaren: Vereniging die gezamenlijk het beheer van een woongebouw regelt.

Wet versterking regie huisvesting: Landelijke wet die gemeenten meer sturing geeft op huisvesting van aandachtsgroepen.

Woningwet: Landelijke wet met regels voor woningcorporaties over het bouwen, verhuren en beheren van woningen.

Woonkr8: Samenwerkingsverband van corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen.

WNT - Wet normering topinkomens: Wet die topinkomens in de (semi)publieke sector begrenst.

WSW – Waarborgfonds Sociale Woningbouw: Fonds dat borg staat voor leningen van woningcorporaties.

WWS – Woningwaarderingstelsel: Systeem dat de maximale huur van sociale woningen bepaalt.

WWS Puntentellingssysteem: Puntensysteem dat de maximale huur van woningen bepaalt op basis van kwaliteit.

WOZ - Wet waardering onroerende zaken: Wet die de waarde van vastgoed bepaalt voor belastingen en huurgrenzen.



Jaarrekening 2025



Stichting Woonwaarts

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts.

Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 10 augustus 2022, met goedkeuring van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

INHOUDSOPGAVE JAARREKENING

DEEL 1 - JAARREKENING	98
1 Balans per 31 december 2025	98
2 Winst- en verliesrekening over 2025	100
3 Kasstroomoverzicht	101
4 Toelichting op de jaarrekening	103
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	108
6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	127
7 Toelichting op de winst- en verliesrekening	152
8 Overige toelichting	162
9 Ondertekening van de jaarrekening	175
DEEL 2 - OVERIGE GEGEVENS	177



1 Balans per 31 december 2025

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	REF.	2025	2024
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	2.076.666	1.893.545
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	289.586	268.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.2	58.892	56.705
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.3	5.621	19.016
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.430.765	2.238.228
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.4	2.393	2.687
Totaal van materiële vaste activa		2.393	2.687
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen	6.5	0	0
Latente belastingvordering	6.6	279	820
Leningen u/g	6.7	133	6
Totaal van financiële vaste activa		412	826
Totaal van vaste activa		2.433.570	2.241.741
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.8	4.032	3.271
Overige voorraden	6.9	3.812	4.855
Totaal van voorraden		7.844	8.126
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	6.10	522	514
Overheid	6.11	566	601
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.12	0	156
Overige vorderingen	6.13	489	99
Overlopende activa	6.14	811	464
Totaal van vorderingen		2.388	1.834
LIQUIDE MIDDELEN			
Liquide middelen	6.15	1.442	6.111
Totaal van Liquide middelen		1.442	6.111
Totaal van vlottende activa		11.674	16.071
TOTAAL VAN ACTIVA		2.445.244	2.257.812



1 Balans per 31 december 2025

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

PASSIVA	REF.	2025	2024
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	6.16	398.572	374.111
Herwaarderingsreserve	6.17	1.445.586	1.305.346
Totaal van het eigen vermogen		1.844.158	1.679.457
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.18	14.120	7.209
Overige voorzieningen	6.19	137	160
Totaal van voorzieningen		14.257	7.369
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.20	4.510	6.706
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	502.696	479.428
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	6.21	53.512	51.933
Overige schulden	6.22	1.132	973
Totaal van langlopende schulden		561.850	539.040
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.23	662	710
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	8.732	12.278
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.24	1.673	5.332
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.25	2.710	2.382
Schulden ter zake van pensioenen	6.26	130	105
Overige schulden	6.27	2.059	2.285
Overlopende passiva	6.28	9.013	8.854
Totaal van kortlopende schulden		24.979	31.946
TOTAAL VAN PASSIVA		2.445.244	2.257.812



2 Winst- en verliesrekening over 2025

x € 1.000

	REF.	2025	2024
Huuropbrengsten	7.1	88.892	83.951
Opbrengsten servicecontracten	7.2	3.192	2.664
Lasten servicecontracten	7.3	-3.337	-2.655
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	-6.437	-6.355
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	-36.472	-34.619
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	-9.586	-9.046
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		36.252	33.940
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	0	754
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	0	-782
Toegerekende organisatiekosten	7.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	7.7	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-28
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	11.621	7.141
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-124	-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.8	-6.890	-4.645
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.607	2.384
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-16.109	-1.066
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	7.10	162.599	182.057
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	7.11	1.068	857
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		147.558	181.848
Opbrengsten overige activiteiten	7.12	394	917
Kosten overige activiteiten	7.12	-178	-957
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		216	-40
Overige organisatiekosten	7.13	-1.824	-1.876
Kosten omtrent leefbaarheid	7.14	-2.269	-2.159
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	11	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.16	836	787
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.17	-14.145	-13.080
Totaal van financiële baten en lasten		-13.298	-12.293
Totaal van resultaat voor belastingen		171.242	201.776
Belastingen	7.18	-6.541	-5.403
Totaal van resultaat na belastingen		164.701	196.373



3 Kasstroomoverzicht x € 1.000 (directe methode)

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huurontvangsten	89.273	84.435
Vergoedingen	3.864	3.175
Overige bedrijfsontvangsten	802	738
Ontvangen interest	0	1
Saldo ingaande kasstromen	93.939	88.349
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	11.021	10.004
Onderhoudsuitgaven	31.782	30.129
Overige bedrijfsuitgaven	19.595	17.255
Betaalde interest	13.767	12.679
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	214	205
Leefbaarheid externe uitgaven niet- investeringsgebonden	467	725
Vennootschapsbelasting	5.557	4.445
Saldo uitgaande kasstromen	82.403	75.442
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.536	12.907
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.788	5.234
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.583	1.997
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	754
Saldo ingaande kasstromen MVA	11.371	7.985
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	24.164	38.245
Verbeteruitgaven	16.237	18.906
Aankoop	322	689
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.419	734
Investeringen overig	1.386	854
Saldo uitgaande kasstromen MVA	44.528	59.428
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-33.157	-51.443
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	60	63
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-712	-4
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-652	59
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-33.809	-51.384
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	36.000	60.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	36.000	60.000
UITGAAND		
Aflossing geborgde leningen	18.396	21.197
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	18.396	21.197
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.604	38.803



	2025	2024
Netto Kasstroom	-4.669	326
Wijzigingen kortgeld	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.669	326
Liquide middelen aan het begin van de periode	6.111	5.785
Liquide middelen aan het einde van de periode	1.442	6.111
Toename (afname) van liquide middelen	-4.669	326



4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 ACTIVITEITEN

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917). Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.1.1 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 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).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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



Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen opleveren en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

De cijfers over 2024 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Negatieve Liquide middelen naar kortlopende schulden onder rekening courant in toelichting 8.2 Balans DAEB.

4.2.1 Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026. De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening



over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

4.2.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

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

Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.2.2.1 Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.



4.2.2.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

4.2.3 Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.



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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een taxateur.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.



5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat 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 (2024: € 879.66).

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen. Ook commercieel vastgoed en het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt behoort hiertoe.

5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, 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. Bij het toepassen van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

5.1.1.3 *Onderhoud en verbetering*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. 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- en verbeteringsuitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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



5.1.1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Woonwaarts de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van Woonwaarts.

5.1.1.5 Herclassificatie

Vorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Woonwaarts definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloopbesluit.

Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

5.1.1.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.1.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Woonwaarts definieert dit als het moment dat het vastgoed is opgeleverd.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.



