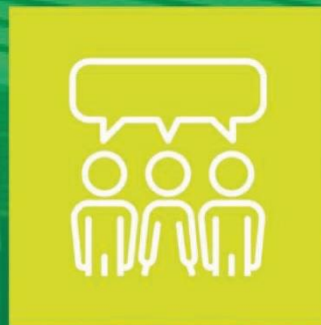




Jaarverslag 2025



Vastgesteld door RvC op: 23 juni 2026



INHOUD

BESTUURSVERSLAG

<u>1.</u>	<u>Voorwoord</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>Infographic – kengetallen</u>	<u>5</u>
<u>3.</u>	<u>Governance en organisatie</u>	<u>7</u>
<u>4.</u>	<u>Volkshuisvestelijke prestaties</u>	<u>11</u>
<u>5.</u>	<u>Financieel verantwoord</u>	<u>29</u>
<u>6.</u>	<u>Risicomanagement</u>	<u>37</u>
<u>7.</u>	<u>Verslag van de Raad van Commissarissen</u>	<u>46</u>
<u>8.</u>	<u>Jaarrekening</u>	<u>57</u>
<u>9.</u>	<u>Overige gegevens</u>	<u>119</u>



Voorwoord



1. VOORWOORD

Het jaarverslag 2025 laat zien dat we als organisatie het afgelopen jaar met veel energie gewerkt hebben aan onze ambities. Het koersplan *Thuiskomen* geeft richting aan ons dagelijks handelen. Onze missie – bouwen aan betaalbaar, comfortabel en duurzaam wonen in buurten waar mensen omzien naar elkaar – stond telkens centraal. De kernwaarden **Lef, Duurzaam en In verbinding** zijn steeds beter voelbaar in de organisatie. Ze geven ons houvast in een tijd waarin vraagstukken complexer worden en maatschappelijke verwachtingen blijven stijgen.

We hebben in 2025 weer mooie stappen gezet om onze volkshuisvestelijke opgaven waar te maken: meer betaalbare woningen, een versnelde verduurzaming van onze voorraad en een sterkere verbinding met onze huurders en onze regio. Maar de uitdagingen op de woningmarkt, ook in onze regio, blijven ondanks alle inspanningen onverminderd groot.

In totaal leverden we 51 nieuwe woningen op, waaronder de houtbouwontwikkeling aan de Pastoor Smoldersstraat en de afronding van de laatste woningen in Geerpark. Tegelijkertijd startten we de voorbereidingen voor meerdere nieuwe projecten in onze gemeenten. De vertragingen die we ondervinden door vergunningstrajecten, stikstofregels en bezwaarprocedures maken duidelijk hoe belangrijk het is om samen te blijven optrekken met gemeenten en ketenpartners. Alleen zo kunnen we de broodnodige uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen realiseren.

Dankzij de inzet van onze medewerkers en partners zijn in 2025 ruim 150 woningen verduurzaamd, is de uitfasering van enkel glas afgerond en plaatsten we bijna 1.800 zonnepanelen. De verduurzamingsprojecten brengen elk jaar dichterbij een toekomstbestendige en energiezuinige woningvoorraad.

Onze dienstverlening ontwikkelde zich verder. We kozen bewust voor een meer toegankelijke en persoonlijke communicatiestijl en investeerden in de doorontwikkeling van het digitale klantportaal, zodat huurders steeds meer woonzaken zelf kunnen regelen. In april ontvingen we opnieuw het KWH Huurlabel: een bevestiging dat onze klantgerichtheid wordt gewaardeerd.

Samen met onze partners werkten we intensief samen aan leefbare en verbonden buurten en aan ondersteuning van kwetsbare huurders. Initiatieven zoals *Thuis in de Wijk*, wijkterrassen, en het programma *Dijk van een Wijk* laten zien dat ontmoeting en onderlinge verbinding cruciaal zijn voor sterke buurten.

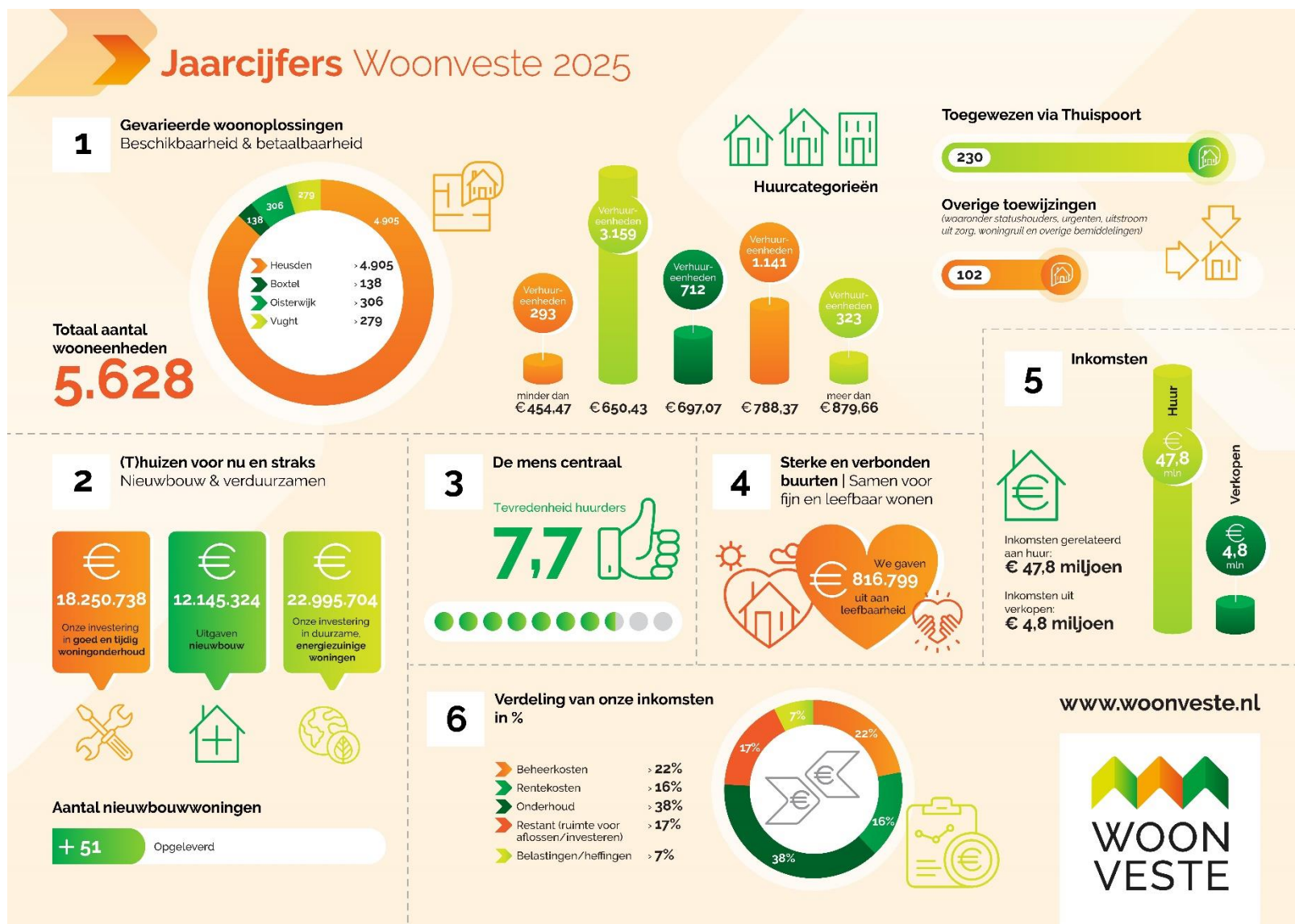
De financiële positie van Woonveste bleef in 2025 solide. Dankzij zorgvuldige sturing blijven onze financiële ratio's binnen de interne en externe normen, ondanks de forse investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dat is van groot belang, want alleen met een gezonde financiële basis kunnen we onze volkshuisvestelijke ambities blijven realiseren.

Dankzij de grote betrokkenheid van onze medewerkers en de goede samenwerking met onze huurders, de Huurdersvereniging, maatschappelijke organisaties, gemeenten en bouwpartners hebben we in 2025 veel kunnen bereiken – ook wanneer de omstandigheden complex zijn. Met dat vertrouwen kijk ik uit naar 2026, waarin we opnieuw met lef en toewijding blijven werken aan betaalbare, duurzame woningen en sterke buurten waar iedereen zich thuis kan voelen.

Ernst Damen

Directeur-bestuurder Woonveste
Drunen, maart 2026

2. INFOGRAPHIC KENGETALLEN





Governance en organisatie



3. GOVERNANCE EN ORGANISATIE

3.1 Organisatiegegevens

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van stichting Woonveste omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteerde in 2025 circa 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Vught (woonkern Helvoirt), Boxtel (woonkern Esch), Oisterwijk (woonkern Haaren).

Stichting Woonveste participeerde eind 2025 in negen Verenigingen van Eigenaren van een appartementencomplex. Woonveste participeert, samen met zeven andere corporaties in de regio, in een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem genaamd Thuispoort. Woonveste kent geen nevenstructuur.

3.2 Bestuur, Management en Toezicht

Het bestuur van Woonveste werd in 2025 uitgeoefend door de heer ir. E.C. Damen. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement Bestuur Stichting Woonveste'.

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonveste is in 2025 als volgt samengesteld:

- De heer ing. L.W. Greven - Voorzitter
- De heer drs. D. Willebrands MSc. – Vice-voorzitter
- Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA - voorgedragen door de huurders
- Mevrouw A. Arnautovic MSc. – voorgedragen door de huurders
- Mevrouw drs. A. Jacobs RA

De RvC ziet toe op het handelen van het bestuur, de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement voor de Raad van Commissarissen Stichting Woonveste'.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de 'Governancecode voor woningcorporaties'. Ook in 2025 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl.

Woonveste heeft in het jaar 2025 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de Raad van commissarissen speelden. De accountant BDO heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld, de jaarrekening gecontroleerd en beoordeeld of het bestuursverslag voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

3.2.1 Bestuursbesluiten 2025

De plannen voor 2025 zijn in december 2024 vastgelegd in het jaarplan. Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. De bestuursbesluiten zijn vastgelegd in het document Bestuursbesluiten 2025.

In 2025 zijn de onderstaande besluiten genomen door de Directeur-bestuurder:

- Het vaststellen van Huurgrensprijzen 2025.
- Het vaststellen van het geactualiseerde agressieprotocol.
- Het vaststellen van de evaluatie 65+ doorstroomregeling.
- Het vaststellen van de visie op datamanagement.
- Het vaststellen van het sanctie- en signaliseringsbeleid.
- Het vaststellen van het Koersplan Thuis komen!
- Het vaststellen van drie tertiaalrapportages.
- Het vaststellen van de huuraanpassingen per 1 juli 2025.
- Het vaststellen van het convenant aanpak drugslocaties (RDO).
- Het vaststellen van de projectdefinitie en samenwerkingsovereenkomst met The Butterfly Effect – nieuwbouw Vlijmense Dijk.
- Het vaststellen van de kadernota jaarplan 2026.
- Het vaststellen van de prestatieafspraken: biedingen jaarschijf 2025 aan gemeenten Boxtel, Heusden en Vught.
- Het vaststellen van de impactanalyse Overstap naar vraaggestuurd onderhoud en implementeren per 1 januari 2026.
- Het vaststellen van het geactualiseerd cameraprotocol en het instellen van cameratoezicht in en rondom het gebouw van Woonveste.
- Het vaststellen van het frauderesponsplan.
- Het vaststellen van het Kwaliteits- en Onderhoudsbeleid vast met Onderhouds ABC.
- Het vaststellen van het calamiteitenplan met bedrijfscontinuïteitsplan (BPC).
- Het vaststellen van de geactualiseerde bevoegdhedenregeling.
- Het vaststellen van de visie op control.
- Het vaststellen van het beleid Verbonden partijen.
- Het vaststellen dat de nieuw te bouwen woningen in project Haarstek en Pater v.d. Elsenstraat gerealiseerd worden in houtbouw.
- Het vaststellen dat de grondgebonden woningen project Vlijmense Dijk worden uitgevoerd in traditionele steenbouw en de zogenaamde “schuren” worden uitgevoerd in houtbouw.
- Het vaststellen van het portefeuilleplan 2025.
- Het vaststellen van de classificering groslijst 2025.
- Het vaststellen van het jaarplan 2025 inclusief de risicoanalyse en treasury jaarplan.
- Het vaststellen van de prestatieafspraken 2026 met gemeente Heusden, Oisterwijk en Vught.
- Het vaststellen van de Huurgrensprijzen 2026.
- Het vaststellen van diverse start- en investeringsbesluiten en projectevaluaties voor nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Het bestuur woonde vijf keer een reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de RvC nodig was. Er waren twee extra overleggen nodig om langer stil te staan bij huurverhoging en een op handen zijnde project. Daarnaast waren er twee speciale themabijeenkomsten. In mei stond deze in het teken van een dilemmatraining en gesprek over het creëren van draagvlak voor bijzondere doelgroepen in wijken en buurten onder leiding van een externe spreker. In september is er door de RvC, samen met het MT, stil gestaan bij Woonfraude en Ondernijning.

Er zijn in 2025 drie tertiaalrapportages van de organisatie opgesteld, deze werden in de reguliere MT- en RvC vergaderingen besproken.

De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle, in de ogen van de Directeur-bestuurder, relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan.

De samenwerking tussen bestuur en Raad van Commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

3.2.2 Management

Het management van Woonveste bestond in 2025 uit:

De heer E.C. Damen	Statutair Directeur-bestuurder
Mevrouw F. den Breejen	Manager afdeling Wonen
De heer S. Schoonus	Manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid (tot 14 november 2025)
De heer R. Janssen	Interim manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid (per 3 december 2025)
De heer D.C.L.N. van Eijck	Manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management vergadert tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. Daarnaast is het MT in 2025 gestart met tussen-MT's. Deze overleggen zijn ingevoerd om langer stil te staan bij actuele onderwerpen. Deze zijn niet besluitvormend en van deze overleggen wordt geen verslag gemaakt.

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Damen heeft in 2025 36 PE-punten behaald en voldoet aan de norm.

3.2.3 Koersplan

In 2025 is het koersplan **Thuis** vastgesteld. Hierin is de koers voor de komende jaren vastgelegd en staan onze missie en kernwaarden beschreven.

Onze missie: Bij Woonveste werken we samen met jou en anderen vol toewijding aan betaalbaar, comfortabel en duurzaam wonen in een groene en fijne buurt waar mensen er voor elkaar zijn. Voor jou en voor toekomstige generaties. We spelen daarbij zoveel mogelijk in op jouw situatie en woonwensen. Zodat jij een leven kunt leiden dat bij je past.

Ons koersplan is onderverdeeld in 4 pijlers:

- (T)huizen voor nu en straks
- De mens centraal
- Sterke en verbonden buurten
- Een bevlogen en duurzame organisatie

Onze Kernwaarden zijn: **Lef**, **Duurzaam** en **In Verbinding**.



Volkshuisvestelijke prestaties



4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste in 2025 toe, we behandelen deze aan de hand van de vier pijlers die we hebben benoemd in ons koersplan *Thuiskomen*.

4.1 (T)huizen voor nu en straks

4.1.1. Algemeen

Portefeuilleplan

In 2025 is het portefeuilleplan integraal herijkt en vastgesteld. Het portefeuilleplan geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste vastgoedportefeuille vanuit een integraal perspectief. Het portefeuilleplan is bepalend voor (des)investeringen en exploitatiekeuzes. Dit omvat concrete kaders voor het assetmanagement. Anders dan in het portefeuilleplan 2021 – 2030 is de wensportefeuille voor de periode 2025 – 2035 financieel niet haalbaar. De totale opgave is groter dan de financiële ruimte die nodig is om de opgave binnen de gewenste termijn te realiseren. In dit portefeuilleplan is daarom een meerjareninvesteringsprogramma opgenomen. Met het programma bewegen we van de huidige portefeuille naar de wensportefeuille. De aantallen nieuwbouw en renovatie uit het meerjareninvesteringsprogramma worden opgenomen in het jaarplan.

Het portefeuilleplan is daarnaast geïntegreerd in de jaarlijkse planning & controlcyclus. Jaarlijks worden in het voorjaar interne, en externe ontwikkelingen in beeld gebracht. Op basis daarvan wordt beoordeeld of er aanleiding is tot bijstelling van de portefeuilledoelstellingen en het meerjareninvesteringsprogramma.

