



EIGEN HAARD

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	
<hr/>	
1	Voorwoord 5
	Van het Bestuur 6
<hr/>	
2	Over Eigen Haard 8
	2.1 Ons profiel 9
	2.2 Kerncijfers 2025 10
	2.3 Trends en ontwikkelingen 11
<hr/>	
3	Onze resultaten 13
	3.1 De huurder op één 14
	3.2 Een goede woning voor nu en straks 20
	3.3 Woningnood verkleinen 24
	3.4 Een betaalbare woning 28
	3.5 Een veilige en gezonde wijk 31
<hr/>	
4	Zo maken we het waar 37
	4.1 Samenwerken met huurders 38
	4.2 Prestatieafspraken met gemeenten 41
	4.3 Samenwerken in Zorg en Welzijn 44
<hr/>	
5	Onze organisatie 45
	5.1 Personeelsbewegingen 46
	5.2 Ontwikkeling cultuur en leiderschap 47
	5.3 Ontwikkeling vakmanschap 48
	5.4 Veilig, vitaal en gezond werken 49
	5.5 Digitalisering en Informatievoorziening 50
	5.6 Ondernemingsraad 51
<hr/>	
6	Goed bestuur en toezicht 53
	6.1 Corporate Governance 54
	6.2 Bestuur 55
	6.3 Organogram 56
	6.4 Risicobeheer 57

7	Verslag Raad van Commissarissen	62	10	Jaarrekening enkelvoudig 2025	166
8	Onze financiën	73	10.1	Enkelvoudige balans per 31 december 2025	167
8.1	Financiële positie	74	10.2	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025	169
8.2	Leningen	76	10.3	Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025	170
8.3	Verbindingen	77	10.4	Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige balans	173
8.4	Vooruitkijken	80	10.5	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	180
	Jaarrekening		10.6	Toelichting op de enkelvoudige winst-en- verliesrekening	182
9	Jaarrekening geconsolideerd 2025	83	10.7	Gebeurtenissen na balansdatum	185
9.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2025	84	10.8	Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2025 DAEB	186
9.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025	86	10.9	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2025 DAEB	188
9.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025	87	10.10	Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2025 DAEB	189
9.4	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025	89	10.11	Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2025 niet-DAEB	190
9.5	Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans	122	10.12	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2025 niet-DAEB	192
9.6	Financiële instrumenten	148	10.13	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2025 niet-DAEB	193
9.7	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	155	11	Overige gegevens	196
9.8	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	159		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	198
9.9	Gebeurtenissen na balansdatum	165			

12	Bijlagen	209
	12.1 Verbindingsstructuur	210



1 Voorwoord

Van het Bestuur

We hebben een mooi en turbulent jaar achter de rug. Want als een duiveltje uit een doosje werden we in april 2025 geconfronteerd met een aangekondigde huurbevrozing. We begrepen dat deze maatregel op korte termijn verlichting zou bieden voor huurders, maar zagen direct hoe het onze plannen om de woningnood aan te pakken en de renovatie en verduurzaming van bestaande woningen in de weg stond.

Gelukkig konden we, toen de huurbevrozing van tafel was, met de huurdervertegenwoordigers het gesprek aangaan. Huurders beseften hoe belangrijk voldoende inkomsten zijn om te bouwen en onderhouden, en wij realiseren ons dat rondkomen voor sommige huurders een uitdaging is. Deze gesprekken en het onderlinge begrip zijn en blijven essentieel. Want uiteindelijk doen we het voor en met elkaar.

Dat gevoel van samen doen, zie je ook terug in de buurten waar bewoners, wijkpartners en wij samen kansen zien voor verbetering. Soms zijn de discussies stevig, over wat er moet gebeuren en hoe we daar komen. Maar telkens blijkt: als we blijven luisteren en begrip tonen voor elkaars perspectief, vinden we een weg vooruit.

De volkshuisvesting heeft een centrale plek in het kabinetsbeleid en in de lokale verkiezingsprogramma's. We hopen natuurlijk dat die aandacht zich vertaalt naar acties en maatregelen die bijdragen aan meer betaalbare, duurzame woningen in gezonde en prettige wijken.

We leverden bijna 750 woningen op en liggen op koers met de verduurzaming: We hebben zo'n 500 woningen gerenoveerd. Daarmee maken we woningen comfortabeler, behouden we het karakter van de stad en creëren we nieuwe woonruimte, bijvoorbeeld door

opslagruimten geschikt te maken voor bewoning. De uitdaging blijft om dit tempo vast te houden, zeker nu de bouwkosten snel stijgen, vakmensen schaars zijn en de investeringsruimte krimpt.



Anke Huntjens in gesprek in Urthoorn.

” Als we blijven luisteren en begrip tonen voor elkaars perspectief, vinden we een weg vooruit.



Arco Groothedde in gesprek in Aalsmeer.

” In onze bedrijfsstrategie en Koersplan 2030 staat ‘de huurder op één’.

We verbeteren de dienstverlening en de communicatie met onze huurders. Soms gaat dat minder snel dan we willen, ondanks de toeloofte van de collega's. We hebben vertrouwen in onze nieuwe ketenaanpak bij onder andere reparaties en het verhuren van woningen. Daarmee maken we de lijnen korter en weten huurders beter bij wie ze moeten zijn.

Onze ambities blijven groot. Ons werk is van betekenis voor de maatschappij, voor buurten en natuurlijk voor onze huurders. We bouwen aan gemeenschappen waar mensen naar elkaar omkijken en streven naar dienstverlening van topkwaliteit.

Dat hebben we niet alleen gedaan. We willen bewoners, huurdersorganisaties, ketenpartners, gemeenten, wijkpartners, bouwers, welzijnsorganisaties en talloze andere mensen en organisaties heel hartelijk danken voor de samenwerking en de inspiratie. We hopen dat die samenwerking nu en de komende jaren net zo succesvol is.

In dit jaarverslag lees je wat daarvan het resultaat is. We wensen je veel leesplezier.

Anke Huntjens & Arco Groothedde





2 Over Eigen Haard

2.1 Ons profiel

Wij zijn Eigen Haard

Wij willen zoveel mogelijk mensen een thuis geven. In een goede betaalbare woning. We willen gemeenschappen versterken die niemand buitensluiten. Wijken waar mensen ons én elkaar makkelijk benaderen. We kijken naar elkaar om. Want de stad, de buurt en de woning waarin je woont, bepalen mede hoe het je vergaat in het leven.

Wij zorgen voor goed wonen

Onze kerntaken zijn het onderhouden, bouwen en betaalbaar houden van woningen voor huurders met een laag en middeninkomen. We gaan slimmer om met bestaande woonruimte en bouwen zo veel en zo snel als we kunnen. Wij zorgen voor plekken waar mensen elkaar ontmoeten en dragen bij aan het welzijn van huurders. Dat doen we met huurders en maatschappelijke organisaties. Bij al onze activiteiten en beslissingen houden we de belangen van huurders voor ogen.

Duurzaam wonen in gezonde buurten

We zorgen voor een goed en energiezuinig huis voor nu en straks. Achterstallig onderhoud, vocht-, tocht- en schimmelproblemen pakken we aan. We belasten het milieu niet onnodig. Met bewoners en wijkpartners maken we buurten gezonder. We zijn zichtbaar in de buurt. We maken dit alles waar en zorgen voor continuïteit met bevlogen en verantwoordelijke collega's, die elke dag de huurder op 1 zetten en eigenaarschap nemen.



2.2 Kerncijfers 2025

Woningen en werkgebied	2025	2024
Woningen	57.922	57.387
Gemeenten	8	9
Buurtten	101	102
Interventiebuurtten	17	18

Waardering dienstverlening	2025	2024
Nieuwe huurders	7,4	7,3
Vertrokken huurders	7,7	7,6
Reparatieverzoeken	7,5	7,0

Voorraad, toewijzingen, huur en investeringen	2025	2024
Woningbezit sociale huur	52.315	51.947
Woningbezit middensegment huur	5.607	5.440
Totaal opgeleverde nieuwbouwwoningen	746	291
Mutatiegraad alle huurwoningen	5,4%	5,7%
Percentage passend toegewezen	99,95%	99,90%
Gemiddelde huur per maand (ultimo) Sociale huur	€ 669	€ 623
Gemiddelde huur per maand (ultimo) Middenhuur	€ 1.084	€ 1.047
Totale investeringen in woningbezit (nieuwbouw, renovatie, verduurzaming) (x 1.000.000)	€ 271	€ 305

Energie labels	2025	2024
A	46,5%	41,3%
B	19,4%	19,0%
C	22,0%	24,3%
D	6,9%	8,5%
E	2,6%	3,3%
F	1,7%	2,1%
G	1,0%	1,5%

Verhuur en verkoop	2025	2024
Verhuringen sociale huur	3.244	2.628
Verhuringen middenhuur	424	176
Verhuringen vrije sector huur	14	213
Verkoop bestaande woningen	94	61

Financiële kerncijfers	2025	2024
Resultaat (in € miljoen)	423	1.621
Eigen vermogen (in € miljoen)	12.935	12.512
Operationele kasstroom (in € miljoen)	63,6	73,5
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,0	2,3
LTV (Loan-to-Value)	41%	42%



2.3 Trends en ontwikkelingen

Woningbehoefte verandert

De bevolking groeit en het aantal eenpersoonshuishoudens, ouderen en (lage) middeninkomens stijgt. Wij vinden dat mensen met lage én middeninkomens overal in de stad en regio moeten kunnen wonen. Daarom bouwen we extra betaalbare woningen. We kiezen vooral voor driekamerwoningen omdat die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. We benutten de bestaande voorraad beter door onder andere verhuisbegeleiding, woningruil, woningdelen, of hospitaerverhuur.

Politiek en belangen afwegen

Korte termijn politieke successen gaan vaak boven structurele oplossingen voor onder andere stikstof, energie, opvang en woningbouw. Daarnaast krijgen gemeenten meer taken dan ze kunnen financieren zoals in de zorg. Corporaties worden vaak als oplossing gezien. Zij moeten scherpe afwegingen maken in het belang van hun huurders.

Meer menselijke maat gewenst

Veel mensen vertrouwen de overheid en grote organisaties minder. Veel mensen durven geen hulp meer te vragen waar ze wel recht op hebben. Er ontstaat langzaam een beweging naar meer empathisch en mensgericht werken, met meer aandacht voor het perspectief en leven van bewoners.

Nieuwe technologie: kansen én risico's

Bij corporaties en hun partners dreigt een tekort aan technisch personeel. Mede daarom bouwen we woningen in de fabriek in samenwerking met partners in de productieketen. Dat is ook duurzamer en efficiënter. We zien kansen voor de toepassing van artificiële

intelligentie voor onze dienstverlening aan huurders. Tegelijk zijn verstoringen op het gebied van ICT- en cybercriminaliteit reële risico's, zeker in een wereld met oplopende geopolitieke spanningen.

Kleinschalige woonvormen met zorg

Mensen worden ouder en wonen langer thuis, ook als ze zorg nodig hebben. Het aantal potentiële mantelzorgers per hulpbehoevende persoon tot 2040 halveert. Kleinschalige woonvormen met zorg en welzijn in het gebouw of de buurt nemen toe. Goede voorzieningen helpen bewoners elkaar te ondersteunen. Dat maakt de zorg aan wie dat nodig heeft efficiënter.



Sociale isolatie en buurtgemeenschap

Eenzaamheid groeit onder ouderen, jongeren, alleenwonenden en mensen met een migratieachtergrond. Contact en solidariteit zijn niet vanzelfsprekend, ook al wonen mensen dicht bij elkaar. Digitale bubbels vergroten de afstand. Onbegrip tussen groepen mensen ligt op de loer. Daarom komen er meer plekken voor ontmoeting. Dit kan onderlinge hulp stimuleren en de gemeenschap versterken.

Veilige en leefbare buurten

Een kwart van de inwoners in onze regio voelt zich wel eens onveilig. Explosies, geweld, drugshandel, vervuiling en meer mensen met onbegrepen gedrag zetten buurten onder druk. Problemen stapelen zich sneller op in wijken met veel corporatiewoningen. Naast goede woningen zijn ontmoetingsplekken, zorg, schuldhulpverlening en perspectief op onderwijs en werk essentieel. De gecoördineerde samenwerking tussen verschillende partijen komt meer van de grond.

Klimaatverandering en verduurzaming

Hevige regen, droogte en hitte veroorzaken vaker wateroverlast, funderingsproblemen en hittestress. Dat vraagt om anticiperen op risico's met aanpassingen voor veiligheid en wooncomfort, slim waterbeheer en voldoende groen om de stad koel te houden. De bouwopgave biedt kansen voor energiezuinig en circulair bouwen met meer duurzame en bio-based materialen.

Energietransitie en netcongestie

Een groot deel van onze woningen kunnen we van het gas halen met collectieve warmtenetten. De lasten en risico's liggen nu vooral bij de huurders en de corporaties. Dat willen we niet. De Wet Collectieve Warmte (WCW) en de Wet Gemeentelijke Instrumenten

Warmtetransitie (WGIW) kunnen het verschil maken. De uitwerking van deze wetten laat echter nog op zich wachten. Dat leidt tot terughoudendheid bij ons en huurders als het gaat om aansluiten op het warmtenet. Alternatieven voor het warmtenet vragen extra netcapaciteit. Daarmee neemt het risico op netcongestie toe.

” Netcongestie is nu al een belangrijke factor in de vertraging van nieuwbouw en de oplevering.



3 Onze resultaten

3.1 De huurder op één

We zetten de huurder op 1: dat is onze centrale opgave. We willen dat huurders goed worden geholpen. We nemen de stem van de huurder mee in onze beslissingen.

Dienstverlening

We willen de dienstverlening aan onze huurders verbeteren en het aantal klachten verminderen. Daarom hebben we een deel van ons werk anders georganiseerd in drie ketens. In de ketens ‘Ik heb een reparatieverzoek’, ‘Ik betaal’ en ‘Ik verhuis’ komen verschillende disciplines samen en is voor de huurder duidelijk bij wie ze moeten zijn.

Over 2025 beoordeelden onze huurders onze reparatieverzoeken met een 8,0. Nieuwe huurders gaven een 7,7 over hun ervaringen met onze dienstverlening. De dienstverlening is iets verbeterd. Maar voor een stabiel hoge dienstverlening is de komende jaren veel focus en inzet nodig.

Klantwaardering dienstverlening	2025	2024
Nieuwe Huurders	7,7	7,4
Reparatieverzoeken	8,0	7,5
Vertrokken Huurders	7,6	7,7
Planmatig Onderhoud	6,7	7,0
Afrekening Servicekosten	*	7,0

* klantwaardering afrekening servicekosten is niet afgenomen in 2025

Klachten en geschillen

We werken aan het verbeteren van de dienstverlening maar regelmatig gaat er wat mis.

Klachten

We ontvingen gemiddeld 235 klachten per maand. De meeste klachten gingen over de (te lange) afhandeling van reparatieverzoeken en gebrekkige communicatie daarover. In 2024 was het gemiddelde aantal klachten 291 per maand. Het aantal klachten daalt, maar is nog steeds veel te hoog.

Geschillencommissie

De Geschillencommissie ontving gemiddeld 32 klachten per maand. Voor het hele jaar zijn dat er 384. Daarvan zijn er 322 niet ontvankelijk verklaard, omdat deze klachten niet eerst bij Eigen Haard zijn ingediend.

Onze onafhankelijke geschillencommissie behandelde tijdens haar zittingen in totaal 41 klachten. Dat zijn er 3 meer dan in 2024. Het bestuur heeft op basis van de adviezen van de geschillencommissie 28 klachten gegrond verklaard, 10 ongegrond en 3 deels gegrond. De meeste klachten gaan over slechte communicatie waardoor problemen niet (tijdig) worden opgelost.

Interventieteam: daadkrachtig handelen bij klachten en calamiteiten

Sinds 2024 is het Interventieteam actief. Het grijpt in als reguliere processen vastlopen of als direct actie nodig is. Het zorgt er ook voor dat het dagelijkse onderhoudsproces minder wordt verstoord. Het team heeft ruim 700 zaken opgepakt. Het laat zien dat we dit team voorlopig nog nodig hebben.

Bij technische huurcommissie- en geschillencommissiezaken neemt het interventieteam contact op met de huurder om de klacht op te lossen. Door deze werkwijze worden – in vergelijking met 2024 - meer geschillen ingetrokken voordat ze tot een zitting komen.

Het interventieteam coördineert ook de aanpak bij calamiteiten, zoals branden, explosies en ernstige lekkages. Het team maakt een schade-inschatting, onderhoudt contact met bewoners, nooddiensten en collega's Zorg & Overlast. Het Interventieteam stuurt de aannemers aan en heeft contact met partijen als gemeenten, schade-experts en verzekeraars. Als het nodig is organiseert het team tijdelijke of permanente herhuisvesting. Alles is erop gericht bewoners te helpen en hun veiligheid en welzijn te waarborgen.

In gesprek met huurders

Huurders moeten zich gehoord en begrepen voelen. De stem van de huurder is onmisbaar. Het gesprek met huurders is vast onderdeel van onze werkwijze. In ons Koersplan 2030 staat dat we participatie verankeren in projecten, processen en besluitvorming. Door ruimte te geven aan alle huurders maken we samen betere keuzes.

Participatie in projecten

Bij sloopnieuwbouw, verduurzaming en renovaties gaan we vanaf het begin in gesprek met huurders. Samen maken we een aanpak en daar waar nodig een Sociaal Plan. Meestal lukt het om draagvlak te krijgen. Waar dat niet het geval is overwegen we andere stappen. We willen namelijk niet dat andere huurders gedupeerd worden omdat een deel van de bewoners niet instemt met een woningverbetering.

Nieuwe vormen van participatie

We zoeken altijd naar nieuwe manieren om het gesprek met onze bewoners te voeren.

Luisterpanels

Luisterpanels bieden huurders ruimte om hun ervaringen te delen over concrete thema's, terwijl medewerkers alleen luisteren zonder te sturen of te reageren. Tijdens een van de luisterpanels vertelden huurders weten wat er nodig om je écht thuis te voelen in je buurt. De verhalen laten onder andere zien hoe ons beleid en processen in de praktijk uitpakken. Ze leveren verbeterpunten op en geven huurders het gevoel serieus genomen te worden.

Relevant Gesprek

Deze methode helpt teams om participatie bewuster en consistentere vorm te geven door vooraf duidelijke keuzes te maken over doel, onderwerp, doelgroep en aanpak. We passen de methode onder andere toe bij de nieuwbouw- en renovatieprojecten, zoals aan de Prinses Beatrixlaan in Uithoorn. De methode geeft bewoners houvast en vergroot de transparantie in de besluitvorming.

” De stem van de huurder is onmisbaar. Huurders moeten zich gehoord en begrepen voelen. Gesprek is daarom een vast onderdeel van onze werkwijze en is verankerd in ons Koersplan 2030.



De kracht van de Buurtbus zit in de nabijheid met onze bewoners.

Buurtbus en Buurtbakkie

Onze Buurtbus en Buurtbakkie zijn laagdrempelige en herkenbare manieren om zichtbaar aanwezig te zijn in buurten. Bij de bus en het bakkie gaan we met bewoners in gesprek. De kracht zit in nabijheid: bewoners hoeven niet naar ons toe, wij komen naar de wijk. We zetten zo ook in om sociale verbinding en saamhorigheid in buurten versterken en gemeenschappen te bevorderen.

Sociaal Renoveren

Bij Sociaal renoveren pakken we de woning aan en krijgen bewoners voor, tijdens en na de renovatie hulp aangeboden. Deze sociale ondersteuning geeft zicht op de behoeften van bewoners, kan ze verder helpen en de gemeenschap versterken. Voor sociaal renoveren

zetten we een netwerk op met de gemeente en welzijnsorganisaties. De aanpak zorgt voor meer rust en voorkomt problemen tijdens de uitvoering. We passen deze werkwijze onder andere toe in de Vogelbuurt in Amsterdam Noord en het Rivierenhuis in Amsterdam Zuid.

Digitale dienstverlening en digitale inclusie

Iedere huurder verdient dezelfde kwaliteit service, ook wie minder digitaal vaardig is. Ons uitgangspunt is Digitaal waar het kan, persoonlijk waar het moet. We hebben een E-learning Digitale Inclusie. Medewerkers leren met praktijkvoorbeelden hoe zij huurders kunnen helpen en digitale drempels kunnen verlagen. Bijna 100 collega's die veel contact hebben met huurders hebben de training afgerond.

Klantcontactcentrum (KC)

Ons KC-team verwerkte dit jaar ruim 277.000 telefoontjes en 10.000 chats met huurders. De helft van deze bellers maakten gebruik van de terugbelfunctie. Dat betekent dat zij niet in de wachtrij hoeven te blijven maar automatisch door ons worden teruggebeld.

Huurderskantoren bereikbaar en nabij

We sturen op korte wachttijden en oplossingen bij het eerste contact. Een mijlpaal was de opening van het nieuwe huurderskantoor in Amstelveen. Daar staan medewerkers klaar voor vragen van huurders, Het verbetert het contact met huurders en tussen de medewerkers. We ontvingen zo'n 35 tot 50 bezoekers per week. De medewerkers op de huurderskantoren ondersteunen huurders die hulp nodig hebben bij de toenemende digitalisering van de dienstverlening.

Verhuur

We verhuurden ruim 3.600 woningen aan nieuwe huurders. Een nieuwe bewoner moet zich welkom voelen in de woning. Daarom hebben we een nieuwe werkwijze. Een verhuurmakelaar doet persoonlijk de bezichtigingen, het welkomstbezoek en de sleuteloverdracht. De verhuurmakelaar blijft het aanspreekpunt voor nieuwe huurders om problemen op te lossen en vragen te beantwoorden. De huurder krijgt ook meer keuzes, zoals het moment van het tekenen van het contract of de huurbetaling.

Mutatiegraad*	2025	2024
Sociale huur	5,4%	5,7%
Midden- en topsegment	4,9%	5,5%
Totaal	5,4%	5,7%

*Mutatiegraad op basis van contract-opzeggingen

Aantal opzeggingen	2025	2024
Sociale huur	2.825	2.966
Midden- en topsegment	268	288
Totaal	3.093	3.254

” In het gebouw Singelstrook in Amsterdam Noord verhuren we 66 woningen aan welzijnsorganisatie Per Mens voor bewoners die permanent begeleiding nodig hebben.

Verhuur aan doelgroepen per gemeente

Gemeente	Jongeren tot 28 jaar	Statushouders	Zorginstellingen	Maatwerk	Beroepsgroepen	Totaal
Aalsmeer	49	18	-	5	-	72
Amstelveen	71	42	8	20	20	161
Amsterdam	213	226	129	56	76	700
Haarlemmermeer	4	1	-	-	-	5
Landsmeer	7	2	-	1	-	10
Oostzaan	5	-	-	-	-	5
Ouder-Amstel	11	1	-	2	-	14
Uithoorn	55	17	4	7	-	83
Zaanstad	-	2	-	-	-	2
Totaal	415	309	141	91	96	1.052

Verhuur aan statushouders

We verhuurden 309 woningen aan statushouders. Deze verhuringen zijn verspreid over ons werkgebied. In Brasa Village in Amsterdam Zuidoost hebben we 57 woningen aangeboden aan statushouders.

Verhuur aan jongeren

Voor jongeren tot 28 jaar is er een tijdelijke contractvorm voor vijf jaar. Daarvan sloten we er 415 af. In Amsterdam en Zaanstad kan dit met maximaal twee jaar worden verlengd als de jongere kan aantonen voldoende gezocht te hebben naar een andere woning.

Verhuur woningen aan zorginstellingen

Wij sloten 141 nieuwe huurcontracten af met zorgverleners en -instellingen. Het doel van zo'n verhuring is vaak dat de bewoner, de client van de instelling, leert zelfstandig te wonen. Als dat goed gaat kan de huurovereenkomst op de naam van de bewoner komen te staan. De

huisvesting van deze doelgroep doen we vooral in Amsterdam maar komt ook op gang in de andere gemeenten.

We verhuren ook woningen permanent aan zorgverleners. In het gebouw Singelstrook in Amsterdam Noord verhuurden we 66 woningen aan Per Mens. In dit complex huisvest deze welzijnsorganisatie mensen die permanent begeleiding nodig hebben.



Bloemen voor de ouders van autistische jongeren. Zij hebben zich jarenlang sterk gemaakt voor de woongroep van de stichting Dalí in Uithoorn.

Verhuur sociaal medische urgenten

We hebben 117 woningen verhuurd aan inwoners die van de gemeente om sociale of medische reden een urgentieverklaring hebben gehad.

Verhuur aan stadsvernieuwingsurgenten

We verhuurden 185 woningen aan mensen die stadsvernieuwingsurgent waren. Dit zijn bewoners die moeten verhuizen omdat we hun woning renoveren of slopen.

Verhuur Programma Kwetsbare Doelgroepen

In Amsterdam leggen de corporaties de doelstellingen voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen vast. Het doel voor ons was om 413 woningen te verhuren aan kwetsbare groepen. Dat is gelukt.

Langer thuis wonen

Lang Leven Thuis Flats

Bewoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook als de zorgvraag toeneemt. Daarom zijn de Lang Leven Thuisflats in onze regio gestart. Voor bewoners die zorg aan huis willen ontvangen, werken wij in dit soort flats samen met een zorg- en een welzijns partij.

In heel Amsterdam zijn nu al zo'n 20 Lang Leven Thuisflats. In deze flats kijken bewoners naar elkaar om en helpen elkaar. In onze flats in Amsterdam Noord, aan de Statenjachtstraat en Stellingweg, zijn er, naast de gezamenlijke ontmoetingsruimten, met bewoners prachtige muurschilderingen in de entreehallen gerealiseerd. In de Laurierhof in de Jordaan en de Brahmshof in Amsterdam Zuid openden we ook een Lang Leven Thuisflat met ontmoetingsruimten.

In Amstelveen passen we het Lang Leven Thuis concept toe in de Dignahoeve en Middenhof. En in Uithoorn zijn we gestart in de Wildenborch. In Aalsmeer is een Lang Leven Thuisflat in onderzoek.

Het Lang Leven Thuisconcept voorziet dus in een belangrijke en groeiende behoefte. Een belangrijke uitdaging, en een risico voor de continuïteit, is daarbij de structurele financiering van de ontmoetingsruimten.

Meer woningen beter toegankelijk

We willen algemene ruimten verbeteren zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. We nemen hoogteverschillen weg, leggen oplaadpunten voor scootmobiel en monteren automatische deurdrangers. Ouderen hebben zo makkelijker toegang tot hun woning.

Bij een renovatieproject of nieuwbouw combineren we de werkzaamheden. We hebben bij nieuwbouw aan de Roerdomplaan in Aalsmeer oplaadpunten geplaatst voor scootmobiel.

Arlanda VvE Beheer

Arlanda VvE Beheer is een apart onderdeel binnen Eigen Haard en beheert ruim 250 Verenigingen van Eigenaren (VvE's). In die VvE's wonen zo'n 11.500 huurders. Om de belangen van onze huurders in VvE's goed te behartigen houden we als woningcorporatie het VvE beheer grotendeels in eigen hand.

Een van de belangrijkste uitdagingen voor VvE's is het verduurzamen van woningen. Daar moeten namelijk kopers en huurders mee instemmen. En er moeten voldoende financiële middelen zijn. In 53 VvE's zijn met het VvE Bestuur, Arlanda VvE Beheer en de eigenaarsvertegenwoordigers van Eigen Haard verduurzamingsplannen opgesteld. Daarvan zijn er vier uitgevoerd en 29 in uitvoering. Daarnaast zorgt Arlanda VvE Beheer dat de financiële positie van alle VvE's gezond is en dat het onderhoud aan de gebouwen op orde is.



3.2 Een goede woning voor nu en straks

We willen dat onze huurders, nu en straks, een goede woning hebben. Daarom zorgen we voor goed onderhoud en maken we mogelijk dat huurders oud kunnen worden in een woning van Eigen Haard.

Onderhoud

Dagelijks onderhoud is problemen oplossen

Onze belangrijkste dienstverlening aan onze bewoners is het oplossen van technische problemen. We voerden ongeveer 74.500 reparatieverzoeken uit, waarvan zo'n 37.000 door eigen vaklieden en 37.500 door ketenpartners. Het gemiddelde huurdersoordeel was 8,1. Onze eigen vaklieden scoorden een 8,3, de reparaties via een van onze aannemers een 7,8.

Aantallen per soort onderhoud	2025	2024
Planmatig Onderhoud (zonder VvE)	9.086	7.892
Onderhoud bij mutatie	3.273	3.494
Reparaties (inclusief VvE)	74.500	75.029
Verduurzaming	836	876

Verbeteren dagelijks onderhoud

Ondanks de klanttevredenheid gaat er nog vaak iets niet goed met de reparatieverzoeken. De samenwerking en afstemming tussen externe partijen en onze medewerkers sluit niet altijd goed op elkaar aan. Dat leidt tot fouten, hogere kosten, vertraging en onduidelijke communicatie voor de huurder. Daarom versterken we onze ketenaanpak door reparaties sneller, beter afgestemd en vaker in één keer goed uit te voeren.

Ons Klantcontactcentrum (KC) neemt het reparatieverzoek aan en de rest van de keten zorgt voor planning, uitvoering en terugkoppeling. De aanpak moet leiden tot kortere doorlooptijd van reparaties, een grotere klanttevredenheid en kostenbeheersing.

Andere verbeteringen waar we aan werken zijn:

- Inspecties gaan terug in eigen beheer zodat we beter kunnen vaststellen wat er aan de hand is, waardoor we nauwkeurigere opdrachten geven en de kwaliteit van het uitgevoerde werk verbetert.
- We vergoten onze grip op de uitgaven: meer inzicht op kosten en betere afspraken met ketenpartners.
- Basis op orde: processen stroomlijnen, werkinstructies invoeren en digitale prestatie monitoring.

Aanpak van schimmel

Schimmel is een veelvoorkomende klacht. Het is slecht voor de gezondheid en bederft het woonplezier. Daarom stimuleren we bewoners om schimmel tijdig te melden. We verwerkten ruim 2.200 meldingen. Deze woningen hebben wij aangepakt.

De nieuwe Taskforce Schimmel - met vier speciaal opgeleide opzichters - voert inspecties uit en stuurt de ketenpartners aan. De Taskforce bewaakt de voortgang en nazorg en zijn het vaste aanspreekpunt voor de bewoner. We werken volgens de Amsterdamse Schimmelaanpak. We willen dat de inspectie binnen twee weken na de melding plaatsvindt. We doen technisch onderzoek om de oorzaak van de schimmel te verhelpen en pakken de problemen aan. Ook adviseren we bewoners hoe ze schimmel kunnen voorkomen.

Planmatig Onderhoud

Bij Planmatig Onderhoud combineren we zoveel mogelijk werkzaamheden: schilderen, glas vervangen, gevelwerkzaamheden, spouwmuren isoleren en dakherstel. Door deze werkwijze hebben bewoners maar één keer per 6 à 8 jaren overlast van onze werkzaamheden. Dat is prettig voor bewoners, efficiënt en duurzaam. We werken samen met 8 partners.

Amsterdam Noord – Adriaan Loosjesstraat

Met ketenpartner Hemubo voerden we een groot onderhoudstraject uit in Amsterdam Noord: regulier Planmatig Onderhoud met extra verduurzamingsmaatregelen. De belangrijkste werkzaamheden waren nieuwe mechanische ventilatie, glas vervangen en kozijnreparaties. Daarnaast hebben we de daken volledig vernieuwd. De bewoners waren blij met de uitgevoerde werkzaamheden en het resultaat.



Mutatieonderhoud

We hebben ruim 3.000 mutaties verwerkt. Bij mutatieonderhoud maken we een bestaande woning klaar voor een nieuwe bewoner.

Doorlooptijd en mutatiegraad

De gemiddeld doorlooptijd van een mutatie is 40 dagen. In 2024 was dit nog 44 dagen. De meeste tijd gaat zitten in asbestonderzoek, beschikbaarheid ketenpartners voor werkzaamheden en het bestellen van materialen. In 2026 werken we in de keten 'Ik Verhuis' verder aan verminderen van de leegstandsdagen.

Controles op mutatiewerkzaamheden

Veel werk besteden we uit aan een van de 12 ketenpartners. Om er zeker van te zijn dat de nieuwe bewoner de basis woningkwaliteit krijgt die mag worden verwacht, hebben we de controles op de werkzaamheden aangescherpt. We controleren ook of het uitgevoerde werk in lijn is met de offerte. In het begin van het jaar deden we dat nog bij circa 30% van de mutaties. Aan het einde van het jaar bij ruim 60% van de mutaties. Door strakkere sturing is het aantal woningen dat volgens de basiskwaliteit en offerte is opgeleverd, gestegen. Het aantal opleverpunten is lager en de openstaande punten zijn kleinschaliger.

Samenwerken met de ketenpartners bij mutaties

Langdurige samenwerkingen met onze ketenpartners kunnen bijdragen aan stabiliteit, kennisopbouw en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor kwaliteit. Een van de ketenpartners heeft zich volledig toegelegd op het gebruik van circulair glas. Dat zorgt voor minder grondstofgebruik en afval en voor een concrete stap naar toekomstbestendig onderhoud.

Renovaties

We leverden 542 gerenoveerde woningen op en startten met ongeveer 300 nieuwe renovaties. We combineerden onderhoud, verduurzaming van woningen en verbetering van wooncomfort. Een voorbeeld:

Betondorp – Amsterdam Oost

Na de renovatie staan de 500 woningen in Betondorp in Amsterdam Oost er weer prachtig bij. De verduurzaamde woningen in het beschermde stadsgezicht zijn teruggebracht naar de oorspronkelijke sfeer en klaar voor de toekomst. Betere isolatie, voorbereiding op stadsverwarming en nieuwe kozijnen en daken. We betrokken de bewoners vanaf het begin via projectcommissies en kregen begeleiding en voorlichting van Stichting !WOON. Kwetsbare bewoners kregen onder andere maatwerk en wisselwoningen om overlast te beperken.

Projecten Renovatie en Verduurzamen 2025

Gemeente	Renovatie		Verduurzamen	
	Startbouw	Opgeleverd	Save	Alleen PV
Aalsmeer	-	-	76	3
Amstelveen	-	79	275	3
Amsterdam	293	463	483	1
Landsmeer	-	-	2	-
Totaal	293	542	836	7

Verduurzaming

Een goede woning is een duurzame woning. In ons verduurzamingsprogramma maakten we 836 woningen energiezuiniger. Waar mogelijk combineren we verduurzaming met onderhoud. In deze projecten werken we steeds meer circulair en hebben oog voor

klimaatadaptatie.

Energielabels per gemeente (ultimo 2025 in %)

Gemeente	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Aalsmeer	2,6%	1,2%	1,1%	0,4%	0,1%	0,1%	0,0%	5,5%
Amstelveen	9,2%	3,9%	4,4%	1,2%	0,4%	0,1%	0,0%	19,2%
Amsterdam	26,8%	12,1%	14,1%	4,7%	1,8%	1,3%	0,9%	61,8%
Haarlemmermeer	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Landsmeer	0,6%	0,1%	0,6%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%	1,7%
Ouder-Amstel	1,9%	0,6%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Uithoorn	3,6%	1,4%	1,4%	0,4%	0,2%	0,1%	0,1%	7,0%
Zaanstad	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Totaal	46,5%	19,4%	22,0%	6,9%	2,6%	1,7%	1,0%	100,0%

Amstelveen - Rembrandtweg

In drie appartementencomplexen maakten we een verbeterplan met bewoners. Dat kreeg breed draagvlak. We vervingen standleidingen en stapten over op elektrisch koken. Met extra hulp en schoonmaak beperkten we de overlast voor met name kwetsbare ouderen.