5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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 kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs volgens de lineaire methode. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Woonwaarts past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease.

Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.



Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 *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.

5.1.3.2 *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (2,68%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 *Leningen u/g*

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, die gelijk zijn aan de nominale waarde, indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.



Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa en deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 *Vastgoed bestemd voor verkoop*

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

5.1.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.1.5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. 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.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 100 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

5.1.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

5.1.7 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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



Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.1.8 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

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

5.1.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in besluitvormingsproces van Woonwaarts rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven.

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.

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



5.1.8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen 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, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Onder de overige voorzieningen is de voorziening loopbaanbudget opgenomen. In het verleden is deze voorziening opgenomen op basis van het maximaal te besteden loopbaanbudget. Woonwaarts acht de huidige voorziening voldoende.

5.1.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële-waardeontwikkeling van het achterliggend actief. De mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, welke gelijk is aan de nominale waarde indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten.



5.2 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

5.2.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0% voor DAEB (in 2024 was dit 5,8%) en 4,1% voor niet-DAEB (2024: 5,5%).

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

5.2.2 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 diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

5.2.3 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.
- Kosten Klantcontactcentrum.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

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 verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering).



In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 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. Gedacht kan worden aan:

- OZB
- Verzekeringskosten
- Overige exploitatielasten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5.2.7 Totaal van 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).

5.2.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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



5.2.8.2 *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).

5.2.8.3 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

5.2.8.4 *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

5.2.9 **Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen 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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.11 **Lonen, salarissen en sociale lasten**

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen.

Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen.



Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen wordt verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. De ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.12 Pensioenlasten

Woonwaarts heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonwaarts en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.



Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonwaarts beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwaarts, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2025 een dekkingsgraad van 143% (2024: 129%). De beleidsdekkingsgraad ligt in 2025 op circa 134,9% (2024: 130,3%). De beleidsdekkingsgraad is het gemiddelde van de maanddekkingsgraden van de laatste twaalf maanden. Hierdoor worden schommelingen in de maanddekkingsgraden opgevangen. Voor het pensioenfonds is de beleidsdekkingsgraad leidend voor het beleid. Ook wordt op basis van de beleidsdekkingsgraad bepaald of de buffers van het pensioenfonds voldoende zijn. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 104%, die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank.

De minimaal vereiste dekkingsgraad geeft de minimaal benodigde buffer weer. Als de beleidsdekkingsgraad hieronder komt, is er sprake van een dekkingstekort. Het fonds heeft dan te weinig vermogen om de pensioenen in de toekomst uit te kunnen betalen. Indien de beleidsdekkingsgraad gedurende 5 jaar onder de minimaal vereiste dekkingsgraad blijft, moet het pensioenfonds de opgebouwde pensioenaanspraken verminderen (korten). Na het korten moet de beleidsdekkingsgraad gelijk zijn aan de minimaal vereiste dekkingsgraad.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten, algemene organisatie kosten en de volkshuisvestelijke bijdrage.

5.2.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten conform artikel 51 BTIV van woonmaatschappelijk werk en/of 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.



5.2.15 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. 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.

5.2.16 Belastingen

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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.

Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

In 2021 is met de belastingdienst een VSO gesloten in verband met de Vestia leningruil.

5.2.17 Resultaat deelnemingen

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5.2.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.



5.2.19 Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

5.3 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen.

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).

5.4 TRANSACTIES MET 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 toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities.

Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

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

5.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

5.6 GRONDSLAGEN VOOR GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2025, balans Niet-DAEB per 31 december 2025, Winst- en verliesrekening DAEB over 2025, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025, kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2024 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

Om tot gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.



De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

GRONDSLAG VOOR SCHEIDING	POSTEN IN GESCHIEDEN VERANTWOORDING
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
<p>Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Kosten omtrent leefbaarheid <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post 'overige bedrijfsuitgaven'



6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 VASTGOED IN EXPLOITATIE

	DAEB- VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB- VASTGOED IN EXPLOITATIE	TOTAAL
	€	€	€
1 JANUARI 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	797.971	128.702	926.673
Cumulatieve herwaarderingen	1.095.574	140.260	1.235.834
Boekwaarde per 1 januari 2025	1.893.545	268.962	2.162.507
MUTATIES KALENDERJAAR 2025			
Investerings – oplevering nieuwbouw	33.113	0	33.113
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	11.250	456	11.706
Investerings – uitgaven renovatieprojecten	1.523	0	1.523
Investerings – verrekening voorziening	-1.106	0	-1.106
Herclassificatie van in ontwikkeling	-415	0	-415
Verkopen	-1.543	-546	-2.089
Sloop	0	0	0
Overboekingen van en naar voorraden	-2.417	-12	-2.429
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	844	0	844
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	304	-304	0
Aanpassing marktwaarde	141.568	21.031	162.599
Totaal mutaties 2025	183.121	20.625	203.746
31 DECEMBER 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	856.640	128.992	985.632
Cumulatieve herwaarderingen	1.220.026	160.594	1.380.620
Boekwaarde per 31 december 2025	2.076.666	289.586	2.366.252

Het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde 2025 bedraagt € 417.000 (2024: € 415.000) en wordt veroorzaakt door investeringen in renovatieprojecten die einde boekjaar nog niet zijn afgerond. Dit bedrag is opgenomen op de regel herclassificatie van in ontwikkeling.

Per 31 december 2025 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.416.882.000 (2024: € 1.280.506.000). Deze heeft voor € 1.253.774 (2024: € 1.135.782.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 163.108.000 (2024: € 144.723.000) op het niet-DAEB-vastgoed.



Herclassificatie

Gedurende 2025 is één VHE geherclassificeerd. Deze VHE is vanuit de niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB.

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 met de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2025, aan de hand van een disconteringsvoet, die door de taxateur op marktwaardecomplex is bepaald en inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 507 - € 2.589 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: 1,4%, jaar 2: 0,8%, jaar 3 en 4: -0,2%
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,0 – 8,8% Uitponden: 2,7 – 8,8%
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 22.000 - € 876.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 5%, jaar 2 en verder: 2%
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 4,6 – 7,9% Uitponden: 5,3 – 10,8%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 454 – € 3.989 Uitponden: € 454 – € 3.191 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 19% Uitponden: 4 - 19%
BOG	Markthuur	Markthuur per m2: 50 – € 205
BOG	Exit yield	Doorexploiteren: 6,0-11%



TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,38%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 69
Parkeergelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: 1,4%, jaar 2: 0,8%, jaar 3 en 4: -0,2%
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 7,13% Uitponden gemiddeld 7,31%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 15.090
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1 en verder: 2%
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,74% Uitponden: 6,90%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 167 Uitponden gemiddeld € 135
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 5,0 – 10,7% Uitponden: 7 - 25%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Bij de waarderingscomplexen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG-model wordt uitsluitend een doorexpluatiescenario gewaardeerd.