Minder nieuwe verhuringen

We verhuurden in 2025 332 woningen aan nieuwe huurders, waarvan 51 nieuwbouwwoningen. 310 woningen verhuurden we als DAEB-woning en 22 als niet-DAEB-woning. 40 garages/parkeerplaatsen zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

De mutatiegraad bedroeg 5%. Dit was lager dan in 2024, toen het 6,6% was. Het aantal nieuwe verhuringen daalde ten opzichte van 2023 (394) en 2024 (365), terwijl de vraag naar woningen nog steeds toeneemt.

Verhuringen	2025	2024
Aantal nieuwe verhuringen (incl. nieuwbouw)	332	365
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	5,0%	6,6%
Percentage passend toegewezen	99,2%	98,5%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep	99,4%	100,0%

Grote vraag naar woningen

We verhuren onze vrijgekomen woningen via Thuispoort, waarbij we met 8 corporaties samenwerken in de regio Noordoost-Brabant en Gennep. Woonveste adverteert in Thuispoort woningen via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning krijgt aangeboden.

De gemiddelde slaagkans voor actief woningzoekenden met herkomst gemeente Heusden (sociale huurwoning) bedraagt over 2025 13,5%. Dit ligt hoger dan gemiddeld in de regio (12,4%). Dit komt doordat in 2025 het project Pastoor Smoldersstraat met lokale voorrang is toegewezen. De lokale slaagkans ligt hierdoor wat hoger.

Een deel van de seniorenwoningen wordt geadverteerd met het 65+ doorstroomlabel. Huurders van Woonveste die in een eengezinswoning wonen en ouder zijn dan 65 kunnen aan de 65+ doorstroomregeling deelnemen. Zij krijgen vervolgens voorrang als ze reageren op gelabelde seniorenwoningen. Ook kunnen zij, onder bepaalde voorwaarden, hun oude huurprijs meenemen naar de nieuwe woning. In 2025 zijn 18 seniorenwoningen met de doorstroomregeling verhuurd.

Directe bemiddelingen

51 woningen werden via directe bemiddeling verhuurd. Bij de toewijzing streven we er naar een passende woning te vinden, waarbij we ook kijken naar de draagkracht van onze wooncomplexen en buurten. We zien dat er de afgelopen jaren meer woningen nodig waren voor statushouders en uitstroom vanuit zorg, terwijl het woningaanbod juist daalde.

- 25 woningen werden toegewezen aan statushouders, waarvan 23 in de gemeente Heusden. De taakstelling uit 2025 is hiermee gehaald, maar er blijft nog een achterstand vanuit eerdere jaren over. Met gemeente Heusden is nauw overleg over de taakstelling en creatieve oplossingen, zoals het verbouwen van een woning voor het huisvesten van een groot gezin.
- We verhuurden 15 woningen aan woningzoekenden die uitstroonden vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Hierover zijn in het kader van de regionale matchingstafel afspraken gemaakt met gemeente Heusden en regio Hart van Brabant. Het aantal is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Dit blijft zorgen voor een spanningsveld. Doordat we de goede match tussen woningzoekenden, woning en buurt essentieel vinden, konden we niet voldoen aan de streefaantallen vanuit de regionale matchingstafel. Dit probleem blijft komende jaren bestaan, aangezien de verwachte aantallen vanuit de matchingstafel verder zullen stijgen.
- Er gingen 3 woningen naar urgenten die een medische of sociale urgentie kregen vanuit de regionale urgentiecommissie.
- Andere bemiddelingen betreffen onder meer aangepaste woningen voor kandidaten vanuit de WMO (gemeente), woningruil en zorgwoningen waarvoor de zorgorganisatie de kandidaat-huurder aandroeg.
- In 2025 is in gemeente Heusden 14% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan doelgroepen statushouders, urgenten en uitstroom uit zorg.

Regionale afspraken aandachtsgroepen

In 2025 zijn in zowel de regio Hart van Brabant als in de regio Noordoost Brabant gesprekken gestart om te komen tot een regionale urgentieregeling voor urgent woningzoekenden. Dit is een verplichting vanuit de Wet versterking regio volkshuisvesting. Omdat de gemeente Heusden voor het sociaal domein regionaal samenwerkt in Hart van Brabant en voor het wonen in Noordoost Brabant, doen we in beide regio's mee aan de gesprekken. Essentieel is dat we uiteindelijk, samen met de gemeente Heusden, een werkbare situatie creëren voor ons en voor Heusdense woningzoekenden.

Inkomenstoets passend toewijzen en staatssteunregeling

Bij het toewijzen van woningen hebben we te maken met een toets op inkomen vanuit de wet passend toewijzen en met de staatssteunregeling. We bleven in 2025 voor zowel passend toewijzen als staatssteunregeling binnen de normen.

Verkoop

We hebben een beperkt aantal woningen gelabeld voor verkoop. Deze woningen worden bij mutatie verkocht of bij interesse van zittende huurders. Het gaat om woningen die op langere termijn niet meer bij onze vastgoedportefeuille passen. Dit is onder meer bepaald op basis van perceelgrootte, mate van versnippering, technische kenmerken en locatie. In 2025 zijn 10 woningen verkocht. Dat is meer dan vooraf verwacht, door het inlopen van een achterstand uit 2024 én doordat er in de tweede helft van het jaar een aantal te verkopen woningen snel achter elkaar leeg kwamen.

We hebben in het najaar van 2025 een gedeelte van de huurders van woningen uit de verkoopvijver aangeschreven, met het bericht dat zij de mogelijkheid hebben om de woning te kopen. Daaruit is 1 verkoop voortgekomen. Deze woning wordt in 2026 daadwerkelijk overgedragen. In 2026 wordt de rest van de woningen op de verkoopvijver aangeschreven. Eind 2025 staan nog 67 woningen op de verkooplijst.

Er is in 2025 1 Koopgarantwoning teruggekocht en vervolgens regulier, zonder koopgarantconstructie, verkocht. Per 31 december hebben we nog 21 woningen met koopgarantconstructie.

Huurbeleid

Betaalbaarheid van onze huurwoningen is het uitgangspunt van ons huurbeleid. Doel is dat zoveel mogelijk huurders een huur betalen die past bij hun besteedbaar inkomen.

In het huurbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de nieuwe huurprijs na mutatie, de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen en verbeteringen. Er is een onderscheid gemaakt in de huurprijs bij een nieuwe verhuring en de huurprijs van zittende huurders.

Voor de nieuwe verhuringen kijken we naar de gewenste basishuren, de streefhuur bij mutatie. We toppen bij de jaarlijkse huurverhoging niet af op streefhuren, maar gaan uit van een generieke gematigde jaarlijkse huurverhoging. In enkele kleine kernen adverteren we vrijkomende woningen via het tweehurenbeleid.

Huurverhoging, huurderiving en huurachterstand

Jaarlijkse huuraanpassing

De afspraken uit de nationale prestatieafspraken 2025-2035 vormen de basis voor de huurverhoging, waarbij door de minister werd bepaald dat de huursomstijging mocht maximaal 4,5% zijn. Terwijl we al bezig waren met de voorbereidingen voor de huurverhoging werden we geconfronteerd met een Tweede Kamermotie over huurbevriezing. Dit zou grote gevolgen hebben gehad voor de mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Door de val van het kabinet ging de huurbevriezing niet door en konden we de voorgenomen huurverhoging doorvoeren.

We verhoogden de huurprijzen voor sociale huurwoningen met 4,5%. Daarbij zorgden we ervoor dat de huurprijzen niet boven de subsidiabele huurgrens kwamen. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast van € 50,00 voor de midden inkomenscategorie en € 100,00 voor de hoogste inkomens. De middenhuur en vrije sectorwoningen zijn verhoogd met 4,1%, garages met 4,5%.

Huuraanpassing bij mutatie

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de basishuur. De meeste woningen zijn gelabeld op of onder de aftoppingsgrenzen. Het gebeurt geregeld dat een woning, na mutatie, in huurprijs wordt verlaagd. Zo komt de woning beschikbaar voor de huishoudens met de laagste inkomens, conform ons huurbeleid. De huurprijs van zittende huurders verandert niet. Jaarlijks indexeren we de huurprijzen. Ook bekijken we periodiek of de verdeling nog juist is.

Huurachterstand

De huurachterstand is in 2025 gedaald ten opzichte van 2024. Eind 2025 lag de totale huurachterstand op 0,87%, waar het eind 2024 1,10% was, terwijl de afboekingen vergelijkbaar waren. Voor het eerst sinds de coronaperiode is het percentage huurachterstand totaal onder 1%. Met name de achterstand van zittende huurders laat een dalende trend zien. Afgelopen jaar is hard gewerkt om langlopende dossiers, van huurders met hoge huurachterstanden, op te lossen. Dankzij onze inzet en samenwerking met gemeenten zijn er minder huurders met een hoge huurachterstand. Bij nieuwe achterstanden komen we meteen in actie om oplopende betaalachterstanden te voorkomen. Na een evaluatie hebben we besloten om de samenwerking met Corpsupport hierbij voort te zetten.

Ontruiming

Ontruiming proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. We beseffen dat een dak boven je huis één van de belangrijkste levensbehoeften is.

Vanaf het eerste moment dat er sprake is van overlast of betaalachterstanden, bieden we huurders hulp aan om te voorkomen dat het uiteindelijk komt tot een huisuitzetting. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er dus al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, door Woonveste, gemeente of hulpverlenende instanties. Helaas is een ontruiming uiteindelijk niet altijd te voorkomen.

In 2025 waren er 5 ontruiming (in 2024 10). In alle gevallen was er meer aan de hand dan alleen huurachterstand. Er is een combinatie met ernstige en langdurige overlast, of er was sprake van niet-bewonen van de woning door de hoofdhuurder.

Sinds 2024 zetten we meer in op het tegengaan van woonfraude en illegale onderhuur. Door de krapte op de woningmarkt neemt de aantrekkelijkheid om fraude te plegen toe en krijgt het aanpakken van fraude meer aandacht bij ons. Huurders die geconfronteerd worden met hun oneigenlijke gebruik van de woning zeggen soms uit zichzelf de huur op, in andere gevallen is een juridisch traject gestart.

Verhuureenheden

Op de peildatum 31 december 2025 heeft Woonveste 6.731 verhuureenheden in eigendom. In de volgende tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typering volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2025			2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	4.938	690	5.628	4.877	710	5.587
Parkeergelegenheden	-	818	818	-	818	818
BOG / MOG / ZOG	281	4	285	281	4	285
Totaal	5.219	1.512	6.731	5.158	1.532	6.690

Van de 690 niet-DAEB woningen in 2025 hebben 358 woningen (2024: 377) een gereguleerd huurcontract (onder de huurtoeslaggrens).

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorgonroerendgoed (intramurale zorgeenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
Woningen	4.905	138	306	279	5.628
Parkeergelegenheden	811	-	3	4	818
BOG / MOG / ZOG	265	-	-	20	285
Totaal	5.981	138	309	303	6.731

Woningen

In 2025 is de voorraad toegenomen met 51 nieuwbouwwoningen. Er zijn 10 woningen verkocht, 16 woningen zijn geherclassificeerd van Niet-DAEB naar DAEB.

De woningen zijn ingedeeld op basis van de huidige (kale) huur in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Huurcategorieën		Aantal
vanaf	tot en met	
-	Kwaliteitskortingsgrens (€477,20)	293
Kwaliteitskortingsgrens (€477,20)	1e aftoppingsgrens (€682,96)	3.159
1e aftoppingsgrens (€682,96)	2e aftoppingsgrens (€731,93)	712
2e aftoppingsgrens (€731,93)	Maximale lage huurprijsgrens (€900,07)	1.141
Maximale lage huurprijsgrens (€900,07)	Maximale middenhuurgrens (€1184,82)	304
Maximale middenhuurgrens (€1184,82)	-	19
Totaal		5.628

Overige verhuureenheden

Woonveste verhuurt 271 zorgeenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 818 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel en buurtcentra. Dit zijn in totaal 10 eenheden.

Onderhoud van woningen

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit.

Onderhoud en verbeteringen (€)	2025	2024
Dagelijks onderhoud	7.021.934	6.315.250
Kosten mutatieonderhoud	3.752.367	3.168.352
Kosten reparatieonderhoud	3.269.567	3.146.898
Planmatig onderhoud	9.339.226	8.372.734
Kosten regulier planmatig onderhoud	8.923.253	7.929.427
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	415.973	443.307
Contractonderhoud	2.348.377	2.311.955
Totaal onderhoud	18.709.537	16.999.939
Renovatieprojecten	20.252.092	12.835.543
Overige verbeteringen bestaand bezit	2.974.194	2.220.646
Totaal investeringen	23.226.286	15.056.189

Dagelijks onderhoud

We voeren reparaties uit op verzoek van huurders (reparatieonderhoud) en maken een woning kwalitatief in orde voor de nieuwe huurder bij een woningmutatie (mutatieonderhoud).

We werken hierbij samen met vaste aannemers. Met de komst van een (interim)teamleider onderhoud is er ruimte gekomen om meer focus te leggen op het dagelijks onderhoud. Eind 2025 zijn we gestart met een aantal gerichte procesverbeteringen en beheersmaatregelen, zoals het werken met een kwaliteitshandboek.

Reparatieonderhoud

Wij hechten veel waarde aan een goede service voor onze huurders. Reparatieverzoeken kunnen zowel telefonisch als digitaal worden ingediend.

De kosten voor reparatieonderhoud zijn vergelijkbaar met vorig jaar.

Mutatieonderhoud

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is en wordt bepaald welke maatregelen nodig zijn om de woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen. Daar waar oudbewoners niet mee hadden gedaan aan planmatig vervangen van badkamer, keuken of toilet, is dit bij mutatie alsnog gedaan en op mutatieonderhoud geboekt.

We hebben in 2025 meer uitgegeven dan in vorig jaar en ook meer dan was begroot. Voor een deel komt dit omdat we begin 2025 facturen hebben betaald van opdrachten uit 2024. In eerdere jaren werden die vaker nog op het voorgaande boekjaar geboekt.

Een andere bijzonderheid in 2025 was dat we een pilot hebben uitgevoerd om vloerisolatie bij mutatie toe te passen, bij ongeïsoleerde onbereikbare vloeren. Dit was een voornemen vanuit het duurzaamheidsbeleid en hiervoor was in 2025 extra geld beschikbaar als investering. In de praktijk bleek het aanbrengen van deze vloerisolatie bij mutatie gecompliceerder dan verwacht. Eind 2025 is na een evaluatie, vanwege de hoge uitgaven, besloten om te stoppen met deze pilot.

Individueel planmatig onderhoud (IPO)

Indien huurders in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij hier later alsnog voor in aanmerking komen. De uitgaven voor de individuele keuken-, badkamer- en toiletvervangingen zijn binnen de begroting gebleven. Eind 2025 vormde een overgangsfase naar vraaggestuurd onderhoud bij het vervangen van badkamers, keukens en toiletten. In 2026 is er geen apart IPO-budget meer, vervalt dit proces en wordt dit onderdeel van het vraaggestuurd onderhoud van badkamers, keukens en toiletten.

Regulier planmatig onderhoud (PO)

Onder regulier planmatig onderhoud worden werkzaamheden verstaan als schilderwerk, vervangen van kozijnen, voegwerk, dakbedekking, dakgoten. 2025 is het laatste jaar geweest dat we complexgewijs binnenonderhoud (douche, toilet, keuken) uitvoeren.

In 2025 hebben we € 8,9 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Dit is circa € 1 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit komt door een inhaalslag van het uitgesteld onderhoud van de laatste jaren.

Meerjarenderhoudsbegroting

De basis voor doeltreffend vastgoedbeheer wordt gevormd door een meerjarenderplanning (MJOP) en de financiële vertaling daarvan – de meerjarenderhoudsbegroting (MJOB). Op complexniveau moeten de vastgoedelementen en de technisch staat ervan in beeld zijn. Conditiemetingen zijn daarbij van belang. In 2025 zijn we gestart met een interne opleiding conditiemeting NEN 2767, hiermee kunnen we in de toekomst zelf de conditiemeting uitvoeren. In 2025 zijn we verder gestart met onderzoek naar verbetermogelijkheden in de MJOP. In 2026 zullen we de verkregen inzichten implementeren.

Contractonderhoud

Woonveste heeft kortcyclisch onderhoud zoals cv-ketelonderhoud en -vervanging door middel van (raamwerk)overeenkomsten uitbesteed aan vaste samenwerkingspartners.

4.1.2. Zoveel mogelijk woningen erbij

Nieuwbouw

Om het huidige woningtekort aan te pakken is er vanuit Woonveste veel inzet op nieuwbouw. De realisatiekracht van nieuwbouw wordt bepaald door een complex samenspel van factoren, zoals flora- en fauna regelgeving, stikstof problematiek en ruimtelijke procedures met bezwaren.