Verduurzaming in een VvE – Tuiger, Amsterdam Noord

In dit VvE-complex met 121 woningen zijn kozijnen vervangen en voorzien van hoogwaardig triple glas. In combinatie met CO₂-gestuurde ventilatie en bodemisolatie zorgt dit voor meer wooncomfort en minder energieverbruik. Bewoners waarderen het hele proces en het eindresultaat met een 8,5.

Warm Amstelveen: gasloos in Amstelveen

In Amstelveen willen we met Eneco zo'n 800 woningen gasloos maken en aansluiten op stadswarmte. Een aantal gebouwen is aangesloten. Bij de meeste andere gebouwen hebben we draagvlak behaald. Dat vereist veel aandacht. Veel bewoners staan kritisch tegenover stadswarmte. Ze vrezen de hoge vaste kosten en het feit dat ze geen keuzevrijheid meer hebben. Dat speelt met name voor bewoners met een individuele aansluiting. Met Eneco hebben we sluitende afspraken gemaakt om dit kostenrisico – voor de komende jaren - weg te nemen bij bewoners. Dat is belangrijk omdat er veel onzekerheid is rondom stadswarmte. Het project leert ons veel over de aanpak bij het gasloos maken van woningen.

CO₂-reductie

Met acht institutionele beleggers en vier andere grote woningcorporaties stellen we een grens aan de maximale hoeveelheid CO₂, die we bij het bouwen van een nieuwbouwwoning mogen uitgestoten. Hiermee dragen we, binnen onze mogelijkheden, bij om de opwarming van de aarde onder de 1,7 °C te houden. Daarvoor gebruiken we kwalitatief gelijkwaardige, maar minder milieubelastende materialen, zoals hout. En we zetten in op hergebruik van materialen. Ook industriële bouw draagt hieraan bij.

Met dit initiatief bereiden we ons voor op toekomstige Europese regelgeving. We verwachten dat meer corporaties zich bij dit initiatief aansluiten.

Circulair glas bij het Rivierenhuis in Amsterdam Zuid

Ook bij de bestaande bouw werken we steeds meer circulair, zoals het gebruik van circulair glas wat de helft aan milieu-impact scheelt. Bij de renovatie van het Rivierenhuis hebben we tegen minimale meerkosten 1.400 ton CO₂ bespaard. Dit is vergelijkbaar met het stroomverbruik van 100 van onze huurders voor 9 jaar.



Klimaatadaptatie

We brengen de klimaatrisico's voor onze huurders en ons bezit in beeld: waar is er bijvoorbeeld een reëel risico op wateroverlast door hevige piekbuien of waar is er een risico dat het op hete dagen te warm wordt in de woning. Dat helpt ons tijdig de juiste maatregelen te treffen zoals ondergrondse wateropvang.

We stelden de uitgangspunten voor klimaatadaptatiebeleid vast en hebben een grote stap gezet bij het opstellen van ons hittestress- en bomenbeleid. We hebben onder andere een effectieve werkwijze bepaald hoe we klimaatadaptief bouwen en onderhouden aanpakken. We starten daar waar de klimaatrisico's het urgentst zijn.

3.3 Woningnood verkleinen

Iedereen verdient een huis. Daarom bouwen we volop en willen we groeien naar 61.500 woningen in 2035.

Groei van het aantal woningen

Onze portefeuillestrategie is gericht op een gestage toename van sociale en middenhuurwoningen in alle gemeenten. Onze woningvoorraad groeide met 535 naar 57.922 huurwoningen, verdeeld over het sociale en het middenhuursegment.

- **Toename:** We leverden 651 nieuwe sociale huurwoningen en 95 middensegmentwoningen op.
- **Afname:** We hebben 91 woningen verkocht uit exploitatie en 130 woningen gesloopt.

Het restant van de extra 10 woningen komt door samenvoegingen en andere indelingen van woningen zoals bijvoorbeeld bij renovaties

Woningen per gemeente	2025	2024
Amsterdam	36.088	35.604
Amstelveen	11.002	11.003
Uithoorn	4.045	3.988
Aalsmeer	3.135	3.106
Ouder-Amstel	1.668	1.668
Oostzaan	-	34
Landsmeer	946	946
Zaanstad	698	698
Haarlemmermeer	340	340
Totaal	57.922	57.387

Nieuwe locaties en verdichting

We bouwden op nieuwe locaties en voegden woningen toe op bestaande plekken, bijvoorbeeld met sloop en nieuwbouw. Op andere plekken voegen we woningen toe, zoals in Amsterdam Noord waar de Stellingwegflat is uitgebreid met het 'aanplakken' van 60 woningen. In andere delen van de stad voegen we woningen toe door opslagruimten geschikt te maken voor bewoning.

Het aantal verplaatsbare woningen neemt toe, vooral door de oplevering van de gebouwen Kalkbranderij in Amstelveen 2024 en Brasa Village in Amsterdam Zuidoost in 2025. Deze woningen zijn snel te bouwen en kunnen we over vijftien jaar naar een andere locatie verplaatsen. Op die manier benutten we ook tijdelijke plekken.

Naritaweg

In een paar jaar tijd is het gebied rondom Station Sloterdijk een nieuwe woonwijk geworden. Aan de Naritaweg leverden we 173 sociale huurwoningen op. Deze bewoners zijn de pioniers en brengen samen de wijk tot leven. Op de parkeergarage komt een gezamenlijke binnentuin om ontmoeting en gezamenlijke activiteiten te ondersteunen.



De nieuwbouw aan de Naritaweg in Amsterdam Sloterdijk.

Uitdagingen bij nieuwbouw

Het aantal woningen, waarvan de bouw is gestart en dat we hebben opgeleverd, ligt iets onder de aantallen die we voor 2025 hadden begroot. De belangrijkste redenen daarvoor zijn vergunnings- en bezwaarprocedures, duurzaamheidseisen en de financiële haalbaarheid. Ook stellen gemeenten steeds meer eisen in nieuwbouwprojecten die wij niet allemaal kunnen of willen toepassen. Daar gaan wij over in gesprek met de gemeente en dat leidt tot vertraging.

Daarnaast werken we veel binnenstedelijk wat zijn eigen uitdagingen met zich meebrengt. Tot slot zijn er nog de problemen met het aansluiten van woningen op het stroom-, warmte- of watermet. Een positieve ontwikkeling is dat de feitelijke bouwperiode steeds korter wordt door goede afspraken en standaardisatie.

Nieuwbouw per gemeente 2025

Gemeente	Sociale huur		Middenhuur		Koop		Totaal	
	Start bouw	Opgeleverd	Start bouw	Opgeleverd	Start bouw	Opgeleverd	Start bouw	Opgeleverd
Aalsmeer	-	28	-	-	-	-	-	28
Amstelveen	116	-	-	-	-	-	116	-
Amsterdam	418	576	47	84	-	-	465	660
Haarlemmermeer	-	-	-	-	-	-	-	-
Ouder-Amstel	-	-	-	-	-	-	-	-
Uithoorn	-	47	-	11	-	-	-	58
Zaanstad	47	-	-	-	-	-	47	-
Totaal	581	651	47	95	-	-	628	746

Doorstromen

We zetten in op doorstroming om de bestaande woningvoorraad goed te benutten. Huurders kunnen verhuizen naar een woning die beter bij hun situatie en huishouden past. Huurders die kleiner willen wonen krijgen voorrang. Sociale huurders krijgen voorrang op een middensegmentwoning.

Doorstroming sociale huur per gemeente

Gemeente	Woningruil	Van Groot naar		Totaal
		Beter	Van hoog naar laag	
Aalsmeer	13	7	-	20
Amstelveen	18	10	-	28
Amsterdam	70	23	5	98
Haarlemmermeer	5	-	-	5
Landsmeer	2	-	-	2
Ouder-Amstel	3	-	-	3
Uithoorn	10	9	-	19
Zaanstad	2	1	-	3
Totaal	123	50	5	178

Doorstromen vanuit sociale huur naar middensegment huur

Met onze middensegment huurwoningen stimuleren we doorstroming van sociale huurders. Ons streven is dat we zo'n 60% van de beschikbare middensegment huurwoningen toewijzen aan doorstromers. Dit creëert ruimte in de sociale huur.

Van de 424 aangeboden middensegment huurwoningen hebben we 233 woningen verhuurd aan doorstromers vanuit de sociale huur, zo'n 55%.

Van Groot naar Beter

Wij hebben 50 huurders bereid gevonden om te verhuizen via de doorstroomregeling Van Groot naar Beter. Zij verruilen – meestal een vierkamerwoning – voor een kleinere woning die beter past. De bewoners behielden hun oude huurprijs. In de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Landsmeer en Zaanstad kunnen ze een verhuisvergoeding aanvragen. De grote woning die ze achterlaten komt beschikbaar voor een huishouden die dat nodig heeft.

In Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn en Ouder-Amstel kunnen huurders die van de regeling gebruik willen maken nu ook zelf zoeken in het aanbod in WoningNet. We waren aanwezig op 13 informatiemarkten in Amsterdam om bewoners te informeren over hun mogelijkheden. Persoonlijk contact is de sleutel om bewoners te helpen bij doorstromen.

Woningruil

Van de mogelijkheid van woningruil maakten 136 huishoudens gebruik. De bewoners gaan naar een woning die beter bij hun behoeften past. Het ging om 123 woningen uit de sociale huursector en 13 uit de middenhuursector/vrije sector.

Verkoop

Met de verkoop van woningen willen we wijken waar veel sociale huurwoningen zijn meer divers maken. De opbrengsten gebruiken we voor de bouw van nieuwe woningen.

Verkoop woningen	2025	2024
Amsterdam Zuidoost	17	16
Amsterdam Nieuw-west	20	14
Amsterdam Oost	6	5
Amsterdam Noord	5	12
Amsterdam Zuid	6	3
Amstelveen	4	10
Aalsmeer	1	-
Oostzaan	34	-
Uithoorn	1	1
Totaal	94	61

* Inclusief 3 voormalige VoV-woningen (VoV: Verkoop onder Voorwaarden) (2024: incl. 9).

In totaal zijn er 94 woningen verkocht, 34 daarvan zijn in verhuurde staat verkocht aan woningcorporatie WormerWonen middels een taakoverdracht. Dit betreffen de verkochte woningen in Oostzaan waardoor wij geen bezit meer hebben in deze gemeente. De overige 60 verkochte woningen zijn verkocht aan particulieren.

Verkoop aan doorstromers

Van de 60 verkochte woningen aan particulieren gingen er 20 woningen naar doorstromers uit de sociale huursector en 3 woningen naar doorstromers uit het middensegment. Bij verkoop richten we ons op zittende huurders en doorstromers in een sociale of middensegment huurwoning. De doorstromers betalen een vaste prijs op basis van taxatie.

Voorrang bij het verkrijgen van een koopwoning geldt onder bepaalde voorwaarden, zodat vrijgekomen woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn.

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen daalde van 1.050 woningen eind 2024 naar 904 woningen eind 2025.

Leegstand ontstaat doordat we woningen leeg houden voor renovatie of herhuisvesting. Het ontstaat ook nadat een woning is opgezegd. Een woning wordt technisch klaar gemaakt en er is tijd nodig voor bezichtigingen en het in orde maken van de huurcontracten. We willen deze hele periode verkorten door de ketenaanpak. Daarmee verlagen we de leegstand en kunnen we sneller een nieuwe huurder blij maken.



3.4 Een betaalbare woning

We vinden dat onze huurders betaalbaar moeten wonen. Daarom wijzen we de woningen passend en betaalbaar toe aan de laagste inkomens.

Maar ook aan de iets hogere inkomens in de sociale huur en aan mensen met een middeninkomen in het middensegment. Bij de jaarlijkse huuraanpassing waarborgen we de betaalbaarheid door rekening te houden met het actuele inkomen.

Passend toewijzen

Toewijzen sociale huur

Bij passend toewijzing kijken we naar het huishoudinkomen, de gezinssamenstelling en de huurprijs van de woning. En dus naar de financiële draagkracht. Van alle toewijzingen van de nieuwe verhuringen in de sociale huur was 99,9 % passend.

Toewijzen middensegment

Ongeveer 11,6 % van onze verhuringen was in het middensegment. Dat zijn woningen met een huurprijs vanaf de sociale huurgrens tot € 1.184,82. Ook in het middensegment wijzen we passend toe. Van de 424 woningen zijn 233 woningen verhuurd aan doorstromers uit de sociale huur en 191 woningen aan instromers. We hebben 14 woningen in het duurdere segment van de vrije sector verhuurd.

Huuraanpassing

We passen de huur ieder jaar aan om de stijgende kosten te kunnen betalen en om te investeren in verbetering en verduurzaming van onze woningen.

Huuraanpassing in 2025

De jaarlijkse huuraanpassing was een grillig traject vanwege de plotseling aangekondigde huurbevrozing door het kabinet. Die huurbevrozing is na grote druk vanuit onder andere de corporaties ingetrokken.

Eerder was de huurstijging al beperkt. Daarbij waren de kaders vanuit de Nationale Prestatieafspraken specifiek voor 2025 al niet toegepast. De maximale huursomstijging in 2025 zou op basis van de CAO-loonstijging 6,1% bedragen. Dat werd verlaagd naar 4,5%. Onze huuraanpassing was nagenoeg gelijk aan dit percentage, en dus in lijn met die afspraken.



In gesprek over de huuraanpassing

De huuraanpassing bespreken we intensief met de huurderskoepel Alert. In de werkgroep Betaalbaarheid bediscussiëren we onder andere de huuraanpassing in relatie tot koopkrachtontwikkeling en andere factoren. We zijn het eens over de differentiatie in de huuraanpassing. De huuraanpassing voor lage inkomens in de sociale huur toppen we af op de lage en hoge aftoppingsgrens en op de huurgrens voor een sociale huurwoning (liberalisatiegrens).

We hebben met de werkgroep ook de betaalbaarheid van wonen van de verschillende doelgroepen geanalyseerd. We gebruiken daarbij onze visie op betaalbaarheid en de Nibud benadering. Uit deze analyse blijkt dat de huurquote - de huur als percentage van het besteedbaar inkomen - voor veruit de meeste doelgroepen afnemen. En dat daarmee de betaalbaarheid van alle doelgroepen in orde is. In bijzondere gevallen waarin dit niet zo is zoeken we een passende oplossing.

Inkomensafhankelijke huur voor sociale huurders

We hebben bij de sociale huur de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Dat betekent een huurverhoging van € 50 voor hogere middeninkomens en een huurverhoging van € 100 voor hogere inkomens.

Om woningen betaalbaar te houden, hebben we de huurverhoging voor de middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, afgetopt op de bovengrens voor de middenhuur.

Huuraanpassing vrije sector en middensegment

De jaarlijkse huuraanpassing voor onze vrijesectorwoningen, waartoe ook de woningen behoren die wij in het middensegment verhuren, was 4,1%. Dat is gelijk aan het wettelijk maximum.

Sinds 2024 bestaat het gereguleerde middensegment. Een deel van onze woningen valt binnen die categorie. Het wettelijke maximum van deze categorie was 7,7%. Wij hebben de huuraanpassing beperkt tot 4.1 %. Daarmee reken we voor alle middeninkomens dezelfde huuraanpassingen.

Betalingsachterstanden

We willen betalingsachterstanden zo veel mogelijk voorkomen en snel aanpakken. Daarmee voorkomen we problemen bij onze huurders. En het scheelt ons inkomsten.

Huurachterstanden

De totale huurachterstand bleef gedurende het jaar stabiel en eindigde op € 6,4 miljoen. Het aantal betalingsregelingen steeg licht van 3.237 in 2024 naar 3.315 in 2025. In totaal hadden 4.217 huurders eind 2025 een betalingsachterstand. Dit zijn 3.637 zittende en 580 vertrokken huurders.

Dit jaar zijn we gestart met het werken in ketens en is de keten 'Ik betaal' van start gegaan. Dit zorgt voor meer persoonlijk contact met de huurder, een efficiënter proces en betere interne samenwerking. We willen daarmee betalingsachterstanden nog beter en sneller aanpakken.

Woonlasten

Beperken van huurachterstanden

Ons doel is te voorkomen dat huurachterstand overgaat in problematische schulden. Vanwege een huurachterstand of geen contact over de huurachterstand meldden we 2.892 huurders vroegtijdig aan bij de schuldhulpverlening. In 2024 deden we dit voor 2.666 huurders.

Huisuitzettingen

We droegen 2.176 keer een betalingsachterstand over aan het incassobureau. In 2024 was dit 1.816. In 432 gevallen werd de huurachterstand overgedragen aan de deurwaarder, tegen 402 keer in 2024.

We zegden 165 keer een ontruiming aan. Daarbij is soms ook sprake van overlast of woonfraude. Een aanzegging tot ontruiming is vaak een middel om de situatie in beweging te brengen. Daadwerkelijk ontruimen van een woning kwam 13 keer voor. In 2024 was dit 22 keer. Hoewel we dus meer huurachterstanden doorstuurden naar het incassobureau en deurwaarder, leidde dit minder vaak tot een ontruiming.

We zoeken dus zoveel mogelijk naar een passende oplossing om een ontruiming te voorkomen. Van de woningen die we hebben ontruimd verbleven de meeste huurders al op een andere plek.



3.5 Een veilige en gezonde wijk

Een gezonde buurt is een plek waar mensen goed kunnen wonen, rust vinden, bewegen, elkaar ontmoeten en samenleven. Gezonde buurten maken we samen met huurders en wijkpartners.

Actief in de buurt

Aanwezig en zichtbaar in de wijk

Onze wijkbeheerders zijn essentieel voor onze sociale buurtaanpak. Zij dragen bij aan een grotere leefbaarheid in een wijk. Zij zijn aanspreekbaar voor bewoners en zijn aanjagers van tal van activiteiten. Een selectie:

- De **Eigen Haard Buurtbus** zetten we maandelijks in op plekken waar we geen wijkkantoor hebben. Wijkbeheerders gaan met huurders in gesprek. Een vakman kan bewoners direct helpen. Met de bus deelden we ook warme chocolademelk en Kerstkransjes uit in Aalsmeer.
- Met **groenmiddagen** maken we buurten groener en gezonder.
- Tijdens **kerstmis** organiseren we speciale bijeenkomsten voor de onderlinge verbinding.
- Meer dan 75 bewoners namen deel aan de supergezellige **diners** in de Lang Leven Thuisflats Stellingweg en Statenjachtstraat in Amsterdam Noord.
- In Amsterdam Centrum in de Lijndenstraat 38A openden we een nieuw **wijkkantoor**.
- **Buurtbakkie**. Deze nieuwe bakfiets zetten we overal in om bewoners te spreken bijvoorbeeld bij calamiteiten.
- In ouderencomplex Laurierhof in Aalsmeer informeerde de Brandweer bewoners over gezamenlijke verantwoordelijkheid van **brandveiligheid**.

- Een pilot in Duivendrecht en Uithoorn: onze **vakmensen** en de wijkbeheerder houden gemeenschappelijke ruimtes op orde.
- Op **burendag** hebben veel bewoners met wijkbeheerders clubjes georganiseerd om samen hun buurt schoon te maken.

Groen Geluk Cheque brengt bewoners op ideeën

We stellen jaarlijks € 50.000 beschikbaar voor een goed idee voor meer 'groen' of biodiversiteit in de buurt. Acht ideeën voldeden aan de criteria.

- In de Volewijk in Amsterdam Noord, Van Ostadestraat, Diamantstraat en Brahmshof in Amsterdam Centrum/Zuid zetten bewoners de cheque in voor **geveltuinen**, boomspiegels en een groen veldje.
- Aanleg en onderhoud van een grote nieuwe **moestuin** (buurttuin) in de Piet Wiedijkbuurt in Osdorp.
- Sociaal tuinieren met **Weerproof** in Geuzenveld en Slotervaart.
- Herinrichting van de **tuin** in het Rijtuigenhof in Amsterdam West.
- **Hofjes** aangepakt Dichtersbuurt: Elke week een nieuw hofje met het groen op orde, vuil opgeprikt en een bewonerslunch.
- **Groendag** in Osdorp de Aker en tuintjes opknappen in Thamerdal Uithoorn
- Grote **plantenbakken** voor de Salamander en Sedumdakjes aan de Van Heuven Goedhartlaan, beide in Amstelveen.

Samen in de buurt

Een prettige buurt maken we met elkaar. De inzet van bewoners is daarbij onmisbaar. Dat kan op verschillende manieren.

Bewonerscommissies

De 110 bewonerscommissies met 400 actieve leden vertegenwoordigen de bewoners in een complex. We zijn heel blij met hun bijdrage aan een betere woonomgeving en dankbaar voor hun inzet. Ze zijn een belangrijke schakel tussen de bewoners en ons.

Ze krijgen een bijdrage voor hun activiteiten en er is minimaal 2 keer per jaar overleg met de regisseur Wijkbeheer & Leefbaarheid.

- In renovatieprojecten of andere projecten waren 57 bewonerscommissies actief.
- We stimuleerden het vormen van bewonerscommissies in VvE's en zijn aanwezig tijdens hun Algemene Leden Vergaderingen (ALV).
- We stimuleerden het contact tussen huurders en overige medebewoners.

” Een prettige buurt maken we met elkaar. De inzet van bewoners is daarbij onmisbaar. Dat kan op verschillende manieren.

Vrijwilligers

We denken mee met bewoners en ondersteunen ze bij hun ideeën om de buurt mooier of schoner te maken. Meer dan 188 vrijwilligers namen initiatief in hun buurt. Deze vrijwilligers doen fantastisch werk voor hun buurt en daar zijn we heel blij mee.

- **Paasbrunch** in de nieuwe recreatieruimte van de Lang Leven Thuisflat aan de Stellingweg in Amsterdam Noord met extra gezelligheid en sociaal contact.

- De verbindende **Groenmarkt** in de Indische Buurt in Amsterdam Oost: met de netwerkpartners deelden we planten uit en voerden gesprekken over groen in de wijk.



- Buurtborrels voor sociale verbinding in de Volewijck in Amsterdam Noord.
- Kunstprojecten met sociale kunstenaars en bewoners bij Stellingweg, Statenjachtstraat en IJplein. Muurschilderingen op bergingen en schuren langs een doorgaand fietspad in Osdorp en bij de Hollandsche Manege op de Overtoom. Het ontwerp is gekozen door huurders.

- Een heerlijke Soepmiddag in Keizer Karel Park
- De opening buurtkamer Rivierenhuis.
- Cleansday in de Rivierenbuurt.
- Een fotokrant in Amstelveen en voor bewonerscommissies.
- De feestelijke start bouw in Wickevoort Cruquius fase 2.
- Het Pleinfestijn bij het Pr. Kennedyplantsoen met bewoners en netwerkpartners.
- Binnentuinconcert met bewoners uit de Diamantbuurt.

” Tijdens Amsterdam Clean Up Day ruimen vrijwilligers zwerfafval op in Amsterdam Zuidoost.

Nieuwe woonconcepten

Steeds vaker combineren we wonen met andere functies. Er is meer behoefte aan woonconcepten waarin we bewoners de mogelijkheid geven om elkaar te ontmoeten. Of waar een zorgverlener specifieke doelgroepen kan begeleiden.

- Boven de nieuwe Aldi-supermarkt aan de Sportlaan in Uithoorn hebben we 37 woningen gebouwd: sociale huur en middenhuur voor jongeren en starters tot 35 jaar en ruimte voor **woongroep Dalí** met 10 appartementen voor jongvolwassenen met autisme, die hier met begeleiding zelfstandig wonen.
- Het omvangrijke project **Singelblok** in Amsterdam Noord is na een bouwtijd van 3,5 jaar opgeleverd. Het blok omvat 75 sociale huurappartementen, 75 middensegment huurappartementen en 4 bedrijfsruimten. Daarnaast zijn er ook nog 66 appartementen met ondersteunende ruimten gebouwd voor Stichting PerMens.

- De **Stellingwegflat** in Amsterdam Noord is met 60 woningen uitgebreid. In de Lang Leven Thuisflat is een ontmoetingsruimte tot stand gekomen met de Zorgorganisatie Eveen, Stichting Dock en de gemeente. Een plek met zorgondersteuning en diverse activiteiten.
- In Amstelveen is in samenwerking met **welzijnsorganisatie Participe** de Lang Leven Thuisflat Dignahoeve en de Middenhof gestart. In Amsterdam Zuid zijn we met het concept gestart in de Brahmshof en Laurierhof.

De **Lang Leven Thuisflats** zorgen ervoor dat onze huurders langer en op een prettige manier zelfstandig thuis wonen. Het vergroot de gemeenschapszin en het onderlinge contact van verschillende groepen bewoners. Al deze aspecten sluiten aan bij ons Koersplan. We willen het daarom zo breed mogelijk toepassen.

Een leefbare buurt

Samenwerken met andere partijen

Alleen met andere partijen lukt het ons buurten gezond en veilig te houden.

Met wijkpartners

Onze wijkpartners zijn organisaties waarmee we afspraken hebben over werkzaamheden of aandachtsvelden in een buurt of in een gemeente, zoals:

- **Achter de Voordeur** met de Fixbrigade in de Waterlandpleinbuurt om energiearmoede te bestrijden en wooncomfort te verbeteren.
- Bijeenkomsten met **Stichting Dock** in de Stellingwegflat en de Statenjachtstraat flat over babbeltlrucs, veiligheid en brandveiligheid.

- Met **veiligheidspartners** in de Molenwijk in gesprek over veiligheid om bij te dragen aan onze zichtbaarheid om belangrijke zaken makkelijker te melden.
- Project **Wilde Tuinen** in Betondorp opgestart met Stadsdeel Oost en Dynamo.
- **Galerie Ieniemienie** in de Jan de Louterstraat is gestart.
- Het **Grachtenfestival** in de Dichtersbuurt. Zo'n honderd mensen genoten op 't grasveld van klassieke muziek, hapjes, koffie en ijs.
- Het project '**Leer je burens kennen**' in Geuzenveld. Wijkbeheerder Lisa tourde langs buurten en complexen voor een buitengesprek met wat lekkers.
- Stadsdeel Amsterdam Zuid ontwierp een **welkomsttas** met informatie over leuke dingen die je in de buurt kunt doen.
- Brahmshof - **Galerie (kunst)** opgezet samen met netwerkpartner Sooz en bewoners van de Brahmshof.
- Amsterdam Zuidoost - Eigen Haard adopteerde een **sportveld** en de Krajicek Foundation ondersteunt jongeren en kinderen met sport en spel.
- Amsterdam Zuidoost - Stichting Present, De Groene Hub, De Groene Druppel, De Weerproof coaches en 50 vrijwilligers. Deze zeer omvangrijke **tuinenactie** maakten tuinen in onderling overleg groener en klimaatbestendiger.
- Amsterdam Zuidoost - **Stichting Kraktie**, een nieuwe wijkpartner huurt bedrijfsruimte van ons voor activiteiten voor de vele senioren hier.
- Amsterdam Zuidoost - Lokale partners en huurders organiseerden een spetterend **kerstfeest** met kerstman en deelden kleine kerstboompjes uit.
- Amsterdam Zuidoost - Eigen Haard, Ymere en Rochdale - **flexwoningen** project Brasa Village. We stelden een gezamenlijk beheerplan op en regelden bij de oplevering Meet en Greet ter kennismaking.

Aanpak zorg en overlast

Voor een prettige woonomgeving is de aanpak van overlast van bewoners van groot belang. Daarin zien we vaak dat de overlast vaak gerelateerd is aan psychische en andere problemen.

Overlast bestrijden

Na een aantal grotere incidenten en het daaropvolgende onderzoeksrapport, heeft de gemeente Amsterdam een **Centraal Meldpunt Zorg & Woonoverlast** opgericht en een **Escalatietafel** met GGD, Politie, OM, GGZ, en de woningcorporaties. We bespreken onder andere vastgelopen meldingen en zaken rond personen met onbegrepen en onveilig gedrag aan deze tafel.

De verschillende vormen van overlast – of het voorkomen daarvan – lukt alleen als we goede samenwerking met onze partners.

- We startten met alle Amsterdamse woningcorporaties de **rapportage zorg & overlastdossiers** per Amsterdamse buurt. We evalueren de analyses en passen eventueel de werkwijze aan.
- Met veel partijen is een **Rode Draden Onderzoek** uitgevoerd van 12 incidenten met dodelijke afloop. Daar zijn bruikbare aanbevelingen en lessen uit gekomen. De lokale meldpunten Zorg & Woonoverlast per stadsdeel en gemeente worden nu versterkt in hun regio's. Ook uniformer werken moet vruchten afwerpen.
- Wij **participeren in netwerken**, passen onze processen verder aan en trinden onze collega's in goede en snelle oplossingen voor de bewoners en buurten.

- Medewerkers klantcontact zijn getraind om alert en vroegtijdig **Signalen Achter de Voordeur** op te merken en door te geven. Het kan gaan om vervuiling, verwaarlozing, armoede, verward gedrag, huiselijk geweld, kindermishandeling en of woonfraude.
- Het aantal **explosies** is met 25% afgenomen ten opzichte van 2024. Van 24 naar 18. Daarnaast zijn er 24 branden geweest. De impact van deze calamiteiten op huurders, buurten en ons vastgoed blijft groot. Daarom zijn we direct aanwezig op de locatie als er een explosie heeft plaatsgevonden.

Soorten overlast	2025	2024
Zorg & Overlast dossiers aangemaakt	555	560
Aanmelding BeterBuren	341	411
Juridische procedures gevoerd	17	6
Ontruimingen op ernstige overlast	8	5
Overlastzaken geschillencommissie	-	1
Geluidsmeter	25	28

(On)rechtmatig wonen

We willen een eerlijkere verdeling van woonruimte met aandacht voor de veiligheid en leefbaarheid in de wijk. Daarom pakken we onrechtmatige bewoning aan.

We hebben 423 dossiers onderzocht en afgehandeld. In 223 dossiers hebben we onrechtmatige bewoning vastgesteld. Daarvan konden we 155 woningen opnieuw verhuren aan een woningzoekende. Bovendien hebben we 44 gedragsaanwijzingen verstrekt. Dit is een laatste kans voor de bewoners om verdere maatregelen te voorkomen.

We gebruiken een signaleringsmodel dat verrijkt is met gegevens uit de basisregistratie persoonsgegevens. Dit is cruciaal bij het signaleren van hoog-risicodossiers. Deze digitale aanpak combineren we met gerichte handhaving. Deze aanpak in combinatie met een goede

samenwerking met gemeenten en andere partijen is effectief. Van de adressen die we als hoog-risico hebben geselecteerd, bleek in 53% gevallen daadwerkelijk sprake van onrechtmatige bewoning.



Bedrijfsonroerend Goed (BOG)

Bedrijfspanden voor een levendige buurt

Wij verhuren in totaal zo'n 1.500 bedrijfspanden. We zetten Bedrijfsonroerendgoed strategisch in omdat de invulling van bedrijfsruimten, bijvoorbeeld in plinten, bepaalt hoe bewoners hun buurt ervaren. We hanteren flexibele huurprijzen en voorwaarden voor huurders die een bijzondere impact maken of kwaliteit toevoegen.

Nieuwbouw bedrijfsruimten en parkeerplaatsen

	Opgeleverd		In aanbouw genomen	
	2025	2024	2025	2024
BOG (in m2)	2.063	918	608	758
Parkeerplaatsen huur (aantallen)	61	-	-	44
Parkeerplaatsen koop (aantallen)	-	-	-	-

Bezit Bedrijfsruimten en Parkeerplaatsen

	Ultimo 2025	%	Ultimo 2024	%
Bedrijfsruimten	1.478		1.504	
Parkeerplaatsen	5.531		5.452	

Buurtkamer Meneer Howard & Co – De Baarsjes

Deze prachtig ingerichte Buurtkamer in Amsterdam West is een warm en levendig ontmoetingspunt. Meneer Howard en zijn team van 19 vrijwilligers organiseren activiteiten om eenzaamheid te verminderen en brengen mensen samen, bijvoorbeeld door samen te koken.





4 Zo maken we het waar

4.1 Samenwerken met huurders

Wij werken intensief samen met bewoners, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen en gemeenten om gezamenlijk te zorgen voor betaalbare, duurzame woningen en leefbare buurten.

We bespraken meerdere keren de voortgang van de prestatieafspraken met alle gemeenten en huurdersorganisaties. Daarbij was de samenwerking in diverse (sloop)nieuwbouwprojecten een belangrijk thema. Deze integrale aanpak zorgt voor een sterke verbinding met onze stakeholders.



Samenwerking met huurders

De betrokkenheid van onze huurders geven we op verschillende manieren vorm:

- Bewonerscommissies
- Lokale huurdersverenigingen
- Huurdersfederatie Alert

Door deze structuur zijn huurders vertegenwoordigd op alle niveaus: van het individuele woongebouw, de gemeente tot het gehele werkgebied. In zeven gemeenten zijn lokale huurdersorganisaties actief, die op hun beurt allemaal deel uitmaken van de Huurdersfederatie Alert.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners in een woongebouw. Zij zijn belangrijk voor het samenwonen en het beheer. Wij overleggen met de bewoners twee keer per jaar over specifieke thema's of activiteiten, zoals planmatig onderhoud, servicekosten en schoonmaak.

We werken samen in sloop-nieuwbouw-, verduurzamings- en renovatieprojecten. De met de bewonerscommissies gemaakte afspraken leggen we vast in een sociaal- en een projectplan. Als er geen bewonerscommissie is, neemt de lokale huurdersvereniging die rol over.

Lokale Huurdersverenigingen

Minimaal twee keer per jaar overlegt het bestuur met wethouders en de lokale huurderskoepels over de prestatieafspraken. Daarnaast zijn er meerdere overleggen met huurdersverenigingen op directie- of managementniveau die zich vaak op praktische zaken richten.

Dankzij het overleg met de huurdersverenigingen krijgen we goed zicht op wat er leeft bij onze huurders en in hun gemeente. We betrekken ze ook bij sloopnieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. De huurdersvereniging ziet erop toe dat we de kaderafspraken volgen.

In Amsterdam vertegenwoordigt de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels de lokale koepel HBO Argus in de collectieve samenwerkingsafspraken met die gemeente.

De relatie met Huurdersvereniging Oostzaan is beëindigd, omdat onze woningen zijn overgenomen door Wormer Wonen.

Huurdersverenigingen

Gemeenten	Lokale huurdersverenigingen
Aalsmeer	Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK)
Amstelveen	Bewonersraad Amstelveen
Amsterdam	Huurders Belangen Organisatie Argus (HBO Argus)
Haarlemmermeer	Aangesloten bij de plaatselijke huurdersorganisatie
Landsmeer	Huurdersvereniging Landsmeer
Ouder-Amstel	Huurdersvereniging Ouder-Amstel
Uithoorn	Huurdersvereniging Uithoorn & De Kwakel
Zaanstad	Aangesloten bij de plaatselijke huurdersorganisatie



Huurders Belangen Organisatie Argus (HBO Argus) in Amsterdam.