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

LOCATIE (GEMEENTE/POSTCODE)	TYPE	BOUWJAAR
Nijmegen	Eengezinswoning	< 1960
Beuningen	Meergezinswoning	1960 – 1969
Druuten	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
	Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 –



Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

(BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
MARKTWAARDE 1-1-2025	€ 1.893.130	€ 268.962	€ 2.162.092
Overboeking renovaties vanuit i.o.	€ 415	€ 0	€ 415
BOEKWAARDE 1-1-2025	€ 1.893.545	€ 268.962	€ 2.162.507
VOORRAADMUTATIES	€ 27.131	-€ 837	€ 26.294
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 4.051	-€ 570	-€ 4.621
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 30.877	€ 37	€ 30.915
Classificatiewijzigingen	€ 304	-€ 304	€ 0
VASTGOEDGEGEVENS	€ 40.478	€ 4.433	€ 44.911
Vastgoedtype	€ 92	€ 0	€ 92
Contractuur	€ 32.253	€ 3.868	€ 36.121
Leegstand	€ 1.755	€ 234	€ 1.989
Maximale huur	€ 6.045	€ 413	€ 6.457
Mutatiegraad doorexploiteren	€ 1.243	€ 122	€ 1.365
WOZ-waarde	-€ 2.921	-€ 184	-€ 3.105
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 224	-€ 33	-€ 257
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 2.257	€ 32	€ 2.289
Jaarwissel	-€ 21	-€ 19	-€ 40
METHODISCHE WIJZIGINGEN	€ 1.309	€ 0	€ 1.309
Contractuur €0 zonder leegstand	€ 1.309	€ 0	€ 1.309
MARKTONTWIKKELINGEN	€ 114.201	€ 17.029	€ 131.230
Macro-economische parameters	€ 1.734	€ 133	€ 1.867
Mutatiegraad uitpenden	€ 606	-€ 425	€ 181
Reguliere huurstijging	-€ 15.031	-€ 1.371	-€ 16.402
Markthuur	€ 4.513	€ 480	€ 4.993
Markthuurstijging	€ 1.831	€ 190	€ 2.021
Leegwaarde	€ 98.551	€ 14.744	€ 113.295
Leegwaardestijging	-€ 22.947	-€ 3.318	-€ 26.265
Splitsingskosten	-€ 220	-€ 15	-€ 235
Verkoopkosten	-€ 2	-€ 2	-€ 4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 4.800	-€ 352	-€ 5.152
Beheerkosten	-€ 2.394	-€ 188	-€ 2.582
Belastingen en verzekeringen	-€ 869	-€ 91	-€ 960
Disconteringsvoet	€ 45.399	€ 6.387	€ 51.786
Exit yield	€ 7.830	€ 857	€ 8.687
Marktwaarde 31-12-2025	€ 2.076.249	€ 289.586	€ 2.365.836
Overboeking renovaties vanuit i.o.	€ 417	€ 0	€ 417
Boekwaarde 31-12-2025	€ 2.076.666	€ 289.586	€ 2.366.252

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheids-garantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.



In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 11.092 (2024: 10.781) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.366 (2024: 1.371) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2025) van deze verhuureenheden bedraagt € 3.720.389.000 (2024: € 3.307.399.000).

Beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Vanaf 2025 heeft Woonwaarts een 60-jarige onderhoudsbegroting voor alle complexen opgesteld en de totaalbedragen in beeld. Tot en met 2054 zijn de bedragen per complex gebruikt. Daarna is een onderhoudsnorm per complex gebruikt. De onderhoudsnorm per complex is gebaseerd op de periode tot en met 2054, met een opslag om aan te sluiten bij de totalen van de periode 2055-2084.

Woonwaarts heeft in de meerjarenbegroting complexen verwerkt als investering (ingrijpende verbouwing). Het onderhoudsdeel van deze complexen is meegenomen in de berekening van de beleidswaarde.

De meerjaren onderhoudsbegroting is per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten zijn onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	BELEIDSWAARDE 2025	MARKTWAARDE 2025
Huurprijzen	Gemiddelde streefhuur € 722 per woning	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 1.090 per woning
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.271 per woning	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 2.118 per woning
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 642 per woning	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 564 per woning
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 0,9 miljoen aan verplichtingen ingerekend (contante waarde)	Geen verplichtingen EFG-labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario.

Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

	2025	2024
DAEB TI	€ 963.506.000	€ 1.007.053.000
Niet-DAEB TI	€ 194.631.000	€ 215.983.000
Totaal	€ 1.158.137.000	€ 1.223.036.000



Sensitiviteitsanalyse

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

	MUTATIE T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 104 miljoen lager
Contractuur per maand	€ 25 hoger	€ 41 miljoen hoger
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	€ 73 miljoen hoger
Beleidsonderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 43 miljoen lager
Beleidsbeheer per jaar	€ 100 hoger	€ 43 miljoen lager

6.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

BEDRAGEN X € 1.000	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN
1 JANUARI 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.864
Cumulatieve herwaarderingen	24.841
Boekwaarde per 1 januari 2025	56.705
MUTATIES:	
Desinvesteringen	-1.735
Overboeking naar voorraad verkoop	-2.241
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	789
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	5.374
Totaal mutaties 2025	2.187
31 DECEMBER 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.188
Cumulatieve herwaarderingen	28.704
Boekwaarde per 31 december 2025	58.892

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN:	2025	2024
Aantal verhuureenheden 1 januari	261	270
Afkoop/correctie regeling	0	-3
Terugkopen boekjaar	-13	-6
Aantal verhuureenheden 31 december	248	261

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43,5% in 2025 (2024: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.3 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	NIET DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	TOTAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
1 JANUARI 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.556	0	32.556
Verrekening voorziening onrendabele top	-13.540	0	-13.540
Boekwaarde per 1 januari 2025	19.016	0	19.016
MUTATIES:			
Investerings	24.558	0	24.558
Herclassificatie naar in exploitatie	0	0	0
Overboekingen naar in exploitatie	-43.528	0	-43.528
Afboekingen	-186	0	-186
Mutatie verrekening onrendabele top	0	0	0
Totaal mutaties 2025	-19.156	0	-19.156
31 DECEMBER 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.399	0	13.399
Verrekening voorziening onrendabele top	-7.779	0	-7.779
Boekwaarde per 31 december 2025	5.621	0	5.621

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 758.000 (2024: € 786.000) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten (stichtingskosten) volledig opgeleverd:

Het project Vlierestraat 36 zorgwoningen in Nijmegen	€ 10.037.236
Het project Introgebouw 59 woningen in Druten	€ 18.332.361
Het project Ecowieck 9 woningen in Ewijk	€ 1.775.844
Het project De Portier 44 woningen in Druten	€ 13.382.865



Materiële vaste activa

6.4 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

BEDRAGEN X € 1.000	ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
1 JANUARI 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.846
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.159
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.687
MUTATIES	
Investerings	300
Desinvesteringen inclusief afschrijvingen	0
Afwaardering	-51
Afschrijvingen	-543
Totaal mutaties 2025	-294
31 DECEMBER 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.146
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.754
Boekwaarde per 31 december 2025	2.393

In de activa ten dienste van de exploitatie heeft in 2022 een investering plaats gevonden van € 1.584.000 inzake zonnepanelen voor het project postcoderoos. Het juridische eigendom van deze investering ligt bij de Duurzame Energie Coöperatie Woonwaarts. Het economische eigendom ligt bij Woonwaarts. Na 15 jaar wordt het juridische eigendom overgedragen aan Woonwaarts. De afschrijving van deze zonnepanelen vindt plaats in 20 jaar. Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten uit de Duurzame Energie Coöperatie. De afschrijving en de opbrengst wordt verantwoord onder de overige activiteiten in de winst- & verliesrekening.

Financiële vaste activa

6.5 DEELNEMINGEN

BEDRAGEN X € 1.000	2025	2024
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	0	0

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in boekjaar 2018.