We hebben in 2025 51 woningen opgeleverd. Het betreft de volgende projecten:

- Van Houtplein (Vlijmen). Dit betreft 3 appartementen in een voormalige apotheek, op de begane grond van een complex wat al in eigendom was van Woonveste.
- Geerpark (Vlijmen). Dit zijn de laatste 6 eengezinswoningen die opgeleverd zijn in het project Geerpark.
- Pastoor Smoldersstraat (Vlijmen). Dit betreft 42 beneden/boven woningen in houtbouw. Oorspronkelijk stonden hier 22 huurwoningen van Woonveste. Deze zijn in 2024 gesloopt.

Daarnaast zijn de volgende projecten in voorbereiding. In 2025 zijn hier Startdocumenten of Investeringsvoorstellen voor goedgekeurd:

- Vlijmense Dijk (Vlijmen). Dit betreft een project met 48 woningen waarvan er 38 bestemd zijn voor mensen die zorg van een zorgorganisatie nodig hebben (zorgappartementen). Het complex gaat gedeeltelijk in houtbouw uitgevoerd worden.
- Jorisakkerstraat (4 woningen in Helvoirt). Dit betreft een perceel waarop een twee-onder-1-kap woning stond. Door een grote brand moesten deze woningen gesloopt worden. In april 2026 kunnen we starten met de bouw van 4 beneden/boven woningen.
- Raamse Loop (Helvoirt). Op deze locatie beogen we 11, in fabriek te produceren, compacte eengezinswoningen van ca. 60 m2 modulair en circulair te realiseren in houtbouw.
- Heverslo (40 zorgwoningen in Oudheusden). De locatie moet huisvesting en zorg bieden aan 40 bewoners met een PG-aandoening. Op dit moment is de verwachting dat er in 2027 gebouwd kan gaan worden, dit in verband met de omgevingsplanprocedure.
- Reigerskant (8 woningen in Esch). In 2026 werken we aan de verdere uitwerking van het plan voor 8 compacte huurwoningen. De koopovereenkomst met de gemeente moet nog gesloten worden. De plannen passen binnen het bestemmingsplan.
- Pater van den Elsenstraat - Haarstek (21 appartementen in Haarsteeg). Het stedenbouwkundig voorstel met 3 bouwlagen en 21 appartementen wordt uitgewerkt. De procedure voor wat betreft planologisch afwijken moet nog doorlopen worden.
- Rooseveltstraat - Bibliotheek (40 appartementen in Drunen). Het stedenbouwkundig voorstel met 4 tot 5 bouwlagen en 40 appartementen wordt uitgewerkt. De procedure voor wat betreft planologisch afwijken moet nog doorlopen worden.
- Hoge Heide (Vlijmen). Dit betreft een project met tijdelijke woningen op grond van gemeente Heusden. Door bezwaren is dit project nog niet in uitvoering genomen.
- De Grassen (Vlijmen). Dit betreft in de eerste fase 39 woningen. Totale ontwikkeling betreft 240 huurwoningen in een ontwikkeling van in totaal 800 woningen.

Naast onze eigen ontwikkelingen worden we ook regelmatig benaderd voor het afnemen van sociale huurwoningen in projecten van andere ontwikkelaars. We werken daarbij nauw samen met de gemeenten om ook op deze locaties ca. 30% sociale woningbouw toe te voegen. Er zijn diverse lopende trajecten, maar dat heeft in 2025 nog niet tot overeenkomsten of transacties geleid.

4.1.4. Energetisch klaar voor de toekomst

In 2050 moeten alle sociale huurwoningen energieneutraal zijn. Door het wonen CO₂-neutraal te maken, dragen corporaties bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord.

Duurzaamheidsbeleid

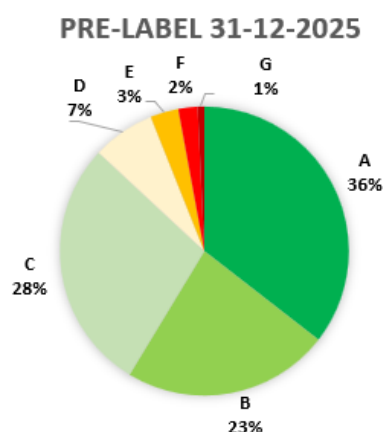
In ons duurzaamheidsbeleid uit 2023 hebben we acht acties benoemd die richting geven aan de verduurzaming van onze woningvoorraad. In 2026 herijken we dit beleid. In 2025 hebben we de ingezette projecten en maatregelen uit voorgaande jaren verder gebracht en zijn opnieuw stappen gezet in het toepassen van circulariteit binnen onze werkzaamheden.

Twee van de acht acties sluiten direct aan op de Nationale Prestatieafspraken. Met de complexmatige én individuele aanpak van EFG-woningen werken we toe naar het behalen van minimaal label C in 2028. In 2025 is hiermee een concrete start gemaakt en zijn de eerste projecten afgerond; de uitvoering loopt door in 2026 en 2027. Daarnaast is het uitfaseren van enkel glas in woonvertrekken in 2025 succesvol afgerond. Ook het verledten van verlichting in algemene ruimten is voltooid; het vernieuwen van noodverlichting loopt nog door als meerjarig proces.

De pilot voor de plaatsing en monitoring van hybride warmtepompen is in 2025 nog niet afgerond en staat gepland voor oplevering in 2026. Het plaatsen van zonnepanelen binnen de verschillende programma's verloopt volgens planning en is inmiddels een doorlopend onderdeel van onze verduurzamingsopgave.

Energieprestatie conform NTA8800

In 2025 zijn door de uitvoering van onze plannen de nodige labels verbeterd. Hierbij zijn tijdens de verduurzaming veelvuldig meer dan 2 labelsprongen gemaakt per aangepakte woning. 158 woningen hebben een beter label gekregen. In de afbeelding is de verdeling van de energielabels van ons bezit weergegeven voor zover deze bekend zijn. We gaan uit van het pre-label omdat dit het beste de werkelijkheid weergeeft.



Zonnepanelen

In 2025 is er uitvoering gegeven aan het plaatsen van zonnepanelen. We hebben bij 157 installaties gerealiseerd en 1781 panelen geplaatst. Het plaatsen van zonnepanelen binnen de verschillende programma's verloopt volgens planning en is inmiddels een doorlopend onderdeel van onze verduurzamingsopgave.

Toekomstbestendige duurzame voorraad

Er is gewerkt aan de voorbereiding, uitvoering en afronding van verschillende verduurzamings- en renovatieprojecten. Hieronder wordt de stand van zaken beschreven.

Projecten in uitvoering/afgerond:

- Het project Clauslaan e.o. Vlijmen van 74 woningen is in 2025 opgeleverd. Deze woningen zijn naar de isolatiestandaard geïsoleerd, voorzien van warmtepompen (aardgasloos).
- Het project Venne-Oost (Marnixstraat e.o.) van 139 woningen is gesplitst in 2 fases in verband met natuurwetgeving. De eerste fase is afgerond in 2024. De tweede fase betreft het restant van 89 woningen en is juni 2025 opgeleverd. De woningen zijn geïsoleerd naar de isolatiestandaard en voorzien van hybride warmtepompen.
- Het project Vondelstraat e.o. Vlijmen met 141 woningen is in uitvoering. De woningen worden geïsoleerd naar de isolatiestandaard en voorzien van warmtepompen (gasloos).
- Het project Esch, 38 woningen is in uitvoering. De woningen worden geïsoleerd naar de isolatiestandaard.

Daarnaast zijn er in 2025 voorbereidingen getroffen om de volgende projecten in 2026 en 2027 in uitvoer te brengen:

- Ongeveer 170 individuele woningen van EFG label naar C label te brengen. Dit wordt uitgevoerd in 2026 en 2027.
- Project Elshout, 22 woningen worden begin 2026 geïsoleerd naar de isolatiestandaard. Er wordt in dit project een proef gedaan om een aantal daken te isoleren met biobased isolatiemateriaal.
- Project Drunen, Dit betreft 90 woningen. De planning van de uitvoering is afhankelijk van vergunningverlening met betrekking tot flora en fauna. Dit zal deels na de zomer 2026 zijn en voor een deel in 2027.
- Project Haaren, Dit betreft 33 woningen die in 2026 geïsoleerd worden naar de isolatiestandaard.
- Project Vlijmen, Dit betreft 33 woningen die geïsoleerd worden naar de isolatiestandaard en voorzien worden van warmtepompen (gasloos).

4.1.5. Gezond en milieu- en natuurvriendelijk

In 2025 heeft Woonveste verder gewerkt aan het realiseren van een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving voor onze huurders. De uitgangspunten van The Natural Step, die in ons koersplan zijn verankerd, helpen ons daarbij om richting te houden in een tijd waarin veel ontwikkelingen zich sneller aandienen dan voorheen.

Gezond wonen begint bij woningen die comfortabel, veilig en toekomstbestendig zijn. Daarom hebben we in 2025 opnieuw geïnvesteerd in het verbeteren van de kwaliteit van onze woningen. Met goede isolatie, ventilatie en luchtdichtheid zorgen we voor een prettig binnenklimaat. Steeds vaker passen we biobased isolatiematerialen toe, die bijdragen aan een natuurlijke vochthuishouding en een gezond leefmilieu binnenshuis. Ook zetten we bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijker in op houtbouw, een bouwmethode die past bij onze ambitie om de milieubelasting te verlagen en tegelijkertijd woningen te realiseren die warm, licht en natuurlijk aanvoelen.

Gezondheid gaat echter verder dan de woning zelf. In onze wijken blijven we investeren in een woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en prettig buiten zijn. We verminderen verharding waar we kunnen en werken aan klimaat adaptieve oplossingen die hittestress beperken. Daarmee sluiten we aan bij de bredere beweging om samen met onze partners: gemeenten, collega-corporaties en bewoners te bouwen aan sterke buurten waarin mensen zich thuis voelen en waarin natuur weer meer ruimte krijgt. De aandacht voor vergroening sluit ook aan bij de ambities zoals die in onze prestatieafspraken met gemeenten worden gevolgd en gemonitord.

Ons handelen wordt steeds meer bepaald door de overtuiging dat gezondheid van mensen en gezondheid van natuur hand in hand gaan. Door circulair te denken bij onderhoud en renovatie, materialen te hergebruiken waar dat kan, en te kiezen voor oplossingen die minder druk leggen op natuurlijke hulpbronnen, zetten we stappen naar een meer natuurvriendelijke manier van werken.

4.1.6. Sturen op maatschappelijke waarde

We willen de keuzes in ons handelen niet alleen baseren op bedrijfseconomische aspecten maar juist ook op maatschappelijke waarde. Dat betekent bijna per definitie een subjectieve afweging van de voorliggende keuzes. Het is ook een bewuste keuze om deze afweging niet te gaan objectiveren, maar hem juist onderdeel van ons discussies te laten zijn. In de besluitvorming leggen we onze (subjectieve) afweging zorgvuldig vast. In 2025 hebben we deze situatie op meerdere momenten voor dit vraagstuk gestaan. Zoals de kostbare verduurzaming van het gespikkeld bezit in onder andere Esch en de keuze voor houtbouw in een tweetal toekomstige projecten. Zo gaan we de Vlijmense Dijk wel (deels) in hout bouwen, maar op de locatie Rooseveltstraat niet, omdat we daar de extra kosten van de houtbouw niet vonden opwegen tegen de maatschappelijke waarde.

4.2 De mens centraal

4.2.1. Dienstverlening

In verbinding met onze huurders

In 2025 stonden we stil bij wat voor ons belangrijk is: *dichtbij en in verbinding zijn met onze huurders*. Daarom werkten we aan een toegankelijker en persoonlijker communicatie. Uit ons huurdersonderzoek bleek dat de meeste bewoners liever met 'je/jij' worden aangesproken. Daarom

stapten we over van ‘u’ naar ‘je/jij’ in onze nieuwsbrieven, Woonvenster en op onze website. Zo sluiten we beter aan bij hun wensen en voelt onze communicatie persoonlijker en dichterbij.

We hebben in 2025 de eerste stap gezet in het verder uitbreiden van ons digitale klantportaal, zodat huurders steeds meer woonzaken zelf online kunnen regelen. Samen met huurders en Taalhuis Heusden testten we onze webformulieren op begrijpelijkheid en gebruiksvriendelijkheid. Deze inzichten vormen in 2026 de basis voor de volgende stap in de doorontwikkeling van het klantportaal.

In maart verscheen onze eerste digitale nieuwsbrief. Daarmee kunnen we huurders sneller en actueler informeren en blijven we beter met hen in verbinding. Voortaan ontvangen zij drie tot vier keer per jaar deze online nieuwsbrief, naast het bewonersmagazine Woonvenster dat twee keer per jaar verschijnt. Door van drie naar twee edities te gaan en één editie te vervangen door een digitale nieuwsbrief maken we bovendien een duurzamere keuze: minder drukwerk, minder papier én toch snelle, actuele updates over belangrijke woonzaken.

KWH label

Het KWH Huurlabel helpt Woonveste bij het monitoren van de tevredenheid en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening. Dit alles op basis van het oordeel van onze huurders. Het is ook een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en ze te spiegelen aan andere corporaties. We hebben regelmatig overleg met KWH wat we kunnen leren van de uitkomsten. Geeft een huurder een onvoldoende, dan wordt altijd uitgezocht wat de reden is en of actie nodig is om de dienstverlening te verbeteren, voor deze huurder én toekomstige situaties.

Labelonderdelen KWH	2025	2024	Landelijk 2025
Algemene dienstverlening	7,2	7,3	7,1
Nieuwe woning	7,8	8,0	7,8
Reparaties	8,1	8,3	8,3
Onderhoud	7,5	7,5	7,4
Huur opzeggen	7,9	7,9	7,9

Op 17 april 2025 hebben we het nieuwe huurlabel overhandigd gekregen van KWH. De KWH-scores van eind 2025 zijn positief. Alle onderdelen liggen rond het landelijk gemiddelde.

Voor het huurdersoordeel uit de Aedes benchmark krijgen we een totaalscore B, net als in 2024.

Prestatieveld huurdersoordeel	Woonveste 2025	Gemiddelde sector	Letter 2025	Woonveste 2024
Nieuwe huurders	7,8	7,8	B	8,0
Huurders met reparatieverzoek	8,1	8,3	A	8,3
Vertrokken huurders	7,9	7,9	C	7,9

Klachten

Klachten volgen eerst onze interne klachtenprocedure. Mocht men het niet eens zijn met onze reactie op de klacht, dan is het mogelijk om een klacht in te dienen bij de onafhankelijke regionale klachtencommissie woningcorporaties (RKCW). In 2025 zijn er vier klachten over Woonveste binnengekomen bij de RKCW. Voor 1 klacht is begin 2026 een zitting gepland. De andere 3 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard. Woonveste had niet voldoende gelegenheid gehad om de klacht eerst zelf te behandelen. Na de interne behandeling is de klacht niet meer bij de RKCW terecht gekomen.

De Huurcommissie deed in enkele zaken uitspraken over verzoeken van huurders voor huurverlaging op basis van een gebrek aan de woning. Een van de verzoeken werd niet ontvankelijk verklaard, bij de andere verzoeken werd Woonveste in het gelijk gesteld en werd een huurverlaging niet redelijk geacht.

4.2.2. Persoonlijk en op maat

Huurders en woningzoekenden kunnen op diverse manieren contact zoeken met ons: via telefoon, e-mail, klantportaal of door ons kantoor te bezoeken. Daarnaast organiseren we spreekuren in diverse

kernen of gaan we op huisbezoek. De wijze van contact is afhankelijk van de voorkeur van de huurder en van het onderwerp.

Verschil maken waar nodig betekent dat we voor bepaalde situaties afwijken van het standaardbeleid. Dit doen we door steeds na te denken wat een passende oplossing is. Daarbij wegen we af of er echt sprake is van maatwerk of iets waarvoor nieuw beleid gewenst is.

4.2.3. Extra aandacht voor mensen die kwetsbaar zijn

Er komen meer mensen met een zorgvraag, een complexe achtergrond of onvoldoende zelfredzaamheid in een van onze huurwoningen wonen. Hierbij kunnen zich achter de voordeur problemen manifesteren zoals verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid. We spannen ons in om zichtbaar te zijn in de buurten en kernen en achter de voordeur te komen, om zo problemen tijdig te signaleren. Onze buurtbeheerders hebben hierbij een belangrijke rol. Zij houden kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders en zijn veel in onze buurten en kernen te vinden.

4.2.4. Zichtbaar en toegankelijk in de buurt

We proberen op verschillende manieren zichtbaar te zijn in de buurt. Bijvoorbeeld door een periodiek spreekuur te organiseren, met onze buurtwagen ergens te gaan staan of rondes te maken door de buurt. We werken in 3 rayonteam, waardoor er duidelijke aanspreekpunten en korte lijnen zijn.