Huurdersfederatie Alert

Alert vertegenwoordigt alle huurders bij onderwerpen en beleid op bedrijfsniveau. We overleggen met Alert over thema's zoals de jaarlijkse huuraanpassing, betaalbaarheid, communicatie en verduurzaming. Alert heeft ook formeel adviesrecht bij nieuw of aangepast beleid. Dat ging in 2025 bijvoorbeeld over:

- Ouderenhuisvesting
- Herijking beleid voor zonnepanelen (PV-beleid)
- Uitgangspunten van beleid voor laadpalen elektrische auto's

We hebben ten minste vijf reguliere overleggen en twee bestuurlijke sessies. Intensief en inhoudelijk, waarbij steeds is ingezoomd op actuele thema's en gezamenlijke prioriteiten. Een aantal specifieke thema's waarover we spraken in 2025:

Betaalbaarheid en huuraanpassing

Door het niet doorgaan van de huurbevrozing ontstonden er spanningen tussen huurders en corporaties. Daarom organiseerden we een bestuurlijk overleg met Alert, lokale huurdersorganisaties over volkshuisvesting. Uit deze dialoog kwam een gezamenlijke boodschap voort, waarmee we samen optrekken en een lobby inzetten richting de lokale en landelijke politiek.

Calamiteitenaanpak en zorg & overlast

We hebben gesproken over calamiteiten en zorg & overlast. Daarin kwam ook de samenwerking met de GGD, politie en zorginstellingen aan bod en onze eigen aanpak en nazorg aan bewoners. We bespraken hoe we kunnen leren van incidenten en zorgen voor regie bij complexe casussen.

Begroting

We bespraken de begroting van Eigen Haard voor 2026 en de jaren daarna. We hebben de onderhoudsbegroting besproken en Alert is geïnformeerd over huurontwikkelingen en het WSW-geborgd schuldplafond. We hebben de techniek rondom de operationele kasstroom en ICR uitgelegd zodat de leden van Alert de materie goed begrijpen.

Basis sociaal plan

Dit plan wordt vooral gebruikt bij sloop- en nieuwbouwprojecten. In het sociaal plan staan de rechten en plichten van huurders en Eigen Haard. Met Alert is gesproken over een actualisatie van dit plan. Hierop komt nog een vervolg. Alert geeft nog een terugkoppeling.

Aanpassing Bewonerscommissiereglement (BC-reglement)

Het BC-reglement is in overleg met Alert aangepast. De rol van de huurdersvereniging is daar nu in opgenomen. Dat betekent dat participatie in projecten en wijken op de agenda staat in het overleg met de huurdersverenigingen.



4.2 Prestatieafspraken met gemeenten

Prestatieafspraken Amsterdam

In de gemeente Amsterdam werken gemeente, samenwerkende corporaties en huurderskoepels samen op basis van collectieve prestatieafspraken voor meerdere jaren: 'Samen werken aan de volkshuisvesting. Amsterdamse prestatieafspraken voor 2024 t/m 2027'.

De collectieve afspraken zijn gemaakt in 2024 op basis van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (2023), de woonvisie en woonzorgopgave van de gemeente en het bod van de corporaties. In deze afspraken is een jaarcyclus afgesproken om de prestaties te monitoren en ontwikkelingen te bespreken. Uit de monitor over het eerste jaar bleek dat de partijen grotendeels op koers liggen met het realiseren van de afspraken.

Met onze Amsterdamse huurderskoepel HBO Argus, die in de collectieve afspraken vertegenwoordigd is door de Federatie Amsterdamse Huurkoepels (FAH) bespraken we de huuraanpassing, onze verduurzamingsaanpak en onze bijdrage aan de Amsterdamse collectieve afspraken van 2024.

De Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering zijn herzien. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over terugkeer en participatie bij verduurzaming. De afspraken worden in 2026 vastgesteld.

Gemaakte Prestatieafspraken

Gemeente	Prestatieafspraken	Geldig tot en met
Aalsmeer	Ja	2028
Amstelveen	Ja	2028
Amsterdam	Ja	2027
Haarlemmermeer	Ja	2027
Landsmeer	Ja	2028
Ouder Amstel	Ja	2028
Uithoorn	Ja	2028
Zaanstad	Ja	2027

Prestatieafspraken buurgemeenten

Onze prestatieafspraken met onze buurgemeenten lopen tot en met 2027 en 2028. Twee keer per jaar bespreken we de prestatieafspraken in een bestuurlijk overleg met de gemeenten en de lokale huurdersorganisatie.

Aalsmeer

We hebben intensief gesproken over erfpacht met de gemeente Aalsmeer en maakten nieuwe afspraken voor de bestaande bouw. De afspraken erfpacht bij (sloop)nieuwbouwprojecten maken we begin 2026. We hebben een woning gesplitst zodat we die aan twee huishoudens konden verhuren. Een creatieve manier om de woningnood te bestrijden waarin we samen met de gemeente optrekken.

Amstelveen

De bouw aan de Maccabiadelaan en de Carmenlaan is gestart en de ontwikkeling van het project Appel-Notenlaan gaat gestaag verder. Voor de locatie Middenwaard is een programma sociale huur en middensegment ontwikkeld. En er is eindelijk duidelijkheid voor de zittende huurders aan de Lindenlaan: de woningen worden gesloopt en er komen goede nieuwe huurwoningen voor terug. Met de gemeente en politie slaan we de handen ineen tegen overlast van hangjongeren in de wijk Groenelaan.

Landsmeer

Het toevoegen van kwalitatief goede (extra) woningen is een gevoelig onderwerp en een belangrijk speerpunt in Landsmeer. Er waren zorgen over het behoud van het dorps karakter versus de noodzaak tot uitbreiding. Samen zetten we flinke stappen. De voorbereiding van de sloopnieuwbouw van de Oude Keern/Calkoenstraat en de nieuwbouw aan de Violierweg is gestart. We organiseerden bijeenkomsten met de bewoners van 119 woningen in de vogel- en plantenbuurt over de toekomst van de woningen: daar zijn meerdere opties; ingrijpende renovatie, sloopnieuwbouw of een combinatie daarvan.

Oostzaan

We hebben onze 34 woningen Oostzaan overgedragen aan Wormer Wonen. Daarmee hebben we geen woningen meer in deze gemeente. Vanwege ons geringe woningbezit waren er al geen prestatieafspraken.

Ouder-Amstel

We zijn gestart met de voorbereiding van 24 nieuwe sociale huurwoningen aan de Rijksstraatweg en Polderweg. Voor de sloopnieuwbouw aan de Azaleastraat en Korenbloemstraat stellen we met de huurders een sociaal plan op. Voor huurders uit Ouder-

Amstel en Amstelveen organiseerden we inloopsprekuren over de huuraanpassing en de betaalbaarheid van de woning.

Uithoorn

We hebben met de gemeente Uithoorn de handen in één geslagen om tot een constructieve aanpak van een aantal gezamenlijke projecten gekomen. Dat gold vooral voor de projecten binnen de wijk Thamerdal. Daar voeren we een aantal verduurzamings- en sloopnieuwbouwprojecten uit. Hoogtepunt was het verwelkomen van de Dali-woongroep. Een gemeenschap voor autistische jongeren. Ouders en de gemeente hebben zich hier jaren sterk voor gemaakt.



Ondertekening van de afspraken over de nieuwbouw in Buitenveen Aalsmeer.



Bewonersinloop bij het project Olympiaplein in Amsterdam.

In dialoog met onze omgeving

Een paar voorbeelden:

- In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 organiseerden we in meerdere gemeenteraden een dialoog over (lokale) volkshuisvestelijke uitdagingen. Ook bespraken we hoe we de samenwerking tussen Eigen Haard en de gemeenten verder konden versterken. Eigen Haard, Alert en de lokale huurdersverenigingen steunden samen het Manifest voor Eerlijk woonbeleid, een initiatief van Ymere. Huurders en corporaties kwamen door de grillige landelijke politiek over het huurbeleid tegenover elkaar te staan in het publieke debat. Om samen op te trekken voor gedeelde belangen organiseerden we, op initiatief van de Amsterdamse huurdersvereniging HBO Argus, een bestuurlijke dialoog over de volkshuisvesting met vertegenwoordigers van Alert, onze lokale huurdersorganisaties.
- We bespraken met alle Amsterdamse stadsdelen de optop-mogelijkheden bij bestaande woningen. Bovendien bespraken we de kansen om het concept Lang Leven Thuis in meerdere stadsdelen toe te passen.
- We organiseerden inloopsprekuren in het kader van betaalbaar wonen voor huurders in Amstelveen en in Amsterdam Nieuw West. Dat deden we in samenwerking met de huurdersorganisaties gemeenten en buurtteams.
- Voor de jaarbijeenkomst van het Platform Woningcorporaties in de Metropool Regio Amsterdam verzorgden we een bijdrage over gezondheid en leefbaarheid in de Kolenkitbuurt om met collega's en kennispartners Platform31 en Pharos van te leren.

4.3 Samenwerken in Zorg en Welzijn

Woonzorgvisies

Alle gemeenten stellen met zorg- en welzijnsorganisaties, huurdersvertegenwoordiging, belangenverenigingen en woningcorporaties woonzorgvisies op. In een woonzorgvisie maken we afspraken over het zorg- en welzijnsaanbod voor mensen die al in onze woningen wonen of die in de toekomst op onze woningen zijn aangewezen. Deze woonzorgvisies betrekken we bij het maken van nieuwe prestatieafspraken.



Prettig wonen in de Lang Leven Thuisflat Rivierenhuis in Amsterdam.

Sterk sociaal netwerk

Samen met zorg- en welzijnsorganisaties investeren we in een sterk sociaal netwerk in buurten. Zoals de samenwerking met Evean en Stichting Dock bij de Lang Leven Thuisflat aan de Statenjachtlaan, of met Combiwel bij Buurtpunt de Kit.

Passende individuele hulp

Daarnaast werken we op basis van convenanten samen voor passende individuele hulp aan huurders. Bijvoorbeeld door vroegsignalering voor schuldhulpverlening, aanpak ernstige woningvervuiling, buurtbemiddeling bij conflicten tussen burens en aanpak overlast.



5 Onze organisatie

5.1 Personeelsbewegingen

We investeren in onze organisatie en in onze collega's. Het is een randvoorwaarde om onze maatschappelijke doelstellingen te behalen, de huurder op één te zetten.

Daarom zetten we in op blijvend ontwikkelen, een gezonde werkomgeving, betrokkenheid en verantwoordelijkheid nemen. Dat sluit aan op onze kernwaarden persoonlijk, bevlogen, verbindend en betrouwbaar.

Personeelsbewegingen

Eind 2025 werkten 712 collega's bij ons. Het gemiddelde fte is 645,5. We verwelkomden 109 collega's en namen afscheid van 66 collega's. We hebben ruim 80% van de vacatures zonder tussenkomst van externe partijen ingevuld. Tegelijk stimuleerden we interne doorstroom: 67 collega's maakten een volgende stap binnen de organisatie. De invulling van een aantal specialistische functies bleef uitdagend.

Nieuwe functies en groei

In totaal zijn er 123 vacatures ingevuld. Hiermee vervangen we vertrekkende collega's, breidden we onze organisatie uit en ontwikkelden we nieuwe functies. Het weerspiegelt de groei en veranderende aard van het werk en de verdere professionalisering van de organisatie.

Interne doorstroom

Er stroomden 67 collega's door naar een andere functie. Interne doorstroom biedt nieuwe ontwikkelingskansen, benut het aanwezige talent en draagt bij aan het behoud van kennis en ervaring.

Inleenkrachten

De inzet van inleenkrachten daalde naar 74,3 fte, een afname van ongeveer 11% ten opzichte van 2024. De tijdelijke inzet blijft vooral nodig bij projectmatige werkzaamheden, om hoog ziekteverzuim op te vangen, bij vraag om specifieke expertise bij pieken in de werkdruk en wanneer we vacatures niet tijdig kunnen invullen. Een deel van de tijdelijke krachten start bewust op tijdelijke basis en komt later vast bij ons in dienst.

Eigen Haard: Onze rol als leerbedrijf

We verwelkomden nieuw talent in onze sector via de Beroepsbegeleidende Leerweg (BBL) en hebben actief ingezet op het aanbieden van stageplekken. Het aantal stagiaires groeide naar 24 en daarnaast zijn 6 trainees gestart.

Arbeidsmarktcampagne en werkgeversmerk

Samen met andere Amsterdamse woningcorporaties is de arbeidsmarktcampagne 'Benut je hart skills' gelanceerd. We presenteren ons samen als één herkenbare en maatschappelijk betrokken werkgever. Via events bij hogescholen en studieverenigingen vergrootten we onze zichtbaarheid en laten we zien welke mogelijkheden er zijn in uiteenlopende vakgebieden. Ter ondersteuning zijn er een eigen website, inspirerende verhalen en een interactieve skillstest.

5.2 Ontwikkeling cultuur en leiderschap

We investeerden gericht in het versterken van onze cultuur met duidelijke richting, ruimte voor professionele afwegingen en met aandacht voor reflectie, dialoog en concrete opvolging. Een cultuur, waarin medewerkers zich uitgenodigd voelen verantwoordelijkheid te nemen.

EigenHaardSchap

Bij Eigen Haard is een bedrijfsbreed ontwikkelprogramma in uitvoering gericht op persoonlijk leiderschap. Daarin zetten we huurder centraal en versterken eigenaarschap en samenwerking. We leiden daarbij een groep collega's op die de trainingen uiteindelijk zelf kunnen geven. Deze groep is samengesteld met collega's uit de gehele organisatie, de sleutelfiguren. De groepen die het EigenHaarschap hebben afgerond zijn de leidinggevendenden, een groep adviseurs en de sleutelfiguren zelf. Na afronding zijn ze gestart met intervisie. Leidinggevendenden volgden daarnaast een verdiepende workshop als onderdeel van het EigenHaarSchap: Spreek uit, met vervolg in Spreek af en Spreek aan. Dit vormt de basis voor de manier van samenwerken en wordt verwerkt in onze processen, zoals de ontwikkel en waarderingscyclus waar onze planningsgesprekken en jaargesprekken onder vallen.

Medewerkersbelevingsonderzoek

Met het bureau Effectory voerden we het medewerkersbelevingsonderzoek uit. De uitkomsten laten zien dat collega's zich in hoge mate betrokken voelen bij hun werk en de maatschappelijke opdracht, en tegelijkertijd behoefte hebben aan duidelijkheid, focus en

ondersteuning in een veranderende werkomgeving. Met medewerkers en teams hebben we de uitkomsten besproken en vertaald naar concrete verbeteracties. Bestuur en directie vertalen de resultaten naar aandachtspunten en ontwikkelrichtingen op organisatieniveau.

Diversiteit en inclusie

We werken in een zeer diverse regio en willen dat iedereen zich welkom, gezien en gewaardeerd voelt. We organiseerden klankbordsessies en bespraken ervaringen en gezichtspunten van medewerkers en startten met een werkgroep Diversiteit en Inclusie om verdere concrete acties uit te werken. Ook in het medewerkersbelevingsonderzoek onderzochten we diversiteit en inclusie, een vertrekpunt voor vervolgstappen.

Vertrouwenspersoon, integriteit en klachten

Medewerkers moeten zich op verschillende manieren kunnen uitspreken. Onder andere bij een vertrouwenspersoon. We hebben een interne vertrouwenspersoon ingesteld naast de externe vertrouwenspersoon die we al hadden. We zien we dat dat collega's de vertrouwenspersoon weten te vinden. In totaal namen 29 medewerkers contact op met een vertrouwenspersoon; vijf met de externe vertrouwenspersoon en 24 collega's met onze interne vertrouwenspersonen. Een toename van 19 ten opzichte van 2024. Doordat er nu meerdere contactmomenten zijn kunnen collega's begeleid worden in het nemen van passende stappen en zijn we in staat als organisatie om een analyse te maken op hoofdlijnen en interventies te organiseren waar nodig.

Meldingen vertrouwenspersoon	2025	2024	2023
Aantal contact opgenomen	29	10	1

5.3 Ontwikkeling vakmanschap

We werkten aan het bevorderen van vakmanschap met de volgende activiteiten:

- We startten met gerichte ontwikkelpaden voor een aantal afdelingen. In het ontwikkelpad bieden we via de Eigen Haard Academie gericht trainingen aan voor verdieping in het eigen of een ander vakgebied.
- De Eigen Haard Academie heeft een breed aanbod aan opleidingen: van functiegerichte scholing tot opleidingen die medewerkers voorbereiden op volgende loopbaanstappen. Dit gebeurt zowel individueel als via in-company trainingen rond overkoepelende thema's.
- Medewerkers volgden diverse e-learnings, waaronder een uitgebreid programma op het gebied van cybersecurity.
- Collega's maken actief gebruik van de loopbaanbegeleiding via het landelijke Fonds Leren en Ontwikkelen (FLOW), met drie gratis loopbaangesprekken en extra aandacht tijdens de Week van de Loopbaan.
- Leren gebeurt niet alleen door het volgen van cursussen en training maar juist ook in de praktijk. Bij veranderingen in onze organisatie inrichting hebben we hier aandacht voor door verantwoordelijkheid voor ontwikkeling breder te beleggen bij bijvoorbeeld een afdeling als Kennis en Kwaliteit of een coördinator die verantwoordelijk is voor een discipline.



” Leren gebeurt niet alleen door het volgen van cursussen en training maar juist ook in de praktijk.

5.4 Veilig, vitaal en gezond werken

In ons vernieuwde arbobeleid is expliciet aandacht voor zowel fysieke als sociale veiligheid en voor het creëren van een werkomgeving waarin collega's zich gerespecteerd en ondersteund voelen.

Veel medewerkers deden mee aan het preventieve medische onderzoeken (PMO's). Voor collega's die ondersteuning kunnen gebruiken maar nog niet ziek zijn was één dag per week de preventiecoach aanwezig. Medewerkers konden daar terecht als zij stress ervaren of vragen hebben over werk-privébalans. Maar ook voor een informeel gesprek.

Tijdens de Nationale Vitaliteitsweek stimuleerden we iedereen om aandacht te geven aan gezondheid en welzijn. Het ging om het delen van ontspanningstips, wat geeft jou energie en hoe zorg je voor een goede balans. Het winnende team kreeg een fruitmand!

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bij Eigen Haard kwam uit op 7,2%, een stijging van 0,8% procentpunt ten opzichte van 2024. Het verzuimpercentage is te hoog en is daarom nader geanalyseerd. Deze toename, die net als landelijk zijn aandeel heeft in mentale klachten, wordt vooral veroorzaakt door een hoog aandeel langdurig ziekteverzuim (85% van het totaal aantal verzuimdagen).

Ziekteverzuim	2025	2024	2023
Verzuimpercentage	7,2	6,4	6,6



” We zijn gestart met een initiatieven om het verzuim te verlagen in 2026.

5.5 Digitalisering en Informatievoorziening

We maken het voor de huurder mogelijk dat zij zelf zaken kunnen regelen. We willen dat de huurders een naadloze digitale reis ervaren. Daarom investeren we volop om alle informatie die de huurder nodig heeft voor prettig wonen digitaal op één plek toegankelijk en veilig beschikbaar is.

Informatiebeveiliging

Digitale veiligheid begint bij de eigen gebruikers. Daarom verbeterden we de toegang, wachtwoordbeheer en onderzochten hoe we omgaan met gevoelige gegevens. De resultaten verwerken we in verdere beveiligingsmaatregelen. Medewerkers volgen een verplicht programma over digitale veiligheid. Daarmee maken we risico's bespreekbaar en stimuleren we veilig gedrag.

We zijn ons bewust dat digitale systemen kwetsbaar zijn voor een cyberaanval. We werkten daarom meerdere scenario's uit voor cyberaanvallen tijdens de NAVO-top. Er waren geen incidenten, maar de voorbereidingen hielpen ons bij het verbeteren van onze continuïteits- en crisisplannen. Daar blijven we continu aan werken.

Contractmanagement automatisering

Automatisering is kostbaar. We scherpten het contractmanagement en de afspraken aan en sturen meer op kwaliteit en naleving. Tegelijk maakt dit de kosten beheersbaarder en voorspelbaarder. We hebben structurele besparingen gerealiseerd zonder concessies te doen aan veiligheid of continuïteit.

Databeheer

Onze huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat we hun gegevens goed beheren. We vergroten bij medewerkers het bewustzijn rondom het verzamelen én vasthouden van data. Tegelijk schoonden we systemen op om de prestaties te verbeteren en de risico's rondom datakwaliteit en compliance te verlagen.

Data en privacy

Gaat er toch iets mis met data, door bijvoorbeeld een lek of een hack, dan nemen we direct beveiligingsmaatregelen. Onze Privacy Officer meldt, afhankelijk van het voorval, het voorval bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). En we informeren, als dat nodig is, bewoners of andere partijen waarvan de data zijn gelekt. In 2025 deden we 12 meldingen bij de AP.

” In 2025 schoonden we systemen op om onze prestaties te verbeteren en om de risico's rondom datakwaliteit en compliance te verlagen.

5.6 Ondernemingsraad

Samenstelling Ondernemingsraad

Rol	Naam	Kiesgroep
Voorzitter(s)	Salma Mechbal	Ondersteuning
	Nathalie van Hoeven	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
Penningmeester	Thijs van Egmond	Ondersteuning
OR-lid	Ed Plat (tot 1-12-2025)	Ondersteuning
	Vacature	Ondersteuning
	Kevin van Stralen	Ondersteuning
	Laura Preuss	Wonen
	Saskia Neefjes	Wonen
	Trudy Kok (tot 1-2-2026)	Wonen
	Narada Nilsson (per 1-4-2025)	Wonen
	Minou Westzaan	Wonen
	Estelle Paauw (tot 11-12-2025)	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
	Herman van Plateringen (tot 1 februari)	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
	Rahiema Rodriguez Gonzalez (vanaf 1 maart)	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
	Marko Jovanovic	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
	Richard Limburg	Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer
Vacature		
Vacature		
Ambtelijk Secretaris	Linda Heemskerk	(Geen OR-lid)

In 2025 bestond de Ondernemingsraad (OR) uit 13 leden en vonden er enkele wisselingen plaats. We kwamen 12 keer bijeen en spraken daarnaast acht keer met het bestuur en HR en twee keer met het Bestuur en de Raad van Commissarissen.

Onze werkgroepen overlegden ook regelmatig met Bestuur, HR, de kwartiermakers voor de transitie, leidinggevend en medewerkers over lopende zaken. De werkgroep Arbo overlegde met de Arbodienst en met de in- en externe vertrouwenspersonen. Wij volgden in totaal drie trainingen om onszelf verder te professionaliseren en pro-actiever invloed uit te oefenen.

Bereikt in het afgelopen jaar

2025 stond in het teken van de transitie van werken in afdelingen naar ‘werken in ketens’ met ‘de huurder op 1’ en de daar bijbehorende cultuurverandering. De OR woonde de ‘pressure cookers’ bij waarin de nieuwe manier van samenwerken vorm kreeg. Dit stelde de OR in staat om zich al in een vroeg stadium een beeld te vormen van de veranderplannen en goed onderbouwde adviezen te kunnen voorbereiden. Dit vraagt veel van medewerkers én van de OR, die zijn inzet bij inrichtingssessies en gesprekken met medewerkers verder intensiverde.

Afgelopen jaar maakte ook de OR zelf een omslag naar een meer pragmatische aanpak: minder met de Wet op de Ondernemingsraden in de hand en meer vanuit de bedoeling van het OR-werk. Met bewuste keuzes voor onderwerpen die er echt toe doen en leven onder collega’s in de organisatie. Dit heeft de samenwerking met het Bestuur zodanig versterkt, dat de OR nu in een vroeg stadium wordt betrokken bij de plannen.

De OR spande zich in om de inbreng van de werkvloer te benutten voor adviezen die de kwaliteit van besluiten en daarmee het draagvlak versterken. We mogen trots zijn op een berg verzet werk en de kwaliteit van de uitgebrachte adviezen.

Overzicht behandelde aanvragen en voorstellen

Adviesaanvragen:

- Samenvoegen functies Dagelijks Onderhoud t.b.v. terughalen inspecties
- Opheffen Directie Vastgoedbeheer
 - Deeladviesaanvraag herpositionering Planmatig Onderhoud & Verduurzaming
 - Deeladviesaanvraag herpositionering Bedrijfsbureau
 - Deeladviesaanvraag wijzigingen Interventieteam
- Inrichting Portefeuille- en Assetmanagement (PAM)
- Inrichting Finance & Control: samenvoegen Shared Service Centre Finance (SSCF) en Huuradministratie
- Werken in Ketens: overkoepelende adviesaanvraag
- Deeladviesaanvragen voor de ketens
 - Ik Verhuis
 - Ik heb een reparatieverzoek
 - Ik Betaal

Instemmingsaanvragen:

- Koppeling van Visma data aan Power BI: ontsluiting salarisgegevens voor een managementrapportage (verwerking privacygevoelige medewerkersgegevens)

Initiatiefvoorstellen:

- Advies OR bevordering draagvlak voor Veranderdriehoek n.a.v. hulpvraag Bestuur.
- Initiatiefvoorstel attentie voor alle medewerkers (deels gehonoreerd voor bepaalde afdelingen)

De OR behandelde daarnaast onderstaande onderwerpen:

- Medewerkersbelevingsonderzoek
- Ziekteverzuim en Preventief medisch onderzoek
- Delen zakelijk mobiel telefoonnr medewerkers (i.v.m. privacywetgeving)
- Code gedrag en integriteit
- Wijziging Eigen Risicodragerschap
- Wijziging thuiswerkbeleid





6 Goed bestuur en toezicht

6.1 Corporate Governance

Het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) werken binnen een toezichtkader dat is bepaald door wet- en regelgeving en onze statuten en reglementen. Ons toetsingskader is gebaseerd op het Koersplan 2030, dat wij eind 2024 vaststelden.

In het Koersplan 2030 staan onze missie, visie, ambities, ontwikkelrichting en meerjarendoelen. Het koersplan en de prestatieafspraken, onze portefeuillestrategie en interne beleidsdocumenten zijn de basis voor onze toetsing.

Corporate governance

De Raad van Commissarissen heeft met het bestuur een visie op toezicht vastgesteld. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen, zowel binnen de Raad van Commissarissen als tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur.

In deze visie staat dat open samenwerking tussen bestuur en toezicht, met ruimte voor kritische reflectie en tegenspraak, cruciaal is voor een gezonde en moderne governance. Bestuurders en RvC streven met een betrokken en deskundige benadering naar een duurzame en betekenisvolle bijdrage aan de governance en daarmee aan de continuïteit van onze organisatie.

Als lid van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties (VTW) volgen we de principes van de Governance code woningcorporaties 2025. In deze code staan de normen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, verantwoording aan de samenleving en het financieel beheer. We onderschrijven de code en passen de beginselen toe.



6.2 Bestuur

Anke Huntjens en Arco Groothedde zijn een tweehoofdig collegiaal bestuur. Zij zijn eindverantwoordelijk voor het beleid en het realiseren van de strategie zoals vastgelegd in het Koersplan 2030. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en nader uitgewerkt in het bestuursreglement.

Het bestuur geeft leiding aan een directieteam, dat in 2025 bestond uit 4 directeuren en een aantal managers. Die zijn verantwoordelijk voor de operationele gang van zaken en het realiseren van de in het Koersplan 2030 vastgelegde doelen

Anke Huntjens

- **Portefeuille:** Wonen, Vastgoedprojecten en Beheer, Risicocontrol & Audit, Bestuurszaken
- **Gemeenten:** Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Uithoorn, Stadsdelen Noord, Nieuw-West, Zuidoost
- **Organisaties:** Aedes, AFWC, De Vernieuwde Stad, NEPROM
- **Nevenfuncties:** Voorzitter bestuur Arcam, lid RvT Floeer, lid Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)

Arco Groothedde

- **Portefeuille:** Finance& Control, Ketens (Ik betaal, Ik heb een reparatieverzoek, Ik verhuis), Strategie, Bedrijfsvoering
- **Gemeenten:** Aalsmeer, Zaanstad, Landsmeer, Amstelveen, Stadsdelen West, Oost, Centrum en Zuid
- **Organisaties:** Aedes, AFWC

- **Nevenfuncties:** Lid RvC Stedin Groep, Lid RvC DSW Zorgverzekeraar

Beloning

De beloning en uitkeringen aan onze bestuurders voldoen aan de WNT:

Soort beloning	Anke Huntjens	Arco Groothedde
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	€ 211.401	€ 222.282
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.599	€ 22.718
Totaal	€ 234.000	€ 245.000

PE-punten

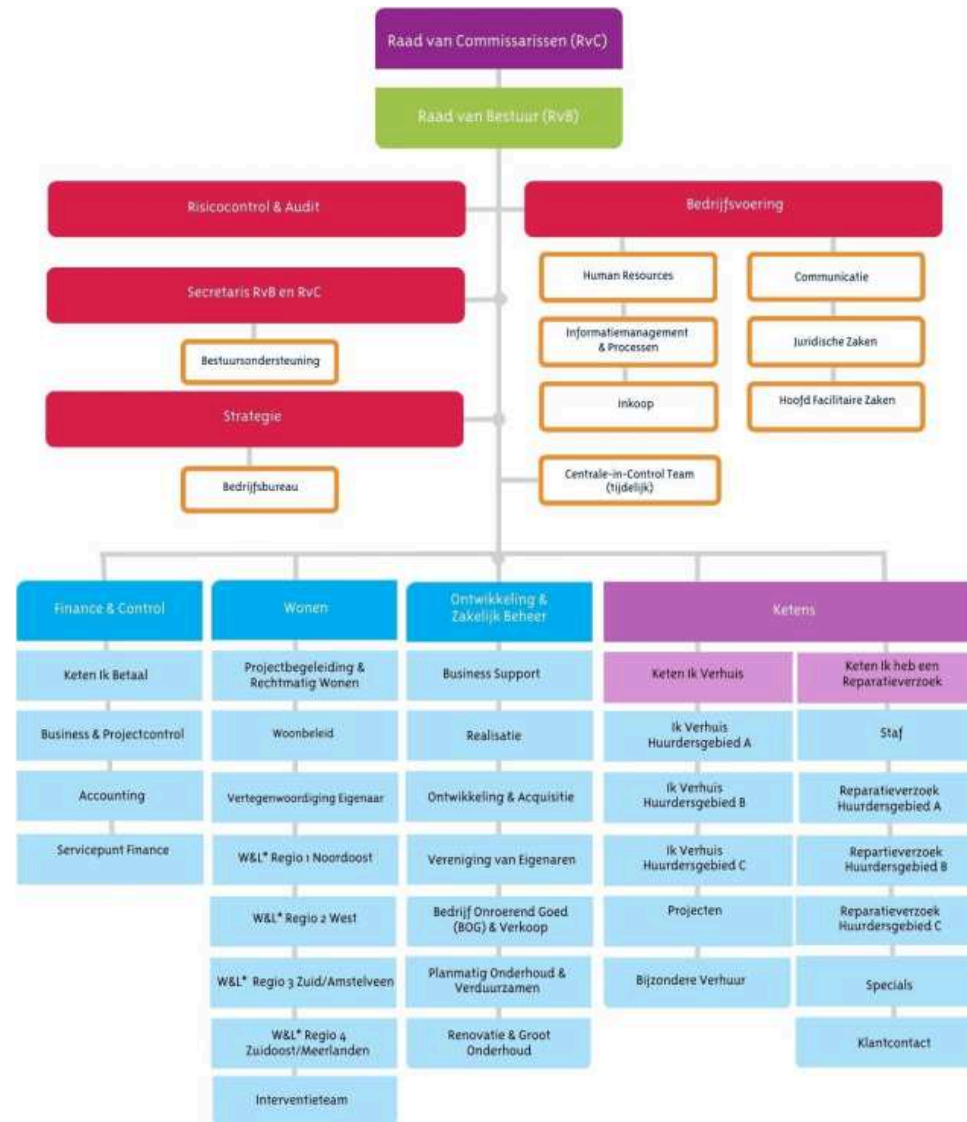
Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. We voldoen aan deze voorwaarde. Onze bestuurders blijven leren en ontwikkelen om hun taak goed uit te voeren en hebben het afgelopen jaar regelmatig seminars, themabijeenkomsten, leergangen en trainingen gevolgd.

PE-punten	2025	2024	2023
Anke Huntjens	58,5	52,5	46
Arco Groothedde	39	46	24

Belangenverstrengeling

Elke vorm of schijn van belangenverstrengeling tussen Eigen Haard en de bestuurders dient te worden vermeden dan wel dienen we er maatregelen voor te nemen. Er was bij het bestuur geen sprake van tegenstrijdige belangen of concurrerend vastgoedbezit zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.3 Organogram



6.4 Risicobeheer

Wij vinden adequaat en integraal risicomanagement heel belangrijk. Onze doelen – opgedeeld in onderstaande negen paragrafen – zijn:

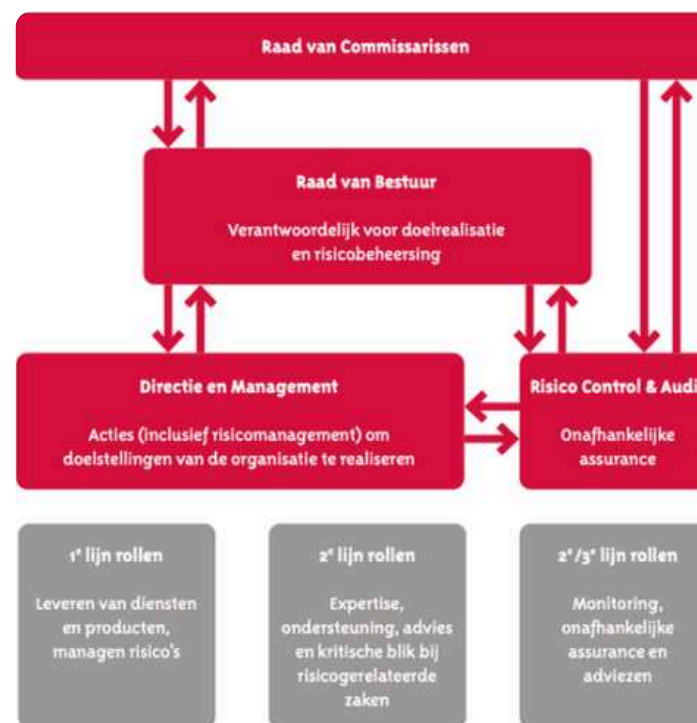
- We overzien de bedrijfsrisico's die relevant zijn voor het behalen van onze doelstellingen.
- We weten of onze bedrijfsvoering verloopt binnen de kaders van onze risicobereidheid.
- We voldoen aan relevante wet- en regelgeving.

Drie verdedigingslijnies

Onze organisatie is ingericht volgens het 'Three Lines Model'. Dit is in overeenstemming met de eisen van toezichthouders. Het bestuur is verantwoordelijk voor de inrichting en werking van dit organisatieprincipe. Het bestuur organiseert daarmee haar zelfsignalerende en -corrigerende vermogen om kansen en risico's tijdig te identificeren, te realiseren en te beheersen.