6.6 LATENTE BELASTINGVORDERING

	2025	2024
Stand per 1 januari	820	1.013
Mutatie latente belastingvordering	-541	-193
Stand per 31 december	279	820

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	820	1.013
Mutatie latentie leningen	2	-2
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-536	-318
Mutatie zonnepanelen postcoderoos	-7	127
Boekwaarde per 31 december	279	820

	WAARDERING- VERSCHIL	LATENTIE TEGEN NOMINALE WAARDE	LATENTIE TEGEN CONTANTE WAARDE	WAARVAN KORTLOPEND	WAARVAN LANGLOPEND
	€	€	€		
Leningen	224	59	50	2	48
Afschrijvingspotentieel	477	123	110	23	87
Zonnepanelen	471	122	119	9	110
Totaal			279	34	245

Het gehanteerde rentepercentage is 1,99%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2025 van 2,68% rekening houdend met het geldende belastingtarief (25,8%). Vermoedelijk zal een bedrag van € 34.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De looptijd bedraagt 12 tot 40 jaar.

Afschrijvingspotentieel:

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Zonnepanelen postcoderoos:

In 2024 heeft Woonwaarts een extra afschrijving genomen voor de zonnepanelen in de Duurzame Energiecoöperatie van € 500.000. Fiscaal is deze afwaardering niet toegestaan. Hierdoor ontstaat eind 2024 een waarderingsverschil. Deze latentie heeft een resterende looptijd van 16,5 jaar.



6.7 LENINGEN U/G

	2025	2024
Voorgefinancierde projecttermijnen	127	0
Starterrentelening	6	6
Totaal leningen u/g	133	6

Voorgefinancierde projecttermijnen

	2025	2024
Voorgefinancierde projecttermijnen	509	0
Af: Voorziening voorgefinancierde projecttermijnen	-382	0
Totaal voorgefinancierde projecttermijnen	127	0

In verband met liquiditeitsproblemen bij de ontwikkelaar van het project Ecowieck heeft Woonwaarts middels een akte van cessie de vorderingen op de aannemer overgenomen. Met de ontwikkelaar is een langlopende betalingsregeling getroffen. De voorziening is getroffen voor de mogelijke oninbaarheid van deze vordering.

Startersrentelening

	2025	2024
Starters renteregeling	101	112
Af: Voorziening starterslening	-95	-106
Totaal startersrenteregeling	6	6

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.



Vlottende activa

Voorraden

6.8 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	2025	2024
Teruggekochte woningen VOV	1.397	393
Leegstaande verkoopwoningen	2.635	2.878
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	4.032	3.271

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (4 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (16 woningen en 5 parkeerplaatsen).

6.9 OVERIGE VOORRADEN

	2025	2024
GROND- EN ONTWIKKELPOSITIES:		
Project Muntmeester	3.378	3.378
Project Het Erf Druten-West	0	977
Project Irenestraat	427	427
Voorraad grondposities	3.805	4.782
Voorraad onderhoudsmaterialen	7	73
Totaal overige voorraden	3.812	4.855

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

	2025	2024
Huurdebiteuren	522	514
Overheid	566	601
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	156
Overige vorderingen	489	99
Overlopende activa	811	464
	2.388	1.834

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 209.000 (2024: € 206.000) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.



6.10 HUURDEBITEUREN

	2025	2024
Huurdebiteuren	549	540
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-27	-26
Totaal huurdebiteuren	522	514

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2025 is 0,59% van de netto jaarhuur (2024: 0,61%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	114	118
Dotatie ten laste van de exploitatie	179	94
Afgeboekte oninbare posten	-171	-98
Boekwaarde per 31 december	122	114

Van de voorziening ultimo 2025 is € 27.000 (2024: €26.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 95.000 (2024: € 88.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 OVERHEID

	2025	2024
Subsidies	566	601
Totaal overheid	566	601

6.12 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	0	156
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	156



6.13 OVERIGE VORDERINGEN

	2025	2024
Afrekeningen vertrokken huurders	186	171
Overige vorderingen	399	16
Subtotaal	584	187
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-95	-88
Totaal overige vorderingen	489	99

6.14 OVERLOPENDE ACTIVA

	2025	2024
Vooruit ontvangen facturen	672	69
Nog te ontvangen bedragen	0	0
Overige overlopende posten	139	395
Totaal overlopende activa	811	464

6.15 LIQUIDE MIDDELEN

	2025	2024
Bankgelden	1.442	6.111
Totaal liquide middelen	1.442	6.111

Eind 2025 stond € 1.367.000 ter vrijer beschikking (2024: € 6.036.000). Eind 2025 zijn twee bankgaranties verstrekt voor € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.



Passiva

6.16 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	374.111	349.348
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	24.591	7.299
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-169.703	-183.097
Realisatie uit hoofde van verkoop	4.872	4.259
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Uit resultaatsbestemming	164.701	196.373
Eenmalige correctie Huis & Hof	0	-71
Boekwaarde per 31 december	398.572	374.111

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

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 € 164.701.482 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 15 april 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	1.305.346	1.133.736
Eenmalige correctie Huis & Hof	0	71
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-4.872	-4.259
Realisatie i.v.m. sloop	0	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	169.703	183.097
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-24.591	-7.299
Boekwaarde per 31 december	1.445.586	1.305.346



De specificatie van de herwaarderingsreserve is als volgt:

HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	VOV DAEB	VOV NIET DAEB	TOTAAL
Boekwaarde per 1 januari	1.135.783	144.722	20.135	4.706	1.305.346
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-2.870	-491	-993	-518	-4.872
Realisatie i.v.m. sloop	0	0	0	0	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	143.912	20.417	4.441	933	169.703
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-23.256	-1.335	0	0	-24.591
Herclassificaties/herkwalificaties	205	-205	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.253.774	163.108	23.583	5.121	1.445.586

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.446 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.305 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 marktwaarde 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.208 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



6.18 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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

	NIEUWBOUW	BESTAAND	2025	2024
Voorziening onrendabel	18.548	11.623	30.171	38.269
Waarvan geïnvesteerd	-13.540	-9.422	-22.962	-14.388
Boekwaarde per 1 januari	5.008	2.201	7.209	23.881
Mutaties in het boekjaar				
Bij: dotaties	11.948	5.666	17.614	4.772
Af: vrijval	-435	-1.576	-2.011	-3.079
Af: onttrekkingen	-11.211	-11.557	-22.768	-9.791
Totaal mutaties	302	-7.468	-7.166	-8.098
Voorziening onrendabel	18.850	4.155	23.005	30.171
Waarvan geïnvesteerd	-7.779	-1.106	-8.885	-22.962
Boekwaarde per 31 december	11.071	3.049	14.120	7.209

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Op balansdatum wordt verwacht dat een bedrag van € 11.814.0000 (2024: € 5.146.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2.306.000 (2024: € 0) binnen vijf jaar.

6.19 OVERIGE VOORZIENINGEN

	2025	2024
Loopbaanbudget	137	160
Totaal voorziening overig	137	160

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	160	188
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-23	-28
Boekwaarde per 31 december	137	160

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 137.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).