We vinden het belangrijk om aan te sluiten bij allerlei festiviteiten en bijeenkomsten die door gemeenten of netwerkpartners worden georganiseerd, om op een informele manier in contact te komen met bewoners. Ook waren we bijvoorbeeld bij de Vitaliteitdag in gemeente Heusden, waar bewoners informatie over Thuispoort en nieuwbouwprojecten kregen. Een goede manier om een andere groep Heusdense inwoners te spreken. Veel vragen gingen over nut van inschrijving op Thuispoort bij het hebben van een koopwoning.

Onderhoudsprojecten zijn een uitstekende gelegenheid om huurders te leren kennen. Zo organiseerden we ook in 2025 weer diverse opruimdagen en ontmoetingsmomenten, met het doel om huurders tijdens de werkzaamheden een hart onder de riem te steken, te horen wat er speelt en beter kennis te laten maken met elkaar.

Ook tijdens de realisatie van nieuwbouwwoningen organiseerden we diverse activiteiten, zoals kijkmomenten en inmeetmiddagen. Zo maken bewoners kennis met medewerkers van Woonveste, met hun toekomstige burens en voelen zich direct verbonden met hun nieuwe leefomgeving.

We deden samen met de aannemer mee aan de Dag van de Houtbouw met het project 'nieuwbouw Pastoor Smoldersstraat'. Dit trok veel belangstellenden uit de omgeving.

4.2.5. Nieuwe vormen van participatie: huurders én woningzoekenden

Huurdersvereniging Heusden

We betrekken Huurdersvereniging Heusden (HvH) bij te maken keuzes en activiteiten door hen vroegtijdig te informeren over strategische zaken en bijeenkomsten in de wijk. We hebben in 2025 drie keer een bestuurlijk overleg gehad met HvH. Daarnaast is HvH in een vroeg stadium betrokken bij nieuw op te stellen beleid en/of beleidswijzigingen.

Voorafgaand aan de formele adviesaanvraag is in deze overleggen informatie opgehaald over zienswijze en ideeën van HvH. Hiermee is gewerkt aan verbeteren van kennisdeling en betrokkenheid van HvH. Aan HvH is advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging 2025, het kwaliteits- en onderhoudsbeleid inclusief het onderhouds ABC, het portefeuilleplan, de begroting en het jaarplan. HvH heeft over deze onderwerpen een schriftelijk advies uitgebracht.

De Huurdersvereniging heeft in 2025 samen met de notaris hun statuten herijkt. Woonveste is hierover geïnformeerd. De statuten worden in het eerste kwartaal 2026 vastgesteld.

De HvH heeft in het proces rondom de prestatieafspraken in de vier gemeente waar Woonveste actief is de nodige bijdrage geleverd. Met de huurdersorganisaties van de corporaties in Boxtel, Oisterwijk

en Vught onderhoudt HvH het contact. Zij stemmen onderling af over de input voor de prestatieafspraken.

De HvH is betrokken bij de werving van twee nieuwe commissarissen voor de RvC van Woonveste. Eén van de nieuwe commissarissen is op voordracht van de Huurdersvereniging. Daarnaast is de zittende commissaris op voordracht van de HvH herkozen in 2025.

De HvH is uitgenodigd door Woonveste en de RvC om aanwezig te zijn bij de themasessie over Woonfraude en Ondernijning.

De HvH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop. De begroting 2025 is in bestuurlijk overleg besproken en vastgesteld. Met de klachtenbemiddelingsteams van de HvH is twee keer overleg geweest.

Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers

Met actieve huurders en bewonerscommissies zijn regelmatig contacten over de woning, het wooncomplex en de woonomgeving. De bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Elk jaar staan we stil bij de inzet van vele Woonveste-vrijwilligers in onze buurten en kernen, door het organiseren van een bedankmiddag. Afgelopen jaar was er op 11 april 2025 een gezellige bijeenkomst.

Vernieuwing huurdersparticipatie

We hebben met de HvH verkennende gesprekken gevoerd over nieuwe vorm van participatie. Daarbij is geconstateerd dat er een andere werkwijze nodig is rondom het lidmaatschap van de HvH. We werken dat momenteel uit. Door deze nieuwe werkwijze is de verwachting dat de HvH een veel groter bereik kan krijgen onder de huurders voor hun activiteiten en vergaderingen. Dat bereik gaat ons ook de mogelijkheid bieden om nieuwe vormen van participatie te ontwikkelen en daarvoor meer huurders te bereiken. Dat pakken we in 2026 verder op.

4.2.6. Een stevig partnernetwerk: uitvoering, beleid en bestuur

Gemeente Heusden

De volkshuisvestelijke opgaven verbreden zich en we zien steeds meer samenhang tussen verschillende taakvelden. Om de goede samenwerking te behouden en inhoud te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven is het nodig om in elkaar te investeren. In 2025 is er gezamenlijk gekeken naar een goede overlegstructuur voor 2026.

Er vinden met regelmaat zowel ambtelijk als bestuurlijk overleggen plaats. De taakvelden van Woonveste zijn verdeeld over de portefeuilles van diverse wethouders. Hierdoor is Woonveste goed in contact met alle wethouders.

Gemeenteraad Heusden

In 2025 hebben we ingezet op nauwer contact met de gemeenteraad in Heusden. Onze Directeur-bestuurder sprak dit jaar met lokale politieke partijen in gemeente Heusden. Deze gesprekken hebben bijgedragen aan wederzijds begrip en een stevigere basis voor samenwerking. Tevens zijn de gesprekken gebruikt om, in opmaat naar de gemeenteraadsverkiezingen, de wensen van Woonveste voor de komende periode met de politiek te delen. Ook de komende jaren blijven we investeren in een open en regelmatig contact met de raad.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2025 zijn in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught tot stand gekomen in samenwerking met gemeenten, corporaties en hun huurdersorganisaties. Dit is in goed overleg en via een prettige samenwerking verlopen. De nationale prestatieafspraken, regionale woondeals en de onderliggende programma's zijn leidend geweest in de te maken afspraken.

Samenwerking op casusniveau

Woonveste werkt nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners om de benodigde zorg en begeleiding voor huurders in te zetten en, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners zijn goed.

Regionale samenwerking RDO

Naast de reeds lopende activiteiten (Buildding Balance, Rap 10, RKCW etc.) zijn we in 2025 in RDO verband ook verdergegaan met nieuwe initiatieven zoals een nader onderzoek naar onze regionale opgave in relatie tot onze financiële mogelijkheden (Opgaven en Middelen). Daarnaast zetten we onze portefeuilleplannen naast elkaar om de volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio in beeld te krijgen. En er wordt ook gewerkt aan meer samenwerking op het gebied van duurzaamheid, een regionale urgentieregeling en een gezamenlijke aanpak op het gebied van woningsplitsen.

Daarnaast zetten we onze samenwerking ook in om met één stem invloed te hebben in de regio, en richting de landelijke politiek. Zo hebben we gezamenlijk succesvol ingezet op de implementatie van de Slaagkansmonitor om te sturen op woonruimteverdeling en ter vermijding van lokale huisvestingsverordeningen. Maar we opereren ook gezamenlijk in de gesprekken over de woondeal, en voeren een gezamenlijk lobby voor het afschaffen van de ATAD (beperking van renteaftrek op de vennootschapsbelasting).

Thuispoort

De woonruimteverdeling in de regio hebben we georganiseerd in Thuispoort, een samenwerking van 8 corporaties. Dit is inmiddels een volwaardige en zelfstandige organisatie. De organisatie heeft een nauwe samenhang met de activiteiten in het RDO, maar staat er formeel los van, met een eigen bestuur, aangestuurd door de ALV (Algemene Leden Vergadering).

Maatschappelijke legitimatie

Woonveste is actief in gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught. Onze focus ligt, gezien de omvang van ons woningbezit op de gemeente Heusden. Maar ook in de andere gemeenten zijn we actief en leveren we onze bijdragen in samenwerkingen met andere corporaties. In alle gemeenten bekijken we ook actief de mogelijkheden om te investeren in vastgoedontwikkelingen wanneer die gelegen zijn in de kernen waar wij al bezit hebben. Ook met andere (zorg)maatschappelijke partners in deze gemeenten blijven we in gesprek en waar nodig worden zij betrokken in te maken keuzes en/of uitvoering van activiteiten.

4.3 Sterke en verbonden buurten

We merken dat de vraagstukken in de buurten complexer worden. We zien steeds meer mensen die ondersteuning nodig hebben, terwijl er minder mensen zijn die deze ondersteuning kunnen leveren. De tolerantie ten opzichte van elkaar neemt af. En tegelijk hebben we een opgave voor het realiseren van nieuwbouw en verduurzaming van woningen, waarbij de communicatie en het contact met huurders/omwonenden cruciaal is voor een succesvolle uitvoering. Binnen deze uitdaging werken we aan sterke en verbonden buurten, waar mensen fijn samen wonen en zich prettig voelen in hun eigen woonomgeving.

In de uitvoering werkt Woonveste nauw samen met bewoners(commissies) en samenwerkingspartners. Enkele belangrijke projecten en activiteiten uit 2025 uitgelicht:

Project 'Thuis in de Wijk'

Samen met gemeente Heusden is in 2025 het project "Thuis in de Wijk" uitgevoerd, met als doel om het draagvlak voor statushouders onder bewoners en professionals te vergroten. Dit draagvlak kan vergroot worden door structureel te investeren in ontmoeting, communicatie en samenwerking. Er zijn interventies bedacht die ontmoeting en begrip stimuleren en er is nagedacht over het ontwikkelen van een structurele aanpak die zorgt voor duurzame samenwerking tussen professionals en een lerend netwerk voor professionals.

Wijkterrassen

Eén van de uitkomsten van het project 'Thuis in de Wijk' was het organiseren van wijkterrassen als een laagdrempelige ontmoetingsplek voor buurtbewoners. In 2025 zijn wijkterrassen georganiseerd in Venne-Oost, Vliedberg en Oudheusden, in samenwerking met gemeente Heusden, Bijeen en VluchtelingenWerk. We zijn op een laagdrempelige manier in gesprek gegaan met bewoners over samenleven in de buurt en kennismaken met elkaar. Vanwege het succes van de eerste wijkterrassen willen we dit in 2026 voortzetten.

Eindfeest Geerpark

In 2013 startte de bouw van de nieuwbouwwijk Geerpark. In 2025 werden de laatste woningen gebouwd. Op Burendag werd samen met bewoners, initiatiefnemers, bouwers en andere betrokkenen feestelijk stilgestaan bij de fijne duurzame woonplek die is gerealiseerd. Geerpark is een mooi voorbeeld van hoe een nieuwbouwwijk zich kan ontwikkelen tot sterke en verbonden buurt.

Initiatief bruisende gemeenschap 'Dijk van een Wijk'

De geplande nieuwbouw aan de Vlijmense Dijk biedt een perfecte kans om ook de omliggende wijk te versterken en de verbinding tussen buurt en woonzorglocatie Sint Janshof te vergroten. Daarom zijn we een samenwerking aangegaan met Mijzo en Butterfly voor 'Dijk van een Wijk', rondom Sint Janshof en de Vlijmense Dijk. Het idee is dat we een aantal buurtverbinders via Butterfly een woonplek bieden in het gebied. De buurtverbinders zorgen voor verbinding in de buurt, door zich enkele dagdelen per week in te zetten, bijvoorbeeld via het organiseren van activiteiten. In 2026 zullen de eerste (bestaande) woningen worden toegewezen aan buurtverbinders.

Woonfraude

Woonfraude is slecht voor de leefbaarheid, omdat het kan zorgen voor overlast, onveilige situaties en zo de sociale cohesie in buurten kan ondermijnen. Bovendien zorgt het voor een scheve verdeling op de woningmarkt als woningen leeg staan, illegaal worden onderverhuurd of worden gebruikt voor illegale praktijken. Daarom zijn we in 2025 verder gegaan met onze aanpak tegen woonfraude. Een aantal woningen zijn vrijgekomen door deze aanpak, vaak doordat huurders zelf besloten de huur op te zeggen na confrontatie met de situatie.

Brandveiligheid wooncomplexen

Sinds 1 juli 2024 gelden strengere eisen rondom brandveiligheid van wooncomplexen. Gedwongen door deze eisen hebben we veel aankleding van wooncomplexen weg moeten halen. Dit stuitte regelmatig op onbegrip van bewoners die het aanwezige bankje gebruikten bij het wachten op de taxi of aan de muurschilderingen de etage herkenden waar ze woonden. Om er een positieve draai aan te geven zijn we, samen met bewoners, op zoek gegaan naar manieren om op een brandveilige manier de woongebouwen op te fleuren. Dit heeft onder meer geleid tot een creatieve workshop voor bewoners, waarbij mensen vanuit verschillende woongebouwen samen kwamen om kleurrijke, brandveilige muurdecoraties te maken. In 2026 krijgt dit vervolg in andere wooncomplexen.

4.4 Een bevlogen en duurzame organisatie

4.4.1. Algemeen

Medewerkers maken het verschil: Wij zijn voor hen een aantrekkelijke werkgever in een maatschappelijke omgeving

Medewerkers bij Woonveste kiezen vaak heel bewust voor een maatschappelijke omgeving. Ze doen graag betekenisvol werk en willen dat hun bijdrage aan de maatschappelijke opgave zichtbaar is. Dat vraagt om duidelijk herkenbare organisatiedoelen en prioriteiten.

Daarnaast zien we dat onze omgeving continu in beweging is, onder andere door wet- en regelgeving. Daarom zien wij blijvend leren en ontwikkelen als noodzaak en doen wij ons best om onze medewerkers een permanente leer- en ontwikkelomgeving aan te bieden.

We zetten volop in op het duurzaam inzetbaar houden van ons eigen personeel en werven van nieuw personeel. We zien ook dat het met de krappe arbeidsmarkt niet altijd lukt om vacatures snel te vervullen. De samenwerking met een vast wervingsbureau of specialistische wervingsbureaus, draagt eraan bij dat we de vacatures wel sneller ingevuld krijgen.

We creëren een aantrekkelijke werkomgeving met bijbehorende arbeidsvoorwaarden, waarmee we ook voor de huidige en nieuwe collega's aantrekkelijk blijven. Natuurlijk hoort de mogelijkheid tot hybride werken daarbij.

Plezierig en gemotiveerd werken in een gezonde en veilige werkomgeving

In 2025 hebben wij een onderzoek gehouden om het werkplezier, de werkmotivatie en de werkdrukbeleving bij de medewerker te peilen en gezamenlijk tot verbeteracties te komen. Hieruit is naar voren gekomen dat de medewerkers zeer tevreden zijn met hun werk en zich sterk betrokken voelen bij hun afdeling en Woonveste. Ze zijn er trots op om voor Woonveste te werken, gaan met plezier naar het werk en maar liefst 86% zou opnieuw voor Woonveste kiezen als werkgever. Aandachtspunten uit het onderzoek zijn arbeidsvoorwaarden, elkaar aanspreken en werkdrukbeleving. Deze aandachtspunten verschillen sterk per individu of afdeling en zijn dan ook op dit "niveau" opgepakt.

Daarnaast geven de reflectiegesprekken met de medewerkers voldoende ruimte om het gesprek aan te gaan over de thema's werkplezier, -motivatie en gezond werken.

HR-kengetallen

De bezetting is gegroeid met 1,9 fte. Waar in 2024 de groei gematigd was, is er nu nog sprake van een kleine stijging van de personeelsformatie. De opvang van het langdurige verzuim van enkele medewerkers bleek met de huidige bezetting niet realistisch en het aannemen, inwerken en begeleiden van nieuwe collega's vraagt veel tijd en flexibiliteit. We werken daarom ook met inleenkrachten. We zetten in op zoveel mogelijke vaste formatie, eind 2025 hadden we nog 3 openstaande vacatures. Hieronder de aantallen wat betreft bezetting, in-, uit- en doorstroom voor 2025.

Bezetting (ultimo)	2025	2024
Aantal FTE's in dienst	60,6	58,7
Aantal FTE's inleenkrachten	6,4	7,1
Totaal FTE	67	65,8
Aantal medewerkers in dienst	68	67

Personeelsverloop	2025	2024
Instroom (FTE)	9,4	5,9
Uitstroom (FTE)	7,5	4,9
Interne doorstroom (aantal)	2	1

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was ultimo 2025 48 (2024: 47,5); 26 mannen (2024: 27) en 42 vrouwen (2024: 40). Het gemiddelde aantal dienstjaren was ultimo 2025, 9 jaar en 5 maanden.