De Raad van Commissarissen, en in het bijzonder de auditcommissie, ziet toe op de werking van de 2e en 3e lijn, die aanvullende zekerheid moet verschaffen over de effectiviteit van risicobeheersing binnen Eigen Haard.

De afdeling Risicocontrol & Audit is onafhankelijk gepositioneerd en heeft een gecombineerde 2e /3e lijn rol. Daarmee wordt invulling gegeven aan de vereiste rol van onafhankelijk controller in overeenstemming met de Woningwet.



Risicofilosofie

We willen beïnvloedbare risico's beheersen die buiten onze risicoacceptatie liggen. Onze omgeving is veranderlijk, complex, onzeker en door externe factoren op onderdelen beperkt beheersbaar. Dat vraagt om risicobewustzijn, weerstand(vermogen) en veerkracht. Daarom streven we naar beheersing van 'kern' risico's maar accepteren we risico's die we kunnen overzien. Het gaat in deze filosofie vooral om risicoleiderschap, waarbij we goed afgewogen keuzes maken. Risicomanagement is daarbij primair een middel voor het realiseren van onze strategische doelen.

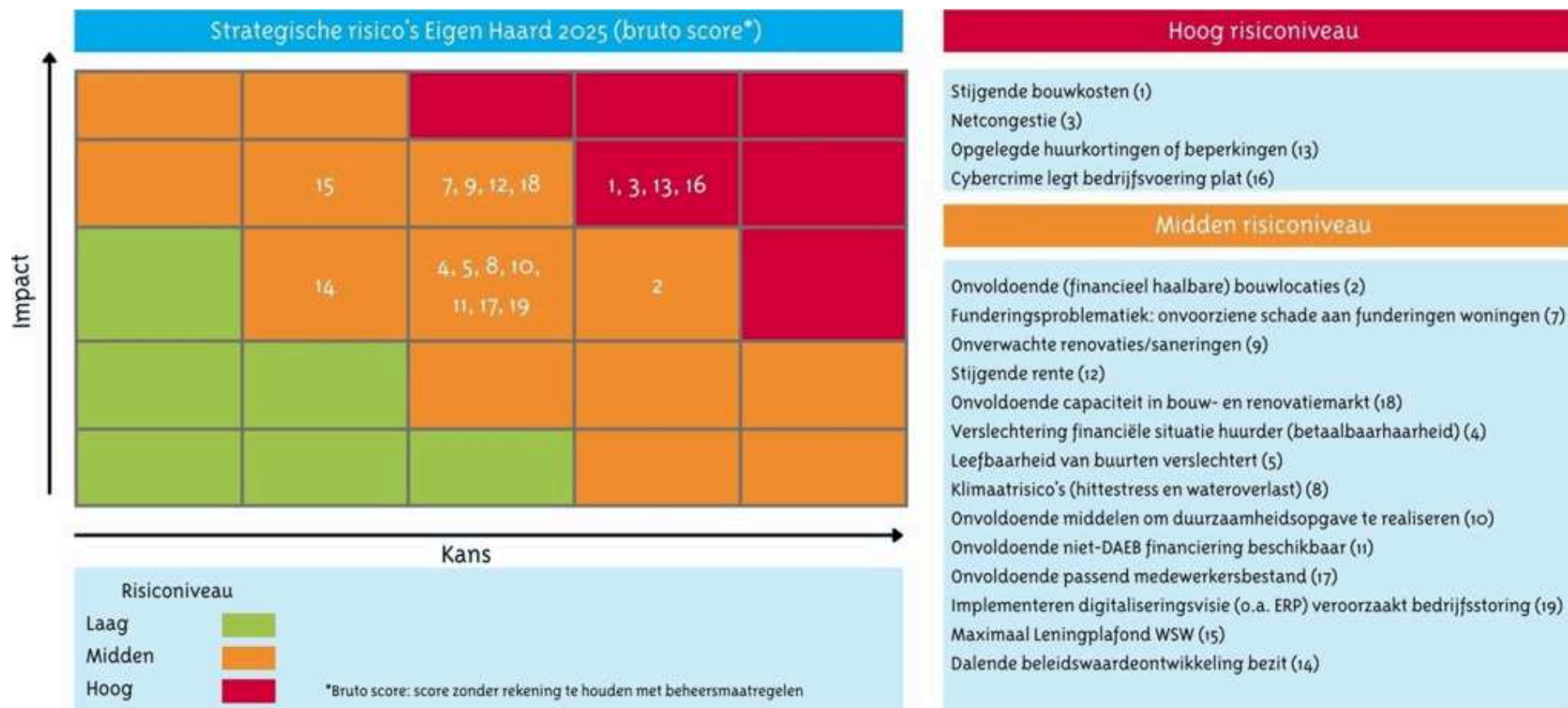
Risicobereidheid

Voor ons staat het realiseren van de maatschappelijke doelen voorop. De financiële continuïteit is een belangrijke randvoorwaarde. We kiezen ervoor om de komende tijd veel woningen bij te bouwen. Maar ook de uitgaven voor renovatie, verduurzaming en met name onderhoud spelen in de financiële continuïteit een belangrijke rol.

We accepteren daarmee het benaderen van de minimale Interest Coverage Ratio (ICR-norm) van de toezichthouder. Dit past binnen de kaders van risicobereidheid van ons risicomanagementbeleid.

Strategische Risicoanalyse 2025

Jaarlijks herijken we de risico's van strategische aard, die onze doelstellingen mogelijkwijze bedreigen. De risico's bezien we vanuit de doelstellingen, wensen en ambities en binnen de context van in- en externe ontwikkelingen. We hebben de volgende strategische risico's geïdentificeerd en beoordeeld.



Het risico van stijgende bouwkosten en rente heeft potentieel de meeste impact op de operationele kasstroom en daarmee op onze ICR. Deze risico's zijn van een scenarioanalyse voorzien in de begroting. Het risico van opgelegde huurkortingen of beperkingen is voornamelijk van de baan, maar in een onvoorspelbaar politiek klimaat is dit een risico met grote gevolgen. Ook hiervoor hebben we een risicoscenario uitgewerkt in de begroting.

Alle strategische risico's hebben een eigenaar op directieniveau. Deze is integraal verantwoordelijk voor de risicobeheersing. Elke vier maanden wordt gerapporteerd over de effectiviteit van de risicobeheersing aan bestuur en toezichthouders.

Tactische/operationele risico's

Naast de strategische risico's inventariseren we per divisie/stafafdeling de risico's die het bereiken van doelstellingen mogelijk in de weg staan. Daarbij maken we alle kritische risico's in bedrijfsprocessen inzichtelijk. Voor alle directies en afdelingen in het primaire proces zijn risico control matrices beschikbaar waarin sleutel risico's en afdelingsrisico's geïdentificeerd zijn. Voor alle sleutel risico's zijn controles (beheersmaatregelen) geïmplementeerd, waarvan de werking elke vier maanden gerapporteerd wordt.

Frauderisicobeheersing

We hebben een nultolerantiebeleid tegen fraude en accepteren geen enkele vorm of poging tot fraude. Dit jaar stelden we een Fraude Responsplan op, waarin is vastgelegd hoe we omgaan met frauderisico's en (vermoedens) van fraude.

Frauderisicobeheersing is onderdeel van het integraal risicomangement binnen onze organisatie. Per afdeling zijn risicoregisters aangelegd, waarin relevante frauderisico's opgenomen zijn. Elke vier maanden rapporteerden we over de beheersing van de hoogste frauderisico's aan bestuur en toezichthouders.

Opdrachtgeverschap

Als opdrachtgever onderkennen we een aantal inherente frauderisico's als gevolg van het sluiten van contracten en het samenwerken met derden. Bij majeure investeringen vindt een onafhankelijke toets plaats door Project control op voorgenomen investeringsbesluiten. Op basis van interne onderzoeken is aan de orde dat de interne beheersing op het bewaken van marktconform inkopen en grip op prestatielevering verbeterd moet worden. Dit richt zich vooral op dagelijks onderhoud. Daarvoor zijn bijsturingacties getroffen.

Corruptie en omkoping

Diverse maatregelen om corruptie, omkoping en schijn van belangenverstrengeling te voorkomen zijn onderdeel van onze frauderisicobeheersing. Als medewerkers in dienst treden ontvangen zij de code Gedrag & Integriteit. Ook vragen we een 'Verklaring omtrent gedrag' en besteden we aandacht aan mogelijke belangverstrengeling als gevolg van nevenwerkzaamheden of conflicterend bezit van vastgoed. Daarnaast voeren we screeningswerkzaamheden uit van potentiële leveranciers en volgen we de Governance Code Woningcorporaties.

Integriteit

Verantwoord handelen door medewerkers is voor ons het uitgangspunt voor een integere bedrijfscultuur en het voorkomen van fraude. Een code Gedrag & Integriteit geldt voor iedereen die optreedt namens Eigen Haard. De code geeft kaders voor verantwoord handelen en een juiste basishouding.

We vernieuwden de code en brachten die expliciet onder de aandacht van alle medewerkers, bestuurders en toezichthouders. Het doorlopen van een e-learning integriteit en interactieve integriteitssessies voor alle medewerkers is afgerond. Alle nieuwe medewerkers doorlopen de e-learning en krijgen bij instroom instructie over codes, bewustzijn en meldregelingen.

Een integriteitplatform staat aan de basis van de code Gedrag & Integriteit en zorgt ervoor dat het onderwerp integriteit levend blijft. Eigen Haard heeft volgens wettelijke vereisten een klokkenluidersregeling geïmplementeerd. Daarmee zijn er voldoende mogelijkheden om (vermoedens van) fraude en misstanden aan de orde te stellen. Daarvoor kan ook een beroep gedaan worden op interne en externe vertrouwenspersonen en (bij ongewenst gedrag) een klachtencommissie.



Meldpunt mogelijke misstanden

Het meldpunt voor mogelijke misstanden is belegd bij de manager Risicocontrol & Audit. Daar kunnen vermoedens van misstanden, onregelmatigheden of fraude gemeld worden. Het meldpunt onderzoekt of meldingen gegrond zijn en adviseert het bestuur zo nodig nader onderzoek uit te laten voeren.

In 2025 heeft het meldpunt 11 meldingen ontvangen. Naar aanleiding daarvan zijn een aantal interne onderzoeken uitgevoerd. Ook heeft een doorverwijzing plaats gevonden naar de klachtencommissie. Op basis van onderzoeksbevindingen zijn waar nodig passende maatregelen getroffen tegen betrokken medewerkers of leveranciers. Vermoedens van fraude zijn gedeeld met de externe accountant en de toezichthouder.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw) 2025

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Op 26 november 2025 ontvingen wij de Toezichtbrief 2025. Conclusie van de Aw in de Toezichtbrief is dat het onderzoek geen aanleiding geeft voor het opleggen van interventies of toezichtafspraken.

Met uitzondering van het onderdeel 'managementsystemen' is de risico-inschatting laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. De risico-inschatting op 'managementsystemen' (midden) heeft vooral betrekking op de beheersing van servicekosten en onderhoudsuitgaven voor reparatieonderhoud.



7 Verslag Raad van Commissarissen

Korte terugblik

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een positief en enerverend jaar. Met het bestuur, medewerkers en interne en externe stakeholders spraken we onder andere over het behalen van de maatschappelijke doelstellingen en ambities uit het Koersplan 2030 en over de diverse risico's.

We spraken uitgebreid over de negatieve gevolgen van het wetsvoorstel huurbevriezing sociale huur op de volkshuisvestelijke opgave. Dit voorstel is na de val van het kabinet ingetrokken. Daarmee kunnen we de ambitie om zo veel mogelijk woningen bij te bouwen in de Metropool Regio Amsterdam vorm blijven geven. Voor die ambitie hebben we veel investerings-, ontwerp- en uitvoeringsbesluiten goedgekeurd. Met het bestuur stelden we vast, dat we als sector met onze huurders(verenigingen) de (toekomstige) financiële beperkingen van onze volkshuisvestelijke opgaven bij de politiek onder de aandacht moeten blijven brengen.

De dienstverlening aan onze huurders en de klachtenafhandeling stonden ook hoog op de agenda. De transitie van de organisatie, met als focus huurder op 1, eigenaarschap nemen en de opgave centraal stellen, moet zorgen voor een verbetering van de dienstverlening. Dat moet zorgen voor minder klachten van huurders. Bestuur en medewerkers pakken de transitie met veel energie en doorzettingsvermogen op om de gewenste doelen te bereiken. We onderschrijven en steunen deze ingezette transitie van harte.

We stelden onze toezichtvisie vast, namen afscheid van Dieuwke Boxman en verwelkomden Kiki van den Berg en Ellen Maat als nieuwe commissarissen. We organiseerden voor het eerst een meerdaagse met het bestuur. Hier hebben wij ons verdiept op thema's zoals AI,

integriteit, strategische personeelsplanning en vocht- en schimmelproblematiek én we hebben aan teamontwikkeling gedaan. Wij willen dit in 2026 weer organiseren.



Activiteiten van de Raad

In deze paragraaf staan de activiteiten vanuit onze verschillende rollen – de toezichthoudende rol, de werkgeversrol, de klankbord- en adviesrol en de rol van de Raad in relatie tot stakeholders.

Governance en kaders

Wij werken in lijn met geldende wet- en regelgeving. Ons toezichts- en toetsingskader is vastgelegd in de Statuten en reglementen van Eigen Haard. Het hart van ons toetsingskader zijn het Koersplan 2030, de prestatieafspraken met gemeenten en

huurdersvertegenwoordiging, de meerjarenbegroting, wet- en regelgeving en andere verdiepende beleidsstukken.

Wij zijn ons bewust van onze voorbeeldfunctie en gedragen ons volgens de principes van de Governance code woningcorporaties. Met het bestuur dragen wij dit intern en extern uit. Enkele jaren geleden zijn de statuten en reglementen aangepast vanwege nieuwe regelgeving. Vanwege de herziene Governance code woningcorporaties 2025 is een beperkte actualisatie van een aantal van onze reglementen in voorbereiding. Die keuren wij in 2026 goed. We hebben ook het Treasurystatuut 2025 goedgekeurd.



Toezichthoudende en klankbord- en adviesrol

Wij hebben als voltallige Raad 5 reguliere vergaderingen gehad, een Volkshuisvestelijke dag, een strategie meerdaagse, de zelfevaluatie en werkbezoeken en ontmoetingen met interne en externe stakeholders.

Vanuit deze activiteiten hebben wij toezicht gehouden op:

- Het Koersplan 2030 en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties
- De financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury
- De verbindingen van Eigen Haard
- Governance, organisatiecultuur en integriteit
- Vastgoedinvesteringen

Onderwerpen ter goedkeuring

De Raad heeft veel onderwerpen vastgesteld of goedgekeurd, zoals:

- Bestuursverslag en de jaarrekening 2024 en décharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2024
- Meerjarenbegroting 2026-2030
- Toezichtvisie Eigen Haard
- Auditplan R&A 2026
- Auditplan en opdrachtbevestiging jaarrekening 2025 aan Deloitte
- Procuratiereglement 13.4
- Benoeming twee leden RvC
- 17 investerings- en ontwerpbesluiten (nieuwbouw)

Met het goedkeuren van 17 investerings- en ontwerpbesluiten is het tempo van (aankomende) investeringen in nieuwbouw in vergelijking met 2024 verder opgevoerd. Dit sluit aan bij de maatschappelijke uitdagingen en het commitment uit het Koersplan 2030.

Onderwerpen ter bespreking

In de vergaderingen en meerdaagse hebben wij onder andere de volgende onderwerpen besproken: Accountantsverslag 2024, de Managementletter 2025 van Deloitte, diverse concernrapportages (opgedeeld in tertalen), het volkshuisvestelijk verslag 2024, diverse correspondentie van de Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Jaarverslag Geschillencommissie en diverse klachtenrapportages, Strategische personeelsplanning, ICR-beleidssturing, interne beheersing, organisatieontwikkelingen, integriteit, diversiteit en inclusie, medewerkersbelevingsonderzoek, AI, vocht- en schimmelproblematiek en de impact van de huurbevriezing.

Wij zijn bij alle onderwerpen tijdig betrokken zodat we onze toezichhoudende en klankbord- en adviesrol effectief kunnen vervullen. Veel van deze onderwerpen zijn ook besproken en voorbereid in de auditcommissie of de selectie- en remuneratiecommissie van de Raad.

Informatievoorziening

De Raad liet zich informeren over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en over de uitvoering van beleid. We doen dat via informeel contact met het bestuur, directeuren en medewerkers van Eigen Haard, werkbezoeken zoals de jaarlijkse Volkshuisvestelijke dag, de memo's Informatievoorziening en rapportages. Daarnaast verkreeg de Raad informatie via beleidsstukken, nieuwsbrieven en commentaren van Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is werkgever voor de bestuurders. De raad van commissarissen benoemt bestuurders die passen bij de rol en ambitie van Eigen Haard. Daarom stelt de raad van commissarissen heldere doelen en bespreekt periodiek de voortgang. De commissie S&R vervult primair deze rol. Daarnaast heeft de voorzitter van de Raad regelmatig informeel overleg met het bestuur. Het bestuur bestaat sinds 2024 uit Anke Huntjens en Arco Groothedde. Zij vormen het collegiale bestuur. Het bestuur is over 2025 positief beoordeeld door de RvC. Deze beoordeling doen we op basis van de samenwerking tussen bestuur en Raad en het beeld dat de Raad heeft van het functioneren van het bestuur. Daarnaast is beoordeling gebaseerd op de mate van realisatie van het jaarplan 2025 en de meerjarenbegroting 2025-2029. Tijdens de functioneringsgesprekken (individueel en collectief) is het functioneren van de bestuurders besproken en zijn de beelden en verwachtingen voor 2026 met elkaar gedeeld.

De beloning van de bestuurders is volgens de kaders van de Wet Normering Topinkomens. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor bestuurders van Eigen Haard, klasse H, is in 2025 €246.000.

In dialoog met onze stakeholders

Wij zijn aanspreekbaar voor onze stakeholders. Dit komt onder meer tot uiting door werkbezoeken, aanwezigheid bij stakeholderbijeenkomsten en ontmoetingen met onder meer huurders en collega's. Hierdoor krijgen wij het gevoel bij wat er speelt en zijn we herkenbaar voor belanghebbenden.

In gesprek met Huurdersfederatie Alert

Mevrouw Van Den Berg en de heer Karakus, die op voordracht van Alert zijn benoemd in de Raad, hebben regelmatig contact met Alert. Via deze contacten en de samenwerking horen we wat er speelt en leeft bij Alert en hoe huurders de dienstverlening van Eigen Haard ervaren. Aandachtspunten en suggesties uit het overleg leggen wij via het bestuur terug in de organisatie.



Ondernemingsraad

In april en december spraken wij met het bestuur, in het kader van artikel 24 WOR, met de ondernemingsraad (OR) over de algemene gang van zaken en enkele specifieke, inhoudelijke onderwerpen zoals het medewerkersbelevingsonderzoek en de transitie van de organisatie.

Mevrouw Van Den Berg, lid in de Raad van Commissarissen sinds februari 2025, sprak met een delegatie van de OR in het kader van haar inwerkprogramma.

Als contactpersoon sprak zij daarnaast met een delegatie van de OR over de invulling van een ontstane vacature in de Raad van Commissarissen in de zomer van 2025. Uit de gesprekken en bijeenkomsten blijkt dat het proces rondom medezeggenschap goed is georganiseerd. De contacten en gesprekken tussen het bestuur, de raad en de OR zijn constructief en open. De OR wordt vroegtijdig betrokken bij de ontwikkeling van beleid en organisatieontwikkelingen zodat hun inbreng voor de formele advies- en instemmingsaanvragen is meegenomen. De Raad ziet dat de OR positief kritisch advies geeft en de vrijheid voelt om punten naar voren te brengen en het gesprek met het bestuur en de raad hierover aan te gaan.

In dialoog met gemeenten en overige stakeholders

De dialoog met stakeholders is van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed uit te voeren. Eigen Haard vult op diverse niveaus actief het contact met haar stakeholders in. Bijvoorbeeld door bestuurlijke overleggen met gemeenten waar zij woningen heeft en periodieke contacten met externe toezichthouders. Wij laten ons hierover goed informeren door het bestuur en benutten ook zelf de mogelijkheden om contact te hebben met deze stakeholders. Dit doen wij onder andere met werkbezoeken in de regio, zoals de jaarlijkse Volkshuisvestelijke dag.

Een delegatie van de Raad heeft een kennismakingsgesprek gevoerd met de accounthouders van de Autoriteit woningcorporaties. De Raad heeft ook gesproken met de accountant Deloitte over de belangrijkste aanbevelingen van het accountantsverslag.

Samenstelling en functioneren

De RvC bestaat uit zes personen en is zowel kwantitatief als kwalitatief goed ingevuld, conform de vastgestelde algemene profielschets. In onze raad is een breed spectrum aan competenties, ervaringen en relevante deskundigheden vertegenwoordigd. Dit is wenselijk gezien de huidige complexiteit en verantwoordelijkheden van de toezichthouders. Met deze zes leden, van wie twee zijn benoemd op voordracht van Alert, achten wij de continuïteit van het toezicht afdoende gewaarborgd en de samenstelling voldoende divers.

Per 13 februari 2025 is Kiki van den Berg toegetreden als lid van de RvC. Zij is benoemd op voordracht van Alert, onze huurderskoepel. Zij volgde Madeline Dessing op, van wie de tweede vierjaarstermijn eindigde per 1 januari 2025.

Per 3 oktober 2025 is Ellen Maat toegetreden als lid van de RvC. Zij volgde Dieuwke Boxman op die na vijf jaar lidmaatschap wegens zakelijke prioriteiten per 2 oktober 2025 is teruggetreden. Wij danken Dieuwke voor haar betrokkenheid en inzet bij de RvC en Eigen Haard.

Voor beide vacatures hebben wij in overleg met het bestuur en andere (interne) stakeholders de profielschets opgesteld. De openbare werving en selectie is met behulp van een extern bureau uitgevoerd. Het bestuur, de Ondernemingsraad en Alert zijn bij de keuze voor de kandidaten vanuit hun verschillende (wettelijke) rollen betrokken en de autoriteit Woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Van 1 oktober 2025 tot 1 april 2026 heeft de RvC een stagiaire. Zij is toevoerder bij alle vergaderingen en wordt begeleid door Farid Azarkan.

De bezoldiging van de leden van de RvC voldeed aan de eisen van de WNT. De leden ontvingen 10% van het maximum van klasse H (€24.600) en de voorzitter 15% van klasse H (€36.900).

De Wet bestuur en toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten dat commissarissen tegelijkertijd mogen vervullen bij grote ondernemingen. Het maximum aantal is 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag gecombineerd worden met maximaal twee commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de Raad voldoen aan de beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen die volgen uit de Wet bestuur en toezicht.



Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond in 2025 uit de volgende leden:



Rutger Koopmans (1958)

Eerste benoeming:	1 Oktober 2022
Functie RvC EH:	RvC (voorzitter)/Commissie S&R (lid)
Treedt af:	2026
Herbenoembaar:	Ja
Beloning:	€ 36.900
Functies:	Eigenaar PIT Self-Placement B.V.,
Nevenfuncties:	- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Pluryn - Voorzitter Voedselbank Amsterdam - RvC Vollenhoven Olie



Cis Marring (1963)

Eerste benoeming:	1 Oktober 2022
Functie RvC EH:	RvC/ Auditcommissie (voorzitter)
Treedt af:	2026
Herbenoembaar:	Ja
Beloning:	€ 24.600
Functies:	Zelfstandig consultant/commissaris
Nevenfuncties:	- Raad Ondernemingskamer - Lid RvT St. Antoniusziekenhuis - Lid RvC Westpoort Warmte BV - Lid RvT St. Het Nederlandse Pensioenfonds - Lid RvT Frans Hals Museum - Lid RvC Quantum Delta NL - Lid RvC NXTGENHIGHTECH - Lid RvC Stichting de Noordzee



Hamit Karakus (1965)

Eerste benoeming:	1 November 2020
Functie RvC EH:	RvC/Commissie S&R (lid) / Huurderscommissaris
Treedt af:	2028
Herbenoembaar:	Nee
Beloning:	€ 24.600
Functie:	Politichef van de eenheid Noord-Holland
Nevenfuncties:	- Lid RvC Wooncompas - Lid Landelijke Versnellingstafel - Voorzitter Stichting FXL



Dieuwke Boxman (1975)

Eerste benoeming:	1 November 2020
Functie RvC EH:	RvC/Auditcommissie (lid)
Treedt af:	2 oktober 2025
Herbenoembaar:	Nee
Beloning:	€ 18.534
Functies:	CIO Integrated Gas, Shell



Farid Azarkan (1971)

Eerste benoeming:	1 Augustus 2024
Functie RvC EH:	RvC/Auditcommissie (lid)
Treedt af:	2028
Herbenoembaar:	Ja
Beloning:	€ 24.600
Functies:	Director Facilities & Real Estate bij de Rabobank



Kiki van den Berg (1978)

Eerste benoeming:	13 Februari 2025
Functie RvC EH:	RvC/ Commissie S&R (voorzitter) / Huurderscommissaris
Treedt af:	2029
Herbenoembaar:	Ja
Beloning:	€ 21.702
Functies:	Global Director HR Business Rabobank Groep



Ellen Maat (1972)

Eerste benoeming:	3 Oktober 2025
Functie RvC EH:	RvC/Auditcommissie (lid)
Treedt af:	2029
Herbenoembaar:	Ja
Beloning:	€ 6.066
Functies:	Voorzitter RvB Stichting Zorggroep Florence
Nevenfuncties:	- Lid Raad van Toezicht Zorggroep de Opbouw - Lid Economic Board The Hague - Lid kerngroep Wonen en Zorg Actiz

Educatie en bevordering deskundigheid

Naast algemene kennis en vaardigheden hebben wij specifieke deskundigheden, zoals vastgelegd in de profielschets. De leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en houden zich aan de uitgangspunten voor wat betreft Permanente Educatie (PE).

Dit jaar heeft de RvC voor het eerst een meerdaagse gehouden. Daar zijn diverse strategische en kennisonderwerpen de revue zijn gepasseerd zoals strategische personeelsplanning, AI, integriteit en vocht- en schimmelproblematiek. Eigen Haard heeft plenair georganiseerde bijeenkomsten en werkbezoeken georganiseerd waaraan leden van de RvC hebben deelgenomen. De leden van de Raad bezochten (nieuwbouw)projecten en liepen mee met collega's in de wijk. Daarnaast bezochten de leden op individuele basis externe bijeenkomsten en masterclasses.

De PE-lidmaatschapseis van VTW voor 2025 bedraagt vijf PE-punten voor een volledig jaar of naar rato een lager aantal voor de twee commissarissen die gedurende 2025 zijn toegetreden. Voor Kiki van den Berg bedraagt het minimaal aantal te behalen PE-punten 4 en voor Ellen Maat 1 PE punt in 2025. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan (inclusief overschot uit 2024). Het overschot van maximaal 5 punten per persoon kan worden meegenomen naar het volgende jaar.

PE-punten RvC

Naam	PE-punten 2025	Overschot ten behoeve van 2026
Rutger Koopmans	2 (+ 3 overschot uit 2024)	2
Hamit Karakus	7	5
Kiki van den Berg	4	0
Cis Marring	6	5
Farid Azarkan	2 (+ 3 overschot uit 2024)	1
Ellen Maat	3	2

Commissies

De Raad heeft twee commissies; de Auditcommissie en de Selectie& Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun aandachtsgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. De Raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming. Alle notulen van deze vergaderingen werden geagendeerd voor de reguliere vergaderingen van de Raad.

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de Raad volgens het Reglement Auditcommissie. Deze commissie, bestaat uit een voorzitter en twee leden. De commissie rapporteert haar bevindingen aan de Raad op het gebied van financiële verslaglegging, het systeem van interne beheersing en controle, beheersing (financiële) risico's, het controleproces van de accountant, investeringen en het treasurybeleid. Ook wordt de samenwerking met de accountant besproken.

De commissie kwam vier keer regulier bij elkaar. Onderwerpen die op de agenda kwamen, waren onder andere de jaarrekening 2024, de meerjarenbegroting 2026-2030, tertaalrapportages, risicorapportages, treasuryrapportages, het interne auditplan,

opdrachtverstrekking aan de accountant, Accountantsverslag en Managementletter.

De Auditcommissie kwam negen keer bijeen in een extra vergadering in verband met de goedkeuring van investeringsvoorstellen die daarna ter formalisering zijn voorgelegd aan de RvC. Op meerdere momenten heeft extra afstemming met het bestuur plaatsgevonden over specifieke onderwerpen. De voorzitter van de AC heeft tot slot het - jaarlijks terugkerende - gesprek gevoerd met de manager Risk & Audit over de ontwikkelingen op het gebied van risk en audit binnen Eigen Haard.



Selectie- en remuneratiecommissie (S&R)

De S&R-commissie doet voorstellen aan de Raad over het benoemen, beoordelen en belonen van bestuurders. Daarnaast rapporteert de S&R commissie haar bevindingen op het gebied van governance, organisatieontwikkelingen en HR-onderwerpen. Het Reglement S&R commissie bevat de taken en bevoegdheden van de commissie.

In 2025 kwam de commissie vier keer regulier bijeen. Onderwerpen die op de agenda kwamen waren onder andere het medewerkersbelevingsonderzoek, Strategische Personeelsplanning, Diversiteit en Inclusie, wijzigingen in de Governancecode, de vacatures in de RvC, bezoldiging bestuur en RvC en de vlootschouw.

Op meerdere momenten heeft extra overleg (onderling, met de RvC en met het bestuur) plaatsgevonden over de werving en selectie van twee RvC-leden en over de beoordeling van het bestuur.



Aanwezigheid bij vergaderingen

De leden van de RvC en de commissieleden waren vrijwel altijd voltallig aanwezig bij de reguliere vergaderingen van de RvC, de Auditcommissie en de S&R commissie en bij extra vergaderingen en overige activiteiten.

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij vinden het belangrijk dat er binnen de Raad en de organisatie sprake is van een integere en open cultuur. Naast het feit dat integriteit periodiek onze aandacht heeft, krijgt dit onderwerp ook binnen de organisatie extra aandacht. In 2025 heeft het bestuur de Code gedrag en integriteit vernieuwd en geactualiseerd. Hierbij is (nog) meer nadruk gelegd op samenwerking, verantwoordelijkheid en het bespreekbaar maken van

integriteitsvraagstukken. Iedere medewerker en de leden van de Raad hebben deze Code op het huisadres ontvangen. In alle teams van de organisatie zijn open dialogen gevoerd over de vernieuwde code in de per team georganiseerde integriteitssessies. Als Raad van Commissarissen hebben wij tijdens onze meerdaagse een sessie over integriteit gehad onder leiding van HR en de manager Risk & Audit. Tot slot zien wij dat het bestuur signalering over vermoedens van niet integer handelen door in of bij de organisatie betrokken personen voortvarend oppakt.

Elke commissaris voldeed in 2025 aan de regels van integriteit en onafhankelijkheid van de Governance code Woningcorporaties. Mogelijke tegenstrijdige belangen bespreken we in onze plenaire vergaderingen. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter. In die gevallen waar mogelijk een schijn van belangentegenstelling aan de orde is, praten we hier open met elkaar over. In dit verslagjaar is een enkele melding gedaan over potentieel concurrerend vastgoedbezit of (schijn) van belangenverstremming. Wij hebben in dit geval geoordeeld dat er geen sprake was van concurrerend vastgoedbezit of (de schijn van) belangenverstremming. De regel is ook dat bij eventueel conflicterende belangen door het betreffende RvC-lid niet aan de vergaderingen c.q. besluitvorming wordt deelgenomen.

Zelfevaluatie

Elk jaar evalueren wij ons eigen functioneren. In januari 2025 deden we dit met behulp van een online vragenlijst en het plenair bespreken van de resultaten hiervan tijdens een onderling beraad. Tevens bespraken wij de vernieuwde Toezichtvisie die tijdens onze eerste RvC-vergadering op 13 februari 2025 is vastgesteld. In januari 2026 evalueerden we ons eigen functioneren onder externe begeleiding. Tijdens deze evaluatie hebben we ook onze Toezichtvisie geëvalueerd en toezichtprioriteiten geformuleerd voor 2026.

De heer Koopmans geeft als voorzitter leiding aan de Raad. Een intensieve taak in 2025 was gelegen in de werving en selectie van de twee nieuwe RvC-leden en de onboarding van zowel Kiki van den Berg en Ellen Maat als nieuw lid van de RvC.

De relatie met het bestuur is open en constructief kritisch. Onze inbreng en bijdragen aan discussies worden gehoord en meegewogen in besluitvorming en beleid. De Raad wordt bij belangrijke vraagstukken en plannen, zoals het nieuwe Koersplan 2030, de ICR-beleidssturing en Strategische Personeelsplanning 2025-2030, tijdig betrokken om op deze manier al in de verkenningsfase (in de klankbordrol van de RvC) inbreng te kunnen leveren.

Tot slot

Eigen Haard is een belangrijke speler in de sociale volkshuisvesting in de Metropool Regio Amsterdam. We laten zien dat juist de balans tussen volume, zoveel mogelijk woningen voor mensen met een laag of midden inkomen, en leefbare en gezonde wijken een relevante maatschappelijk, strategische opgave is. Als Raad zijn we trots op de manier waarop Eigen Haard dit jaar nog meer dan eerdere jaren heeft bijgedragen aan het toevoegen van woningen in de regio en zich bovendien continu inspant om wijken gezond en leefbaar te maken. Dit vraagt om bevlogenheid, samenwerking en doorzettingsvermogen.

De Raad van Commissarissen spreekt haar dank uit aan alle medewerkers, management, ondernemingsraad, Alert en aan het bestuur voor de grote betrokkenheid, professionaliteit en inzet.

Raad van Commissarissen
Amsterdam, 23 april 2026



8 Onze financiën

8.1 Financiële positie

Onze financiële ratio's (LTV, ICR, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) voldoen aan de gestelde eisen. In totaal gaven wij in 2025 circa € 271 miljoen uit aan nieuwbouw en woningverbetering. Voor deze investeringen benutten wij onze leencapaciteit. Onze leningenportefeuille steeg met circa € 165 miljoen.

Winst en kasstroom

De winst voor belasting in 2025 is € 442 miljoen en komt voornamelijk door de waardestijging van onze vastgoedportefeuille. In 2025 is de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille als gevolg van de autonome waardeontwikkeling namelijk gestegen met € 409 miljoen, dit betreft een 'ongerealiseerd' resultaat. Pas als wij de woningen zouden verkopen realiseren wij dit resultaat. Ons beleid is juist om zo min mogelijk woningen te verkopen.

Onze operationele kasstroom daalde van € 73,5 miljoen in 2024 naar € 63,6 miljoen in 2025. De uitgaven voor personeel, onderhoud, rente en belastingen stijgen harder dan de huuropbrengsten waardoor de operationele kasstroom daalt. Dit is een zorgelijke ontwikkeling die ertoe leidt dat wij steeds meer moeten lenen om onze opgave te kunnen realiseren. De ruimte om, zonder externe financiering, te kunnen investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming neemt steeds verder af. Dat laat zien dat ons bedrijfsmodel steeds meer onder druk komt te staan.