Langlopende schulden

6.20 SCHULDEN AAN OVERHEID EN SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

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

	NOMINAAL	AGIO	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	493.975	5.147	499.122	460.445
Bij: nieuwe leningen	36.000	0	36.000	60.000
Af: aflossingen	-18.396	0	-18.396	-21.197
Bij/af: amortisatie	0	-126	-126	-126
Boekwaarde per 31 december	511.579	5.021	516.600	499.122
Waarvan langlopend	502.185	4.895	507.206	486.134
Waarvan kortlopend	9.394	126	9.394	12.988
	511.579	5.021	516.600	499.122

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen en de rente contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 475.462 (31 december 2024: € 492.015). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet die bepaald is op de risicovrije rentecurve en opslagcurve van 2025. De jaarlijkse kasstromen per lening worden op basis van de percentages en looptijd contant gemaakt.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2026 wordt één geldlening met een schuldrestant van € 4,5 miljoen contractueel afgelost. Daarnaast zal € 4,9 miljoen als jaarlijkse aflossingen op de bestaande leningportefeuille worden afgelost.

Leningruil Vestia

Woonwaarts heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. In 2021 is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.554 en een rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.554, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 9.076. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW

Ultimo 2025 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 519.579.000 (2024: € 497.975.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van leningenportefeuille ultimo 2025 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 8 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5 miljoen).

WSW-obligoverplichting

In 2021 heeft Woonwaarts een variabele rollover lening afgesloten voor de obligoverplichting jegens ten bedrage van € 10.471.000 uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling. Eind 2025 bedraagt deze € 13.260.000 (2024: € 12.043.000).

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (x € 1000):

RENTE %	SCHULDREST	RENTE- OF OPSLAG HERZIENINGSPERIODE	OPSLAG HERZIENING	RESTERENDE LOOPTIJD	SCHULDREST
0% - 1%	63.157	tot 3 maanden	15.000	< 1 jaar (kortlopend)	4.627
1% - 2%	86.220	3 maanden tot 1 jaar	16.000	1 tot 5 jaar	36.193
2% - 3%	111.083	1 tot 5 jaar	72.800	5 tot 10 jaar	77.763
3% - 4%	173.869	5 tot 10 jaar	21.184	10 tot 20 jaar	74.672
4% - 5%	64.470	> 10 jaar	0	20 tot 30 jaar	88.003
5% - 6%	17.242	n.v.t.	391.616	30 tot 40 jaar	171.243
> 6%	558			40 tot 50 jaar	64.100
	516.600		516.600		516.600

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Vastrentende leningen	414.579	392.975
Variabelrentende leningen	2.000	6.000
Basisrenteleningen	95.000	95.000
Stand per 31 december	511.579	493.975

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,68% (2024: 2,75%). De duratie van de leningenportefeuille bedraagt 26 jaar (2024:27 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd varieert van 1 tot 6 jaar. Na deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 7,5 en 42 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-overleningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,37%.

6.21 VERPLICHTINGEN UIT WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.



De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2025	2024
Beginsaldo	51.933	49.913
MUTATIES IN HET BOEKJAAR		
Terugkoop/afkoop woningen	-2.774	-1.637
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	4.353	3.657
Totaal mutaties	1.579	2.020
Eindsaldo	53.512	51.933

In het boekjaar 2025 is van 13 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2024: 9 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardeverandering van de overgedragen onroerende zaken van 10,04% in 2025 (2024: -8,62%), stijgt de terugkoopverplichting in 2025 met € 4.354.000 (2024: € 3.657.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 248 woningen (2024: 261) opgenomen in de regeling.

6.22 OVERIGE SCHULDEN

	2025	2024
Waarborgsommen	823	831
Overige langlopende verplichtingen	309	142
Totaal overige schulden	1.132	973

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen een maandhuur als borg. De overige langlopende schulden betreffen voor € 120.000 aan financiële afspraken die binnen 2 jaar worden uitbetaald en voor € 189.000 aan ontvangen subsidie die in 10 jaar uitbetaald wordt aan huurders. Hiervan heeft € 41.900 een looptijd korter dan een jaar.



Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2025	2024
Schulden aan overheid	662	710
Schulden aan kredietinstellingen	8.732	12.278
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.673	5.332
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.710	2.382
Schulden ter zake van pensioenen	130	105
Overige schulden	2.059	2.285
Overlopende passiva	9.013	8.854
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	24.979	31.946

6.23 SCHULDEN AAN OVERHEID

	2025	2024
Kortlopend deel leningen	662	710
Totaal schulden aan overheid	662	710

6.24 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

	2025	2024
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.673	5.332
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.673	5.332

6.25 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	2025	2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	477	381
Vennootschapsbelasting	288	0
Omzetbelasting	1.945	2.001
Totaal belastingen en sociale premies	2.710	2.382

**6.26 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN**

	2025	2024
Pensioenpremies SPW	130	105
Totaal schulden ter zake van pensioenen	130	105

6.27 OVERIGE SCHULDEN

	2025	2024
Verlofuren medewerkers	421	367
Afrekening servicekosten/warmte	793	637
Nog te betalen projectkosten	787	941
Overige schulden	58	340
Totaal overige schulden	2.059	2.285

6.28 OVERLOPENDE PASSIVA

	2025	2024
Niet vervallen rente geldleningen	5.060	5.212
Vooruit ontvangen huurtermijnen	3.581	3.182
Externe controle en fiscaal advies	115	131
Nog te ontvangen OZB/waterschap	6	53
Overige overlopende posten	251	276
Totaal overlopende passiva	9.013	8.854

6.29 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 100.000 stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet



gevoelig voor fluctuaties in markttrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we twee flexibele financieringsarrangementen, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening).

TOELICHTING LIQUIDITEITSRISICO	2025	2024
VERPLICHTING		
Aflossing komend boekjaar	9.300	12.900
Lopende investeringsverplichtingen	29.600	27.000
Lopende onderhoudsverplichtingen	2.900	2.700
Overige verplichtingen	800	1.200
Totale verplichting	42.600	43.800
DEKKING		
Banksaldi	1.442	6.036
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	8.000	4.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	13.651	12.103
Totale dekking	23.093	22.139

Concentratie liquiditeitsrisico:

Woonwaarts zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.



De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	ULTIMO 2025
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	338.049
Nationale Waterschapsbank N.V.	121.700
Gemeente	5.172
Financiële Instellingen (niet zijnde banken)	46.658
Overige	0
Totaal	511.579

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

6.30 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

6.30.1 Investeringsverplichtingen

De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2025 circa € 29.631.000 (2024: € 26.960.000).

6.30.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud

Woonwaarts heeft met diverse leveranciers onderhoudscontracten afgesloten. Deze onderhoudscontracten hebben een looptijd van 1 tot 5 jaar. De jaarlijkse onderhoudsverplichting bedraagt circa € 2,9 miljoen (2024: € 2,7 miljoen).

6.30.3 Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 en twee magazijnen bedraagt in totaal € 395.000 (prijspeil 1-1-2025). In 2024 was dit € 380.545.

De huurverplichting voor 1-5 jaar bedraagt € 761.091. De huurverplichting van het kantoor loopt 31-12-2027 af.

6.30.4 Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 55.971 (2024: € 54.335). Hiervan vervalt € 55.971 binnen 1 jaar (2024: 54.335). De leaseovereenkomst voor 8 bussen loopt tot september 2026. De leaseovereenkomst voor 1 caddy kan elk moment worden opgezegd.



6.30.5 Softwarecontracten Aareon

Woonwaarts heeft eind 2024 met Aareon een vijfjarig contract afgesloten voor Tobias 365. De jaarlijkse licenties bedragen circa € 600.000. Eind 2025 is de totale verplichting € 2,4 miljoen (2024: 3,0 miljoen).