Verzuim

Het totale percentage verzuim is ten opzichte van 2024 flink gestegen en blijft een belangrijk aandachtspunt. Reden voor de stijging is een hoog langdurig verzuim in tertiaal 3 waardoor er sprake was een percentage van 7,6%. Dit in vergelijking met het percentage tertiaal 1(5,8%) en tertiaal 2 (4,5%). Verzuim is een structureel onderwerp van leidinggevend en HR. Hierbij is zowel aandacht voor het terugdringen van verzuim als het voorkomen.

Verzuim	2025	2024
Verzuimpercentage	6,0%	4,6%
Verzuimpercentage kort (≤ 4 weken)	1,6%	1,2%
Verzuimpercentage (> 4 weken)	4,3%	3,4%
Verzuimmeldingen per medewerker	1,2	0,9
Aantal medewerkers met nulverzuim	2	1

4.4.2. Zelfbewust en ondernemend met ruimte voor eigen initiatief en ontwikkeling

Leren en ontwikkelen

De dynamiek van deze tijd vergt veel van Woonveste en onze medewerkers. Ontwikkelingen en veranderingen, zowel intern als extern, volgen zich in een snel tempo op. Woonveste heeft als doelstelling te anticiperen op deze ontwikkelingen en veranderingen. Daarom zien wij blijvend leren en ontwikkelen als noodzaak en doen we ons best om onze medewerkers een permanente leer- en ontwikkelomgeving aan te bieden. Medewerkers krijgen zo veel mogelijk de kans om zowel binnen de functie als in bredere zin te groeien, met de juiste verbinding tussen ontwikkeling van het individu en de organisatie.

Blijvend leren en ontwikkelen bestaat niet alleen uit opleidingen en trainingen. Blijvend leren is ook leren van elkaar of van onze samenwerkingspartners, feedback, intervisie, supervisie en vooral leren door te doen, te ervaren en te evalueren.

Woonveste faciliteert dit op verschillende manieren zoals opleiding, training, coaching, persoonlijk ontwikkelbudget vanuit de CAO, intervisie, supervisie, deelname aan netwerkbijeenkomsten en kennissessie, etc. Het is een nadrukkelijk onderwerp in de HR-cyclus.

4.4.3. Uitvoeringsgericht

Asset management (AM)

Het AM team richt zich op de vertaling van de portefeuillestrategie en facetbeleid naar complexniveau via complexbeleid. De focus lag in 2025 naast de reguliere werkzaamheden op: actualisatie van het portefeuilleplan, processen en datakwaliteit VABI, MJOB, MJIB, selectie eenheden EFG naar C, ondersteuning besluitvorming renovatieprojecten ondersteunen vanuit het totaalbeeld, voorbereiden verduurzaming na 2028, aanpassen huurbeleid en labeling aanbod seniorenwoningen. Marktlabels zijn opgenomen in Bryder.

Projectmatig creëren en implementatiekracht

Ook in 2025 zijn de opgaven waar Woonveste voor staat weer groot geweest. Dit vraagt iets van onze medewerkers. De “wat-vraag” is steeds duidelijker en vooral de “hoe-vraag” komt nadrukkelijker aan de orde. Dit vraagt om meer projectmatig werken, eigenaarschap en goed opdrachtgeverschap van medewerkers en leidinggevenden. In 2025 hebben we vervolg gegeven aan dit thema door het aanbieden van een gerichte opleiding voor alle nieuwe medewerkers en het organiseren van intervisie- en evaluatiebijeenkomsten met betrekking tot projectmatig creëren voor projectleiders en opdrachtgevers.

4.4.4. Samenwerking binnen en buiten

OR

Woonveste beschikt over een actieve ondernemingsraad (OR).

Er vindt ieder kwartaal, en waar nodig op aanvraag, overleg + 2 x per jaar een beleidsvergadering plaats tussen de OR en de Directeur-bestuurder.

In 2025 is de OR bij diverse onderwerpen betrokken geweest. Zo heeft de OR:

- Een positief advies uitgebracht over de aanstelling van twee nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen (RvC).
- Meegedacht over de selectie van het bureau dat het project functiehuis begeleidt. Daarnaast nemen twee OR-leden actief deel aan de betreffende projectgroep.
- Initiatiefvoorstellen gedaan met betrekking tot kantoortijden tijdens feestdagen.

Daarnaast heeft de OR-instemming verleend aan de volgende onderwerpen:

- Agressieprotocol
- Gehoorbescherming
- Aanstellen van een vertrouwenspersoon
- Werving- en aannamebeleid

Tweemaal per jaar neemt de OR het initiatief om samen met een externe partij te werken aan de verdere ontwikkeling van haar zichtbaarheid en professionaliteit.

Met name de zichtbaarheid richting de achterban is sterk verbeterd door het actief delen van agenda's en verslagen via het interne kanaal WEI, evenals door het gebruik van een actief OR-mailadres.

Personeelsvereniging

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. In 2025 hebben zij een aantal activiteiten zoals o.a. de zomerbbq en de personeelsdag georganiseerd. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

4.4.5. Duurzaam denken en doen

Projectgroep opgericht

Na het vaststellen van het koersplan Thuiskomen is een projectgroep opgericht. Medewerkers uit verschillende afdelingen werken hierin samen aan het versterken en laten doorleven van onze kernwaarden In verbinding, Duurzaam en Lef binnen de organisatie.

In oktober organiseerden we een dagdeel waarin medewerkers werden meegenomen in de hoofdpunten van het koersplan en deelnamen aan workshops rondom deze kernwaarden. Deze bijeenkomst vormde een belangrijke stap in het verder verankeren van de waarden in ons dagelijkse werk en onze samenwerking.

De projectgroep blijft zich ook komend jaar richten op activiteiten en initiatieven die helpen om onze kernwaarden zichtbaar, herkenbaar en toepasbaar te maken binnen Woonveste.

Duurzaam doen

In de nieuwbouwprojecten, de verduurzamingsprojecten, het uitfaseren van enkel glas is duurzaam denken en doen natuurlijk al een uitgangspunt. In andere delen van de organisatie moet dit groeien en maken we kleine stappen die wel zeer relevant zijn voor de bewustwording om steeds te denken: kan het duurzamer? Zo zijn de 3 oude printers in het kantoor vervangen door 1 exemplaar. Is voor het eerst een financiering afgesloten met rentekorting gekoppeld aan duurzaamheidseisen, wordt met relatiegeschenken rekening gehouden met duurzaamheid en houden we bij de aanstaande kantoorverbouw rekening met zo min mogelijk verspilling. We merken dat steeds meer medewerkers bij voorstellen of initiatieven duurzaamheid nadrukkelijk laten meewegen in hun keuzes. We zijn nog lang niet op het niveau waar we naar toe willen, maar de eerste stappen zijn wel gezet.

4.4.6. Een stabiele en solide basis

Strategische Personeelsplanning

Door jaarlijks de Strategische Personeelsplanning (SPP) te agenderen brengt Woonveste de huidige bezetting, de benodigde kennis, vaardigheden, competenties en gedrag voor nu en in de toekomst in kaart. In 2025 is de strategische personeelsplanning weer in zijn geheel uitgevoerd. We hebben goed inzichtelijk gekregen in hoeverre onze organisatie en personeelsbestand op voldoende sterkte is om de doelstellingen/speerpunten uit ons koersplan voor nu en in de toekomst te realiseren en wat hier nog voor nodig is. Begin 2026 geven we hier nog verder vorm aan door HR-speerpunten te formuleren die wij willen oppakken om de ambities uit het koersplan voor de komende jaren te realiseren.

Evaluatie functie- en loongebouw

De door Aedes aangekondigde nieuwe systematiek voor functiebeschrijving en waardering is in 2025 helaas niet geïntroduceerd. Op basis hiervan zouden de huidige functieprofielen en bijpassende waardering (het functie- en loongebouw) van Woonveste tegen het licht worden gehouden. In overleg met de OR is besloten de evaluatie niet langer uit te stellen. In 2025 heeft de evaluatie functie- en loongebouw dan ook plaatsgevonden. Hiermee is een nieuw functieprofielmodel vastgesteld en uitgewerkt voor alle functies. In het eerste tertiaal van 2026 zullen de functieprofielen definitief worden gemaakt en opnieuw worden gewaardeerd.

Veiligheid en gezondheid

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevenden zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten. In 2025 hebben er weer herhalingstrainingen betreffende agressiehantering plaatsgevonden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een training voor medewerkers en een training voor leidinggevenden.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In 2025 hebben 7 medewerkers gebruik gemaakt van het periodiek medisch onderzoek (PMO). Door dit onderzoek krijgen de medewerkers inzicht in de eigen gezondheid, creëren we bewustwording voor een gezonde leefstijl en bevorderen we vitaliteit op de werkvloer. Dit in het kader van ziekteverzuimpreventie.

Expeditie Loopbaan en trainee- en talentprogramma

Een groot aantal samenwerkende woningcorporaties in Noord-Brabant heeft het initiatief genomen tot Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We werken samen aan duurzame inzetbaarheid, mobiliteitsbevordering en aantrekkelijk werkgeverschap. Naast dat Woonveste hier ook actief aan deelneemt, doen we ook mee aan het trainee- en talentprogramma. In 2025 zijn er twee trainees werkzaam geweest bij Woonveste. Eén medewerker heeft aan het talentprogramma deelgenomen.

Arbeidsmarktcampagne “werken bij de WOCO”

Woonveste neemt deel aan de arbeidsmarktcampagne “werken bij de WOCO”. Dit doen we samen met een groot aantal woningcorporaties. Samen laten we zien wat werken bij de woningcorporatie écht betekent; betekenisvol en uitdagend werk, midden in de maatschappij.

Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de CAO Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt overeen met hetgeen in deze CAO is opgenomen.

In kader van goed werkgeverschap heeft Woonveste een aantal aanvullende faciliteiten en arbeidsvoorwaarden boven cao-minimum. Deze zijn opgenomen in de boven CAO-afspraken.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de Directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

Datamanagement

In 2024 is in samenwerking met MT de conceptvisie op datamanagement opgesteld welke begin 2025 is vastgesteld. Hierin is de integrale visie en strategie op dit thema beschreven. Al onze (voorgenomen) activiteiten op dit vakgebied kunnen we daardoor meer gestructureerd en in samenhang oppakken. Er is meer aandacht gekomen voor het vastleggen en beheren van data in onze primaire werkprocessen en onderhouds- en investeringsbegrotingen. Ook werken we met Bryder als “vliegwielt” samen vanuit verschillende afdelingen om onze vastgoedinformatie te verbeteren.

Cybersecurity en AVG

We zijn ons bewust van de risico's op het gebied van informatiebeveiliging en privacy. We hebben maatregelen genomen in kader van cybersecurity en AVG en werken verder aan het bewustzijn van onze medewerkers bijvoorbeeld door trainingen, filmpjes, quizzes, gerichte phishing en games. In 2025 hebben we de adviezen vanuit de pentest (uitgevoerd in 2024) geïmplementeerd. Deze zijn meegenomen in het project “nieuwe werkplek”.



Financieel verantwoord



5. FINANCIËELVERANTWOORD

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor Woonveste. Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten blijven passen binnen onze financiële kaders. Dit doet Woonveste door transparant, kosten- en risicobewust te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom en waarde- en vermogensontwikkeling. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in dit hoofdstuk het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 8 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

5.1 Beleid

Financieel beleid

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn. De interne signaleringsnorm van Woonveste is 1,6.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 70% van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen. We toetsen op het effect op de LTV en ICR, het effect op het eigen vermogen, marktconformiteit van de stichtingskosten en het rendement van de investering.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie. Zodra in het basisscenario de (interne signalerings)normen (LTV of ICR) binnen 5 jaar wordt bereikt zal er door middel van een doorrekening met alleen harde projecten worden bekeken of er moet worden bijgestuurd. Dit is o.a. afhankelijk van het feit of de ratio's incidenteel of structureel de (interne signalerings)norm overschrijden

In onderstaande tabel staan de financiële kengetallen van Woonveste opgenomen die verderop in dit hoofdstuk worden uitgewerkt.

Financiële kengetallen	Norm	2025	2024
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	23,3%	24,6%
Loan to value op basis beleidswaarde	< 70%	34,2%	33,9%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde		75,8%	77,6%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 30%	62,1%	64,4%
Onderpandratio	< 70%	23,0%	23,9%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€	45.974	€ 42.777
ICR	1.4	2.3	2.2
Gemiddelde rente langlopende leningen		3,37%	3,33%

5.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Marktwaaarde

Woonveste bepaalt de marktwaaarde in verhuurde staat voor het grootste deel van haar bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed, de verduurzaamde woningen en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd.

De totale marktwaaarde in 2025 is gestegen met € 62,7 miljoen. De gesaldeerde toename van de marktwaaarde vanuit nieuwbouw, aankopen, verkopen, sloop en overige voorraadmutaties voor Woonveste in 2025 is circa € 9,8 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 52,9 miljoen toegenomen, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2025 van € 1.172,5 miljoen. In de loop van het jaar 2025 zijn de verkoopprijzen van woningen in Nederland weer gestegen ten opzichte van 2024 dat heeft uiteraard ook effect op de marktwaaarde van Woonveste. De marktwaaarde is dan ook met name gestegen door de stijging van de leegwaarde en de WOZ-waarde (circa € 48 miljoen). Daarnaast zorgt de verhoging van de contracturen in 2025 ook voor een substantiële toename van de marktwaaarde (circa € 20 miljoen). De totale waarde toename in 2025 is 6% (2024 was dat 11%). Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2025 € 907,4 miljoen.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima (duurzame)kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

Beleidswaarde

Met deze toelichtende waarde wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Woonveste heeft voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities.

Vershil marktwaaarde en beleidswaaarde	
Marktwaaarde verhuurde staat	1.172.451.770
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-48.209.416
Betaalbaarheid (huren)	-377.347.557
Kwaliteit (onderho)	-168.589.052
Beheer (beheerkosten)	577.113
Sociale disconteringsvoet	159.685.838
subtotaal afslngen	-433.883.074
Beleidswaarde	738.568.696

Door het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit in kaart te brengen heeft Woonveste een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting bedraagt circa € 433,9 miljoen. Om inzicht te krijgen wat de oorzaken zijn van het verschil tussen de marktwaaarde en beleidswaarde zijn met behulp van de applicatie VMS van Ortec de diverse afslngen benaderd en opgenomen in bovenstaande tabel.

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 183,3 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 724,6 miljoen (herwaarderingreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst

op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2025 € 474,0 miljoen; dat betekent dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met onze minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

5.3 Resultaat

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2025 bedraagt € 17,9 miljoen positief en is daarmee circa € 0,8 miljoen hoger dan dat van het voorgaande jaar. De totale huuropbrengsten zijn gestegen met circa € 2,4 miljoen. De huurprijzen voor sociale huurwoningen verhoogden we met 4,5% en er is inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De middenhuur en vrije sectorwoningen zijn verhoogd met 4,1%. Naast het saldo van het optrekken en verlagen naar de basishuur bij mutatie hebben de huurinkomsten uit het eerste volledige exploitatiejaar van de nieuwbouwcomplexen van het Geerpark (Vlijmen) 16 en Den Hoek 8 woningen in Helvoirt, een positief effect op de huuropbrengsten over 2025. Daarnaast zijn in 2025 de eerste huurinkomsten ontvangen van de opgeleverde nieuwbouw aan het Burgemeester van Houtplein (3 woningen), Geerpark (6 woningen) en Pastoor Smolderstraat (42 woningen) in Vlijmen. Tenslotte is de dotatie van de voorziening dubieuze huurdebiteuren gestegen met circa € 0,1 miljoen. Naast de stijging van de huuropbrengsten zijn ook de vergoedingen voor servicekosten en EPV gestegen met circa € 0,2 miljoen in totaal.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 1,8 miljoen gestegen. Deze stijging ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk (circa € 1,7 miljoen) veroorzaakt door de stijging van de onderhoudskosten. Deze stijging komt voornamelijk door een inhaalslag die we gemaakt hebben ten aanzien van het uitgestelde onderhoud in de laatste jaren mede als gevolg van de coronamaatregelen. Verder zijn de personeelskosten gestegen als gevolg van de stijging van de salarissen conform nieuwe CAO woondiensten en de kosten van inleenkrachten.