” De Vennootschapsbelasting (VPB) drukt zwaar op de operationele kasstroom. We steunen de lobby om de VPB-plicht van woningcorporaties op te heffen.

Vennootschapsbelasting

We hebben dit jaar € 19,8 miljoen euro betaald aan vennootschapsbelasting, in 2024 bedroeg dit € 34,7 miljoen. Dat is inclusief de niet-afrekbare rentekosten vanwege de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). De Vennootschapsbelasting (VPB) drukt zwaar op de operationele kasstroom. We steunen de lobby om de VPB-plicht van woningcorporaties op te heffen zodat we meer kunnen investeren in verduurzaming en nieuwbouw. We vinden dat de Nederlandse wetgever woningcorporaties had moeten uitzonderen van de ATAD. Daarom nemen we deel in een gezamenlijke procedure van meerdere corporaties tegen de ATAD. In de periode van 2025-2029 verwacht Eigen Haard € 48 miljoen extra vennootschapsbelasting te betalen als gevolg van deze richtlijn.

Markt- en beleidswaarde

Wij waarderen ons vastgoed op marktwaarde in onze jaarrekening. Vanaf boekjaar 2026 wijzigt dit naar beleidswaarde. De marktwaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen.

Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huur verhoogt of het vastgoed verkoopt. De totale waarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde is circa € 15,3 miljard (2024: € 14,7 miljard).

De marktwaarde is een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaalmaatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop-) beleid niet realiseren. Jaarlijks bepalen we de beleidswaarde van het bezit. Dit is de waarde van ons bezit op basis van de uitgangspunten van ons eigen beleid. De beleidswaarde per ultimo boekjaar bedraagt € 6,1 miljard (2024: € 5,5 miljard).

Deze lagere waarde ten opzichte van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt doordat bij de beleidswaarde:

- Slechts incidenteel sprake is van verkoop bij mutatie waardoor er geen verkoopkasstromen worden ingerekend.
- Bij mutatie verhuren we door tegen de streefhuur. De gemiddelde streefhuur is aanmerkelijk lager dan de markthuur. Dat betekent minder huurontvangsten.
- We rekenen met onze eigen begrote onderhouds- en beheerkasstroom. En dus niet het onderhoud en beheer van een commerciële belegger. Wij geven gemiddeld gezien meer uit aan onderhoud en beheer dan een commerciële partij.

Bij de beleidswaarde gebruiken we een sociale disconteringsvoet die gelijk is voor alle woningcorporaties. Dit is een schatting van het benodigd rendement dat corporaties nodig hebben voor de instandhouding van het vastgoed en op corporaties toegesneden risico-opslag.

Markt- & beleidswaarde (in miljoenen)	DAEB	NIET-DAEB	Verbindingen	2025	2024
Marktwaarde ultimo boekjaar	12.486	2.719	75	15.280	14.678
Beleidswaarde ultimo boekjaar	4.345	1.721	62	6.128	5.533

Vanwege veranderde wet- en regelgeving passen we vanaf 2026 de beleidswaarde toe in de jaarrekening, in plaats van de balanswaardering 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dit weerspiegelt een betere waarde die wij naar verwachting realiseren met het gevoerde beleid.



8.2 Leningen

Leningen

Onze treasuryactiviteiten ondersteunen de ambities uit het Koersplan 2030. Ze richten zich op het beheer van onze liquiditeiten, het aantrekken en aflossen van financiering, het beleggen van middelen en het beheersen van renterisico's. Dit gebeurt binnen de kaders van ons treasurystatuut en binnen de wettelijk toegestane en voor ons aanvaardbare risicogrenzen.

Leningenportefeuille

Eind 2025 bedroeg onze totale leningenportefeuille € 2,51 miljard, waarvan het grootste deel (€ 2,35 miljard) geborgd is via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dankzij deze borging kunnen wij lenen tegen gunstige tarieven.

In 2025 is het schuldvolume per saldo met € 165,8 miljoen toegenomen. Alle relevante financiële kengetallen blijven binnen de eisen van het WSW en onze financiers.

In 2025 hebben wij € 235 miljoen aan nieuwe geborgde leningen aangetrokken. Daarnaast is via een VvE een lening van € 4 miljoen afgesloten, waarvan ons aandeel 43,6% bedraagt. Deze financiering ondersteunt de verduurzaming van woningen binnen de betreffende VvE.

Leningportefeuille (in miljoenen)	2025	2024
Vastrentend	2.187	2.014
Variabel rentend	34	34
Extended	30	30
Basisrente	257	264
Totaal	2.509	2.342

Obligolening

Conform de voorwaarden van het WSW hebben wij de bestaande obligolening bij BNG Bank in 2025 verhoogd naar € 56,8 miljoen.

Liquiditeiten

Onze rekening-courantfaciliteiten bedragen € 95 miljoen. Ultimo 2025 was hiervan € 12 miljoen benut. Deze faciliteiten dienen als buffer voor geprognosticeerde en onverwachte uitgaven.

Derivaten

Wij sluiten geen nieuwe derivaten af. De bestaande portefeuille loopt af. De reële waarde van onze renteswap was eind 2025 € 1,1 miljoen negatief. Daarnaast bevat een oudere lening een optie ('embedded derivaat') die per 2038 door de geldverstrekker kan worden uitgeoefend; de waarde hiervan bedroeg eind 2025 € 4,1 miljoen negatief. In 2024 was dit € 10,4 miljoen negatief. Het gebruik van dergelijke instrumenten is sinds de invoering van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvestingbeperkt; bestaande contracten mogen worden aangehouden.

Beleggingen

Een beperkt deel van onze middelen (€ 17,9 miljoen) is belegd in staats- en bedrijfsobligaties. Deze beleggingen voldoen aan de wettelijke eisen, zoals een minimale kredietkwaliteit en beheer door een professionele vermogensbeheerder. De portefeuille wordt periodiek gerapporteerd en voldoet aan de regelgeving.

8.3 Verbindingen

Toelichting Verbindingen

Woningstichting Eigen Haard verricht activiteiten in de toegelaten instelling en in verschillende verbindingen of samenwerkingsverbanden. Het geheel van deze ondernemingen is de verbindingenstructuur. De hoofddoelstelling van de Woningstichting is het bouwen, verhuren en beheren van woningen voor mensen met een laag of een middeninkomen. Alle activiteiten vinden binnen dit kader plaats.

Wanneer bepaalde activiteiten (met derden) een (financieel) risico kunnen vormen voor de Woningstichting, kunnen we deze onderbrengen in een verbinding. Dit kan het geval zijn bij projectontwikkeling, gebiedsontwikkeling of het verlenen van diensten aan derden. In dergelijke gevallen beschermt het onderbrengen van die activiteiten in een verbinding de Woningstichting tegen mogelijke risico's die de verbinding loopt in deze activiteiten.

Op de verbindingenstructuur is het verbindingenstatuut van de Woningstichting van toepassing. Daarin staan:

- Een uniform afwegingskader bieden om verbindingen in te richten
- Een toetsingskader bieden om een verbinding aan te gaan
- Borgen dat een verbinding voldoet aan wettelijke vereisten

Voor de activiteiten van de Woningstichting in verbindingen geldt dat deze activiteiten, conform de wettelijke vereisten, actief zijn binnen de volkshuisvesting. Voor projectontwikkelingsactiviteiten waarin ook sprake is van de ontwikkeling van

koopwoningen, geldt veelal dat niet eerder gestart wordt met de bouw voordat 60 - 70% van de woningen is verkocht. Hierdoor wordt het financiële risico voor de verbinding en de Woningstichting beperkt.

Financiële risico's die voortkomen uit gebiedsontwikkeling beperken we door geen nieuwe gebiedsontwikkelingen te starten, de bestaande gebiedsontwikkelingen af te ronden of de deelname in een verbinding te beëindigen. Naar verwachting lopen de gebiedsontwikkelingen in Distelweg B.V. en in de Ontwikkelingscombinatie De Bongerd C.V. nog door na 2026. De exploiterende verbindingen kunnen de lopende verplichtingen nakomen vanuit de exploitatie van het vastgoed.



Verbindingen

Hieronder staan de verbindingen met een korte toelichting van de activiteiten. De gehanteerde grondslagen, voor de bepaling van het resultaat, van de verbindingen zijn op dezelfde wijze bepaald en gelijk aan die van de Woningstichting:

Verbindingen waarin Woningstichting Eigen Haard deelneemt of zeggenschap heeft	Toelichting activiteiten	Direct belang / zeggenschap	Type risico's
Stichting Eigen Haard Assendelft	De stichting fungeert als grondbank voor gebiedsontwikkelingen.	Zeggenschap	Grondexploitatie
Ontwikkelings Groep Saendelft CV	Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied Saendelft in Zaanstad.	36,67%	Gebiedsontwikkeling
Ontwikkelings Groep Saendelft Beheer BV		33,33%	
GEM Saendelft CV		10,60%	
GEM Saendelft Beheer BV		30%	
Ontwikkelings Combinatie De Bongerd BV	Deze deelnemingen ontwikkelen, realiseren en verkopen woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen in het gebied De Bongerd te Amsterdam.	47,43%	Gebiedsontwikkeling
Ontwikkelings Combinatie De Bongerd CV		46,37%	
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Exploitatie van een aantal kantoorgebouwen in Amsterdam	Zeggenschap	Exploitatie
Django BV	Exploitatie van Niet-DAEB vastgoed in Amsterdam	100%	
Eigen Haard Vastgoed BV	Exploitatie van Niet-DAEB vastgoed in Amstelveen en Uithoorn	100%	
Entrée West BV	Exploitatie van Niet-DAEB vastgoed in Amsterdam	100%	
Nassau Investments BV	Exploitatie van Niet-DAEB vastgoed in Amsterdam	100%	
VOF Royaal Zuid	Deze deelnemingen nemen deel in ontwikkelactiviteiten of ontwikkelen gebieden waarin hoofdzakelijk woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen worden ontwikkeld en verkocht in Amsterdam, Landsmeer en Zaanstad	20%	Projectontwikkeling
Eigen Haard Projectontwikkeling BV		100%	
Prospect Zuidas BV		100%	
Breekoever VOF		50%	
Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid BV		50%	
Distelweg BV		100%	
Eigen Haard Saendelft BV		100%	
Houdster Maatschappij Eigen Haard BV		Houdstermaatschappij van deelnemingen van de TI	
BV Eigen Haard	Beheer van de VVE activiteiten	100%	Dienst
Stadsherstel N.V.	Vastgoedexploitatie van monumenten in onder andere Amsterdam	0,15%	Exploitatie
Woningnet N.V.	Woonruimteverdeelsysteem van samenwerkende corporaties	11,90%	Dienst

Financiering Stichting Eigen Haard Assendelft

De Woningstichting Eigen Haard heeft nog een financiering uitstaan bij Stichting Eigen

Haard Assendelft met een schuldrestant van € 60,7 miljoen.

Vereenvoudigen verbindingenstructuur

We willen de huidige verbindingenstructuur vereenvoudigen. Verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn willen we verkopen, opheffen of samenvoegen. We doen dit als een logisch moment hiervoor zich aandient. Entrée West B.V. en Nassau Investments B.V. willen wij in 2026 samenvoegen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.



8.4 Vooruitkijken

Kengetallen

Het is van belang dat ons bedrijfsmodel de continuïteit garandeert. Binnen de Woningstichting Eigen Haard voldoen de kengetallen aan de normen van de toezichhouders.

Per 1 januari 2026 stijgt het WSW-geborgd schuldplafond voor woningcorporaties van € 3,5 miljard naar € 4,4 miljard. Deze stijging houdt in dat dit plafond niet meer de eerst-beklemmende factor is voor onze ambities. Vanaf 2026 is dit de Interest Coverage Ratio (ICR) van DAEB-activiteiten. In de onderstaande tabel staat de ontwikkeling van de belangrijkste financiële kengetallen uit de Meerjarenbegroting 2026.



Kengetallen	2026	2030	Norm AW/WSW
ICR TI	1,92	1,77	> 1,40
ICR DAEB	1,44	1,44	> 1,40
ICR niet-DAEB	4,75	3,90	> 1,80
Geborge leningen	2,6 mld.	3,4 mld.	< 4,4 mld.
LTV (beleidewaarde) TI	41,7%	50,6%	< 70,0%
LTV (beleidewaarde) DAEB	47,0%	58,4%	< 70,0%
LTV (beleidewaarde) niet-DAEB	27,9%	30,6%	< 70,0%
Solvabiliteit (beleidewaarde) TI	58,2%	50,4%	> 30,0%
Solvabiliteit (beleidewaarde) DAEB	59,6%	52,7%	> 30,0%
Solvabiliteit (beleidewaarde) niet-DAEB	73,0%	71,7%	> 30,0%
Dekkingsratio TI	15,9%	19,5%	< 70,0%
Dekkingsratio DAEB	15,6%	19,3%	< 70,0%
Dekkingsratio niet-DAEB	17,5%	20,2%	< 70,0%
Onderpandratio	18,3%	21,3%	< 70,0%

Financieel beleid

Ons financiële beleid rust op 4 belangrijke pijlers:

1. **Rendementssturing:** maatschappelijk en financieel rendement
2. **Solvabiliteit:** een solide vermogenspositie
3. **Liquiditeit:** toegang behouden tot de kapitaalmarkt
4. **Weloverwogen risicoprofiel:** we nemen verantwoorde risico's

1. Rendementssturing – balans maximale inzet en financiële gezondheid

Via financiële kaders, de meerjarenbegroting en maandrapportages sturen we op onze investerings- en exploitatierendementen. De investeringsrendementen staan centraal in de Investeringscommissie, waarin we besluiten of we bepaalde investeringen wel of niet doen.

We zetten optimaal in op het realiseren van de maatschappelijke doelen uit het Koersplan. Uit meerjarenbegroting, die we ieder jaar actualiseren, blijkt dat we scherp aan de wind varen. Daarbij worden we als eerste geremd door de Interest Coverage Ratio (ICR) voor de DAEB-activiteiten. Deze ratio geeft aan in hoeverre we de rente-uitgaven kunnen dekken uit onze operationele kasstroom. Onze interne norm is gelijk aan de norm van de toezichthouder en ligt op het niveau van DAEB en de Toegelaten Instelling (Ti) op 1,4. Vanaf 2026 en verder ligt de ontwikkeling van onze ICR-DAEB nagenoeg op de minimale grens van de toezichthouder. Deze grens zoeken we bewust. We houden daarbij wel de balans tussen maximale maatschappelijk inzet en het voldoen aan interne en externe financiële beoordelingskaders.

2. Solvabiliteit: een solide vermogenspositie

De solvabiliteit biedt inzicht in de vermogenspositie van de corporatie. Het is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit van de Woningstichting daalt van 60% ultimo 2025 naar 51% ultimo 2035. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een dalende DAEB-solvabiliteit als gevolg van een lage (voorgeschreven) autonome beleidswaardeontwikkeling en onrendabele investeringen (op basis van beleidswaarde).

3. Liquiditeit – toegang behouden tot de kapitaalmarkt

Met meerjarige liquiditeits- en kasstroomprognoses wordt de financieringsbehoefte bepaald. Aan de hand hiervan worden leningen aangetrokken door de afdeling Treasury. Zodoende wordt onze gezonde liquiditeitspositie geborgd.

We willen toegang houden tot de kapitaalmarkt zodat we leningen kunnen aantrekken op het moment dat dit nodig is. Daarom is het belangrijk dat we voldoen aan de externe normen van het WSW. We sturen hierop met de Meerjarenbegroting waarbij onze interne normen aansluiten bij die van het WSW.

4. Weloverwogen risicoprofiel: we nemen verantwoorde risico's

Jaarlijks wordt ons risicoprofiel, bestaande uit financiële en bedrijfsrisico's, beoordeeld door het WSW. De score die hieruit volgt, beïnvloedt de ruimte voor de groei van de leningruimte. In 2025 heeft het WSW voor de periode tot en met 2027 een borgingsplafond van € 3,1 miljard vastgesteld. Dit plafond houdt in dat we ook in de komende jaren door het WSW geborgde financiering kunnen aantrekken om onze ambities te realiseren.

Daarnaast wordt via de afdeling Risicocontrol & Audit per tertaal een doorkijk op de belangrijkste (strategische) risico's en de aanpak hiervan gegeven via de 'Governance, Risk en Compliance'-rapportage.

Bedrijfsmodel en opgave woningcorporaties

Bij het maken van nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) hanteren corporaties het Duurzaam Prestatiemodel om de continuïteit van de sector financieel én volkshuisvestelijk te garanderen. En of de opgaven op sectorniveau financieel haalbaar zijn.

Dat zegt echter niets over de haalbaarheid van de NPA voor Eigen Haard. Wij bewaken – los van het model - zelf onze financiële en volkshuisvestelijke continuïteit met het driecompartimentenmodel, dat onderscheid maakt tussen inzet middelen voor de exploitatie van de bestaande woningportefeuille, middelen voor transformatie via vervangingsnieuwbouw en middelen voor uitbreidingsnieuwbouw.

” In de komende 10 jaar trekken we € 343 miljoen additionele financiering aan voor instandhouding en exploitatie van ons bestaande bezit. Daarnaast lenen we €1,34 miljard voor nieuwbouw. Hierdoor ligt de ICR-DAEB nagenoeg op de minimale grens van de toezichthouder en past binnen ons Koersplan 2030. We houden hiermee de balans tussen maximale volkshuisvestelijke inzet en het voldoen aan interne en externe financiële beoordelingskaders.



9 Jaarrekening geconsolideerd 2025

9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2025

ACTIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	ref.	31-12-2025	31-12-2024	(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa				Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.5.10	13.229	7.302
Immateriële vaste activa	9.5.1	8.436	5.513	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	9.5.11	7.039	6.768
Vastgoedbeleggingen				Overige voorraden	9.5.12	16.585	14.799
DAEB vastgoed in exploitatie	9.5.2	12.485.819	12.004.028	Totaal van voorraden		36.853	28.869
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.5.2	2.794.236	2.674.019	Vorderingen			
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.5.3	19.313	22.892	Huurdebiteuren	9.5.13	2.529	2.532
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.5.4	176.276	187.688	Overheid	9.5.14	1.275	2.359
Totaal van vastgoedbeleggingen		15.475.644	14.888.627	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	9.5.15	5	5
Materiële vaste activa				Latente belastingvorderingen	9.5.16	557	800
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.5.5	19.100	18.805	Overige vorderingen	9.5.17	1.070	2.012
Totaal van materiële vaste activa		19.100	18.805	Overlopende activa	9.5.18	3.970	4.361
Financiële vaste activa				Totaal van vorderingen		9.406	12.069
Andere deelnemingen	9.5.6	47.418	48.661	Effecten	9.5.8	4.888	1.200
Latente belastingvorderingen	9.5.7	15.156	20.184	Liquide middelen	9.5.19	37.508	37.577
Overige effecten	9.5.8	12.440	15.852	Totaal van vlottende activa		88.655	79.715
Overige vorderingen	9.5.9	3.377	3.194	TOTAAL VAN ACTIVA		15.670.226	15.080.551
Totaal van financiële vaste activa		78.391	87.891				
Totaal van vaste activa		15.581.571	15.000.836				
Vlottende activa							
Voorraden							

PASSIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	9.5.20	12.935.041	12.511.651
Totaal van groepsvermogen		12.935.041	12.511.651
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.5.21	26.829	19.497
Latente belastingverplichtingen	9.5.22	-	8.256
Overige voorzieningen	9.5.23	2.301	2.188
Totaal van voorzieningen		29.130	29.941
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	9.5.24	2.439.423	2.277.172
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.5.25	18.549	21.952
Overige schulden	9.5.26	51.949	55.718
Totaal van langlopende schulden		2.509.921	2.354.842
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	9.5.27	1.310	351
Schulden aan banken	9.5.28	81.090	66.101
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		27.403	32.380
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.5.29	25.566	22.132
Overige schulden		1.324	1.144
Overlopende passiva	9.5.30	59.441	62.009
Totaal van kortlopende schulden		196.134	184.117
TOTAAL VAN PASSIVA		15.670.226	15.080.551

9.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	9.8.1	493.569	465.556
Opbrengsten servicecontracten	9.8.2	22.513	24.349
Lasten servicecontracten		-23.664	-26.595
Overheidsbijdragen		564	712
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.8.3	-37.573	-34.363
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.8.4	-229.172	-202.611
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.8.5	-39.953	-35.799
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		186.284	191.249
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-353	25.626
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-17	-10.644
Toegerekende organisatiekosten		-	-568
Toegerekende financieringskosten		-	-103
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-370	14.311
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		29.523	20.578
Toegerekende organisatiekosten		-1.241	-1.281
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-22.410	-12.763
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.8.6	5.872	6.534
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.8.7	-103.271	-117.307
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8.8	409.159	1.598.565
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-176	-1.139
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		305.712	1.480.119

(Bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Opbrengsten overige activiteiten		4.702	4.782
Kosten overige activiteiten		-3.211	-3.215
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		1.491	1.567
Overige organisatiekosten	9.8.9	-11.343	-11.792
Kosten omtrent leefbaarheid		-6.263	-6.583
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	9.8.10	9.052	-625
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	9.8.11	301	300
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.12	738	1.121
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.13	-49.459	-48.095
Totaal van financiële baten en lasten		-39.368	-47.299
Totaal van resultaat voor belastingen		442.015	1.628.106
Belastingen	9.8.14	-18.775	-7.460
Resultaat uit deelnemingen	9.8.15	150	230
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		423.390	1.620.876

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2025

(Bedragen x € 1.000) (Volgens de directe methode)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	493.964	468.751
Vergoedingen	15.273	21.492
Overheidsontvangsten	551	824
Overige bedrijfsontvangsten	4.900	5.575
Ontvangen interest	1.015	1.256
Saldo ingaande kasstromen	515.703	497.898
Erfpacht	1.533	1.431
Betalingen aan werknemers	60.764	51.837
Onderhoudsuitgaven	201.867	179.463
Overige bedrijfsuitgaven	104.046	98.313
Betaalde interest	60.175	55.198
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.050	1.016
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.747	2.427
Vennootschapsbelasting	19.776	34.748
Saldo uitgaande kasstromen	451.958	424.433
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	63.745	73.465
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.960	17.468
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.642	4.325
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	2.286
Verkoopontvangsten grond	145	23.259
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	30.747	47.338
Nieuwbouw huur	152.980	157.611
Verbeteruitgaven	117.599	147.205
Aankoop	1.243	-
Nieuwbouw verkoop	165	690
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.054	1.550

(Bedragen x € 1.000) (Volgens de directe methode)	2025	2024
Investerings overig	3.048	2.781
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	276.089	309.837
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-245.342	-262.499
Ontvangsten verbindingen	1.392	87
Ontvangsten overig	3.440	304
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-3.201	-528
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.631	-137
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-243.711	-262.636
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	235.000	225.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.392	58.830
Aflossing geborgde leningen	-66.777	-90.145
Aflossing ongeborgde leningen	-3.612	-2.653
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	168.003	191.032
Toename (afname) van geldmiddelen	-11.963	1.861
Wijziging kortgeld	11.894	-6.208
Mutatie in liquide middelen	-69	-4.347
Geldmiddelen aan het begin van de periode	37.577	41.924
Geldmiddelen aan het einde van de periode	37.508	37.577

Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2025 € 63,7 miljoen, een daling van € 9,7 miljoen ten opzichte van 2024. De inkomsten namen toe met € 17,8 miljoen, voornamelijk door hogere huurontvangsten (+ € 25,2 miljoen). Daartegenover stonden lagere vergoedingen (- € 6,2 miljoen) en overige bedrijfsontvangsten (- € 0,7 miljoen).

De uitgaven stegen met € 27,5 miljoen. Ondanks een lagere betaling van vennootschapsbelasting (- € 15,0 miljoen) namen de kosten toe door hogere personeelskosten (+ € 8,9 miljoen), hogere onderhoudsuitgaven (+ € 22,4 miljoen), hogere overige bedrijfsuitgaven (+ € 5,0 miljoen) en hogere betaalde interest (+ € 5,7 miljoen).

Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten

De kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten bedraagt in 2025 € 30,7 miljoen. Dit is een daling van € 16,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling in de verkoopontvangsten van grond is toe te rekenen aan de verkoop van één grondpositie van € 22,2 miljoen die in 2024 plaatsvond. De stijging van de bestaande huur is het gevolg van meer verkochte woningen (+ € 11,5 miljoen).

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedraagt in 2025 € 276,1 miljoen negatief. Dit is een daling van € 33,7 miljoen ten opzichte van 2024. De afname komt voornamelijk door lagere verbeteruitgaven binnen vastgoed in exploitatie (- € 29,6 miljoen) en een lichte daling van de investeringen in nieuwbouw huur (- € 4,6 miljoen). De in- en uitgaande kasstroom van de financiële vaste activa was in 2025 € 1,6 miljoen positief, terwijl deze in 2024 € 0,1 miljoen negatief was.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Er is in totaal € 238,4 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Het saldo van de reguliere aflossingen bedraagt in het verslagjaar € 70,4 miljoen. Tot slot is € 11,9 miljoen bankkrediet opgenomen.

9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2025

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Eigen Haard, hierna ook genoemd: de Woningstichting, gevestigd te Amsterdam, Arlandaweg 88, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, is een stichting met de status van (landelijk) toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is de Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de toegelaten instelling als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in Nederland.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van 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. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen

volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, het boekjaar ziet toe op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

- Verschuiving van in 2024 verantwoorde rentebaten onder de rentelasten. De omvang van deze verschuiving bedraagt € 0,9 miljoen per 31 december 2024 in de geconsolideerde jaarrekening. Dezelfde verschuiving bedraagt in de enkelvoudige jaarrekening € 0,4 miljoen.

- Verschuiving van in 2024 verantwoorde overheidsschulden onder de schulden aan leveranciers en handelskredieten. De omvang van deze verschuiving bedraagt € 0,4 miljoen per 31 december 2024 in de geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening.

	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Vershil
	31-12-2024	31-12-2024	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.095	-47.217	-878
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.121	243	878
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	32.380	32.731	-351
Overheidsschulden	351	-	351

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Woningstichting 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 in zich bergen 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.

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

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 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 ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de Woningstichting niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Opbrengsten 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. Kosten 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.

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

Presentatie en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

1. 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 disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen (zie sensitiviteitsanalyse onder onderdeel 9.5.2);
2. 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 (zie sensitiviteitsanalyse onder onderdeel 9.5.2);
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, investeringen transformatie, investeringen renovatie en investeringen duurzaamheid ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de Woningstichting en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen voor toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoerings- en aankoopbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
4. Bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen voor het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten;
5. Bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Woningstichting en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Belangen in VvE's worden gezien het verwaarloosbare belang niet betrokken in de consolidatie. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de Woningstichting meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de paragraaf 10.4.3.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd. Er is geen sprake van minderheidsbelangen.

Stelselwijziging

Er hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden in het boekjaar.

Schattingswijziging

In het boekjaar heeft de Woningstichting geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: gekochte obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en 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 geconsolideerde 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.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderinggrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

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

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

Gekochte obligaties

Obligaties waarvan de Woningstichting de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie gekochte leningen en obligaties behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste opname worden de langlopende, kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rente-methode. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedge model wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

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.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

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

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet- ε -financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst- en verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en verliesrekening was

verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De Woningstichting documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De Woningstichting bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie.

Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de Woningstichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de Woningstichting 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.

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met bijzondere waardeverminderingen.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

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 herclassificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB heeft op 1 januari 2017 plaatsgevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties ('Aw') goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd is 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.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de 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, bijvoorbeeld, 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 worden in de vervaardigingskosten een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend opgenomen.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

In de verdere toelichting van de geconsolideerde balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

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.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop de laatste huurder het complex heeft verlaten om te kunnen starten met de (her)ontwikkeling.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als er sprake is van een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing.

De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er 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

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de Woningstichting een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken 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.

Waardeveranderingen

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.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Woningstichting. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is (jaar 16 t/m 60), wordt gewerkt met onderhoudsnormen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeren en de flexwoningen is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de 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, bijvoorbeeld, 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 worden in de vervaardigingskosten een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend opgenomen.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De Woningstichting definieert dit als het moment dat de onroerende zaken zonder enige vorm van belemmering geschikt zijn voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventuele gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële vaste activa

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de 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 Woningstichting en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en 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 Woningstichting 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.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd (ongewijzigd t.o.v. 2024):

Componenten	Afschrijvingstermijnen	Afschrijvingspercentage	Restwaarde
Bedrijfsgebouwen	5-50 jaar	2-20%	nihil
Overige roerende zaken - Automatisering	3 jaar	33,33%	nihil
Overige roerende zaken - Inventarissen	5-10 jaar	10-20%	nihil

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

(Groot) Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële vaste activa 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. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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 (of kasstroom genererende eenheid) 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 (of een

kastroom genererende eenheid) 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 (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen.

Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de Woningstichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de Woningstichting gehanteerd.

Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa

wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de Woningstichting. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post.

De Woningstichting realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de Woningstichting echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de Woningstichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de Woningstichting de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Woningstichting de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de Woningstichting aan een joint venture, verantwoordt de Woningstichting dat deel van het resultaat in de winst- en verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de Woningstichting daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de Woningstichting, verantwoordt de Woningstichting het aandeel in de winst of verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst- en verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de Woningstichting zijn aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waarde- verminderingsverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar vastgoed bestemd voor verkoop

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

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed bestemd voor verkoop, wordt als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer

verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of lagere opbrengstwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin

het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van het onderhanden werk verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst- en verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het

project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen / groepsvermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogens-instrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

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

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingsexniveauniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingsexniveauniveau hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingsexniveauniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer 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; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de Woningstichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de Woningstichting nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil

(onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

Vornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is bij nieuwbouwprojecten gekoppeld aan het uitvoerings- of aankoopbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslag onder het hoofd 'Financiële vaste activa'.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, dienstjaren, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao-bepalingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 'Financiële instrumenten'.

Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de Woningstichting. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangsten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Woningstichting zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Subsidies ter compensatie van door de Woningstichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de

Woningstichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst- en verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst- en verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling of eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens dan wel over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst- en verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten / kwaliteitsregisseur). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht en worden niet als vooruitbetaalde onderhoudslasten verantwoord.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie.

Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en riolheffingen.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, dan wel de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop uit voorraad gebouwd om de verkopen betreft dit de bestede kosten en de toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel de lagere verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De kosten verdeelstaat is opgesteld conform de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2025' van SBR Wonen. Naast rechtstreekse toerekening van directe kosten, vindt op basis van verdeelsleutels, tevens toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening plaats. De

belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten (bijvoorbeeld uren van direct personeel (lijn) en materialen) worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld fte's en gewogen eenheden) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Personeelsbeloningen

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 Woningstichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. 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.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de Woningstichting komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Ontslagvergoedingen

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 Woningstichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatie-vergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen.

Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De Woningstichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. Per balansdatum zijn er geen financiële leases afgesloten.

Operationele leases

Als de Woningstichting optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen (inclusief dekking geactiveerde productie) op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Netto resultaat overige activiteiten

De hieronder verantwoorde kosten en opbrengsten hebben betrekking op kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, kosten en opbrengsten van VOV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Bijvoorbeeld kosten inzake governance en bestuur, jaarverslaggeving, HR en volkshuisvestelijke bijdragen. De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan de deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag 'Toegerekende organisatie- en financieringskosten' voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten

Zie de grondslag 'Financiële vaste activa' voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V., Entree West B.V., Nassau Investments B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen, voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Woningstichting geldende fiscale faciliteiten en vervolgens geconsolideerd. De cijfers van de fiscaal transparante deelnemingen (VOF's en CV's) worden meegenomen in de cijfers van de deelnemende lichamen.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Woningstichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de Woningstichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de Woningstichting op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de Woningstichting geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de Woningstichting en de met haar in de fiscale eenheid gevoegde lichamen, bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

De Woningstichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds 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.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten uit deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afgestoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Kasstroomoverzicht

De cijfers in het kasstroomoverzicht over 2024 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken. Het betreffen eliminaties van meerdere intercompany transacties die in het boekjaar 2024 niet zijn gemaakt. Dit raakt de onderstaande kasstroomoverzicht regels:

	Jaarrekening 2025 2024	Jaarrekening 2024 2024	Vershil
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	468.751	469.617	-866
Vergoedingen	21.492	21.532	-40
Overige bedrijfsontvangsten	5.575	8.616	-3.041
Overige bedrijfsuitgaven	98.313	102.260	3.947
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	73.465	73.465	-
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.468	17.616	-148
Verkoopontvangsten grond	23.259	23.111	148
Nieuwbouw huur	157.611	157.652	-41
Verbeteruitgaven	147.205	147.164	41
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-262.636	-262.636	-

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen (inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarden

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs;

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen;

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, zonder rekening te houden met krediet- en liquiditeitsopslagen, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd;

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie toelichting op de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

9.5 Toelichting op de afzonderlijke posten van de geconsolideerde balans

9.5.1 Immateriële vaste activa

	2025	2024
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.116	6.116
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-603	-1.960
Stand per 1 januari	5.513	4.156
Bij: Waardeveranderingen	2.923	1.357
Saldo mutaties	2.923	1.357
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.116	6.116
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	2.320	-603
Stand per 31 december	8.436	5.513

De Woningstichting heeft per 31 December 2025 een vordering van € 11,6 miljoen op Phanos Alphen B.V. Dit bestaat voor € 5,3 miljoen uit de vordering voortkomend uit de schikking welke in 2011 heeft plaatsgevonden (initiële vordering bedraagt € 6,1 miljoen) en € 6,3 miljoen aan opgelopen renten vanaf 1 november 2009. Jaarlijks wordt de vordering opgehoogd met 5% rente. In 2012 is Phanos Alphen B.V. failliet gegaan en heeft Phanos de vordering niet afgelost. Uit de boedel van Phanos kon ook geen aflossing plaatsvinden. Als zekerheid op het schikkingsbedrag heeft de Woningstichting recht op hypotheek op de gronden welke Phanos heeft gekocht, waarvan de levering nog niet heeft plaatsgevonden, met de lening verstrekt door de Woningstichting. Per 31 December 2025 hebben de onderliggende gronden en daarmee het hypotheekrecht een waarde van € 8,4 miljoen. Naast het hypotheekrecht beschikt de Woningstichting ook over de kooprechten voortkomend uit de koopovereenkomst tussen Phanos en de verkopende partij. Hiermee kan de Woningstichting het juridische eigendom verkrijgen.