6.30.6 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonwaarts 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 € 13.260.000 (2024: 12.043.000) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 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 Woonwaarts 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.

6.30.7 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties

Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 en Takenhofplein 3 zijn als borg twee bankgaranties afgegeven van € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank. Totaal is dit € 74.554.

6.30.8 Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

6.30.9 Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het Aw heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030.

6.30.10 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die nadere informatie geven over de feitelijke toestand op balansdatum en van een zodanig belang zijn dat het niet toelichten de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening beïnvloedt.



7 Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 HUUROPBRENGSTEN

(X € 1.000)	2025	2024
HUUROPBRENGSTEN DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	78.920	74.277
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	126	125
	79.046	74.402
Af: huurderiving wegens leegstand	-952	-690
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-161	-85
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	77.932	73.627
HUUROPBRENGSTEN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	10.693	10.074
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	397	383
	11.091	10.457
Af: huurderiving wegens leegstand	-113	-124
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-18	-9
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	10.959	10.324
Totaal huuropbrengsten	88.892	83.951

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2025	2024
Gemeente Nijmegen	54.933	51.972
Gemeente Beuningen	19.560	18.514
Gemeente Druten	14.399	13.465
Totaal huuropbrengsten	88.892	83.951

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 4,1% (2024: + 4,6%) gestegen wat een stijging veroorzaakte van circa € 300.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2025 met circa 5,89% gestegen (2024: 4,6%).



7.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2025	2024
Serviceabbonementen	530	495
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	454	388
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	3.029	2.437
Afrekening servicecontracten	-794	-637
Opbrengstenderving wegens leegstand	-27	-19
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.192	2.664

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2025	2024
Gemeente Nijmegen	2.307	1.903
Gemeente Beuningen	502	414
Gemeente Druten	383	347
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.192	2.664

7.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2025	2024
Servicekosten verrekenbaar	2.210	1.780
Servicekosten niet-verrekenbaar	1.127	875
Totaal lasten servicecontracten	3.337	2.655

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2025	2024
Gemeente Nijmegen	2.585	1.969
Gemeente Beuningen	416	352
Gemeente Druten	336	334
Totaal lasten servicecontracten	3.337	2.655

**7.4 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN**

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	4.766	4.433
Toegerekende overige organisatiekosten	1.443	1.720
Toegerekende afschrijvingen	228	202
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.437	6.355

7.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2025	2024
Onderhoudslasten (cyclisch)	22.733	20.449
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	7.900	8.873
Toegerekende personeelskosten	4.534	3.975
Toegerekende overige organisatiekosten	1.106	1.146
Toegerekende afschrijvingen	199	176
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	36.472	34.619

	2025	2024
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	27.550	26.253
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.083	3.069
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	30.633	29.322

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	21.636	19.495
Mutatieonderhoud	2.425	2.181
Reparatie-onderhoud	3.489	4.577
Totaal onderhoudslasten	27.550	26.253

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

	2025	2024
Planmatig onderhoud	2.166	2.246
Mutatieonderhoud	463	330
Reparatie-onderhoud	454	493
Totaal onderhoudslasten	3.083	3.069

**7.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT**

	2025	2024
OZB en andere belastingen	8.514	7.939
Verzekeringen	625	616
Beheerkosten VVE	237	255
Overige verhuurlasten	210	236
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.586	9.046

7.7 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2025	2024
Opbrengst verkopen projecten	0	754
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	-782
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-28
Af: toegerekende organisatiekosten		0
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-28

7.8 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	3.516	2.286
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.091	98
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	4.607	2.384

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

	2025	2024
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.908	6.722
Af: direct toerekenbare kosten	-437	-427
Af: boekwaarde	-4.858	-3.909
Af: toegerekende organisatiekosten	-97	-100
Verkoopresultaat bestaand bezit	3.516	2.286
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	0
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	3.516	2.286



	2025	2024
NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.242	1.444
Af: direct toerekenbare kosten	-92	-54
Af: boekwaarde	-2.032	-1.280
Af: toegerekende organisatiekosten	-27	-12
Verkoopresultaat bestaand bezit	1.091	98
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	0
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	1.091	98

In 2025 zijn 27 woningen en 1 parkeerplaats (2024: 17 woningen, 1 BOG en 1 parkeerplaats), waarvan 21 DAEB en 7 (waarvan 1 parkeerplaats) Niet-DAEB eenheden. Daarnaast zijn 8 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2024: 6), waarvan 5 DAEB en 3 Niet-DAEB. In 2025 zijn geen VOV-regelingen afgekocht (2024: 2). In de boekwaarden is € 2.128.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen (2024: € 1.236.000).

7.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2025	2024
Waardeverminderingen	18.120	4.818
Terugname waardeverminderingen	-2.011	-3.752
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.109	1.066

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.10 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	148.485	169.566
Afname marktwaarde	-6.917	-7.071
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB- vastgoed in exploitatie	141.568	162.495

	2025	2024
NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	21.155	20.335
Afname marktwaarde	-124	-773
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.031	19.562



De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door oplevering van nieuwbouw, stijging van huurprijzen, hogere leegwaarden en een betere disconteringsvoet.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERING VOV

	2025	2024
VASTGOED VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Toename marktwaarde	5.422	4.514
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-4.354	-3.657
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.068	857

7.12 NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2025	2024
DEZE BESTAAN GESALDEERD UIT:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-36	-48
Vergoeding voor servicekosten en beheer	-12	282
Kosten warmtenet	-33	0
Afschrijving postcoderoos	-51	-579
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	90	93
Overige bedrijfsopbrengsten	257	212
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	216	-40

Activiteiten warmtelevering werden in 2024 nog onder Vergoeding voor servicekosten en beheer gerekend.

7.13 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2025	2024
Overige organisatiekosten	1.610	1.671
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	77	67
Obligo	137	138
Totaal overige organisatiekosten	1.824	1.876



De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.

Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.

Er is geen saneringssteun geïnd in 2025 (2024: geen).

7.14 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	481	621
Toegerekende personeelskosten	1.788	1.538
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	2.269	2.159

Toelichting toegerekende organisatiekosten

TOTALE ORGANISATIEKOSTEN	2025	2024
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	6.437	6.355
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.839	5.297
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop	124	112
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.788	1.538
Af: Toegerekende organisatiekosten overige organisatie	1.592	1.653
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	37	48
Totaal overige organisatiekosten	15.817	15.003

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding van functies naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop en leefbaarheid.

AFSCHRIJVINGEN	2025	2024
Activa ten dienste van de exploitatie	543	473
Totaal afschrijvingen	543	473

LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2025	2024
Lonen en salarissen	8.580	8.061
Sociale lasten	1.434	1.297
Pensioenlasten	1.039	877
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	11.053	10.235

FTE

Het gemiddelde aantal binnen Woonwaarts werkzame werknemers in het boekjaar, berekend op full-timebasis, en voor 2025 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2025	2024
Bestuur	1,0	1,0
Staf en controller	15,0	13,8
Financiën	20,2	18,6
Vastgoed	35,2	31,4
Wonen	59,0	55,9
Totaal	130,4	120,6

Overige organisatiekosten

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	2025	2024
BEHEERKOSTEN		
Overige personeelskosten	1.797	1.933
Huisvestingskosten	469	488
Toezicht kosten	93	122
Algemene beheerskosten	3.106	2.772
Subtotaal beheerkosten	5.465	5.315
HEFFINGEN		
Belastingen	8.514	7.939
Verzekeringen	625	616
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/Obligo	214	205
Subtotaal heffingen	9.352	8.760
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Bijdrage VVE's beheer	315	304
Lasten overige activiteiten	77	396
Overige bedrijfslasten	169	236
Subtotaal overige bedrijfslasten	560	936
Totaal overige organisatiekosten	15.378	15.011

HONORARIUM VAN DE ACCOUNTANT	2025	2024
Onderzoek van de jaarrekening	230	215
Andere controle opdrachten	25	27
Overige dienstverlening	0	0
Totaal honorarium	255	242

De honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2025 ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.