Resultaat	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten	€ 49.472.112	€ 46.890.780
Bedrijfslasten	€ 31.578.322	€ 29.763.518
Exploitatieresultaat	€ 17.893.790	€ 17.127.263
Resultaat vastgoedportefeuille	€ 16.715.668	€ 89.975.964
Financieringsresultaat	€ -8.009.182	€ -7.330.265
Belastingen	€ -621.882	€ -2.703.562
Jaarresultaat	€ 25.978.394	€ 97.069.400

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2025 circa € 26,0 miljoen positief. Ten opzichte van 2024 een daling van circa € 71,1 miljoen. Deze daling is met name het gevolg van de daling van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 73,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Resultaat vastgoedportefeuille	2025	2024
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 2.148.486	€ 217.056
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 703.083	€ 1.425.104
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ -24.712.705	€ -9.882.828
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 38.576.805	€ 98.216.632
Resultaat vastgoedportefeuille	€ 16.715.668	€ 89.975.964

Het netto verkoopresultaat in 2025 bedraagt circa € 2,1 miljoen, dit betreft de verkoop van 10 reguliere woningen en 1 doorverkochte VOV woning. In 2024 waren er slechts 2 woningen verkocht. Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 0,7 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark waarvan in 2025 de laatste woningen zijn opgeleverd.

Bij alle nieuwbouw, sloop, - en ingrijpende verbeteringsinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is, gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2025 € 24,7 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De afboeking over 2025 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor de diverse grootonderhouds- en verduurzamingsprojecten voor voornamelijk de complexmatige aanpak van EFG-woningen waar we toe werken naar het behalen van minimaal label C.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2025 een waardestijging tonen van circa € 38,6 miljoen. In 2024 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 98,2 miljoen. De stijging in 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de WOZ/leegwaarde van het bezit. Zoals uitgebreider toegelicht in paragraaf 5.2 Marktwaarde en beleidswaarde.

Het financieringsresultaat over 2025 is met circa € 0,7 miljoen verslechterd als gevolg van de stijging van de rentelasten.

Tenslotte zien we de vennootschapsbelasting van circa € 0,6 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht bedraagt over 2025 circa € 1,1 miljoen. Daarnaast muteren de belastinglatenties in 2024 nog voor circa - € 0,5 miljoen.

5.4 Kasstroom

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderingseffecten.

Operationele kasstroom

Kasstroom	2025	2024
Ontvangsten uit operationele activiteiten	€ 49.654.570	€ 47.191.392
Betalingen uit operationele activiteiten	€ -28.696.153	€ -28.533.091
Betalingen (netto) aan rente	€ -7.758.317	€ -7.329.193
Betalingen aan belastingen en heffingen	€ -3.410.082	€ -2.471.313
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 9.790.018	€ 8.857.795
Investeringskasstroom		
Investerings in vaste activa		
- <i>nieuwbouw huur</i>	€ -12.145.324	€ -6.558.307
- <i>aankoop woongelegenheden</i>	€ -434.400	€ -
- <i>verbeteruitgaven</i>	€ -22.995.704	€ -15.933.799
- <i>investerings overig</i>	€ -185.264	€ -737.037
Subtotaal investeringen in vaste activa	€ -35.760.692	€ -23.229.143
Desinvesteringen in vaste activa	€ 7.953.506	€ 3.389.421
Investeringskasstroom	€ -27.807.186	€ -19.839.722
Financieringskasstroom		
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	€ 25.800.000	€ 29.000.000
Aflossing langlopende leningen	€ -6.470.706	€ -16.025.965
Financieringskasstroom	€ 19.329.294	€ 12.974.035

De operationele kasstroom (€ 9,8 miljoen) was in 2025 van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden. Daarnaast kon het (energetisch) verbeteren van het bestaand bezit voor € 9,8 miljoen van de € 23,0 miljoen (gedeelte investeringen in bestaand bezit van de € 35,8 miljoen aan investeringen) worden betaald uit de operationele kasstroom.

De totale operationele kasstroom ligt circa € 0,9 miljoen hoger dan in 2024. De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2024 zijn ruim € 2,5 miljoen hogere huur- en overige ontvangsten, hogere overige bedrijfsuitgaven van circa € 0,2 miljoen, hogere rentebetalingen van circa € 0,4 miljoen en tenslotte zijn de daadwerkelijke uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen met circa € 0,9 miljoen toegenomen door met name de stijging van de betaalde vennootschapsbelasting.

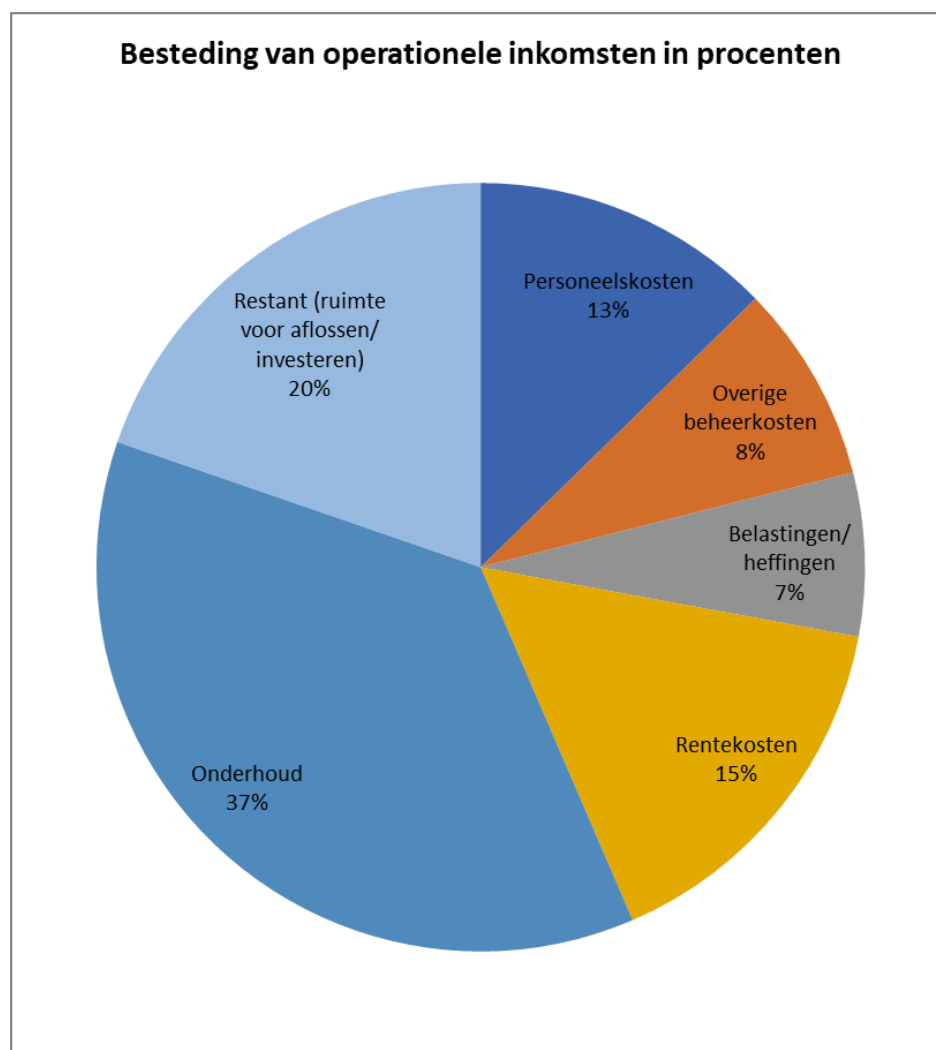
In 2025 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 49,7 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2025.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2025 € 35,8 miljoen. Deze zijn naast uit operationele kasstroom ook voor circa € 8 miljoen gefinancierd uit verkopen.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2025 € 19,3 miljoen positief. Er is voor € 25,8 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er heeft voor circa € 6,5 miljoen aan aflossingen plaatsgevonden.



5.5 Vermogenspositie

Solvabiliteit

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste op basis van marktwaarde is in 2025 met 1,8% verslechterd ten opzichte van 2024 (75,8% versus 77,6%). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van

30% voor de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde van Woonveste is eind 2025 62,1%.

Balans	31.12.2025	31.12.2024
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	€ 1.182.513.298	€ 1.121.084.745
Materiële en immateriële vaste activa	€ 2.561.558	€ 2.715.451
Financiële vaste activa	€ 1.550.928	€ 1.068.130
Vlottende activa	€ 10.463.757	€ 11.459.989
	€ 1.197.089.541	€ 1.136.328.314
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	€ 907.919.355	€ 881.940.960
Voorzieningen	€ 17.969.952	€ 3.801.874
Langlopende schulden	€ 248.929.695	€ 237.541.403
Kortlopende schulden	€ 22.270.536	€ 13.044.078
	€ 1.197.089.539	€ 1.136.328.315

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2025 toe met € 25,5 miljoen en stijgt het balansvolume met 5,3% (€ 60,3 miljoen).

Loan to value

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV, gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen (dekkingsratio), bedraagt 23,3%. Deze is gedaald door de stijging van de marktwaarde van het bezit in 2025. Overigens ligt de LTV gebaseerd op marktwaarde ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 34,2% en daarmee ook ruim onder de norm van het WSW (70%).

5.6 Toekomstige ontwikkeling

Bij de meerjarenprognose van eind 2025, die onderdeel uitmaakt van de begroting van 2026, is onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie de huur aanpassen naar basishuur, dit betreft een vast bedrag op basis van de betaalbaarheidsgrens die per woning is bepaald en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- De huurontwikkeling vanaf 2026 is gebaseerd op de nationale prestatieafspraken namelijk het 3-jaarsgemiddelde van de prijsinflatie;
- Voor isolerende maatregelen aan de woning is geen huurverhoging ingerekend.
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type marktwaardecomplex;
- De prijs- en looninflatie en bouw- en onderhoudsindex en rente hebben we doorgerekend conform de parameters zoals door de Autoriteit woningcorporaties gepubliceerd. Voor de marktindex zijn eigen percentages gebruikt.
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 3.020,- per vhe en voor beheer van circa € 931,- per vhe;
- In de personeelskosten voor 2025 en verder is een stijging van 0,7 fte opgenomen ten opzichte van de formatie voor 2025 en is uitgegaan van een CAO-verhoging van 2,15% per 1-1-2026 en 0,5% per 01-09-2026.
- Planmatig onderhoud is voor 2026 grotendeels opgenomen op basis van offertes, vanaf 2027 is hiervoor in basis uitgegaan van de meerjarenonderhoudsbegroting..
- Er is per jaar een obligovergoeding aan het WSW opgenomen van 0,168% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar,
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 87,8 miljoen in de komende 5 jaar.
- Toevoeging van circa 250 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar.
- Er zijn conform de nieuwe verkoopvijver (in totaal circa 75 woningen) voor de komende 5 jaar in totaal circa 15 verkopen ingerekend
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening

Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4 en een signaleringsnorm van 1,6. De ICR is in 2025 gestegen van 2,2 naar 2,3. De ICR op totaalniveau blijft binnen de norm en voldoet ook de komende jaren aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoen de komende jaren ook aan de externe normen van respectievelijk 1,4 en 1,8. Wel laat de ICR in de DAEB-tak de komende jaren een dalende lijn zien waarbij de interne signaleringsnorm van 1,6 structureel wordt overschreden. In de financieringsstrategie is benoemd dat de begroting met alleen harde projecten wordt doorgerekend zodra in het basisscenario een van de interne signaleringsnormen binnen 5 jaar wordt bereikt en of er moet worden bijgestuurd. Dit is afhankelijk van het feit of de ratio's incidenteel of structureel worden overschreden. In die doorrekening is te zien dat de ICR vanaf 2026 weer boven de signaleringsnorm stijgt en er dus voldoende mogelijkheden zijn om bij te sturen indien nodig. Woonveste zal de komende jaren sterk moeten sturen op de ICR en o.a. de rente- en huurontwikkelingen en lastenstijgingen voldoende moeten monitoren om boven de norm te blijven.

Bedragen x € 1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Bedrijfsontvangsten	€ 52.460	€ 54.508	€ 56.987	€ 59.369	€ 62.006
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	€ 41.623	€ 42.638	€ 42.992	€ 45.067	€ 46.446
Vennootschapsbelasting	€ 2.114	€ 2.800	€ 4.946	€ 5.333	€ 5.628
Kasstroom operationele activiteiten	€ 8.723	€ 9.070	€ 9.049	€ 8.969	€ 9.932
Investeringsuitgaven	€ 45.624	€ 47.437	€ 34.636	€ 15.851	€ 18.173
Ontvangsten uit grondexploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	€ 45.624	€ 47.437	€ 34.636	€ 15.851	€ 18.173
Aflossing leningen o.g.	€ 20.499	€ 9.576	€ 9.175	€ 1.404	€ 1.419
Kasstroom winstuitkering Geerpark	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Financieringsbehoefte	€ 57.400	€ 47.943	€ 34.762	€ 8.286	€ 9.660
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	2,0	1,8	1,7	1,7	1,7

Duurzaam bedrijfsmodel

Onder andere door de nationale prestatieafspraken stimuleert de overheid dat woningcorporaties financieel tot de grens gaan. Ook bij Woonveste is in deze begroting terug te zien dat we maximaal volkshuisvestelijk presteren en daarbij de grenzen van de financiële ratio's (met name ICR in de DAEB-tak) opzoeken. Het is van belang om te bewaken dat de grenzen niet overschreden worden en dat er een gezonde/duurzame balans ontstaat tussen de ingaande en uitgaande kasstromen met betrekking tot de bestaande voorraad. We kunnen namelijk niet structureel blijven lenen om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te houden. Woonveste vindt het dan ook belangrijk om een beleid te voeren waarbij het saldo volkshuisvestelijke continuïteit op langere termijn positief is. Uitgangspunt hierbij is dat de bestaande woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. Woonveste heeft daarom in haar meerjarenbegroting de keuze gemaakt om na de uitfasering van EFG-labels de verduurzamingsopgave nagenoeg volledig te financieren vanuit de operationele kasstromen en daar niet separaat leningen voor aan te trekken.

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2026-2030, toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. De LTV in de DAEB-tak blijft onder 70% norm. Wel is een stijgende lijn te zien in de ratio. Dit

wordt veroorzaakt door de forse toename van de leningen, voornamelijk door investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van het bezit.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2026	2027	2028	2029	2030
Exploitatieopbrengsten	53.112	55.486	57.551	59.927	63.149
Exploitatielasten en organisatiekosten	32.740	31.895	30.455	31.599	32.700
Financiële lasten minus baten	9.901	11.657	13.035	13.699	14.020
Te betalen vennootschapsbelasting	2.114	2.800	4.946	5.333	5.628
Operationeel resultaat	8.357	9.134	9.115	9.296	10.801
Marktwaarde materiële vaste activa in exploitatie	1.270.977	1.314.227	1.365.889	1.399.332	1.436.423
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaarde)	974.826	978.949	1.004.985	1.031.681	1.060.651
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	63,5%	59,8%	58,9%	59,1%	59,3%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	35,9%	39,3%	39,9%	39,7%	39,6%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaarde)	25,6%	27,7%	27,9%	27,5%	27,3%

Borgingsplafond

Op 11 augustus 2025 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 271,0 miljoen ultimo 2025, € 321,56 miljoen ultimo 2026 beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar laatste Toezichtbrief d.d. 12 februari 2026 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek geen aanleiding geeft om voor Woonveste een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor Woonveste is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is voor het opleggen van interventies of het maken van (aanvullende) toezichtafspraken.

Risicomangement



6 RISICOMANAGEMENT

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Conform principe 5.3 Governancecode woningcorporaties heeft Woonveste een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit is verwoord in het aanbestedingsbeleid van Woonveste. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

6.1 Adequate risicobeheersing

Het raamwerk van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonveste. Het is ieders verantwoordelijkheid om risico's vroegtijdig te identificeren, waarbij de impact op onze doelstellingen wordt afgewogen en waar nodig beheersmaatregelen worden getroffen of aangescherpt.

Risicomanagement is een continu proces. Vanuit onze strategische doelstellingen bepalen we onze risicomanagementaanpak. Uitgangspunten zijn:

- In welke mate kunnen strategische risico's invloed hebben op de haalbaarheid van onze doelstellingen?
- In hoeverre zijn we bereid risico te nemen binnen de verschillende thema's?
- In hoeverre zijn onze beheersmaatregelen toereikend?

Jaarlijks worden de relevante strategische risico's, ook de operationele risico's (op hoofdlijnen), financieel economische risico's en compliance risico's in kaart gebracht. Hierbij is er speciale aandacht voor frauderisico's als input richting de frauderisicoanalyse. Op basis van evaluatie sturen we bij en/of herijken we het risicomanagementraamwerk. Om zoveel mogelijk te waarborgen dat de relevante risico's voor Woonveste in beeld zijn, wordt dit vergeleken met methode die het WSW en Aw hanteren in hun gezamenlijk beoordelingskader (24 business risks).

De risico's zijn onderverdeeld in strategische, operationele, financieel-economische, compliance en frauderisico's.