9.5.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB	niet-DAEB	2025 Totaal	2024 Totaal
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	3.756.159	1.029.539	4.785.698	4.560.651
Cumulatieve herwaarderingen	8.308.532	1.686.642	9.995.174	8.516.758
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.708	-42.382	-104.090	-110.848
Marktwaaarde	12.002.983	2.673.799	14.676.782	12.966.561
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.045	220	1.265	11.637
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	12.004.028	2.674.019	14.678.047	12.978.198
Mutaties in het boekjaar:				
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	117.996	11.551	129.547	153.095
Overboeking kostprijs van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	140.908	41.209	182.117	73.613
Overboeking genomen waardeverminderingen van vastgoed in ontwikkeling	-17.240	-2.663	-19.903	-19.754
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	231	-	231	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-11.658	-6.410	-18.068	-18.048
Overboeking naar / vanuit voorraad bestemd voor verkoop	-22.434	-5.092	-27.526	-15.168
Overige waardeveranderingen	-66.598	-4.968	-71.566	-62.082
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	323.045	86.114	409.159	1.598.565

	DAEB	niet-DAEB	2025 Totaal	2024 Totaal
Saldo mutaties	464.250	119.741	583.991	1.710.221
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	4.004.563	1.071.035	5.075.598	4.785.698
Cumulatieve herwaarderingen	8.553.395	1.767.383	10.320.778	9.995.174
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-90.725	-44.878	-135.603	-104.090
Marktwaaarde	12.467.233	2.793.540	15.260.773	14.676.782
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.586	696	19.282	1.265
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	12.485.819	2.794.236	15.280.055	14.678.047

Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 9.5.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

In de post overige waardeveranderingen in bovenstaand verloopoverzicht zit € 19,3 miljoen aan genomen verlies die niet tot uiting komt in het Vastgoed in exploitatie, maar in Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering. Om aansluiting te behouden met de winst- en verliesrekening, wordt dit via de post 'opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen' uit het vastgoed in exploitatie gehaald.

Actuele waarde

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de full versie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Waarderingscomplex

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwkundige en architectonische eenheid, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het complex als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat te kunnen worden verkocht. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Taxatieronde en taxateur

De externe taxateurs MVGM en Cushman & Wakefield zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt minimaal een derde (steeds wisselend) deel van de woningen getaxeerd op basis van een volledige taxatie. Voor het overige, maximaal twee derde deel is een interne waardering uitgevoerd door de Woningstichting, of is een markttechnische update uitgevoerd door de taxateurs, waarbij een doorvertaling gemaakt wordt van het deel dat getaxeerd wordt op basis van een volledige taxatie.

In 2025 is 37,6% van de woningcomplexen getaxeerd door de externe taxateurs. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. Het bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeercomplexen worden getaxeerd door een externe taxateur op

basis van een volledige taxatie of een markttechnische update. Het waarderingsproces is beschreven in het waarderingsprotocol.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reatum TM versie 5.8.11 van Reasult BV en is voorzien van een goedkeurend Assurancerapport.

Veronderstellingen naar categorie

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De categorie intramuraal vastgoed is geen onderdeel van het vastgoed van de Woningstichting. Bij alle categorieën wordt de discounted cash flow (DCF) methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

Woongelegenheden	6,7% (2024: 7,0%)
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,5% (2024: 7,5%)
Parkeergelegenheden	6,4% (2024: 6,5%)

Scenario's

Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteersscenario en anderzijds het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat van een complex is de hoogste waardering van de beide scenario's voor dat complex.

Het doorexploteersscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt

verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de verplichte parameters conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (versie 31 oktober 2025) inclusief de macro-economische parameters en de vrijheidsgraden waaronder de belangrijkste hiervoor beschreven zijn. De volgende macro-economische parameters zijn voor 2025 voorgeschreven:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031e.v.
	Verslagjaar	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Loonstijging	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,9%	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%	2,5%

Vrijheidsgraden

De full versie maakt gebruik van enerzijds de verplichte parameters conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 en anderzijds de vrijheidsgraden. Het gebruik van vrijheidsgraden betekent dat kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie van het Handboek. Het gebruik van de vrijheidsgraden heeft plaatsgevonden in overleg met de taxateur. De belangrijkste vrijheidsgraden waar de Woningstichting afwijkt van de basisversie zijn hieronder beschreven. De toelichting per vrijheidsgraad is van toepassing op alle vastgoedcategorieën (woongelegenheden, bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed en parkeergelegenheden) tenzij anders aangegeven.

Markthuur(ontwikkeling)

De markthuur van een woning wordt vastgesteld met de markhuurtabel die wordt vastgesteld in het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad (hierna Kennisplatform). De tabel bepaalt op basis van de leegwaarde-klasse (per m²) en de grootte-klasse (m²) de markthuur als een percentage van de leegwaarde.

De percentages en de index voor de markthuur worden afgestemd in het Kennisplatform. De tabel wordt opgebouwd op basis van individuele referentietransacties van vergelijkbare woningen waarvoor o.a. de NVM-transactiedatabase, het aanbod van Pararius, Direct Wonen en grote makelaarskantoren en de eigen verhuringen van corporaties in de vrije sector de bron vormen. De index wordt eveneens vastgesteld in het Kennisplatform. Concreet wordt de langjarige inflatieverwachting conform CPB gevolgd. De markthuur voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed wordt uiteindelijk door de taxateur vastgesteld, omdat dergelijke ruimten niet middels een interne waardering gewaardeerd worden. Voor de indexering wordt de index uit de generieke parameters uit het Kennisplatform gevolgd.

Leegwaarde(ontwikkeling)

De leegwaarden zijn op individuele basis vastgesteld met behulp van de leegwaarde-applicatie van AmWoCo en door taxateurs getoetst aan referentietransacties. De ontwikkeling van de leegwaarde is gelijk aan de indexering van de leegwaarden in de generieke parameters (per buurt/wijk) van het Kennisplatform. Bovenstaande is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Daarnaast is voor parkeergelegenheden geen gebruik gemaakt van de leegwaarde-applicatie.

De leegwaarde ontwikkeling in het betreffende verslagjaar wordt conform Handboek per COROP-regio of G4-stad ingesteld, de toekomstige verwachte leegwaardeontwikkeling wordt per gebied (wijk/buurt) aangepast conform de Best Practices. Op hoofdlijnen is deze:

Leegwaardeontwikkeling %	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Verslagjaar-						
	1	Verslagjaar	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
COROP Groot-Amsterdam	7,2%	6,3%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
COROP Zaanstreek	10,5%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
G4 Amsterdam	7,9%	3,2%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Handboek Modelmatig Waarderen		Uit generieke parameters marktwaardeoverleg Noordelijke randstad				

De aanwezigheid van een (lange) wachtlijst, verhuringen in het recente verleden, het buurtprofiel en de fysieke kenmerken van de parkeergelegenheden (losse boxen, boxen onder flat, etc.) dragen bij aan hun oordeelsvorming over de leegwaarden van parkeergelegenheden. De gehanteerde leegwaarden voor parkeergelegenheden zijn door de taxateurs vastgesteld.

De leegwaarde van onzelfstandige eenheden is door de taxateurs vastgesteld en voor de interne waarderingen is deze bepaald aan de hand van de geïndexeerde leegwaarden uit de vorige taxatieronde die door de taxateur zijn vastgesteld.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is per complex vastgesteld en is opgebouwd uit de volgende vier elementen:

1. De risicovrije rentevoet (conform generieke parameters uit het Kennisplatform);
2. Vaste opslagen ter compensatie van het onroerend-goedrisico (conform generieke parameters uit het Kennisplatform);
3. Dynamische opslagen voor de specifieke aan het complex verbonden exploitatierisico's (conform generieke parameters uit het Kennisplatform);
4. Handmatige opslagen ter compensatie van specifieke risico's (conform generieke parameters uit het Kennisplatform).

De vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario en betreffen:

- Locatie: risico naar woningmarktregio in combinatie met de kwaliteit van de buurt/wijk (incl. nabijheid voorzieningen);
- Type onroerend goed: risico van het vastgoedtype in combinatie met de bouwjaarklasse;
- Duurzaamheid: risico naar duurzaamheidsklasse in combinatie met wel of niet gasloos;
- Omvang van complex: risico naar de complexgrootte in combinatie met de locatie landelijk of Randstad.

De vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario en betreffen:

- Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contractuur/mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;
- Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad.

Handmatige opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's:

- Verkoopbeperking: risico naar de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is;
- Specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf.

De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3. en 4. af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's (3.) worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeergelegenheden een risico-opslag gehanteerd voor het uitpondscenario en voor het doorexploiteerscenario.

De vastgestelde disconteringsvoet wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).

De relatief stabiele doch licht gestegen rente, gecombineerd met historisch hoge loonstijgingen en een continue demografische druk hebben betekend dat de prijzen op de koopwoningmarkt verder zijn gestegen. Door veel verkopen van voormalige huurwoningen, vanwege de regulering van de middenhuur en dus de verhoging van de liberalisatiegrens, is het aanbod van huurwoningen flink afgenomen. In combinatie met de aanhoudende vraag

naar huurwoningen heeft dit als gevolg dat de huurprijzen flink zijn gestegen. Ook is hierdoor de activiteit op de beleggingsmarkt weer iets toegenomen, ondanks dat er veel transacties zijn uitgesteld in verband met de aangekondigde verlaging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2026. De rendementen zijn licht gedaald en dat leidt tot een iets lagere disconteringsvoet. We zien een zeer lichte daling van de gemiddelde disconteringsvoet zowel in het uitpondscenario als in het exploitatiescenario. Het aandeel uitpondscenario's als leidend scenario is dit jaar iets afgenomen vanwege de gestegen mutatiehuur en in sommige regio's een zeer lichte daling van de leegwaarde. De gemiddelde leegwaarderatio is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar, vanwege het feit dat de marktwaarde iets harder is gestegen dan de leegwaarde.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud voor woon- en parkeergelegenheden is ingerekend conform de VEX-normen conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. De ingerekende kosten van planmatig onderhoud van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed sluiten aan bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is voor alle eenheden ingerekend die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Op basis van grootteklasse zijn normbedragen opgenomen voor toekomstig geplande ingrijpend te renoveren eenheden alsmede eenheden die gepland staan te slopen. In de bedragen zijn de kosten voor asbestsanering, brandveilig maken, vernieuwing van gasleidingen en elektrabedrading opgenomen, en funderingsherstel indien van toepassing.

Voor complexen die in renovatie zijn, zijn de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven opgenomen in plaats van de genormeerde bedragen.

Mutatie- en verkoopkans

De historische mutatiegraad is gehanteerd als uitgangspunt voor de mutatie-en verkoopkans in de gehele beschouwingsperiode (jaar 1 t/m 15). Hierbij is in lijn met het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad een onder- en bovengrens gehanteerd, namelijk van 4% respectievelijk 12%. Daarnaast is voor complexen in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld een complex met een klein aantal verhuureenheden of een pas opgeleverde nieuwbouwcomplex) de gemiddelde mutatiegraad van 4,79% gebruikt voor gereguleerde sociale huurwoningen en 5,04% voor middenhuur- en vrije sector woningen. Voor parkeren is in overleg met de taxateur een standaard percentage gehanteerd van 6%. De mutatie- en verkoopkans is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Erfpacht

De benadering van erfpacht in de basisversie sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie van onze portefeuille. Met behulp van het taxatiemanagementsysteem (Reaturn TM) wordt het effect van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden op de waarde zo goed mogelijk benaderd. De praktische invulling is vastgelegd in het erfpachtprotocol van het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad wordt traditioneel vooral bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed gebruikt. In overleg met de taxateur zijn marktconforme exit yields toegepast. Voor woon- en parkeergelegenheden geldt in principe de eindwaardeberekening conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt en is de exit yield een resultante. Waar nodig, is een meer marktconforme exit yield toegepast.

Overige veronderstellingen

Alle overige veronderstellingen zijn conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (versie 31 oktober 2025).

Relevante veronderstellingen per categorie

Woongelegenheden

De woongelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten woningen (bedragen x €1)	2025	2024
Taxatiewaarde per woning	256.700	248.600
Leegwaarde per woning	471.300	460.500
M2 gbo per woning	75	75
Leegwaarde per m2 gbo	6.300	6.100
Contractuur per maand	705	668
Maximale gereguleerde huur per maand	1.169	1.110
Markthuur per maand	1.531	1.461
Mutatiegraad	5,7%	5,8%
Disconteringsvoet	6,7%	7,0%

De leegwaarde is de waarde die bepaald kan worden onder de veronderstelling dat de huurwoning na beëindiging van de huurovereenkomst op de vrije markt wordt verkocht tegen de marktprijs. De contractuur betreft de huurprijs van een vastgoedobject zoals contractueel overeengekomen tussen eigenaar en gebruiker. De markthuur is de huurprijs van huurwoningen uit de vrije sector. Oftewel, woningen waarbij de huurprijs bepaald wordt door de lokale markt, en niet begrensd wordt door de voorwaarden en huurprijslimieten van de gereguleerde huursector.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten BOG (bedragen x €1)	2025	2024
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m2 vvo)	181.000	188.000
Theoretische huur (m2 vvo per jaar)	155	145
Markthuur (m2 VVO per jaar)	159	155
Bruto aanvangsrendement	8,7%	8,4%
Exit yield	8,0%	8,1%
Leegstand (% markthuur)	8,2%	6,3%
Disconteringsvoet	7,4%	7,5%

De theoretische huur is een samenstelling van de huur van de vorige periode (geïndexeerd), huurderiving tegen markthuur en verhuur tegen nieuwe contractuur. Oftewel: voor verhuurde eenheden is de theoretische huur de huidige contractuur en voor leegstaande eenheden de markthuur.

De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen. Deze dienen onafhankelijk te zijn en partijen dienen voorzichtig en zonder dwang op te treden. Het bruto aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam. De exit yield betreft het marktrendement bij desinvestering na afloop van de beschouwde periode, als het ware de BAR van de nieuwe koper/eigenaar. Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille. De gepresenteerde percentages betreffen gewogen gemiddelden.

Parkeergelegenheden

De parkeergelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten parkeren (bedragen x €1)	2025	2024
Taxatiewaarde per parkeergelegenheid	27.100	26.000
Leegwaarde per parkeergelegenheid	35.600	33.900
M2 gbo per parkeergelegenheid	15	15
Contractuur per maand	95	90
Markthuur per maand	147	139
Mutatiegraad	6,0%	6,0%
Disconteringsvoet	6,4%	6,5%

Waardeveranderingen

De totale niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille in exploitatie bedraagt € 409 miljoen (2024: € 1.597 miljoen).

Factoren die de waardemutatie van de woningen hebben beïnvloed, zijn:

- 5,54% stijging van de contracturen van € 668 naar gemiddeld € 705 per maand per woning;
- 4,79% stijging van de markthuren van € 1.461 naar gemiddeld € 1.531 per maand per woning;
- 5,32% stijging van de maximale gereguleerde huur per maand van € 1.110 naar gemiddeld € 1.169 per woning;

- 2,35% stijging van de leegwaarden van € 460.500 naar gemiddeld € 471.300 per woning;
- 0,33 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,98% naar 6,65%.

Factoren die de waardemutatie van het bedrijfsmatig onroerend goed hebben beïnvloed, zijn:

- 3,72% daling van het verhuurbaar vloeroppervlak van 188.000 naar 181.000
- 6,90% stijging van de theoretische huur van € 145 naar € 155 gemiddeld per m² vvo;
- 2,58% stijging van de markthuren van € 155 naar € 159 gemiddeld per m² vvo;
- 1,84 procentpunt stijging van de leegstand van 6,32% naar 8,16%;
- 0,08 procentpunt daling van de disconteringsvoet van 7,53% naar 7,45%.

Factoren die de waardemutatie van de parkeergelegenheden hebben beïnvloed, zijn:

- 4,95% stijging van de contracturen van € 90 naar gemiddeld € 95 per maand per parkeerplaats;
- 5,97% stijging van de markthuren van € 139 naar gemiddeld € 147 per maand per parkeerplaats;
- 5,01% stijging van de leegwaarden van € 33.900 naar € 35.600 gemiddeld per parkeerplaats;
- 0,1 procentpunt daling van de disconteringsvoet van 6,46% naar 6,36%.

Contractuele verplichtingen

Voor contractuele verplichtingen met betrekking tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie wordt verwezen naar punt 9.7 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.268 (2024: 1.325). Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 86 (2024: 72). Gesplitst in 63 DAEB en 23 niet-DAEB. De verwachte opbrengstwaarde van de 1.268 woningen bedraagt € 485,5 miljoen (2024: € 493,7 miljoen). De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 258,8 miljoen (2024: € 264,4 miljoen). De verwachte opbrengstwaarde van de 86 woningen bedraagt € 37,3 miljoen. De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 20,7 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

De financiering van het vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Woningstichting heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht, hypotheek op het onderpand vestigen. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder punt 9.7 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Uitzondering hierop vormen leningen van in totaal € 134,0 miljoen (2024: € 135,7 miljoen), die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn geborgd. Hiervan is € 9,75 miljoen (2024: € 10,7 miljoen) gegarandeerd door de gemeente Aalsmeer en er zijn 2 leningen in de vorm van een hypotheek ad € 124,25 miljoen (2024: € 125,0 miljoen).

Beleidswaarde

De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2025	2024
Streefhuur per maand in EUR	783	748
Gemiddelde ingerekende onderhoudslasten	3.796	3.753
Beheerlasten	1.295	1.200
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	n.v.t.
Sociale disconteringsvoet DAEB	4,2%	4,2%
Sociale disconteringsvoet niet-DAEB	4,8%	4,7%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de komende 15 jaar. De gemiddelde onderhoudsnorm uit deze periode is vervolgens gehanteerd voor de daaropvolgende 45 jaar in de berekening van de beleidswaarde.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de

verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2025	2024
DAEB	4.345.173	3.842.002
niet-DAEB	1.720.845	1.631.887
niet-DAEB verbindingen	61.652	59.600
TOTAAL	6.127.670	5.533.489

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 403 miljoen hoger	6,6%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 222 miljoen lager	-3,6%

9.5.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	15.573	21.291
Cumulatieve herwaarderingen	7.319	12.216
Boekwaarde	22.892	33.507
Mutaties in het boekjaar:		
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-231	-
Herclassificatie naar voorraad bestemd voor verkoop	-811	-729
Afgekocht maatschappelijk gebonden eigendom	-1.035	-972
Vermindering als gevolg van verjaring	-1.942	-10.345
Herwaardering	440	1.431
	-3.579	-10.615
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	13.201	15.573
Cumulatieve herwaarderingen	6.112	7.319
Boekwaarde	19.313	22.892

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt per ultimo boekjaar 69 (2024: 84). De waardeverandering betreft de waardeverandering in de leegwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

9.5.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	253.498	137.903
Cumulatieve waardeverminderingen	-84.042	-51.973
Boekwaarde	169.456	85.930
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.232	10.811
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	187.688	96.741
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	168.610	172.673
Overboeking kostprijs naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-41.209	-5.435
Overboeking waardeverminderingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.663	2.519
Overboeking kostprijs naar DAEB vastgoed in exploitatie	-140.908	-68.178
Overboeking waardeverminderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	17.240	17.235
Overboeking naar overige voorraden	-	-742
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	50	-
Overboeking overige	-	-771
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	11.658	17.470
Overboeking vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.410	578
Waardeveranderingen	-25.241	-51.823
	-727	83.526
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	258.108	253.498
Cumulatieve waardeverminderingen	-89.379	-84.042
Boekwaarde	168.729	169.456
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.547	18.232
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	176.276	187.688

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 5,2 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2024: € 4,9 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gewogen rentevoet gehanteerd van 3,75% (2024: 3,75%) voor de DAEB-activiteiten en 4,5% (2024: 4,5%) voor de niet-DAEB activiteiten.

Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 9.5.21 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

9.5.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	2025	2024
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijs	33.267	40.950	74.217	72.402
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-17.794	-37.618	-55.412	-53.085
Boekwaarde	15.473	3.332	18.805	19.317
Mutaties in het boekjaar:				
Investeringen	1.269	1.313	2.582	1.816
Afschrijvingen	-703	-1.583	-2.286	-2.328
Totaal mutaties boekjaar	566	-270	296	-512
Stand per 31 december				
Verkrijgingprijs	34.536	42.263	76.799	74.217
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-18.498	-39.201	-57.699	-55.412
Boekwaarde	16.038	3.062	19.100	18.805

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn activa opgenomen voor een boekwaarde van € 14,7 miljoen per 31 december (2024: € 14,8 miljoen) waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht namelijk erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht is afgekocht voor een periode van 50 jaar en loopt tot en met 31 december 2056. Het gaat hier om de Arlandaweg 88 welke als hoofdkantoor van Woningstichting Eigen Haard gebruikt wordt.

9.5.6 Andere deelnemingen

	2025	2024
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	366	356
ODB CV	4.603	5.862
Woningnet N.V.	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V.	41.471	41.471
Breekoever V.O.F.	123	123
OGS Saendelft Beheer B.V.	28	28
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	2	2
GEM Saendelft C.V.	33	26
V.O.F. Royaal Zuid	98	99
	47.418	48.661

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	43.447	42.768
Cumulatieve resultaten deelnemingen	5.214	5.958
Boekwaarde	48.661	48.726
Mutaties in het boekjaar:		
Aandeel in resultaat waarin wordt deelgenomen	148	230
Ontvangen dividend	-1.391	-974
Verkopen deelnemingen	-	-21
Uitbreiden belang	-	699
Totaal mutaties	-1.243	-66
Stand per 31 december		
Verkrijgingprijs	43.447	43.447
Cumulatieve resultaten deelnemingen	3.971	5.214
Boekwaarde	47.418	48.661

Andere deelneming Stadsherstel Amsterdam N.V.

Na de juridische afsplitsing van activa en passiva van Stadsherstel Amsterdam N.V. (oud) naar Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) in 2013, heeft Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) 200 preferente aandelen van elk € 450 nominaal uitgegeven aan Stichting Stadsherstel Amsterdam (Stadsherstel Amsterdam N.V. oud). Door de fusie van de Woningstichting met Stichting Stadsherstel zijn deze aandelen overgegaan.

De Woningstichting kan onder beperkte voorwaarden, onder meer ingeval van financiële nood van de stichting, terugbetaling eisen van Stadsherstel Amsterdam N.V. van het gezamenlijke bedrag van de nominale waarde van de door de Woningstichting gehouden preferente aandelen en het bedrag van de agioreserve van de preferente aandelen,

vermeerderd met de inflatiecorrectie als bedoeld in art. 30.6 van de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V..

De Woningstichting kan Stadsherstel Amsterdam N.V. verzoeken preferente aandelen in te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met de afsplitsing, gedateerd 1 mei 2013.

9.5.7 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
Stand per 1 januari	20.184	6.655
Terugneming kortlopend deel	800	357
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	15.119
Vrijval ten laste van het resultaat	-5.271	-1.147
Kortlopend deel van de latente belastingvorderingen gepresenteerd onder de vlottende activa	-557	-800
Stand per 31 december	15.156	20.184

De post 'Latente belastingvorderingen' betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,77% (2024: 1,80%).

Naar verwachting is van deze vorderingen een bedrag ad € 0,6 miljoen binnen een jaar verrekenbaar. Deze post is verantwoord onder de vlottende activa.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering met betrekking tot tijdelijke verschillen bedraagt nominaal € 24,0 miljoen (2024: € 28,4 miljoen). De contante waarde bedraagt € 15,7 miljoen (2024: € 21,0 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 0,6 miljoen (2024: € 0,8 miljoen) compensabel binnen een jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

1. De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering;
2. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie 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;

3. De Woningstichting heeft vrijwel al haar verhuurde bezit in Amsterdam in eigendom via een voortdurend erfpachtrecht, waarvoor de verschuldigde canons meerjarig zijn afgekocht. Zodra een afkooptermijn verstrijkt, worden de toekomstige canontermijnen opnieuw afgekocht. Sinds de invoering van de Vpb-plicht in 2008 heeft de woningstichting voor de ultimo 2025 nog in exploitatie zijnde woningen canons afgekocht voor een bedrag van € 85,2 miljoen. De woningstichting stelt dat deze betalingen in wezen vooruitbetaalde grondhuurbedragen vormen en als zodanig op enigerlei wijze ten laste van de fiscale winst kunnen worden gebracht. Om die reden worden zij gewaardeerd als een latente belastingvordering. De betalingen worden "afgeschreven" over hun resterende looptijd, waarbij de "afschrijvingen" over de jaren 2008 tot en met 2020 zijn verwerkt in het belastingjaar 2020. Voor het jaar 2025 bedraagt de "afschrijving" € 1,3 miljoen dat onder de overige bedrijfslasten van 2025 is opgenomen bij het bepalen van de fiscale jaarlast. De resterende € 69,9 miljoen vertegenwoordigt een Vpb-bedrag van nominaal € 18,0 miljoen, waarvan de contante waarde van € 11,2 miljoen als latente belastingvordering op de balans is gewaardeerd.
4. Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De latente belastingvordering heeft een contante waarde van € 4,3 miljoen;
5. Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 9,0 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 2,3 miljoen. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Woningstichting inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd;
6. Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/ nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening;
7. In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil van € 0,9 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 0,2 miljoen is gewaardeerd tegen een tarief van 25,8% tarief van het waarderingsverschil;
8. Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 24,5% (tot en met 2024: 20%) van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Gelet op de beperking van de renteaftrek vanaf 2022 en de begrote ontwikkeling van de fiscale EBITDA valt geen verrekening van dit bedrag meer te verwachten. Er is daarom geen actieve belastinglatentie opgenomen;
9. Het tijdelijke verschil inzake de lening portefeuille bedraagt € 3,4 miljoen. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 0,8 miljoen. De afwikkeling van deze post loopt via de rentelasten en zal als gevolg van de ATAD-wetgeving nimmer tot enig voordeel leiden. Het tijdelijke verschil wordt daarom niet (langer) in de balans gewaardeerd;

10. Het tijdelijke waarderingsverschil inzake derivaten loopt af via de rentelasten en zal als gevolg van de ATAD-wetgeving nimmer tot enig voordeel leiden. Het tijdelijke verschil wordt daarom niet (langer) in de balans gewaardeerd;
11. Met de introductie van de Wet minimumbelasting 2024 in Nederland per 31 december 2023 is beoogd dat multinationals en binnenlandse groepen met een omzet van € 750 miljoen of meer, vanaf 2024 minimaal effectief 15% aan winstbelasting betalen over hun wereldwinst. De Wet minimumbelasting 2024 is van toepassing wanneer de omzet in de geconsolideerde jaarrekening in minimaal 2 van de 4 voorafgaande jaren de grens van € 750 miljoen overtreft. Hoewel er op dit moment nog onduidelijkheid is over het antwoord op de vraag of ongerealiseerde waardeveranderingen van een vastgoedportefeuille als omzet moeten worden meegeteld, is Eigen Haard daar voornamelijk vanuit gegaan;
12. Op basis van deze aanname valt de Woningstichting in 2024 onder de werking van de Wet minimumbelasting 2024. De Woningstichting is een binnenlandse groep zonder activiteiten in het buitenland en valt daarmee onder de transitieregel op basis waarvan in ieder geval in de eerste vijf jaren geen binnenlandse bijheffing verschuldigd zal zijn. De Woningstichting onderzoekt op dit moment de precieze compliance gevolgen die hiermee gepaard gaan.

9.5.8 Overige effecten

	2025	2024
Stand per 1 januari	15.852	16.588
Terugneming kortlopend deel voorgaand boekjaar	1.200	-
Investerings	3.196	403
Desinvesteringen	-2.968	-
Waardemutaties	48	61
Subtotaal	17.328	17.052
Kortlopend deel van de effecten per ultimo boekjaar	-4.888	-1.200
Stand per 31 december	12.440	15.852

De post overige effecten betreft beurs- en niet beursgenoteerde effecten die bestemd zijn om duurzaam te worden aangehouden. De marktwaarde van de ter beurze en niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde worden gewaardeerd, bedraagt per 31 december 2025 € 17,9 miljoen (2024: € 17,6 miljoen). Hiervan is € 4,9 miljoen kortlopend (2024: € 1,2 miljoen).

9.5.9 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Inleg Starters Renteregeling (SRR)	330	338
Vordering New Property Holding B.V. (NPH)	3.047	2.856
	3.377	3.194

	SRR	NPH	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	338	11.375	11.713
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-8.519	-8.519
Stand per 1 januari	338	2.856	3.194
Ontvangen aflossingen	-8	-	-8
Mutatie voorziening	-	191	191
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	330	11.375	11.705
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-8.328	-8.328
Stand per 31 december	330	3.047	3.377

De Starters Renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoop bevorderende maatregel, waarbij de korting voor de koper niet eenmalig via het object wordt gerealiseerd, maar tot uiting komt in een lagere maandelijkse woonlast. Een percentage van de koopsom (doorgaans circa 10%) wordt gestort in een speciaal daarvoor opgericht coöperatie (waar de Woningstichting lid van is), om via de coöperatie een korting op de hypotheek van de koper te financieren. De regeling kent geen terugkoopplicht.

De Woningstichting heeft een vordering op New Property Holding B.V. van € 11,4. In de voorgaande jaren is er € 8,5 miljoen voorzien op de oorspronkelijke vordering. In het boekjaar 2025 heeft de jaarlijkse analyse plaatsgevonden op de waardering van de vordering. Hierbij is een netto contante waarde berekening gemaakt. Uit de analyse is gebleken dat de waardering van de vordering moet worden bijgesteld als gevolg van de verkorte disconteringsperiode. De voorziening op de vordering is met € 0,2 miljoen verlaagd naar een bedrag van € 8,3 miljoen. Het aflossingsschema is gebaseerd op de liquiditeitsprognose. Er wordt geen rente in rekening gebracht.

9.5.10 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2025	2024
Stand per 1 januari	7.302	5.442
Overgeboekt vanuit vastgoed in exploitatie	27.654	15.688
Overgeboekt vanuit VOV	811	729
Overgeboekt naar vastgoed in exploitatie	-128	-520
Verkocht in boekjaar	-22.410	-14.037
Stand per 31 december	13.229	7.302

Per 31 december 2025 staan er 60 eenheden (2024: 40) in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Daarvan zijn er 52 woningen (2024: 34), 4 bedrijfsruimte (2024: 1), 3 parkeerplaatsen (2024: 5) en 1 berging (2024: -).

9.5.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2025	31-12-2024
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	7.039	6.768
	7.039	6.768

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,1 miljoen (2024: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 4,5% (2024: 4,5%).

9.5.12 Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Kosten grond en ontwikkelposities	26.305	26.305
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-10.975	-12.475
Onderhoudsmaterialen	1.255	969
	16.585	14.799

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

Twee grondposities zijn gewaardeerd tegen lagere opbrengstwaarde:

	2025	2024
Kostprijs	25.575	25.575
Lagere opbrengstwaarde	14.600	13.100
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	10.975	12.475

Van de overige grondposities overstijgt de opbrengstwaarde de verkrijgingsprijs waardoor deze grondposities zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

9.5.13 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	4.399	4.275
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.870	-1.743
	2.529	2.532

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 4 duizend (2024: € 8 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

9.5.14 Overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Aalsmeer	-	12
Gemeente Amstelveen	35	4
Gemeente Amsterdam	821	1.900
Gemeente Uithoorn	1	14
Gemeente Landsmeer	-	8
Gemeente Zaanstad	-	3
Rijksdienst van Ondernemend Nederland	418	418
	1.275	2.359

Het saldo vorderingen overheid heeft een resterende looptijd korter dan één jaar.

9.5.15 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2025	31-12-2024
Vorderingen op participant Ontwikkelgroep Saendelft C.V.	5	5
	5	5

9.5.16 Latente belastingvorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Latente belastingvordering(en)	557	800
	557	800

9.5.17 Overige vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
Vorderingen op overige debiteuren	528	442
Vorderingen op vertrokken huurders	159	205
Andere vorderingen	383	1.365
	1.070	2.012

NAME?

9.5.18 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde erfpacht	449	465
Rente	225	221
Vooruitbetaalde kosten	2.126	2.961
Nog te ontvangen bedragen	762	463
Fondsen	408	251
	3.970	4.361

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. Voor een toelichting op de post "Fondsen" wordt verwezen naar paragraaf 9.5.30.

9.5.19 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Vrij opneembare banktegoeden	37.508	37.577
	37.508	37.577

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2024: idem).

9.5.20 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

	2025	2024
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	12.511.651	10.890.775
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	423.390	1.620.876
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	12.935.041	12.511.651

9.5.21 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen	Toekomstige investeringen in nieuwbouw projecten	2025	2024
Stand per 1 januari	1.265	18.232	19.497	22.448
Dotaties	73.500	37.770	111.270	134.611
Onttrekkingen/vrijval	-1.934	-12.529	-14.463	-20.706
Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling	-53.549	-35.926	-89.475	-116.856
Stand per 31 december	19.282	7.547	26.829	19.497

9.5.22 Latente belastingverplichtingen

	2025	2024
Stand per 1 januari	8.256	-
Dotatie ten laste van het resultaat	-	8.256
Vrijval ten gunste van het resultaat	-8.256	-
Stand per 31 december	-	8.256

Fiscale onderhoudsreserve

De Woningstichting heeft voor de belastingjaren 2017 tot en met 2019 een afspraak gemaakt met de Belastingdienst over het opnemen en volgen van een fiscale onderhoudsreserve op de fiscale balans. De Belastingdienst meent dat het vormen van een dergelijke reserve niet meer mogelijk is. Er is op dit moment een positieve uitspraak in eerste aanleg, maar nog geen definitief oordeel van de hoogste rechter. De Woningstichting heeft in overleg met de Belastingdienst een afspraak gemaakt voor de jaren van 2020 tot en met 2025.

Op basis van deze afspraak bedraagt de voorziening groot onderhoud ultimo 2024 € 32,0 miljoen en ultimo 2025 nihil. De latente belastingverplichting bedraagt per 31 december 2025 derhalve nihil.

9.5.23 Overige voorzieningen

	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	2025	2024
Stand per 1 januari	666	1.522	2.188	2.637
Toevoeging ten laste van het resultaat	106	408	514	519
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-140	-140	-672
Onttrekking	-64	-197	-261	-296
Stand per 31 december	708	1.593	2.301	2.188

De overige voorzieningen hebben voornamelijk een looptijd korter dan 5 jaar, behoudens de voorziening jubilarissen. Het deel van de overige voorzieningen met een looptijd korter dan een jaar bedraagt circa € 0,3 miljoen (2024: circa € 0,4 miljoen).

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, datum in dienst, blijfkansen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoeten: gebaseerd op de rente voor 10 jaar voor de Nederlandse staat (2,91% op 31 december 2025);
- Overlevingskansen: Prognosetafel 2024 met correctie voor langlevens op basis van inkomensklasse;
- Uitstroom: de kans dat een werknemer vroegtijdig uitdienst gaat, gebaseerd op actuele en verwachte uitstroom (10,6%).

Loopbaanvoorziening

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao-bepalingen.

Langlopende schulden

	Waarvan looptijd 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
Schulden aan banken	449.863	1.989.560	2.439.423
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.614	11.935	18.549
Overige schulden	7.647	44.302	51.949
	464.124	2.045.797	2.509.921

9.5.24 Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.343.273	2.160.305
Nieuw opgenomen leningen	235.000	275.000
Afsluitprovisies	-41	-57
Amortisatie provisiekosten	86	75
Agio leningruil Vestia	-657	-653
Amortisatie agio leningruil Vestia	-19	-18
Amortisatie embedded derivaat	156	156
Aflossingen	-69.178	-91.535
Subtotaal	2.508.620	2.343.273
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden Agio Vestia	-660	-657
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	-68.537	-65.444
Stand per 31 december	2.439.423	2.277.172

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 2,39% (2024: 2,42%).