De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

Financiële baten en lasten

7.15 WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN DIE TOT DE VLOTTENDE ACTIVA BEHOREN

	2025	2024
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	11	0
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	11	0

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 10.945 (2024: € 0).

7.16 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2025	2024
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	758	786
Overige rentevergoedingen	78	1
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	836	787

In 2025 is voor een bedrag van € 758.000 (2024: € 786.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 3,1% gehanteerd (2024: 2,95%).

7.17 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2025	2024
Langlopende geldleningen	13.345	12.379
Betaalde rente overig	666	568
(her)financieringskosten	128	126
Rente waarborgsommen	6	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.145	13.080

Het gemiddelde rentepercentage over 2025 bedraagt 2,68 % (2024: 2,75%).



7.18 BELASTINGEN

	2025	2024
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.997	5.204
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	4	6
Mutaties in de belasting latenties	540	193
Totaal belastingen	6.541	5.403

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is 3,82% (2024: -/- 8,71%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2025	2024
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR VENNOOTSCHAPSBELASTING	171.242	201.776
Fiscale afschrijving op bezit	-700	-610
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-736	-4.417
Correctie rente leningen o/g	-3	-7
Correctie waardeveranderingen	0	281
Correctie marktwaarde	-148.065	-182.057
Correctie afwaardering postcoderoos zonnepanelen	-28	500
Correctie boekwaarde verkopen	763	659
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	0	-42
Correctie verkoop woningen/grond	0	-577
Correctie rente projecten	-92	-47
Correctie loopbaanbegeleiding	-23	-27
Gemengde kostenaftrek	33	29
Dotatie HIR	-5.465	-3.156
Niet aftrekbare rente	6.370	7.916
Belastbaar bedrag	23.296	20.221

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 5.997.000 (2024: € 5.204.000). Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief is 25,8% (2024: 25,8%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

In februari 2026 is de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2024 van Woonwaarts ingediend. In de aangifte vennootschapsbelasting 2024 wijkt het belastbare resultaat van Woonwaarts af met + € 61.000 ten opzichte van de fiscale positie in de jaarrekening 2024.



8 Overige toelichting

8.1 BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) TOPFUNCTIONARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2025 voor een totaalbedrag van € 180.601 (2024: € 171.870) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2025 een bedrag van totaal € 78.138 (2024: € 79.348) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

GEGEVENS 2025	
<i>Bedragen x € 1</i>	A.R.E.W. PEKEL
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
BEZOLDIGING	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 158.216
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.385
Subtotaal	€ 180.601
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 180.601
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	
<i>Bedragen x € 1</i>	A.R.E.W. PEKEL
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
BEZOLDIGING	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 149.850
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.020
Subtotaal	€ 171.870
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000
Bezoldiging	€ 171.870

Het aanpassen van de bezoldiging van de bestuurder is de uitkomst van overleg tussen de bestuurder en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Vier aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.
- De prestatie van de bestuurder.



De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts is als volgt:

GEGEVENS 2025						
Bedragen x € 1	W.B.E.P. JANSSEN DUIGHUIZEN	W.L.J.P. VONK	F.J. DE FEIJTER	P.A.M. SAMPERS	K.T.E. HUISMAN	B. DE JONG
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01-01 t/m 15-03	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	16-03 t/m 31-12
BEZOLDIGING						
Bezoldiging	€ 3.944	€ 14.540	€ 14.540	€ 14.540	€ 14.540	€ 16.034
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 7.481	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600	€ 29.419
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 3.944	€ 14.540	€ 14.540	€ 14.540	€ 14.540	€ 16.034
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.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

GEGEVENS 2024						
Bedragen x € 1	W.B.E.P. JANSSEN DUIGHUIZEN	W.L.J.P. VONK	F.J. DE FEIJTER	P.A.M. SAMPERS	K.T.E. HUISMAN	B.N.J. DE WILDE
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-07 t/m 31-12	01-01 t/m 31-08
BEZOLDIGING						
Bezoldiging	€ 18.932	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 8.350	€ 9.466
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 23.300	€ 23.300	€ 23.300	€ 11.714	€ 15.533

De norm voor de WNT is:

- € 36.900 voor de voorzitter en € 24.600 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2025.
- € 34.950 voor de voorzitter en € 23.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2024.

Per 31 december 2024 heeft de fusie met Woningbouwvereniging Huis & Hof plaats gevonden. De bezoldiging van het bestuur van Woningbouwvereniging Huis & Hof over 2024 was als volgt (x € 1):

GEGEVENS 2024		
Bedragen x € 1	B.J. VAN DRUETEN	R.A.F. WIENEN
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Dienstbetrekking	Nee	Nee
Omvang dienstverband	12%	12%
BEZOLDIGING		
Bezoldiging	€ 2.100	€ 2.100
Individuele toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.880	€ 14.880

Toezichthoudende topfunctionarissen van Huis & Hof met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder:

GEGEVENS 2024			
<i>Bedragen x € 1</i>	J.G.M. VAN DEN HOMBERGH	W. J. BREDIE	J. BLIJHAM
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling 2025	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
BEZOLDIGING			
Bezoldiging	€ 525	€ 525	€ 525

Woningbouwvereniging Huis & Hof is conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting ingedeeld in categorie B. De bezoldigingsmaxima voor Raad van Bestuur van € 124.000 en voor de Raad van Commissarissen € 18.600 voor de voorzitter en € 12.400 worden niet overschreden in 2024.

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor 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.

**8.2 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2025**

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

VASTE ACTIVA	2025	2024
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.076.666	1.893.545
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.663	46.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	5.621	19.016
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.130.950	1.958.885
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.393	2.687
Totaal van materiële vaste activa	2.393	2.687
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	269	756
Leningen u/g	133	6
Vordering op groepsmaatschappijen	37.920	44.320
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	257.642	232.550
Totaal van financiële vaste activa	295.964	277.632
Totaal van vaste activa	2.429.307	2.239.204
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.672	2.665
Overige voorraden	433	1.469
Totaal van voorraden	4.105	4.134
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	474	468
Overheid	566	601
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	141
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	473	97
Overlopende activa	730	447
Totaal van vorderingen	2.243	1.754
LIQUIDE MIDDELEN*	0	0
Totaal van liquide middelen	0	0
Totaal van vlottende activa	6.348	5.888
TOTAAL VAN ACTIVA	2.435.655	2.245.092

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 104.