- Strategische risico's: onzekerheden die de haalbaarheid van de organisatiedoelen kunnen beïnvloeden en/of de financiële continuïteit kunnen ondermijnen;
- Operationele risico's: operationele risico's die door hiaten in de bedrijfsvoering ontstaan en die de haalbaarheid van de strategische doelstellingen kunnen ondermijnen;
- Financieel economische risico's: dit zijn de risico's die de financiële continuïteit in gevaar kunnen brengen.
- Compliance risico's: deze risico's hangen sterk samen met cultuur en kennis van wet- en regelgeving (zowel externe als interne regelgeving) en kunnen uiteindelijk imagoschade opleveren en/of een verstoorde relatie met de toezichthouders.

Een belangrijk onderdeel van risicomanagement is de risicobereidheid. Het gaat dus om de vraag hoeveel onzekerheid de organisatie bereid is te accepteren, of, anders gezegd, met hoeveel zekerheid de organisatie haar doelstellingen wil realiseren. Absolute zekerheid bestaat niet, er zal altijd sprake zijn van enige mate van onzekerheid. Risicobereidheid gaat over de vraag welke mate van onzekerheid nog acceptabel is voor de organisatie. De risicofilosofie die daaruit gezamenlijk is vastgesteld is als volgt:

Risicofilosofie Woonveste:

De complexe en omvangrijke opgaven waar Woonveste voor staat vraagt om vraag om lef en het nemen van meer risico. Het past ons om steeds af te wegen of het aangaan van risico's in balans is met de potentiële meerwaarde die gerealiseerd kan worden. Risico's zullen zich veelal op projectniveau voordoen, maar moet gewogen op bedrijfsniveau zodat de optelling van risico's nog steeds acceptabel is. De volkshuisvestelijke continuïteit van de organisatie is altijd het uitgangspunt. Een te defensieve houding zal ons beperken in behalen van onze doelen, een te offensieve houding past niet bij het belang van volkshuisvestelijke continuïteit.

Deze risicofilosofie wordt meegenomen bij de inschatting van de risico's en het bepalen van de beheersingsmaatregelen. De genoemde beheersingsmaatregelen zijn voornamelijk "hard controls", namelijk formele regels, vastgelegd in een document en controles daarop. Een belangrijk onderdeel van sturing van een organisatie, risicomanagement en beheersing van risico's zijn echter ook de zogenaamde "soft controls". Dit zijn de onderdelen zoals motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers (kortom: houding en gedrag). Dit onderdeel is ook opgenomen in de risicoanalyse en wordt in paragraaf 6.5 verder toegelicht.

6.2 Algemeen beeld risico's najaar 2025

In de bijeenkomst met het MT in november over de strategische risico's is de uitgave van Accent Advies "Omarm onzekerheid! Strategische Risico's Corporatiesector 2025" als kapstok gebruikt voor het gesprek (<https://accentadvies.nl/omarm-onzekerheid>).

We herkennen het beeld dat Accent Advies schetst, namelijk een wereld die steeds meer verdeeld raakt. Op geopolitiek, milieu-, maatschappelijk, economisch en technologisch gebied nemen spanningen verder toe. Conflicten worden heviger, extreme weersomstandigheden nemen toe door klimaatverandering, en samenlevingen raakten steeds meer gepolariseerd. Tegelijkertijd zorgen technologische ontwikkelingen voor een snelle verspreiding van desinformatie.

Het volgende citaat komt uit de notitie van Accent Advies: *De kern van strategische risico's is dat er altijd sprake is van 'onzekerheid'. Onze boodschap is: 'omarm die onzekerheid'. De natuurlijke neiging van organisaties, en daarmee ook corporaties, is om deze onzekerheid te willen 'beheersen'. Dit biedt schijnveiligheid met als nadeel dat daarmee van alles wordt dichtgetimmerd en zo te weinig ruimte over blijft voor het benutten van kansen. In onze filosofie van risicomanagement is het belangrijk om onzekerheid juist te omarmen, te organiseren, er met elkaar het gesprek over te voeren, maar je er ook op voor te bereiden.*

Deze wijze van kijken naar strategische risico's spreekt het MT aan. Dit past ook bij de risico-filosofie van Woonveste die vorig jaar is bepaald en sluit aan bij het Koersplan waarin we de kernwaarde "lef" (naast "duurzaam" en "in verbinding") als volgt hebben omschreven:

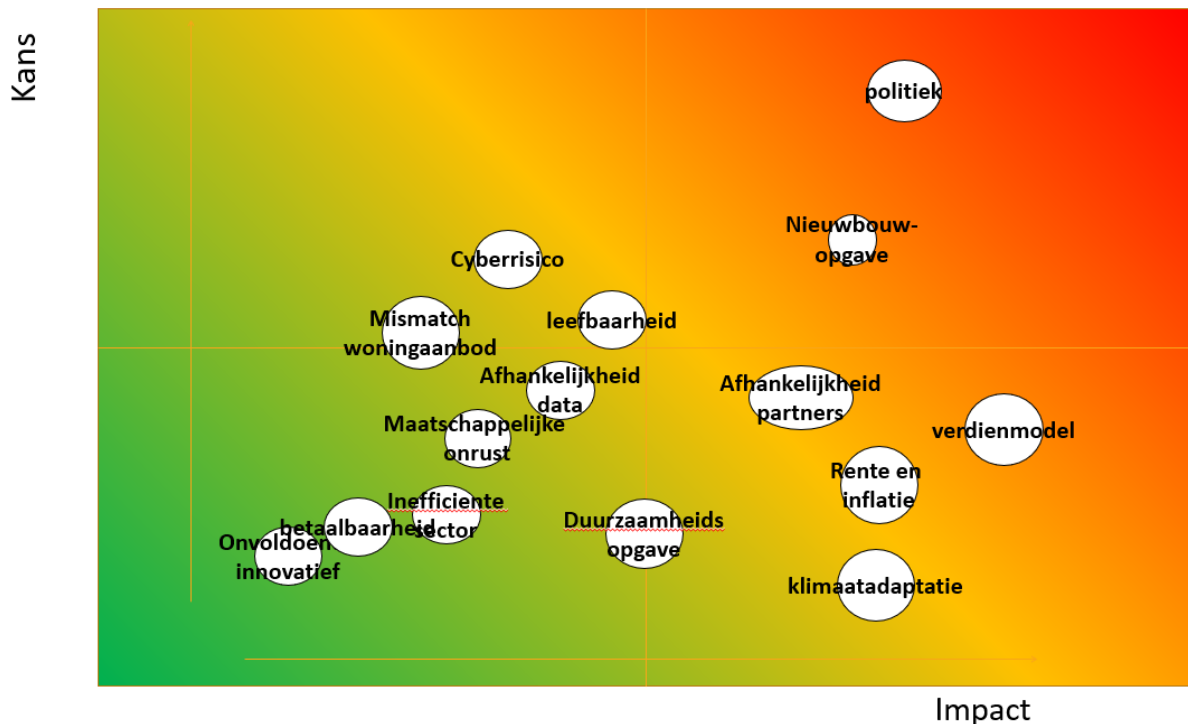
Je wacht niet af en onderneemt actie. Je kijkt verder dan de standaardoplossingen. Je wijkt af van de regel als je daar goede redenen voor hebt. Je durft nieuwe uitdagingen aan te gaan, ook als de uitkomst onzeker is. Het hoort er nu eenmaal bij om af en toe een weloverwogen risico te nemen.

Natuurlijk betekent dit niet dat we risico's moeten bagatelliseren of negeren. Het is belangrijk ons bewust te zijn van de risico's en hier weloverwogen op te anticiperen. Dit doen we op diverse manieren o.a. beheersmaatregelen in de processen, scenario-analyses op de (meerjaren) financiële begroting en door jaarlijks met het MT stil te staan bij de strategische risico's. Dit jaar hebben we dat gedaan door de strategische risico's die door Accent Advies zijn bepaald te beoordelen voor Woonveste.

De 18 strategische risico's zijn door Accent Advies geselecteerd op basis van interviews met bestuurders en kennis en ervaring van Accent Advies op het gebied van strategisch risicomanagement in de corporatiesector. Vervolgens zijn d.m.v. een enquête onder 50 bestuurders, directie/MT-leden, commissarissen en deskundigen uit de sector gevraagd om een inschatting te maken van kans en impact van deze risico's voor de corporatiesector als geheel.

Hieronder risico's zoals geplot door de MT-leden van Woonveste.

Strategische risicokaart 2025 Accent Advies



De volgende risico's heeft Woonveste anders ingeschaald dan de Accent Advies:

- Afhankelijkheid partners/samenwerkingsrelaties → hogere impact voor Woonveste
Zonder samenwerkingsrelaties (aannemers, ICT-dienstverleners) kunnen we onze doelen en dienstverlening niet of niet goed uitvoeren en komen onze doelen in gevaar.
- Stijging rente en inflatie → hogere impact voor Woonveste
Door de hoge investeringen de komende jaren stijgt de leningportefeuille en daarmee het renterisico.
- Duurzaam verdienmodel → kans wordt lager ingeschat voor Woonveste
De komende jaren wordt door Woonveste veel geïnvesteerd in het renoveren en verduurzamen van de EFG-woningen. Als dit gereed is (na 2028) moeten de verbeteringen van de bestaande woningvoorraad betaald worden uit de operationele kasstroom. Hierdoor blijft de financiële continuïteit van Woonveste gewaarborgd.
- Betaalbaarheid onder druk → kans iets lager en daarnaast minder impact
De betaalbaarheid voor een aantal huurders staat inderdaad onder druk. Dit is een politiek item waardoor het onder de aandacht is bij de politiek. Dit is namelijk ook waar de betaalbaarheid geregeld moet worden. Woonveste heeft oog voor betaalbaarheid van de huren d.m.v. haar huurbeleid. In incidentele gevallen kan er huurverlaging worden aangevraagd en is er maatwerk mogelijk.
- Mismatch woningaanbod → kans hoger, maar impact lager
De kans hier op zien we nu al. Het merendeel van onze nieuwe huurders zijn 1-2 persoons huishoudens. Een groot deel van onze woningen betreffen eengezinswoningen. Bij nieuwbouwprojecten proberen we zoveel mogelijk in te zetten op appartementen/nultredenwoningen. Dit is echter niet in alle situaties mogelijk. Dit heeft echter geen invloed op de verhuurbaarheid van onze woningen. Dit verwachten we ook niet in de nabije toekomst.
- Externe fraude en cyberrisico → kans hoger en impact hoger voor Woonveste
De kans op externe fraude en cyberrisico is een reële kans waar we rekening mee moeten houden. Woonveste probeert dit zoveel mogelijk te voorkomen door diverse

beheersingsmaatregelen (bijvoorbeeld inrichting ICT d.m.v. MFA, firewalls en awarenessstrainingen) maar ondanks dat is de kans nog zeker aanwezig. De impact proberen we zo laag mogelijk te houden doordat we een cyberverzekering hebben afgesloten met daarbij ondersteuning mocht dit zich voordoen. Daarnaast is dit jaar het Bedrijfscontinuïteitsplan opgesteld waarin beschreven is hoe we ons werk zo goed mogelijk voort kunnen zetten als de ICT-systemen niet beschikbaar zijn.

- Toenemende afhankelijkheid van data en systemen → Kans en impact hoger voor Woonveste
Woonveste is afhankelijk van data en ICT-systemen voor goede dienstverlening, besluitvorming en verantwoording. De data op orde krijgen is voor Woonveste ook een belangrijk aandachtspunt waar we druk mee bezig zijn.
- Maatschappelijke onrust → kans lager en impact lager voor Woonveste
Ondanks dat we ook bij Woonveste merken dat de huurders mondiger worden en medewerkers regelmatig met agressie te maken krijgen, wordt onze dienstverlening hierdoor nog niet geschaad.

De risico's in het "rode kwadrant" (hoge kans en hoge impact) zijn "Politiek" en het "niet realiseren van de nieuwbouwopgave". De politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit, zoals Accent Advies deze formuleert, werd afgelopen voorjaar pijnlijk duidelijk door de onverwachte plannen voor de huurbetaling. Deze zijn gelukkig niet doorggegaan, maar illustreren wel de afhankelijkheid van de politiek en de impact die dit kan hebben. Het risico gaat wat betreft Woonveste verder dan alleen onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Namelijk ook de afhankelijkheid m.b.t. het uitvoeren van onze plannen. We lopen aan tegen trage besluitvorming en vergunningsverlening. Maar ook nieuwe initiatieven zoals woningdelen/woningsplitsen komen moeizaam van de grond door politieke traagheid. Dit is ook een reden waarom we het "niet realiseren van onze nieuwbouwopgave" als groot risico zien. Dit naast het feit dat grondposities schaars zijn.

De risico's die een iets lagere kans, maar grote impact kunnen hebben zijn: "afhankelijkheid van samenwerkingsrelaties", "grote veranderingen in rente en/of inflatie", "duurzaam verdienmodel sector" en "klimaatadaptatie".

Aan de andere kant zijn er risico's die een hogere kans hebben en kleinere impact. Dit zijn het "Externe fraude en cyberrisico", "leefbaarheid onder druk" en "mismatch vraag en aanbod woningen".

De kans op deze risico's is zeer aannemelijk. We verwachten echter dat de impact (relatief) mee zal vallen zoals hierboven omschreven.

6.3 Frauderisico's

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat burgers, organisaties en de overheid ernstig financieel kan benadelen. Naast financiële schade kan fraude bedrijfsdoelstellingen frustreren en de continuïteit van de organisatie in gevaar brengen. Daarnaast schaadt fraude de integriteit van de organisatie en heeft het mogelijk een nadelig effect op het imago.

Het bestuur en het toezichthoudend orgaan heeft de primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude. Daarom wordt jaarlijks een frauderisico-analyse uitgevoerd. Dit is in het najaar van 2025 gebeurd en besproken door het MT en RvC.

In de frauderisico-analyse zijn de volgende risico's beschreven inclusief beheersingsmaatregelen:

- Aanbestedings/inkooprisico, bestaande uit niet voldoen aan inkoopprocedure, factuur zonder prestatie, betaling op fout IBAN, aankoop privé-uitgaven. Beheersingsmaatregelen zijn bevoegdhedenregeling, functiescheiding, autorisaties, 4-ogenprincipe en controle op aanbestedingen/inkopen.
- Transactierisico, bestaande uit aankoop voor een te hoge prijs, of verkoop tegen te lage prijs, aantrekken van financiering voor niet de beste voorwaarden. Beheersingsmaatregelen zijn inschakelen externe taxateurs bij aan- en verkopen van onroerend goed, functiescheiding, autorisaties, bevoegdhedenregeling, controle op transacties.

- Toewijzingsrisico, bestaande uit toewijzen van woningen aan personen die daarvoor niet in aanmerking komen. Beheersingsmaatregelen zijn autorisaties, procedure bij toewijzing.
- Huurprijrisico, bestaande uit verhuren van eenheid tegen een te lage prijs. Beheersingsmaatregelen zijn vastgestelde huurprijzen in Viewpoint, autorisatie m.b.t. wijzigingen huurprijzen, controles op wijzigingen huurprijzen.
- Onderverhuurrisico, bestaande uit huurders die woningen doorverhuren (voor een te hoge prijs). Beheersingsmaatregelen zijn verbod op onderverhuur in contract, aanwezig zijn in de wijk door medewerkers Woonveste en actief reageren op signalen.
- Ontvreemdingsrisico, bestaande uit het ontvreemden door medewerkers van spullen van Woonveste. Beheersingsmaatregelen zijn, geen kasgeld aanwezig, ICT-apparatuur is geregistreerd in intern systeem, bestellingen facilitaire zaken gebeurd centraal.
- Systeemfrauderisico, bestaande uit fraude/chantage door bijvoorbeeld phishing, ongeautoriseerde handelingen door medewerkers. Beheersingsmaatregelen zijn technische informatiebeveiliging (o.a. firewalls, spamfilters, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, antivirussoftware) en softcontrols zoals awarenesscampagnes.
- Verslagleggingsrisico (financiële verslaglegging wordt gebruikt om er beter van te worden, onterechte declaraties/vakantiedagen niet juist bijhouden).

Uit de bespreking en analyse blijkt dat het cyberrisico en woonfraude nog steeds als grootste risico wordt gezien. Er wordt veel aandacht gegeven aan awareness op het gebied van informatiebeveiliging (niet klikken op links in mails die je niet vertrouwd, wachtwoorden niet delen etc). Naast het frauderisico van hackers in de ICT-systemen bestaat ook het risico dat medewerkers ongeautoriseerde handelingen verrichten. Woonveste heeft een aantal beheersingsmaatregelen zoals, functiescheiding, autorisatie-inrichting en logging om dit te beheersen. In 2025 zijn de uitgangspunten voor autorisaties in ViewPoint vastgelegd en hoe het proces van autorisaties toekennen, intrekken en controleren in ViewPoint is geregeld. Hierin is expliciet rekening gehouden met de controle technische functiescheiding voor een aantal, met name, financiële rollen.