Zekerheden

De door de Woningstichting aangegane leningen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie en ontwikkeling, als ook voor eigen exploitatie. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 2,35 miljard (2024: € 2,18 miljard). Aan het WSW is hiervoor zekerheid verstrekt door middel van een volmacht voor een bedrag ad € 5,63 miljard. De woningstichting kan het onderliggend vastgoed in exploitatie in de DAEB tak niet zonder toestemming bezwaren, vervreemden of teniet te doen gaan.

Naast WSW geborgde leningen zijn er nog 8 leningen (in totaal € 9,8 miljoen) welke een 100% garantie kennen van de gemeente Aalsmeer. De Woningstichting heeft twee ongeborgde lening afgesloten met een schuld van in totaal € 124,3 miljoen.

Samenstelling leningportefeuille

De leningportefeuille overheid en banken bestaat uit de volgende soorten leningen:

	31-12-2025	31-12-2024
Vastrentende leningen	2.187.369	2.014.132
Variabel rentende leningen	34.000	34.000
Extended lening	30.000	30.000
Basisrenteleningen	257.251	265.141
	2.508.620	2.343.273

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

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

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 3 tot 62 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is afgedekt.

De extended lening betreft een vastrentende lening tot het herzieningsmoment. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage. Het risico van deze lening betreft:

- Het moment van renteherziening, voortzetting van de lening indien de contractuele rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van de RJ290 Financiële instrumenten, is één embedded derivaat in de vorm van een optie afgescheiden van het basiscontract van de extended lening. Het betreft een optie (callable swap) ter grootte van 30 miljoen, die onderdeel uitmaakt van de extended lening met een looptijd tot 2059. De geldgever heeft of de optie om in het jaar 2038 de lening van 30 miljoen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen percentage, of de lening vervroegd te laten aflossen.

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 eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 15 en de 48 basispunten. Voor een overzicht van renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparaagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële Instrumenten'.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank N.V. en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 50 miljoen (2024: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,40%. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 45 miljoen (2024: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,25%. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantiefaciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen waarvoor de Woningstichting bankgaranties kan uitgeven aan derden.

Rentelasten

De rentelasten over de financiële instrumenten bestaan uit de rente op afgesloten leningen en op afgesloten rentederivaten. Over het boekjaar 2025 bedroeg de rentelast inzake de renteswaps € 0,38 miljoen (2024: € 0,27 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningportefeuille van € 59,7 miljoen (2024: € 56,5 miljoen) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 2,39% (2024: 2,42%) over de gehele portefeuille.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2025 21,0 jaar (2024: 22,6 jaar).

Rentederivaten

De Woningstichting heeft door het afsluiten van een rente-instrumenten renterisico's afgedekt. Dit betreft één renteswaps ('plain vanilla') met een totale nominale waarde van € 10 miljoen met een looptijd tot 03-09-2035. Hierbij betaalt de Woningstichting een vaste rente en ontvangt een variabele rente gebaseerd op Euribor. Ultimo boekjaar heeft de Woningstichting de volgende (payer) renteswaps:

Hoofdsom	Rente vast	Rente variabel	Startdatum	Einddatum	Hedge relatie	Marktwaaarde 31-12-2025
10.000	4,000	6M Euribor	01-09-2010	03-09-2035	Ja	-1.061

De renteswap betreft een plain vanilla interest rate swap waarbij de Woningstichting een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt. Er is sprake van een effectieve afdekking (hedge) van het renterisico verbonden aan de variabele lening door het gebruik van de renteswap.

Indien de variabele rente per 31 december 2025 met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast verbonden aan de variabele leningen met € 0,34 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit het renteswap contract, die verbonden één van de drie variabele leningen, met € 0,1 miljoen stijgen.

9.5.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Stand per 1 januari	21.952	31.125
Vermindering als gevolg van terugkoop	-1.042	-1.540
Vermindering als gevolg van verjaring terugkoopverplichting	-1.797	-9.044
Vermindering als gevolg van vervallen verplichtingen	-992	-958
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	1.114
Waardemutatie terugkoopverplichting	428	1.255
Stand per 31 december	18.549	21.952

De Woningstichting heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 69 woningen (2024: 84 woningen). Deze regeling is ontstaan om het voor starters en mensen met een laag inkomen mogelijk te maken om een woning te kopen. Bij verkoop onder voorwaarden geeft de Woningstichting een korting op de waarde in het economisch verkeer (WEV). Deze korting kan variëren, maar bedraagt over het algemeen maximaal 30% van de WEV. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Woningstichting, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij aankoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

9.5.26 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen	19.066	18.504
Derivaten	5.309	11.190
Vooruitontvangen huren	2.749	2.859
Leningen VvE verduurzaming	24.825	23.165
	51.949	55.718

Waarborgsommen

	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	17.992	17.555
Rente waarborgsommen	1.074	949
	19.066	18.504

De waarborgsommen betreffen onder andere de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen. Deze dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij de beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is voor mutatiekosten, veranderingen/verbouwingen en achterstallige huur. De waarborgsom inclusief rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Derivaten

	2025	2024
Stand per 1 januari	11.190	10.053
Waardemutatie verslagjaar	-5.725	1.293
Amortisatie embedded derivaat	-156	-156
Stand per 31 december	5.309	11.190

De Woningstichting heeft een lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden. Het betreft hierbij enerzijds een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. Anderzijds is er de embedded interest swap die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage.

Vooruitontvangen huren

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.859	2.969
Vrijval in boekjaar	-110	-110
Stand per 31 december	2.749	2.859

De woningstichting heeft in 2011 € 4,4 miljoen vooruit ontvangen van de Gemeente Ouder Amstel in verband met de huur van de Jan Hekmanschool. De looptijd van het huurcontract bedraagt 40 jaar en derhalve valt jaarlijks € 0,1 miljoen vrij van de vooruitontvangen huur.

Leningen VvE verduurzaming

	2025	2024
Stand per 1 januari	24.309	16.820
Aandeel in aangetrokken verduurzamingsleningen VvE	3.392	8.830
Betaalde aflossingen aan VvE's	-1.222	-1.155
Vrijval als gevolg van verkoop woningen	-330	-186
Subtotaal	26.149	24.309
Af: Kortlopende aflossingsverplichting	-1.324	-1.144
Stand per 31 december	24.825	23.165

9.5.27 Schulden aan overheid

	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Aalsmeer	69	1
Gemeente Amsterdam	948	138
Gemeente Ouder-Amstel	-	159
Gemeente Uithoorn	6	4
Gemeente Zaanstad	238	-
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	49	49
	1.310	351

Het saldo schulden aan overheid heeft een resterende looptijd korter dan één jaar.

9.5.28 Schulden aan banken

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken	68.537	65.444
Kortlopend deel van de langlopende schulden Agio Vestia	660	657
Rekening courant faciliteit bank	11.893	-
	81.090	66.101

Rekening Courant faciliteit bank

De Woningstichting en haar deelnemingen hebben voor het beheer van hun liquide middelen rekening courant faciliteiten met bijbehorende kredietvoorwaarden bij de huisbanken BNG Bank N.V. en ING Bank N.V.. Hiervan is ultimo 2025 € 11,9 miljoen benut (2024: € 0,0 miljoen).

	Debet rente	Credit rente
Bank Nederlandse Gemeenten (€ 50 miljoen)	1M Euribor + 150 bp	-25bp > € 2,5 miljoen
ING Bank (€ 45 miljoen)	1M Euribor + 135 bp	

9.5.29 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	21.723	17.122
Loonheffing	3	2.596
Vennootschapsbelasting	3.839	1.854
Pensioenen	1	560
	25.566	22.132

9.5.30 Overlopende passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Te betalen rente op leningen	25.908	24.134
Vooruitontvangen huren	12.345	11.378
Vooruitontvangen subsidies	1.865	1.116
Nog te betalen bouwfacturen	2.985	5.412
Nog te betalen kosten	15.929	15.065
Fondsen	255	-
Af te rekenen leveringen en diensten	-	4.695
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	154	209
	59.441	62.009

Fondsen

Betreft posten met een specifiek bestemmingskarakter, waarvan de kosten niet aan individuele huurders toewijsbaar zijn. Om vorenstaande reden vindt er geen jaarlijkse afrekening met de huurders plaats.

	Ontstoppen leidingen/ riool	Verlichting/ lampvervanging	Glasbreuk	Ventilatie kanalen	Schoonhouden goten	Schoorsteen vegen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	48	579	-30	88	75	-	760
Dotaties verslagjaar	558	101	468	83	1	2	1.213
Onttrekkingen verslagjaar	-710	-680	-585	-171	-76	-2	-2.224
Stand per 31 december 2024	-104	-	-147	-	-	-	-251
Dotaties verslagjaar	590	-	316	-	-	-	906
Onttrekkingen verslagjaar	-231	-	-577	-	-	-	-808
Stand per 31 december 2025	255	-	-408	-	-	-	-153
Verantwoording onder overlopende passiva	255	-	-	-	-	-	255
Verantwoording onder overlopende activa	-	-	-408	-	-	-	-408

9.6 Financiële instrumenten

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Woningstichting blootstellen aan marktrisico, reële waarde-renterisico, (kasstroomrenterisico en prijsrisico), kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de Woningstichting te beperken, heeft de Woningstichting beleid opgesteld.

Treasury beleid

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Eigen Haard is het leveren van een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin. Financiële instrumenten mogen hierbij niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden waaronder de Woningstichting financiële instrumenten af kan sluiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Naast een treasurystatuut heeft de Woningstichting een meerjarenbegroting, een treasury jaarplan en een treasury handboek en actualiseert deze stukken conform een vaste cyclus.

Binnen het treasurybeleid van de Woningstichting dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente)risico's. In het treasurystatuut wordt het gebruik van financiële instrumenten (waaronder derivaten) onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. De Woningstichting conformeert zich bij het gebruik van financiële instrumenten aan de in de BTIV opgenomen artikelen 105 t/m 108 voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen.

Interne beheersing

De Woningstichting heeft de interne beheersing inzake treasury activiteiten vorm gegeven door scheiding aan te brengen tussen de frontoffice en backoffice van de treasuryfunctie. In de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en het bestuur van de Woningstichting aangaande treasury activiteiten geadviseerd. In de backoffice vindt de afhandeling en vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van de planning en control cyclus van de Woningstichting.

De Woningstichting monitort dagelijks de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoordt periodiek hierover via de treasury rapportage in de treasury commissie. Jaarlijks worden aan de Aw en het WSW de posities en marktwaarderingen gerapporteerd. Voor de berekening van de marktwaarde van rentederivaten heeft de Woningstichting Aareon Treasury en de Thésor toolkit in gebruik. Daarnaast ontvangt de Woningstichting van betrokken banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarde, zoals berekend door de banken.

De Woningstichting hoeft geen liquiditeitsbuffer aan te houden voor eventuele “margin” verplichtingen ten aanzien van afgesloten rentederivaten. In de afgesloten contracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Kredietrisico

De Woningstichting loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat de Woningstichting loopt bedraagt € 61,8 miljoen, bestaande uit overige effecten ad € 17,3 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,5 miljoen, overige vorderingen ad € 4,4 miljoen en liquide middelen ad € 37,5 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren (minus voorziening) ad € 2,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringsmaatschappijen.

Kredietmitigerende maatregelen

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- De beleggingen in beurs- en niet beursgenoteerde effecten worden aangehouden conform artikel 41 lid 1 uit de RTIV en de richtlijnen beleggingen zoals opgenomen in het treasurystatuut van de Woningstichting.
- De Woningstichting maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen, zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut. Naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Renterisico en kasstroomrisico

De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de Woningstichting risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft de Woningstichting risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot

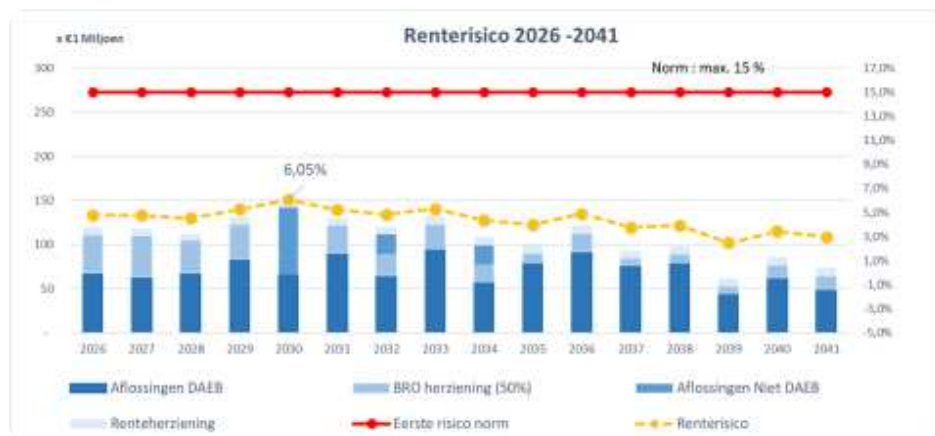
bepaalde variabele rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het eind van het verslagjaar) wordt berekend als de som van:

Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:
- De restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt;
- De restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt; verminderd met:
- De som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de lening portefeuille ziet het renterisico tot 2041 er als volgt uit:



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 6,05% (in 2030). Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren ruim onder het door de Woningstichting gestelde maximum van 15% per jaar.

Reële waarde risico

Het reële waarde risico is het risico dat de reële waarde van financiële instrumenten met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van veranderingen in de markttrente. De rentegevoeligheid van de financiële instrumenten wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de gevoeligheid van de reële waarde weer van financiële instrumenten bij een wijziging van de markttrente.

Een verandering in de reële waarde van financiële instrumenten heeft niet direct een liquiditeits- of kasstroomrisico voor de Woningstichting als gevolg. Dit is enkel het geval bij een verplichting tot het afgeven van aanvullend onderpand bij rentederivaten of indien een lening of rentederivaat vervroegd wordt beëindigd. De leningen en rentederivaten die de woningstichting heeft aangetrokken worden normaliter aangehouden tot het einde van de looptijd.

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 2.278 miljoen (2024: €2.336 miljoen). De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) verdisconteert tegen de interest rate swap curve uit Aareon Treasury per 31 december 2025 (gebaseerd op actuele marktrentes). De boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 2.509 miljoen (2024: € 2.343 miljoen).

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2025 bedraagt € 1,1 miljoen (2024: € 2,0 miljoen) en is opgenomen in hoofdstuk 7 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'. De genoemde afgeleide financiële instrumenten zijn opgenomen in een volledig effectieve hedgerelatie, waarvoor geen ineffectiviteit is verantwoord.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen inclusief afgeleide rente-instrumenten 12,43 (2024: 13,37). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de reële waarde van de leningen incl. afgeleide instrumenten bij benadering met € 283 miljoen (2024: € 312 miljoen) daalt. In de berekening van de reële waarde als gevolg van een stijging in de rente is de eventuele waardemutatie van het embedded derivaat niet meegenomen.

Mutatie reële waarde financiële instrumenten	2025	2024
Boekwaarde leningen per 31 december	2.508.620	2.343.373
Reële waarde leningen per 31 december	2.278.208	2.336.271
Reële waarde rentederivaten per 31 december	1.060	-2.006
Totaal reële waarde	2.279.268	2.334.265
Duratie leningen & derivaten	12,4	13,4
Mutatie reële waarde bij 1% renteverandering (indicatie)	283.289	312.116

Embedded derivaten

De Woningstichting heeft één lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden. Het betreft hierbij een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen.

De optie heeft op 31 december 2025 een marktwaarde van € -1,2 miljoen (2024: € -0,7 miljoen). De embedded swap, die besloten is in het verlengen van de lening tegen een vast percentage, heeft op 31 december 2025 een marktwaarde van € -4,1 miljoen (2024: € -10,4 miljoen).

	2025	2024
Stand per 1 januari	11.190	10.053
Waardemutatie verslagjaar	-5.725	-1.293
Amortisatie embedded derivaat	-156	156
Stand per 31 december	5.309	11.190

De totale waardeverandering van de embedded derivaten in 2025 ad € 5,9 miljoen (2024: € -1,1 miljoen), is in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten'.

Overige financiële instrumenten

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de tot het einde van de looptijd aangehouden gekochte leningen en obligaties, bedraagt ultimo 2025 € 17,9 miljoen (2024: € 17,4 miljoen). De boekwaarde, voor afwaardering naar lagere beurswaarde, van deze financiële instrumenten bedraagt ultimo 2025: € 17,6 miljoen (2024: € 17,5 miljoen).

Valutarisico

De Woningstichting is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's op haar activiteiten.

Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijsrisico als gevolg van koersfluctuaties. Voor een nadere toelichting op de reële waarde van deze obligaties wordt verwezen naar de toelichting op de reële waarden in dit hoofdstuk.

Liquiditeitsrisico

De Woningstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Investeringsverplichtingen worden aangegaan als financiering hiervoor beschikbaar is of de Woningstichting deze heeft zeker gesteld. Voor de exploitatielasten verbonden aan het vastgoed van de Woningstichting geldt dat de

huurinkomsten uit de exploitatie voldoende dekking geven om deze op ieder moment te kunnen betalen. In de vervalkalender van de leningenportefeuille van de Woningstichting is een ruime spreiding van aflossingen aangebracht waarmee wordt voorkomen dat een grote liquiditeitsbehoefte uit herfinanciering ontstaat. Het management ziet er op toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de Woningstichting te kunnen voldoen.

Met de huisbankiers van de Woningstichting zijn kredietfaciliteiten afgesloten tot een bedrag van € 95 miljoen welke kunnen worden benut.

De liquiditeitsbehoefte voor 2026 van € 287,3 miljoen zal door (on)geborgde financiering worden ingevuld. Voor de beschikbaarheid van financiering is de woningstichting sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. In de liquiditeitsbegrotingen voldoet de woningstichting aan de financiële ratio's en solvabiliteitsvereisten van het WSW.

De Woningstichting ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn en/of leencapaciteit is om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

De Woningstichting heeft geen derivatencontracten waarin breakclausules zijn opgenomen. Er is beperkt sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Woningstichting geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Woningstichting de contante waarde van het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de

resterende looptijd af te rekenen. Alle basisrenteleningen zijn afgesloten bij de sectorbanken (BNG Bank N.V. en NWB Bank) om dit risico te mitigeren.

De woningstichting houdt geen liquiditeitsbuffer aan uit hoofde van BTIV artikel 108 lid1 voor eventuele onderpand verplichtingen uit afgesloten rentederivaten. Er zijn geen onderpandverplichtingen aan banken voor afgesloten rentederivaten.

Concentratie liquiditeitsrisico

De Woningstichting 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 de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldgever	Schuldrestant	%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.129.828	45,0%
Nationale Waterschapsbank N.V.	684.562	27,3%
Overige bankinstellingen	244.250	9,7%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	449.980	17,8%
	2.508.620	100%

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico hoofdzakelijk is geconcentreerd bij de BNG Bank N.V. en de Nationale Waterschapsbank N.V.. De BNG Bank NV is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang en 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 waterschappen, provincies en de Staat. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Het deel van de leningenportefeuille dat openstaat bij financiële instellingen (niet zijnde banken) is afkomstig van grote Duitse en Nederlandse verzekeraars, waaronder Hallesche Krankenversicherung Ag, Aegon Levensverzekering NV en Achmea Pensioen & Levensverzekering NV.

Vestia Lening

In 2021 heeft de Woningstichting onder niet-marktconforme voorwaarden een lening geruild met Stichting Vestia. In de ruil werd een marktconform aangetrokken lening van 40 jaar met een rente van 0,5350% geruild met een niet-marktconforme lening, de zogenaamde Vestia lening van € 19,0 miljoen euro met een looptijd van 40 jaar en een rentetarief van 4,86% bij de NWB Bank. De overname van deze lening betreft behalve de nominale hoofdsom van € 19,0 miljoen euro ook de negatieve marktwaarde (agio) ad. € 29,6 miljoen euro. Dit agio wordt in 40 jaar naar nihil afgeschreven conform de RJ-richtlijnen.

De lening is door de Woningstichting en 240 andere corporaties geruild met Stichting Vestia teneinde aan Stichting Vestia een financieel gezonde bedrijfsvoering en continuïteit te geven en het mogelijk default risico voor de corporatiesector van Stichting Vestia wordt verkleind.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank N.V. en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 50 miljoen (2024: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,4%. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 45 miljoen (2024: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,25%. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantie faciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

Zekerheden

De woningstichting heeft aan zekerheden het volgende aan partijen verstrekt:

- Een nieuwe volmacht aan het WSW op 24 september 2021 ter hoogte van € 5,63 miljard Euro op het onderpand in de DAEB tak wat door de Woningstichting eerder aan het WSW is verstrekt ter dekking van de afgesloten geborgde leningen.
- Een hypotheekinschrijving op 24 december 2020 van € 105 miljoen euro op 469 eenheden aan Svenska Handelsbanken AB (publ) als onderpand voor een lening van € 75 miljoen euro. De lening is aangetrokken voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening door de niet-DAEB tak van de woningstichting.
- Een hypotheekinschrijving op 9 december 2024 van €50 miljoen op 378 eenheden aan de Rabobank als onderpand voor een lening van € 50 miljoen voor de niet-DAEB tak van de Woningstichting.
- Een volmacht aan de ING Bank ter hoogte van € 90 miljoen euro op vastgoed wat als onderpand (zekerheid) voor de afgesloten kredietfaciliteit ad € 45 miljoen euro is verstrekt conform de richtlijn kort geld faciliteiten van het WSW.

- Een volmacht aan de BNG Bank N.V. ter hoogte van € 102 miljoen op vastgoed wat als onderpand (zekerheid) voor de afgesloten kredietfaciliteit ad € 50 miljoen is verstrekt conform de richtlijn kort geld faciliteiten van het WSW.

De kredietovereenkomst met de ING Bank is goedgekeurd door het WSW en opgemaakt conform de richtlijn kortgeld faciliteiten van het WSW.

Convenanten

De woningstichting heeft € 124,3 miljoen aan ongeborgde leningen uitstaan (2024: € 125 miljoen). Binnen de portefeuille van ongeborgde leningen en ongeborgde kredietfaciliteiten is sprake van convenanten waaraan de woningstichting voldoet.

9.7 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 315,1 miljoen (2024: € 336,6 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 314,9 miljoen (2024: € 336,5 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 0,2 miljoen (2024: € 0,1 miljoen). Van de verplichtingen heeft € 217,0 miljoen (2024: € 237,1 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en € 98,1 miljoen (2024: € 99,5 miljoen) heeft betrekking op aangegane verplichtingen met een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
≤ 1 jaar	216.783	186	216.969
1-5 jaar	98.094	-	98.094
> 5 jaar			-
	314.877	186	315.063

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend venoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is de Woningstichting commanditair venoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Vergoeding bij vervreemding VOV

In 2025 zijn de terugkoopverplichtingen van 7 VOV-woningen (2024: 24) komen te vervallen vanwege het verstrijken van de 15-jaarstermijn. Naast deze terugkoopverplichting is er in de overeenkomst met de kopers ook een vergoeding bij vervreemding afgesproken voor het 16e tot en met het 30e jaar na aankoop van de VOV-woning, te ontvangen door de Woningstichting. Deze vergoeding is gelijk aan de koperskorting die aan de koper is verleend, vermeerderd met een indexering. In 2025 betrof dit recht 127 woningen (2024: 123). In 2025 heeft de Woningstichting 7 geïndexeerde kortingen terug ontvangen (2024: 7).

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag aan verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 22,2 miljoen (2024: € 21,3 miljoen). De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2026 voortgezet. Dit type onderhoud is gericht op onder andere daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er door Woningstichting Eigen Haard en haar deelnemingen erfpachtverplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 75 jaar. De jaarlijkse canonverplichting die binnen 1 jaar vervalt is € 1,2 miljoen. De verplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 3,9 miljoen en tussen 5 en 10 jaar bedraagt € 4,7 miljoen. De erfpacht verplichtingen zijn gewaardeerd tegen het prijspeil 2025.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 0,7 miljoen (2024: € 0,1 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,1 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,6 miljoen.

Contractuele verplichtingen

Voor softwarelicenties, telefonie en printers zijn meerjarige contracten afgesloten. De aangegane verplichting bedraagt € 8,1 miljoen (2024: € 8,5 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 4,0 miljoen (2024: € 4,8 miljoen), en langer dan één jaar, maar korter dan 5 jaar € 4,1 miljoen (2024: € 3,7 miljoen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,34% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten. De obligoheffing voor de woningstichting bedroeg in 2025 € 0,59 miljoen.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het

WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

In het vierde kwartaal van 2021 heeft de Woningstichting en alle andere deelnemers van het WSW een obligolening van € 45,4 miljoen afgesloten. Deze lening volgt uit de verplichting van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van het WSW.

In het vierde kwartaal van 2025 heeft de Woningstichting op verzoek van het WSW de bij de BNG Bank N.V. afgesloten obligolening met een amenderingsovereenkomst verhoogd naar een bedrag van € 56,77 miljoen. Ultimo boekjaar is geen bedrag getrokken op deze lening.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Voor 2025 heeft de minister besloten geen saneringsheffing te incasseren, gelijk aan voorgaande jaren. Voor de jaren 2026-2030 zijn er momenteel geen indicaties die erop wijzen dat sprake zal zijn van een saneringsheffing.

Kredietfaciliteiten

De Woningstichting heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2025 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 1,6 miljoen (2024: € 4,7 miljoen).

Bankgaranties

De Woningstichting is met de ING Bank een garantiefaciliteit overeengekomen voor een bedrag van € 4,5 miljoen (2024: € 4,5 miljoen) waarvoor de Woningstichting bankgaranties kan uitgeven aan derden.

Op basis van het bedrag aan daadwerkelijk uitgegeven garanties wordt er een jaarlijks marktconforme garantieprovisie in rekening gebracht. In totaal is uit de garantiefaciliteit per 31 december 2025 voor een bedrag aan € 1,6 miljoen (2024: € 1,6 miljoen) aan garanties uitgegeven.

Er is onder andere in het kader van de realisatie van het project Breekoever aan de gemeente Landsmeer een bankgarantie verstrekt van € 1,4 miljoen. De overige bankgaranties ad € 0,2 miljoen hebben betrekking op diverse projecten.

Garantstelling

Er zijn geen lopende garantstellingen.

Claims

De stichting heeft een juridisch geschil met een (voormalige) leverancier ter zake onregelmatigheden over facturering en opdrachtverstrekking ten bedrage van afgerond € 950.000. De wederpartij daarentegen stelt zich op het standpunt aanspraak te maken op een bedrag van circa € 1.200.000, met daarbij aankondiging op mogelijk aanvullende claims over gevolgschade. De uitkomst van dit geschil is op balansdatum niet goed in te schatten.

Leaseverplichtingen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De verplichting die binnen een jaar vervalt is € 1,2 miljoen, en langer dan een jaar € 1,9 miljoen. Er is geen verplichting met een looptijd langer dan 5 jaar.

Eerste kooprecht en nabetalingsregeling Purmer C.V.

De Woningstichting heeft bij de verkoop van haar belang in de Purmer C.V. het eerste recht van koop afgedwongen van 25,5% van de totaal op de gronden van Purmer C.V. te ontwikkelen sociale huurwoningen.

De Woningstichting is bij de verkoop van haar belang in 2022 in de Purmer C.V. overeengekomen dat wanneer de grondbestemming na overdracht binnen 20 jaar wijzigt naar woningbouw, de koper een nabetaling verricht aan de Woningstichting van € 15 per vierkante meter. Ons aandeel in de grondpositie van de Purmer CV bedroeg zo'n 254.455

vierkante meter (25,5% van 99,8 ha) en kan, indien de grondbestemming binnen 20 jaar wijzigt, leiden tot een nabetaling van zo'n € 3.816.000. De nabetaling wordt op het moment dat dit plaatsvindt geïndexeerd op basis van de CPI.

9.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

9.8.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
Netto huur	507.063	479.312
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-13.494	-13.756
	493.569	465.556

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. Met ingang van 1 juli 2025 is voor het merendeel van de woningen de netto huur verhoogd met 5,0% (2024: 4,25%). De wettelijk toegestane huursomstijging voor sociale huurwoningen is 5,0%.

9.8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	22.489	28.210
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	210	-3.560
	22.699	24.650
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-186	-301
	22.513	24.349

9.8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Directe kosten verhuur- en beheer	590	623
Toegerekende organisatiekosten	-38.163	-34.986
	-37.573	-34.363

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

9.8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Reparatieverzoeken	-52.659	-54.630
Contractonderhoud	-18.630	-18.691
Mutatieonderhoud	-41.410	-38.746
Planmatig onderhoud	-88.456	-68.659
Toegerekende organisatiekosten	-28.017	-21.885
	-229.172	-202.611

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

De kosten van planmatig onderhoud zijn met € 19,8 miljoen (28,8%) toegenomen ten opzichte van 2024. De stijging wordt voor circa 50% verklaard door projecten die voor 2024 werden begroot, maar in 2025 zijn uitgevoerd. Daarnaast droegen gestegen onderhoud ten behoeve van VvE's, vervanging van open verbrandingstoestellen en additioneel uitgevoerde werkzaamheden ten aanzien van calamiteiten in belangrijke mate aan de stijging bij.

Daarnaast ondervinden wij dat gemaakte prijsafspraken met ketenpartners bij reparatieverzoeken niet altijd juist worden geïnterpreteerd en toegepast. Ook komt de verrichte prestatie niet altijd overeen met de afspraak en onze standaard. Dit heeft een verhogend effect op onze kosten voor reparatieonderhoud. Wij nemen drastische maatregelen om de interen beheersing van dit proces aan te scherpen en het opdrachtgeverschap robuust vorm te geven. Het bewaken van marktconformiteit, naleving prijs- en kwaliteitsafspraken en adequate contractvorming zijn hierbij de centrale thema's.

9.8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Erfpacht	-1.268	-1.319
Verzekeringen	-2.946	-2.703
Belastingen exploitatie	-32.324	-28.000
Overige	-3.415	-3.777
	-39.953	-35.799

9.8.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille exclusief verkoopkosten	31.862	22.551
Externe verkoopkosten	-2.339	-1.973
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	29.523	20.578
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-22.410	-12.763
Netto verkoopopbrengst	7.113	7.815
Toegerekende organisatiekosten	-1.241	-1.281
	5.872	6.534

In 2025 heeft een taakoverdracht plaatsgevonden waarbij wij onze 34 woningen in Oostzaan middels een complexgewijze verkoop voor € 7 miljoen hebben overgedragen aan een andere corporatie.

9.8.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	1.500	1.915
Waardeveranderingen onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie	-71.566	-62.082
Waardeveranderingen onrendabele investeringen in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-25.241	-51.823
Dekking geactiveerde productie	10.820	11.190
Toegerekende organisatiekosten	-17.749	-16.003
Afboekingen projecten	-1.035	-930
Overige	-	426
	-103.271	-117.307

9.8.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	323.045	1.337.851
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.114	260.714
	409.159	1.598.565

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie (paragraaf 9.5.2).

9.8.9 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Totale indirecte toerekenbare organisatiekosten	-103.321	-93.973
Bij: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	38.162	34.986
Bij: toegerekende organisatiekosten onderhoud	28.017	21.885
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	277	568
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	1.241	1.281
Bij: toegerekende organisatiekosten overige waardeveranderingen	17.472	16.003
Bij: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	5.147	5.258
Bij: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	3.211	3.215
Saldo indirecte toerekenbare organisatiekosten	-9.794	-10.777
Obligoheffing WSW	-587	-608
Schadeclaims	-500	-
AW bijdragen	-462	-407
	-11.343	-11.792

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid.

De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

Organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	-70.967	-66.196
Afschrijvingen	-2.286	-2.328
Overige bedrijfskosten	-30.068	-25.449
	-103.321	-93.973

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	-44.942	-40.792
Sociale lasten	-7.833	-7.041
Pensioenlasten	-5.459	-4.569
Uitzendkrachten	-12.733	-13.794
	-70.967	-66.196

Personeelsbestand

Ultimo december 2025 had de Woningstichting 712 (Ultimo 2024: 670) werknemers in dienst. Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de Woningstichting omgerekend naar full time equivalenten 645,5 (2024: 606,3).

Deze personeelsomvang gedurende het verslagjaar is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2025	2024
Finance & Control	79,4	72,0
Wonen	132,9	132,3
Ontwikkeling & Zakelijk beheer	113,3	106,8
Keten ik heb een Reparatieverzoek	116,6	104,4
Keten Ik Verhuis	64,1	58,6
Staf en overige	139,2	132,2
	645,5	606,3

Alle personen zijn werkzaam in Nederland. De organisatiestructuur is in 2025 veranderd. De FTE-cijfers over 2024 zijn herrekend naar de nieuwe organisatiestructuur om vergelijkbaarheid te waarborgen.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Tot en met 31 december 2025 betreft dit een voorwaardelijk geïndexeerde middenloonregeling, die volgens de Pensioenwet wordt gekarakteriseerd als een uitvoeringsovereenkomst.

Vanaf 1 januari 2026 werkt SPW volgens een solidaire premieregeling binnen het nieuwe pensioenstelsel zoals vastgelegd in de Wet Toekomst Pensioenen (WTP). Dit betekent dat het pensioen niet langer wordt berekend op basis van een uitkering (DB), maar op basis van premiestortingen en gerealiseerde beleggingsrendementen in een persoonlijke pensioenkapitaalpot. De bestaande pensioenrechten zijn ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

De nieuwe pensioenregeling wordt gekarakteriseerd als een moderne, solidaire

premieregeling met persoonlijke pensioenpotten, gedeelde risico's via een solidariteitsreserve voor collectieve risicodeling, leeftijdsafhankelijke rendementstoedeling.

Het afdrachtpercentage 2026 van pensioenregeling, uitgedrukt in de (gemaximeerde) pensioengrondslag, bedraagt 26,53%.

Afschrijvingen op materiele vaste activa

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-2.286	-2.328
	-2.286	-2.328

9.8.10 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	2025	2024
Waardeveranderingen effecten	51	61
Waardeveranderingen embedded derivaten	5.881	-1.136
Waardeveranderingen overig	3.120	450
	9.052	-625

9.8.11 Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren

	2025	2024
Opbrengsten obligaties	301	300
	301	300

9.8.12 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Overige rente	738	1.121
	738	1.121

9.8.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op schulden aan banken	-59.539	-56.290
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	12.074	9.932
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.994	-1.737
	-49.459	-48.095

9.8.14 Belastingen

	2025	2024
Acute belastingen boekjaar	-27.350	-29.877
Correcties voorgaande perioden	5.792	16.886
Latente belastingen boekjaar	2.986	5.715
Belastingen deelnemingen buiten fiscale eenheid	-203	-184
Belastingen	-18.775	-7.460

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt € -/ - 18,8 miljoen, ofwel -4,25% (2024: -/ - € 7,5 miljoen ofwel -0,46%) van het commerciële resultaat voor belasting en bestaat uit de volgende componenten:

	2025	2024
Resultaat voor belastingen van de fiscale eenheid	441.236	1.627.070
Af: Resultaat deelnemingen	-2.917	-2.750
	438.319	1.624.320
Verschillen:		
Afschrijvingen	-831	-1.304
Verkoop onroerende goederen	-7.651	-7.850
Onderhoud vanuit renovatieprojecten	-30.191	-42.790
Overige bedrijfslasten	-1.251	-2.100
Afwaardering financiële vaste activa	-8.804	-221
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	27.560	28.151
Rentelasten	-609	-763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-310.535	-1.481.640
Totaal	-332.312	-1.508.517
Belastbaar bedrag	106.007	115.803
Af: verliesverrekening	-	-
Fiscaal resultaat	106.007	115.803
Acute belastingen boekjaar (25,8% over € 106.007)	27.350	29.877

De acute belastinglast bedraagt € 27,35 miljoen. Het totaal aan verrekenbare verliezen bedraagt nihil. Voor een toelichting op de latente belastingen wordt verwezen naar de paragrafen 9.5.7 en 9.5.22.