PASSIVA	2025	2024
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	398.572	374.111
Herwaarderingsreserve	1.445.586	1.305.346
Totaal van het eigen vermogen	1.844.158	1.679.457
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	14.120	7.209
Overige voorzieningen	137	160
Totaal van voorzieningen	14.257	7.369
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	4.510	6.706
Schulden aan kredietinstellingen	502.696	479.428
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	43.986	42.189
Overige schulden	634	485
Totaal langlopende schulden	551.826	528.808
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Rekening courant*	1.769	1.186
Schulden aan overheid	662	710
Schulden aan kredietinstellingen	8.732	12.278
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.481	2.740
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.439	2.144
Schulden ter zake van pensioenen	117	94
Overige schulden	1.748	1.979
Overlopende passiva	8.466	8.327
Totaal kortlopende schulden	25.414	29.458
TOTAAL VAN PASSIVA	2.435.655	2.245.092

* Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie pagina 104.

**8.3 BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2025**

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	2025	2024
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	289.586	268.962
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.229	10.381
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	299.815	279.343
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vast activa	0	0
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	10	64
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	10	64
Totaal van vaste activa	299.825	279.407
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	360	606
Overige voorraden	3.379	3.386
Totaal van voorraden	3.739	3.992
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	48	46
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	15
Overige vorderingen	16	2
Overlopende activa	81	17
Totaal van vorderingen	145	80
LIQUIDE MIDDELEN	3.211	7.297
Totaal van liquide middelen	3.211	7.297
Totaal van vlottende activa	7.095	11.369
TOTAAL VAN ACTIVA	306.920	290.776



PASSIVA	2025	2024
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	89.413	83.122
Herwaarderingsreserve	168.229	149.428
Totaal van het eigen vermogen	257.642	232.550
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	37.920	44.320
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.526	9.744
Overige schulden	498	488
Totaal van langlopende schulden	47.944	54.552
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	192	2.592
Schulden aan groepsmaatschappijen		0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	271	238
Schulden ter zake van pensioenen	13	11
Overige schulden	311	306
Overlopende passiva	547	527
Totaal van kortlopende schulden	1.334	3.674
TOTAAL VAN PASSIVA	306.920	290.776



8.4 WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB OVER 2025

x € 1.000

	2025	2024
Huuropbrengsten	77.933	73.627
Opbrengsten servicecontracten	2.936	2.429
Lasten servicecontracten	-3.182	-2.447
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.793	-5.720
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.806	-31.019
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.394	-7.903
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.694	28.967
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	754
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-782
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-28
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.471	6.295
Toegerekende organisatiekosten	-97	-100
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.858	-3.909
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.516	2.286
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.109	-1.169
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	141.568	162.495
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	981	759
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	126.440	162.085
Opbrengsten overige activiteiten	317	855
Kosten overige activiteiten	-132	-924
Nettoresultaat overige activiteiten	185	-69
Overige organisatiekosten	-1.657	-1.704
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.246	-2.123
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	11	0
Rentebaten interne lening	1.773	1.773
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	836	681
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.141	-13.076
Saldo financiële baten en lasten	-11.521	-10.623
Resultaat voor belastingen	145.411	178.792
Belastingen	-5.802	-4.848
Resultaat deelnemingen	25.092	22.429
Resultaat belastingen en deelnemingen	19.290	17.581
Resultaat na belastingen	164.701	196.373



8.5 WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2025

x € 1.000

	2025	2024
Huuropbrengsten	10.959	10.324
Opbrengsten servicecontracten	256	235
Lasten servicecontracten	-155	-208
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-644	-635
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.666	-3.600
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.192	-1.143
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.558	4.973
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.670	1.390
Toegerekende organisatiekosten	-27	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.552	-1.280
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.091	98
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		103
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	21.031	19.562
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	87	98
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.118	19.763
Opbrengsten overige activiteiten	77	62
Kosten overige activiteiten	-46	-33
Nettoresultaat overige activiteiten	31	29
Overige organisatiekosten	-167	-172
Kosten omtrent leefbaarheid	-23	-36
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	106
Rentelasten interne lening	-1.773	-1.773
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	-1.777	-1.671
Resultaat voor belastingen	25.831	22.984
Belastingen	-739	-555
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	-739	-555
Resultaat na belastingen	25.092	22.429



8.6 KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2025

x € 1.000

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	78.323	74.044
Vergoedingen	3.450	2.796
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	776	702
Ontvangen interest	1.773	1.774
Saldo ingaande kasstromen	84.322	79.316
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	9.961	9.060
Onderhoudsuitgaven	28.790	27.203
Overige bedrijfsuitgaven	17.664	15.738
Betaalde interest	13.767	12.679
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	206	198
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	445	685
Vennootschapsbelasting	5.001	4.000
Saldo uitgaande kasstromen	75.834	69.563
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.488	9.753
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.418	4.744
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	1.774	1.613
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	754
Saldo ingaande kasstromen MVA	8.192	7.111
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	24.685	31.494
Verbeteruitgaven	15.909	18.059
Aankoop	322	1.638
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.214	734
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	1.386	854
Saldo uitgaande kasstromen MVA	43.516	52.779



	2025	2024
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	9.307	3
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-658	24
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	8.649	27
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	-26.675	-45.641
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	36.000	60.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
UITGAAND		
Aflossingen geborgde leningen	18.396	21.197
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.604	38.803
Netto Kasstroom	-583	2.915
Wijzigingen kortgeld	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-583	2.915
Liquide middelen aan het begin van de periode	-1.186	-4.101
Liquide middelen aan het einde van de periode	-1.769	-1.186
Toename (afname) van liquide middelen	-583	2.915



8.7 KASTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2025

x € 1.000

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	10.950	10.391
Vergoedingen	414	379
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	26	36
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	11.390	10.806
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	1.060	944
Onderhoudsuitgaven	2.992	2.926
Overige bedrijfsuitgaven	1.931	1.517
Betaalde interest	1.773	1.773
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	8	7
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	22	40
Vennootschapsbelasting	556	445
Saldo uitgaande kasstromen	8.342	7.652
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.048	3.154

**(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN****VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM**

Verkoopontvangsten bestaande huur	2.891	1.439
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	809	384
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	3.700	1.823

VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM

Nieuwbouw huur	0	6.751
Verbeteruitgaven	328	847
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.205	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Saldo uitgaande kasstromen MVA	1.533	7.598

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	53	60
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-2.954	-28
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-2.901	32

Totaal van kasstroom uit (des)investeringen**-734 -5.743****FINANCIERINGSACTIVITEITEN****INGAAND**

Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen interne leningen	0	0

UITGAAND

Aflossingen ongeborgde leningen	6.400	0
Aflossingen interne leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.400	0

Netto kasstroom	-4.086	-2.589
Wijzigingen kortgeld	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.086	-2.589

Liquide middelen aan het begin van de periode	7.297	9.886
Liquide middelen aan het einde van de periode	3.211	7.297
Toename (afname) van liquide middelen	-4.086	-2.589



9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2025 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

De heer A.R.E.W. Pekel

Nijmegen, 16 april 2026

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Mw. B. de Jong

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Dhr. F.J. de Feijter

Dhr. P.A.M. Sampers

Mw. K.T.E. Huisman

Nijmegen, 16 april 2026



Overige gegevens





Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.



Colofon

Uitgave

Woonwaarts, maart 2026

Ontwerp en opmaak

Charlotte van der Wiel - SJALOT ontwerp

Redactie

Simone Schouten - Dwarsweg Communicatie
Woonwaarts

Eindredactie

Woonwaarts

Fotografie

Fotografie Goedele Monnens
Woonwaarts



woonwaarts