9.8.15 Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
ODB C.V.	132	193
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	10	5
GEM Saendelft C.V.	7	-
V.O.F. Royaal Zuid	-1	3
Park Krayenhoff C.V.	-	10
OGS Saendelft Beheer B.V.	-	18
GEM Saendelft Beheer B.V.	-	1
Stadsherstel Amsterdam N.V.	2	-
	150	230

9.8.16 Transacties met verbonden partijen

In het verslagjaar hebben geen niet-marktconforme transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

9.8.17 Accountantshonoraria

De volgende honoraria van Deloitte Accountants B.V. zijn in het boekjaar 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.

	Deloitte Accountants B.V. 2025	Deloitte Accountants B.V. 2024
Onderzoek van de jaarrekening	476	408
Andere controleopdrachten	24	39
Totaal accountantshonoraria	500	447

In de post onderzoek van de jaarrekening 2025 is een bedrag van € 83 duizend (2024: € 27 duizend) aan meerwerk meegenomen voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2024: 2023).

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.

9.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

10 Jaarrekening enkelvoudig 2025

10.1 Enkelvoudige balans per 31 december 2025

ACTIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)		ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
			8.436	5.513
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	10.4.1		12.485.819	12.004.028
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.4.1		2.719.412	2.600.910
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden			19.313	22.892
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.4.2		177.277	188.689
Totaal van vastgoedbeleggingen			15.401.821	14.816.519
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			19.100	18.805
Totaal van materiële vaste activa			19.100	18.805
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	10.4.3 10.4.4		83.772	80.512
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.4.5		14.980	13.199
Andere deelnemingen	10.4.6		47.135	48.384
Latente belastingvorderingen			15.156	20.184
Overige effecten			12.440	15.852
Overige vorderingen			3.377	3.194
Totaal van financiële vaste activa			176.860	181.325
Totaal van vaste activa			15.606.217	15.022.162

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)		ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop			13.229	7.302
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.4.7		2.659	2.483
Overige voorraden	10.4.8		1.985	1.699
Totaal van voorraden			17.873	11.484
Vorderingen				
Huurdebiteuren	10.4.9		2.500	2.517
Overheid			1.233	2.359
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.4.10		619	565
Latente belastingvorderingen			557	800
Overige vorderingen			713	1.562
Overlopende activa	10.4.11		3.674	3.909
Totaal van vorderingen			9.296	11.712
Effecten			4.888	1.200
Liquide middelen	10.4.12		4.933	7.001
Totaal van vlottende activa			36.990	31.397
TOTAAL VAN ACTIVA			15.643.207	15.053.559

PASSIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	10.4.13		
Herwaarderingsreserves		10.284.093	9.959.901
Wettelijke en statutaire reserves		76.486	103.452
Overige reserves		2.125.553	802.984
Resultaat na belastingen van het boekjaar		422.480	1.619.795
Totaal van eigen vermogen		12.908.612	12.486.132
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		26.829	19.498
Latente belastingverplichting		-	8.256
Overige voorzieningen		2.301	2.188
Totaal van voorzieningen		29.130	29.942
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		2.439.423	2.277.172
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		18.549	21.952
Overige schulden		51.686	55.447
Totaal van langlopende schulden		2.509.658	2.354.571
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		1.310	351
Schulden aan banken		81.090	66.101
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		27.216	31.541
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4.14	83	134
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		25.517	22.191
Overige schulden	10.4.15	1.324	1.144
Overlopende passiva		59.267	61.452
Totaal van kortlopende schulden		195.807	182.914
TOTAAL VAN PASSIVA		15.643.207	15.053.559

10.2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025

(Bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten		490.793	462.679
Opbrengsten servicecontracten		22.260	24.492
Lasten servicecontracten		-23.104	-25.995
Overheidsbijdragen		564	692
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-37.294	-34.108
Lasten onderhoudsactiviteiten		-228.556	-202.054
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-40.026	-35.920
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		184.637	189.786
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-497	24.943
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-10.145
Toegerekende organisatiekosten		-	-564
Toegerekende financieringskosten		-	-103
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-497	14.131
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		29.523	20.588
Toegerekende organisatiekosten		-1.234	-1.273
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-22.410	-12.763
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.879	6.552
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		-104.671	-119.135
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		407.517	1.596.924
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-176	-1.139
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		302.670	1.476.650
Opbrengsten overige activiteiten		3.412	3.360
Kosten overige activiteiten		-3.208	-3.212
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		204	148

(Bedragen x € 1.000)	ref.	2025	2024
Overige organisatiekosten		-11.261	-11.729
Kosten omtrent leefbaarheid		-6.233	-6.553
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		9.353	185
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		301	300
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.871	2.512
Rentelasten en soortgelijke kosten		-49.454	-48.093
Totaal van financiële baten en lasten		-37.929	-45.096
Totaal van resultaat voor belastingen		437.470	1.623.889
Belastingen		-18.394	-7.233
Resultaat uit deelnemingen	10.6.1	3.404	3.139
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		422.480	1.619.795

10.3 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2025

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2025 van de Woningstichting. De financiële gegevens van de Woningstichting zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel van de Woningstichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Woningstichting staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB tak en voor de niet-DAEB tak opnemen.

Het belang van de Woningstichting in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2024 opgenomen.

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

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed. De marktwaarde van de complexen van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie verdeelt de Woningstichting over de eenheden op basis van de leegwaarde.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn verdeeld op basis van de kostenverdeelstaat.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen, vorderingen op groepsmaatschappijen, latente belastingvorderingen en overige financiële vaste activa. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB tak. Op de balans van de DAEB tak is een deelneming in de niet-DAEB tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB tak.

Voorraden en onderhanden projecten

De voorraden zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Vorderingen

De vorderingen zijn in de basis verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden. De huurdebiteuren zijn verdeeld op basis van de verhouding huurinkomsten voor DAEB en niet-DAEB.

Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen zijn verdeeld op basis van de verhouding van de stichtingskosten tussen DAEB en niet-DAEB.

Langlopende schulden

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB tak.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn toegerekend op basis van de in de begroting opgenomen verhoudingen voor uitgaven voor leefbaarheid.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak. Rente op verstrekte leningen aan deelnemingen wordt verantwoord in de niet-DAEB tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak hebben betrekking op de overige leningen.

Belastingen

De acute belastingen en latente belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak. Het resultaat van de niet-DAEB tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB tak.

10.4 Toelichting op de afzonderlijke posten van de enkelvoudige balans

10.4.1 Vastgoed in exploitatie

			2025	2024
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	3.756.159	989.254	4.745.413	4.512.303
Cumulatieve herwaarderingen	8.308.532	1.653.818	9.962.350	8.480.644
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-61.708	-42.382	-104.090	-110.848
Marktwaaarde	12.002.983	2.600.690	14.603.673	12.882.099
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.045	220	1.265	11.637
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	12.004.028	2.600.910	14.604.938	12.893.736
Mutaties in het boekjaar:				
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	13.380
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	117.996	11.478	129.474	152.494
Overboeking kostprijs van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	140.908	41.209	182.117	73.828
Overboeking genomen waardeverminderingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-17.240	-2.663	-19.903	-19.754
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	231	-	231	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-11.658	-6.410	-18.068	-18.048

			2025	2024
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Totaal
Overboeking naar voorraad bestemd voor verkoop	-22.434	-5.092	-27.526	-15.168
Overige waardeveranderingen	-66.598	-4.968	-71.566	-62.082
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	323.045	84.472	407.517	1.596.924
Saldo mutaties	464.250	118.026	582.276	1.721.574
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	4.004.564	1.030.698	5.035.262	4.745.413
Cumulatieve herwaarderingen	8.553.394	1.732.896	10.286.290	9.962.350
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-90.725	-44.878	-135.603	-104.090
Marktwaaarde	12.467.233	2.718.716	15.185.949	14.603.673
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.586	696	19.282	1.265
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	12.485.819	2.719.412	15.205.231	14.604.938

10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	254.499	139.119
Cumulatieve waardeverminderingen	-84.042	-51.973
Boekwaarde	170.457	87.146
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	18.232	10.811
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	188.689	97.957
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	168.610	172.673
Overboeking kostprijs naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-41.209	-5.650
Overboeking genomen waardeverminderingen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.663	2.519
Overboeking kostprijs naar DAEB vastgoed in exploitatie	-140.908	-68.178
Overboeking genomen waardeverminderingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	17.240	17.235
Overboeking naar overige voorraden	-	-742
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	50	-
Overboeking overige	-	-771
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	11.658	17.470
Overboeking vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.410	578
Waardeveranderingen	-25.241	-51.823
	-727	83.311
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	259.109	254.499
Cumulatieve waardeverminderingen	-89.379	-84.042
Boekwaarde	169.730	170.457
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	7.547	18.232
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	177.277	188.689

10.4.3 FVA - Deelnemingen

De Woningstichting staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel / zeggenschap	
		2025	2024
Deelnemingen in groepsmaatschappijen (in consolidatie)			
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	Amsterdam	100%	100%
Prospect Zuidas B.V.	Amsterdam	100%	100%
Distelweg B.V.	Amsterdam	100%	100%
Django B.V.	Amsterdam	100%	100%
B.V. Eigen Haard	Amsterdam	100%	100%
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%	100%
Eigen Haard Saendelft B.V.	Amsterdam	100%	100%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	Amsterdam	100%	100%
Entree West B.V.	Goes	100%	100%
Nassau Investments B.V.	Amsterdam	100%	100%
Stichtingen in consolidatie			
Stichting Eigen Haard Assendelft	Amsterdam	100%	100%
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Amsterdam	100%	100%
Andere deelnemingen (niet in consolidatie) opgenomen tegen nettovermogenswaarde			
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	Amsterdam	47,43%	47,43%
ODB C.V.	Amsterdam	47,62% ^a	47,62% ^a
Breekoever V.O.F.	Amsterdam	50,00%	50,00%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	Amsterdam	37,00% ^b	37,00% ^b
OGS Saendelft Beheer B.V.	Amsterdam	33,33%	33,33%
V.O.F. Royaal Zuid	Hoewelaken	20,00%	20,00%
Andere deelneming (niet in consolidatie) opgenomen tegen kostprijs of lagere realiseerbare waarde			
Woningnet N.V.	Utrecht	11,90%	11,90%
Stadsherstel Amsterdam N.V.	Amsterdam	0,15%	0,15%
GEM Saendelft Beheer B.V.	Zaanstad	10,00% ^c	10,00% ^c
GEM Saendelft C.V.	Assendelft	11,00% ^d	11,00% ^d

^a ((46,37% + 1,25%) resp. (41,76% + 1,10%))

^b (36,67% + 0,33%)

^c (33,33% * 30%)

^d (10,6% + 33,33%*30%*4%)

10.4.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	37.137	36.051
Django B.V.	42.356	40.209
Prospect Zuidas B.V.	4.279	4.252
	83.772	80.512
	2025	2024
Stand per 1 januari	80.512	77.571
Aandeel in het nettoresultaat	3.260	2.941
Stand per 31 december	83.772	80.512

10.4.5 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Stichting Eigen Haard Assendelft	60.698	59.218
Voorziening op vordering Stichting Eigen Haard Assendelft	-45.718	-46.019
	14.980	13.199
	2025	2024
Stand per 1 januari	13.199	10.945
In rekening gebrachte rente	1.481	1.444
Aandeel in het nettoresultaat	300	810
Stand per 31 december	14.980	13.199

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 2,5% (2024: 2,5%).

10.4.6 Andere deelnemingen

	31-12-2025	31-12-2024
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	366	356
ODB C.V.	4.604	5.863
Woningnet N.V.	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V.	41.471	41.471
	47.135	48.384

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	43.455	42.759
Cumulatieve resultaten deelnemingen	4.929	5.704
Boekwaarde	48.384	48.463
Aandeel in nettoresultaat	142	199
Ontvangen dividend	-1.391	-974
Verkopen deelnemingen	-	-3
Uitbreiding belang	-	699
Total mutaties	-1.249	-79
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijs	43.455	43.455
Cumulatieve resultaten deelnemingen	3.680	4.929
Boekwaarde	47.135	48.384

10.4.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2025	31-12-2024
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.659	2.483
	2.659	2.483

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,1 miljoen (2024: € 0,0 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 4,5% (2024: 4,5%).

10.4.8 Overige voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
Kosten grond en ontwikkelposities	730	730
Onderhoudsmaterialen	1.255	969
	1.985	1.699

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De opbrengstwaarde per grondpositie overstijgt de verkrijgingsprijs waardoor alle grondposities zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

10.4.9 Huurdebiteuren

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	4.349	4.149
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-1.849	-1.632
	2.500	2.517

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € nihil (2024: € 7 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

10.4.10 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
B.V. Eigen Haard	595	562
Django B.V.	3	2
Stichting Kantoorgebouwen	21	1
	619	565

10.4.11 Overlopende activa

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde erfpacht	305	324
Rente	225	221
Vooruitbetaalde kosten	2.127	2.960
Nog te ontvangen bedragen	609	152
Fondsen	408	252
	3.674	3.909

10.4.12 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
Vrij opneembare banktegoeden	4.933	7.001
	4.933	7.001

10.4.13 Eigen Vermogen

	Herwaarderings-reserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2024	8.480.644	99.887	3.695.706	-1.409.900	10.866.337
Resultaatbestemming 2024	-	-	-1.409.900	1.409.900	-
Overboekingen	1.479.257	3.565	-1.482.822	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.619.795	1.619.795
Stand per 31 december 2024 / 1 januari 2025	9.959.901	103.452	802.984	1.619.795	12.486.132
Resultaatbestemming 2025	-	-	1.619.795	-1.619.795	-
Overboekingen	324.192	-26.966	-297.226	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	422.480	422.480
Stand per 31 december 2025	10.284.093	76.486	2.125.553	422.480	12.908.612

Verschil geconsolideerd en enkelvoudig vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen is € 26,4 miljoen lager dan het geconsolideerde eigen vermogen. Dit verschil wordt voor € 28,0 miljoen verklaard door meegeconsolideerde stichtingen die niet in het enkelvoudige vermogen verwerkt zitten. Het restverschil van € -1,6 miljoen wordt veroorzaakt door actuele en historische transactieresultaten die de meegeconsolideerde stichtingen en deelnemingen op de Woningstichting hebben behaald.

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve vanuit de deelnemingen bedraagt € 34,5 miljoen (2024: € 32,7 miljoen).

Deze herwaarderingsreserve is in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt onder de wettelijke en statutaire reserves en dan specifiek de wettelijke reserve deelnemingen.

Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves betreft een wettelijke reserve deelnemingen ad € 76,5 miljoen (2024: € 103,5 miljoen).

De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Woningstichting berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Woningstichting recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2025 is, na aftrek van de toevoeging aan de wettelijke reserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 10.286 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 9.962 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 9.152 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Woningstichting niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Woningstichting. De mogelijkheden voor de Woningstichting 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 Woningstichting 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 Woningstichting.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 ad € 422 miljoen positief als volgt te bestemmen:

Het resultaat over het boekjaar 2025 ten gunste van de overige reserves te brengen.

10.4.14 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2025	31-12-2024
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	76	100
Django B.V.	-	7
B.V. Eigen Haard	-	12
Eigen Haard Project Ontwikkeling B.V.	7	3
Entree West B.V.	-	7
Nassau Investments B.V.	-	5
Totaal	83	134

10.4.15 Overige schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopende schuld als gevolg van lening via VVE's	1.324	1.144
Totaal	1.324	1.144

10.5 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voor de toelichting op de geconsolideerde 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' wordt verwezen naar hoofdstuk 9.7.

Investeringsverplichtingen

	Huur	Koop	Totaal
≤ 1 jaar	216.783	186	216.969
1-5 jaar	98.094	-	98.094
> 5 jaar	-	-	-
	314.877	186	315.063

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 315,1 miljoen (2024: € 336,6 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 314,9 miljoen (2024: € 336,5 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 0,2 miljoen (2024: € 0,1 miljoen). Van de verplichtingen heeft € 217,0 miljoen (2024: € 237,1 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en € 98,1 miljoen (2024: € 99,5 miljoen) heeft betrekking op aangegane verplichtingen met een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er door de Woningstichting erfpachtverplichtingen aangegaan met een variërende looptijd tot maximaal 75 jaar. De jaarlijkse canonverplichtingen die binnen 1 jaar vervalt is € 0,7 miljoen. De verplichting binnen 5 jaar bedraagt € 2,0 miljoen en langer dan 5 jaar bedraagt € 2,2 miljoen. De erfpachtverplichtingen zijn gewaardeerd tegen het prijspeil 2025.

Huurverplichtingen

De met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 1,6 miljoen (2024: € 0,9 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,3 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 1,3 miljoen.

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is de Woningstichting commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Fiscale eenheid

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V., Entree West B.V., Nassau Investments B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid wordt geheven bij de Woningstichting.

Claims

De stichting heeft een juridisch geschil met een (voormalige) leverancier ter zake onregelmatigheden over facturering en opdrachtverstrekking ten bedrage van afgerond € 950.000. De wederpartij daarentegen stelt zich op het standpunt aanspraak te maken op een bedrag van circa € 1.200.000, met daarbij aankondiging op mogelijk aanvullende claims over gevolgschade. De uitkomst van dit geschil is op balansdatum niet goed in te schatten.

Eerste kooprecht en nabetalingsregeling Purmer C.V.

De Woningstichting heeft bij de verkoop van haar belang in de Purmer C.V. het eerste recht van koop afgedwongen van 25,5% van de totaal op de gronden van Purmer C.V. te ontwikkelen sociale huurwoningen.

De Woningstichting is bij de verkoop van haar belang in de Purmer C.V. in 2022 overeengekomen dat wanneer de grondbestemming na overdracht binnen 20 jaar wijzigt naar woningbouw, de koper een nabetaling verricht aan de Woningstichting van € 15 per vierkante meter. De grond in de Purmer C.V. bedraagt zo'n 254.455 vierkante meter en kan, indien de grondbestemming binnen 20 jaar wijzigt, leiden tot een nabetaling van zo'n € 3.816.000. Het overeengekomen bedrag wordt geïndexeerd op basis van de CPI.

10.6 Toelichting op de enkelvoudige winst-en- verliesrekening

10.6.1 Resultaat uit deelnemingen

	2025	2024
Django B.V.	2.146	2.116
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	1.086	822
Prospect Zuidas B.V.	27	1
Stadsherstel Amsterdam N.V.	2	-
ODB C.V.	133	195
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	10	5
	3.404	3.139

9.6.2 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op de Woningstichting op basis van de regelgeving artikel 3 Regeling topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 Klasse H. Het voor de Woningstichting toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2025 is € 246.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE.

Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt 10% van het bezoldigingsmaximum voor de leden en 15% voor de voorzitter.

Bezoldiging topfunctionarissen:

	2025		2024	
	A. Huntjens	A. Groothedde	A. Huntjens	A. Groothedde
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	211.401	222.282	188.225	209.024
Beloningen betaalbaar op termijn	22.599	22.718	22.775	22.976
Subtotaal	234.000	245.000	211.000	232.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	246.000	246.000	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	234.000	245.000	211.000	232.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2025

Bedragen x €1	R. Koopmans	K. van den Berg	C. Marring	F. Azarkan	H. Karakus	D.J. Boxman	E. Maat
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid SenR-Commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	13/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 2/10	3/10 - 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	36.900	21.702	24.600	24.600	24.600	18.534	6.066
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	21.702	24.600	24.600	24.600	18.534	6.066
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2024

Bedragen x €1	R. Koopmans	M. Delsing	C. Marring	F. Azarkan	H. Karakus	D.J. Boxman
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid SenR-Commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	34.950	23.300	23.300	9.713	23.300	23.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	9.740	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Overige functionarissen (niet-topfunctionarissen)

De WNT verplicht tot openbaarmaking van de bezoldiging van de 'overige functionarissen', indien de bezoldigingsmaximum (voor 2025: € 246.000 op jaarbasis) wordt overschreven.

Binnen de Woningstichting komen deze functionarissen niet voor.

Transacties met verbonden partijen

Zie hiervoor de toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

10.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

10.8 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2025 DAEB

ACTIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	12.485.819	12.004.028
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	352
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	143.251	149.380
Totaal van vastgoedbeleggingen	12.629.070	12.153.760
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.028	14.921
Totaal van materiële vaste activa	15.028	14.921
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	2.348.771	2.220.443
Lening u/g	414.096	440.710
Latente belastingvorderingen	15.156	20.184
Overige effecten	12.440	15.852
Totaal van financiële vaste activa	2.790.463	2.697.189
Totaal van vaste activa	15.434.561	14.865.870
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.966	5.971
Overige voorraden	1.052	969

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	31-12-2025	31-12-2024
Totaal van voorraden	12.018	6.940
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.060	1.998
Overheid	1.206	1.990
Latente belastingvorderingen	557	800
Overige vorderingen	603	1.027
Overlopende activa	3.003	2.906
Totaal van vorderingen	7.429	8.721
Effecten	4.888	1.200
Liquide middelen	4.933	-
Totaal van vlottende activa	29.268	16.861
TOTAAL VAN ACTIVA	15.463.829	14.882.731

PASSIVA

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	8.553.394	8.308.532
Wettelijke en statutaire reserves	2.348.771	1.757.271
Overige reserves	1.583.967	800.534
Resultaat na belastingen van het boekjaar	422.480	1.619.795
Totaal van eigen vermogen	12.908.612	12.486.132
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	26.149	17.929
Latente belastingverplichtingen	-	8.256
Overige voorzieningen	2.016	1.868
Totaal van voorzieningen	28.165	28.053
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	2.316.118	2.153.119
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	302
Overige schulden	45.201	49.105
Totaal van langlopende schulden	2.361.319	2.202.526
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.024	274
Schulden aan banken	71.265	65.886
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	22.397	25.902
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	15.970	17.687
Overige schulden	1.203	1.041
Overlopende passiva	53.874	55.230
Totaal van kortlopende schulden	165.733	166.020
TOTAAL VAN PASSIVA	15.463.829	14.882.731

10.9 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2025 DAEB

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	381.079	357.860
Opbrengsten servicecontracten	17.854	19.373
Lasten servicecontracten	-17.811	-20.618
Overheidsbijdragen	564	692
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-31.461	-28.759
Lasten onderhoudsactiviteiten	-194.823	-171.765
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-32.988	-29.644
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	122.414	127.139
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	51.127	46.651
Toegerekende organisatiekosten	-1.105	-938
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-32.472	-26.135
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.550	19.578
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-96.324	-113.888
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	310.183	1.324.780
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-50	-153
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	213.809	1.210.739

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Opbrengsten overige activiteiten	178	370
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	178	370
Overige organisatiekosten	-10.328	-10.090
Kosten omtrent leefbaarheid	-6.017	-6.145
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	5.932	-1.075
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	301	300
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	390	654
Rentelasten en soortgelijke kosten	-41.776	-40.337
Totaal van financiële baten en lasten	-35.153	-40.458
Totaal van resultaat voor belastingen	302.453	1.301.133
Belastingen	-8.301	2.440
Resultaat uit deelnemingen	128.328	316.222
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	422.480	1.619.795

10.10 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2025 DAEB

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	380.641	360.484
Vergoedingen	11.784	16.764
Overheidsontvangsten	551	804
Overige bedrijfsontvangsten	456	2.002
Ontvangen interest	8.573	9.100
Saldo ingaande kasstromen	402.005	389.154
Erfpacht	719	620
Betalingen aan werknemers	49.929	42.153
Onderhoudsuitgaven	170.789	152.828
Overige bedrijfsuitgaven	83.642	77.884
Betaalde interest	58.039	54.486
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	974	949
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.663	2.349
Vennootschapsbelasting	9.117	13.771
Saldo uitgaande kasstromen	375.872	345.040
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	26.133	44.114
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	52.593	46.036
Verkoopontvangsten grond	-	148
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	52.593	46.184
Nieuwbouw huur	132.234	135.051
Verbeteruitgaven	108.763	136.384
Aankoop	28.483	33.264

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Investerings overig	1.974	1.945
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	271.454	306.644
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-218.861	-260.460
Ontvangsten overig	3.297	125
Uitgaven overig	-3.201	-413
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	96	-288
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-218.765	-260.748
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	235.000	225.000
Nieuwe ongeborgde leningen	3.292	8.300
Aflossing splitsingslening	26.614	41.957
Aflossing geborgde leningen	-66.777	-90.145
Aflossing ongeborgde leningen	-2.748	-2.501
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	195.381	182.611
Toename (afname) van geldmiddelen	2.749	-34.023
Wijziging kortgeld	2.184	25.252
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.933	-8.771
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	8.771
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.933	-
Mutatie geldmiddelen	4.933	-8.771

10.11 Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2025 niet-DAEB

ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	8.436	5.513
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.719.412	2.600.910
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.313	22.540
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.026	39.309
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.772.751	2.662.759
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.072	3.884
Totaal van materiële vaste activa	4.072	3.884
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	83.772	80.512
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.980	13.199
Andere deelnemingen	47.135	48.384
Overige vorderingen	3.377	3.194
Totaal van financiële vaste activa	149.264	145.289
Totaal van vaste activa	2.934.523	2.817.445
Vlottende activa		
Vorraden		

	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.263	1.332
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.659	2.483
Overige voorraden	933	730
Totaal van voorraden	5.855	4.545
Vorderingen		
Huurdebiteuren	440	519
Overheid	27	370
Vorderingen op groepsmaatschappijen	619	565
Overige vorderingen	110	535
Overlopende activa	670	1.002
Totaal van vorderingen	1.866	2.991
Liquide middelen	-	7.536
Totaal van vlottende activa	7.721	15.072
TOTAAL VAN ACTIVA	2.942.244	2.832.517

PASSIVA

	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	1.732.896	1.653.818
Wettelijke en statutaire reserves	76.486	103.452
Overige reserves	411.062	146.953
Resultaat na belastingen van het boekjaar	128.328	316.222
Totaal van eigen vermogen	2.348.772	2.220.445
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	680	1.569
Overige voorzieningen	286	320
Totaal van voorzieningen	966	1.889
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	123.305	124.053
Schulden aan groepsmaatschappijen	414.096	440.710
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.549	21.650
Overige schulden	6.485	6.342
Totaal van langlopende schulden	562.435	592.755
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	285	77
Schulden aan banken	9.825	750
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.819	5.639
Schulden aan groepsmaatschappijen	83	134
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	9.548	4.504
Overige schulden	122	103
Overlopende passiva	5.389	6.221
Totaal van kortlopende schulden	30.071	17.428
TOTAAL VAN PASSIVA	2.942.244	2.832.517

10.12 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2025 niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	109.713	104.819
Opbrengsten servicecontracten	4.407	5.119
Lasten servicecontracten	-5.293	-5.377
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.833	-5.349
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.733	-30.288
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.036	-6.277
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	62.225	62.647
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-497	24.943
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-10.145
Toegerekende organisatiekosten	-276	-564
Toegerekende financieringskosten	-	-103
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-773	14.131
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34.520	40.272
Toegerekende organisatiekosten	-130	-335
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.866	-25.910
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.524	14.027
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-8.071	-5.247
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.138	245.092

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-126	-987
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.941	238.858
Opbrengsten overige activiteiten	3.234	2.990
Kosten overige activiteiten	-3.208	-3.212
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	26	-222
Overige organisatiekosten	-933	-1.640
Kosten omtrent leefbaarheid	-216	-407
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	3.421	1.261
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.480	1.857
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.678	-7.756
Totaal van financiële baten en lasten	-2.777	-4.638
Totaal van resultaat voor belastingen	135.017	322.756
Belastingen	-10.093	-9.673
Resultaat uit deelnemingen	3.404	3.139
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	128.328	316.222

10.13 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2025 niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	110.387	105.539
Vergoedingen	3.257	4.587
Overige bedrijfsontvangsten	2.613	3.414
Ontvangen interest	-	641
Saldo ingaande kasstromen	116.257	114.181
Erfpacht	325	338
Betalingen aan werknemers	10.835	9.684
Onderhoudsuitgaven	30.356	25.984
Overige bedrijfsuitgaven	19.380	19.507
Betaalde interest	9.954	9.247
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	76	67
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	84	78
Vennootschapsbelasting	10.422	20.742
Saldo uitgaande kasstromen	81.432	85.647
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	34.825	28.534
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	32.490	37.767
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.642	4.325
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	1.870
Verkoopontvangsten grond	-	22.834
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	34.132	66.796
Nieuwbouw huur	21.127	22.504
Verbeteruitgaven	8.836	10.820
Aankoop	27.640	46.451
Nieuwbouw verkoop	88	56

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.054	1.550
Investerings overig	1.074	834
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	59.819	82.215
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.687	-15.419
Ontvangsten verbindingen	1.392	16.828
Ontvangsten overig	137	213
Uitgaven overig	-	-115
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.529	16.926
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-24.158	1.507
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe ongeborgde leningen	100	50.530
Aflossing ongeborgde leningen	-864	-152
Aflossing splitsingslening uitgaven	-26.614	-41.957
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.378	8.421
Toename (afname) van geldmiddelen	-16.711	38.462
Wijziging kortgeld	9.175	-30.926
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.536	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-	7.536
Mutatie geldmiddelen	-7.536	7.536

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-DAEB activiteiten valt de ontwikkeling en het beheer van:

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);
- huurwoningen in het middensegment;
- koopwoningen;
- commercieel vastgoed;
- woongerelateerde dienstverlening.

Ondertekening

Amsterdam, 23 april 2026

Statutaire bestuurder Woningstichting Eigen Haard

A. Groothedde

A. Huntjens

Raad van Commissarissen

R. Koopmans

K. van den Berg

C. Marring

H. Karakus

E. Maat

F. Azarkan

11 Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

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

Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor op de Arlandaweg 88 heeft de Woningstichting drie nevenvestigingen. Dit betreffen drie regiokantoren gelegen op de Transformatorweg 26 en Wethouder Koolhaasweg 1 in Amsterdam, alsmede Traviatastraat 22 te Amstelveen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Eigen Haard

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting Eigen Haard te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Eigen Haard op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Eigen Haard zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 388 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 9,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woningstichting Eigen Haard staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Eigen Haard.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Woningstichting Eigen Haard. Bij het groepsonderdeel Woningstichting Eigen Haard hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Eigen Haard en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk Risicobeheersing van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Code gedrag en Integriteit, klokkenluidersregeling en het meldingenregister. Wij hebben de opzet en het

bestaan geëvalueerd gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Eigen Haard.

Op basis van onze risico analyse hebben wij een frauderisico geïdentificeerd met betrekking tot de in de jaarrekening verantwoorde lasten voor reparatie- en contractonderhoud zoals gepresenteerd onder de lasten onderhoudsactiviteiten. Ten aanzien van dit frauderisico verwijzen wij naar de paragraaf Frauderisicobeheersing op pagina 60 en 61 van het bestuursverslag en de toelichting lasten onderhoudsactiviteiten op pagina 159 en 160 van de jaarrekening.

Wij hebben de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben kennisgenomen van het interne onderzoek zoals uitgevoerd door de afdeling Risico control en Audit en de hieruit voortgekomen Bijzonder Onderzoek rapportages.
- Wij hebben kennisgenomen van de evaluatie van de opzet en het bestaan van de bedrijfsprocessen die door de afdeling Business & Project Control is uitgevoerd naar aanleiding van geconstateerde tekortkomingen binnen het proces reparatie- en contractonderhoud.

- Wij hebben kennisgenomen van de door Woningstichting Eigen Haard uitgevoerde interne controlewerkzaamheden op de lasten voor reparatie- en contractonderhoud zoals in de jaarrekening gepresenteerd onder de lasten onderhoudsactiviteiten.
- Wij hebben gegevensgerichte detailwerkzaamheden uitgevoerd op de lasten voor reparatie- en contractonderhoud zoals in de jaarrekening gepresenteerd onder de lasten onderhoudsactiviteiten.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuurde directeur Finance & Control, de manager Risico control & Audit en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Eigen Haard door inlichtingen in te winnen bij de manager Risico control & Audit, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door manager Risico & control uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het(vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting Eigen Haard onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Woningstichting Eigen Haard en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving

betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkopen). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening.

Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de

jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de Woningstichting Eigen Haard om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de Woningstichting Eigen Haard corporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 72 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Eigen Haard om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen, met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 15,3 miljard (2024: € 14,7 miljard) wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woningstichting Eigen Haard. Woningstichting Eigen Haard waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 89 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de

jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting Eigen Haard. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 115-123, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 115 – 123 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting Eigen Haard de waardering van het vastgoed in exploitatie op een nauwkeurige wijze, op basis van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, heeft bepaald.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 123 en 124 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Eigen Haard gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting Eigen Haard, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 123 en 124 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De nauwkeurige verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de beleidswaarde op een nauwkeurige wijze is bepaald.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende

topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting nauwkeurig en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag.
- De Overige gegevens.
- Bijlagen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2022 benoemd als accountant van Woningstichting Eigen Haard en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij

het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Woningstichting Eigen Haard.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 23 april 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

12 Bijlagen

12.1 Verbindingsstructuur

Verbindingenstructuur Woningstichting Eigen Haard per 31-12-2025	Direct belang / zeggenschap	Type verbinding
Woningstichting Eigen Haard		Toegelaten Instelling
Stichting Eigen Haard Assendelft	100,00%	Overig
Ontwikkelings Groep Saendelft CV	36,67%	Ontwikkeling
GEM Saendelft CV	10,60%	Ontwikkeling
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	100,00%	Exploitatie
Django BV	100,00%	Exploitatie
Prospect Zuidas BV	100,00%	Houdster
VOF Royaal Zuid	20,00%	Ontwikkeling
Stadsherstel NV	0,15%	Overig
Woningnet NV	11,90%	Overig
Ontwikkelings Combinatie De Bongerd BV	47,43%	Beherend vennoot
ODB CV	47,62%	Ontwikkeling
Houdstermaatschappij Eigen Haard BV	100,00%	Houdster
Eigen Haard Vastgoed BV	100,00%	Exploitatie
BV Eigen Haard	100,00%	Arlanda VvE- beheer
Entree West BV	100,00%	Exploitatie
Nassau Investments BV	100,00%	Exploitatie
Eigen Haard Projectontwikkeling BV	100,00%	Ontwikkeling
Breekoever VOF	50,00%	Ontwikkeling
Distelweg BV	100,00%	Ontwikkeling
Eigen Haard Saendelft BV	100,00%	Ontwikkeling
OGS Saendelft Beheer BV	33,33%	Beherend vennoot
GEM Saendelft Beheer BV	30,00%	Beherend vennoot