Aan woonfraude is met behulp van een externe veel aandacht besteed in 2025. Doordat hier nu veel aandacht aan besteed wordt, neemt het aantal casussen toe. Tijdens een RvC-vergadering is dit toegelicht aan de RvC.

In 2025 is geen issue in het kader van fraude gemeld.

Conform Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit is bij de RvC en MT nagevraagd of er sprake van is dat privé woningen verhuurd worden. Hieruit blijkt dat er één RvC-lid is die een woning in bezit heeft voor niet eigen bewoning, welke verhuurd wordt aan familie buiten de woningmarktregio van Woonveste. De Directeur-bestuurder, MT-leden en overige RvC-leden verhuren geen eigen woningen.

Naar aanleiding van de handreiking van Autoriteit Wonen in het kader van “Integriteit en fraude woningcorporaties 2024” en de update daarvan in 2025, heeft Woonveste een aantal aanpassingen doorgevoerd in de processen van het controleren van de facturen van dagelijks onderhoud. Er zijn bij Woonveste geen signalen van fraude door aannemers.

In het najaar van 2025 is een frauderesponsplan opgesteld. Doel is om bij een vermoeden van fraude een gestructureerde werkwijze te hanteren en dat duidelijk is welke functionarissen een rol in het proces hebben.

Minimaal 1x per jaar wordt met alle medewerkers stil gestaan bij frauderisico's. Voor en na de zomer 2025 is door de controller in afdelings- en teamoverleggen stilgestaan bij de Integriteitsnota. Tijdens het overleg is stilgestaan bij de inhoud van de Integriteitsnota en zijn aandachtspunten besproken.

6.4 Interne beheersing

Risicobeheersing staat structureel op de agenda van het MT en RvC. In de tertiaalrapportages worden de risico's benoemd. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan het MT en de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde

uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. De interne beheersing wordt georganiseerd op basis van het “Three lines model”.

Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Woonveste heeft de primaire processen vastgelegd in de applicatie Sensus. Ook zijn de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen per proces vastgelegd. Zodat duidelijk is welke controles in de lijn plaatsvinden en waardoor de controle op opzet, bestaan en werking hiervan nog efficiënter plaats kan vinden.

Woonveste heeft een onafhankelijke Controller in dienst voor 32 uur per week. De Controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de Controller (gevraagd en ongevraagd) en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en ‘compliance’ (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de Controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de Raad van Commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de Controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De Controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, Raad van Commissarissen en Auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Daarnaast zorgt de Controller jaarlijks, in opdracht van de Directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerd en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd. Dit plan wordt vooraf getoetst door de Auditcommissie en accountant. De bevindingen uit de interne controles worden besproken door het management en vermeld in de tertiaalrapportages.

6.5 Soft controls

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over interne en een externe vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

In het voorjaar van 2025 is het medewerkerstevredenheidsonderzoek gehouden. Doelstellingen van het onderzoek waren:

- Achterhalen hoe de medewerkers het werken bij Woonveste en bij hun afdeling ervaren en hoe tevreden zij daarmee zijn.
- Achterhalen hoe betrokken de medewerkers zijn bij Woonveste en bij hun afdeling en hoe gemotiveerd en bevlogen zij zijn.
- Achterhalen wat de verbeterpunten van Woonveste en van de afdelingen zijn vanuit het perspectief van de medewerkers.
- Achterhalen hoe professioneel de cultuur bij Woonveste is.
- Achterhalen welke bijdrage(n) de medewerkers zelf kunnen leveren aan een (nog) beter functionerende organisatie.

- Achterhalen hoe de verschillende tevredenheidsaspecten zich sinds de laatste meting hebben ontwikkeld.

Dit is ook een goede graadmeter voor de softcontrols. Uit de rapportage volgt dat de algemene tevredenheid van de medewerkers over hun werk bij Woonveste goed is. De tevredenheid is gestegen t.o.v. 2022 en ongeveer gelijk aan de benchmark van andere woningcorporaties.

Een belangrijk aandachtspunt m.b.t. softcontrols is het aanspreken van elkaar. In het verleden is hier een bedrijfsbrede training voor opgezet. Dit bracht wel dat het een gespreksonderwerp werd, maar het effect was beperkt. Het is dat MT en leidinggevenden dit samen in de praktijk gaan doen en medewerkers stimuleren om dit onderling te doen. Zoals blijkt uit het MTO willen medewerkers dit ook. Hier wordt in 2026 verder vervolg aan gegeven.



Verslag van de Raad van Commissarissen



7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN RVC

7.1 Voorwoord

Het jaar 2025 stond voor Woonveste in het teken van verdere versterking van continuïteit, strategische scherpte en verantwoord bestuur. In een omgeving die werd gekenmerkt door maatschappelijke, economische en financiële uitdagingen, heeft Woonveste veerkracht en richting getoond.

Het nieuwe Koersplan van Woonveste, gebaseerd op de principes van *The Natural Step*, vormde in combinatie met het herijkte Vastgoedportefeuilleplan de blauwdruk voor de bedrijfsvoering in 2025. Deze strategische kaders boden houvast bij het maken van keuzes en het prioriteren van investeringen. In het verslagjaar zijn aanzienlijke inspanningen geleverd op het gebied van verduurzaming van het vastgoedbezit, in samenhang met de oplevering van nieuwe woningen en het ontwikkelen van nieuwe plannen om ook in de toekomst bij te dragen aan voldoende, betaalbare en duurzame huisvesting.

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft in 2025 invulling gegeven aan haar toezichthoudende en adviserende rol met bijzondere aandacht voor lange termijn waarde-creatie, financiële continuïteit, risicobeheersing en governance. De voortgang van het Koersplan, de uitvoering van het vastgoedbeleid, duurzaamheid en organisatieontwikkeling vormden terugkerende gespreksonderwerpen in het overleg met de Directeur-bestuurder. Daarbij is ook nadrukkelijk aandacht besteed aan het intensiveren van de samenwerking in de regio, onder meer met gemeenten, collega-corporaties en maatschappelijke partners, om gezamenlijk effectiever invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

Ook de samenstelling van de RvC is in 2025 vernieuwd. Begin van het jaar zijn twee nieuwe commissarissen toegetreden tot de RvC; een commissaris financiën, bedrijfsvoering en ICT en een commissaris met de portefeuille innovatie en duurzame verandering. Met deze laatste, in corporatiekringen minder gebruikelijke portefeuille, beschikt de RvC over aanvullende expertise op het gebied van innovatie, duurzaamheid en transitie, passend bij de ambities van Woonveste en de uitgangspunten van het Koersplan.

De samenwerking tussen de RvC en de Directeur-bestuurder verliep constructief en open. De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en alle medewerkers van Woonveste, die zich met grote betrokkenheid hebben ingezet voor de maatschappelijke opgave in deze regio. Met vertrouwen kijkt de RvC vooruit naar 2026. De RvC blijft zich inzetten voor zorgvuldig toezicht en een kritische, ondersteunende dialoog met het bestuur, met blijvende aandacht voor duurzaamheid, regionale samenwerking en de belangen van huurders en andere stakeholders in ons werkgebied. Namens de Raad van Commissarissen,

Was getekend,

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen
Stichting Woonveste

7.2 Toezichtkader Raad van Commissarissen

De RvC houdt integraal toezicht op de algemene bedrijfsvoering, het beleid, het presteren en op de maatschappelijke doelstelling van Woonveste. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de Directeur-bestuurder. De kernopdracht van de RvC is het erop toezien dat Woonveste optimaal invulling geeft aan haar visie en missie, tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels.

7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Invulling toezicht

De RvC ziet erop toe dat de strategie zoals geformuleerd in het Koersplan (Thuis komen, *Samen voor duurzaam fijn wonen* - vastgesteld begin 2025) en de afgeleide jaarplannen in voldoende mate tot uiting komen. De wereld om ons heen verandert voortdurend en in een steeds sneller tempo. Dat leidt

vaker tot bijsturen. Het is om die reden dat Woonveste geen Ondernemingsplan heeft opgesteld met dichtgetimmerde plannen voor de komende jaren, maar bewust heeft gekozen voor een koersplan dat richting geeft voor de langere termijn (2040-2050). Daarbij wordt jaarlijks bekeken wat de concrete plannen moeten zijn die passen bij onze koers. Dat maakt ons voor de langere termijn koersvast, maar geeft ons ook de ruimte op korte termijn mee te bewegen en in te spelen op de ontwikkelingen om ons heen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod en afspraken daaromtrent in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar verschillende malen overleg gehad met de externe accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de ondernemingsraad, om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste.

Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het bezien of en zo ja in welke mate er versnelling in de nieuwbouwopgave en de verduurzaming kon worden gebracht. Ondanks het feit dat Woonveste in principe over voldoende financiële middelen beschikt, ziet de RvC dat door exogene factoren nog immer niet die versnelling kan worden bereikt die haar in eerste aanleg voor ogen stond. Tegen de achtergrond van de enorme woningbehoefte ook in ons werkgebied is dat een wrange constatering.

De RvC stelt vast dat de Directeur-bestuurder voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren in voldoende mate is geborgd. De RvC heeft zich via de (4-maandelijks) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste.

De RvC heeft een tweetal commissies ingesteld, de auditcommissie en de Remuneratiecommissie. De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor op de desbetreffende terreinen om de integrale verantwoordelijkheid van alle leden van de RvC te kunnen borgen.

Auditcommissie

De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC over de financiële aspecten van de bedrijfsvoering, informatieverschaffing door Woonveste, de geautomatiseerde gegevensverwerking en de beveiligingsaspecten daaromheen, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie bestond uit de heer Daan Willebrands (Voorzitter), Michiel van Blokland (lid tot 1 april) en mevrouw Auke Jacobs (lid vanaf 20 mei). De auditcommissie wordt aangevuld met de Controller, de Manager Bedrijfsvoering en met de Directeur-bestuurder als adviseurs. Incidenteel met een adviseur op het gebied van treasury (Thésor Treasury Outsourcing). Daarnaast heeft de auditcommissie 2 keer per jaar een overleg met de accountant. Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2025, zowel fysiek als digitaal, vergaderd. De auditcommissie is voor wat betreft de risicobeheersing de vooruitgeschoven post namens de RvC. De Auditcommissie is tevens verantwoordelijk voor het bewaken van de risico's m.b.t. databeheersing, informatievoorziening, automatisering en cybersecurity.

De bevindingen en aanbevelingen van de commissie zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de RvC.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2024

Op 24 juni 2025 heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening 2024 in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de Directeur-bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de Directeur-bestuurder en de Manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening op 24 juni 2025 vastgesteld en goedgekeurd, mede op advies van de auditcommissie, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant. De RvC heeft in haar vergadering van 24 juni volledige decharge aan het bestuur verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de RvC voor het gehouden toezicht over 2024.

Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2026

Op 24 juni is de kadernota jaarplan 2026 voor de begroting 2026 en de 10 jaren nadien besproken en vastgesteld. Deze nota vormde de input voor het op te stellen Jaarplan met (meerjaren)begroting. De uitgangspunten worden op hoofdlijnen benoemd en de externe kaders, zoals het beoordelingskader AW/WSW, worden hierin meegenomen.

Voorafgaand aan de behandeling in de RvC heeft de bijzondere situatie zich voorgedaan dat er mogelijk sprake zou zijn van onverwacht substantieel lagere inkomsten door de onverwachte voorgenomen huurbevriezing in 2025 en 2026 (voorjaarsnota 2025). Dit voorstel is door de val van het kabinet van de baan, waardoor de aanvankelijke berekening weer opgepakt kon worden voor verdere uitwerking in de kadernota.

Met de keuzes die Woonveste maakt gaan we dichter op onze financiële ratio's opereren. Een goede monitoring als onderdeel van jaarcyclus is daarbij van belang. Er is voldoende ruimte tot bijsturen wanneer daartoe aanleiding is. Dit past bij het ambitieuze streven van Woonveste van maximale realisatie van opgaven.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De stijging van de bouwkosten ging in 2025 gewoon door. In de RvC is ook in 2025 verschillende malen gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de beschikbare middelen versus rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit. De RvC ziet dat de realisatiekosten van een nieuwbouwwoning en de kosten van verduurzaming onrustbarend hard stijgen. Niets doen is echter geen optie. De RvC heeft de Directeur-bestuurder in overweging gegeven om te bezien of er met andere, minder kostbare methodieken, al of niet in samenwerkingsverband met andere corporaties en/of ontwikkelaars, er op andere adequate wijze op deze kostenstijgingen kan worden gereageerd.

Om deze discussies niet iedere keer bij de investeringsvoorstellen te voeren, is besloten dit bij de herziening van het vastgoedportefeuilleplan op te pakken. De conclusie daarbij was evenwel dat de bouwplannen weliswaar marktconform zijn, maar het businessmodel van de corporatiesector feitelijk sec niet klopt!

De RvC heeft kennisgenomen van het akkoord van de huurdersvereniging Heusden op de biedingen en deze biedingen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk op 24 juni 2025 goedgekeurd. Op 9 december heeft de RvC kennis genomen van het resultaat van deze onderhandelingen met de gemeenten. Tenslotte heeft de RvC in 2025 meerdere start- en investeringsnotities voor nieuwbouw en verduurzamingsprojecten goedgekeurd.

Klachtenbehandeling

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt via de tertiaalrapportages door de Directeur-bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. Woonveste neemt deel aan de regionale Klachten Commissie Woningcorporaties in Noordoost Brabant.

Er zijn in 2025 vier klachten bij de commissie binnen gekomen. Drie klachten zijn (nog) niet ontvankelijk verklaard. Voor één klacht is er in het eerste kwartaal van 2026 een zitting gepland.

Dialogo met belanghouders en belanghebbenden

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de Directeur-bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle overleggen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied.

Alle commissarissen in de RvC vullen hun ambassadeursfunctie op regelmatige wijze in. Zij onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere vergaderingen van de RvC. Daarnaast bezoeken de leden van de RvC op verzoek regelmatig bijeenkomsten voor het personeel (zomer-BBQ, Kerstbijeenkomst) om ook zo kennis te nemen van de heersende cultuur.

7.4 Verslag vanuit werkgeversrol

Werkgever, Remuneratiecommissie

De RvC heeft een Remuneratiecommissie (Remco). Deze commissie bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de RvC en het bestuur voor, voert desgevraagd besluiten van de RvC uit, begeleidt de jaarlijkse zelfevaluatie, onderzoekt de opleidingsbehoefte van de RvC, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak.

De commissie legt verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de RvC en de Directeur-bestuurder van Stichting Woonveste via een mandaat van de RvC het afgelopen jaar in de praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de Remco in 2025 vele malen (deels digitaal) bijeen. De Remco opereert op basis van een reglement (van mei 2019) en bestond uit Willeke van Rooij (voorzitter tot 1-4-2025), Chantal Beks (lid en voorzitter vanaf 1-4-2025), Arna Arnautovic (lid vanaf 1-4-2025) en Lambert Greven (lid). Naast de reguliere onderwerpen heeft de commissie zich in 2025 vooral bezig gehouden met het toezicht op de uitvoering van de bestuursopdracht van de Directeur-bestuurder, het formaliseren van een beoordelingskader voor de Directeur-bestuurder, de herbenoeming van een zittende commissaris en de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen begin 2025 en de voorbereiding en profielschets voor een nieuwe RvC voorzitter in de tweede helft 2026.

Bestuur en benoeming

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en een reglement bestuur. Even als voorgaande jaren is in 2025 door de Directeur-bestuurder géén melding gedaan en is geen - tegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten, anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan. Het bestuur van Woonveste bestaat uit één Directeur-bestuurder. Van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 was dat ir. E.C. Damen (man, NL – 1975).

Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de Directeur-bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de Directeur-bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. In het voortgangsgesprek van juli stelde de RvC vast dat de ingezette koers overeen kwam met de verwachtingen van de RvC in haar bestuursopdracht. In december stelde de RvC met plezier vast dat de Directeur-bestuurder op gepaste wijze invulling heeft gegeven aan zijn opdracht en hij royaal draagvlak heeft voor zijn handelen in de organisatie. Wel vraagt de RvC aandacht voor het risico van het soms niet geheel synchroon lopen van de ambities van de Directeur-bestuurder met het draagvlak in de organisatie. Parallel stelt de RvC vast dat het realisatietempo van nieuwbouw en verduurzaming, niet synchroon lopen met de ambities van de Directeur-bestuurder en de RvC, maar hier exogene factoren aan ten grondslag liggen.

Beloningskader en beloning

De honorering van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector zijn sinds 2015 gereguleerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente in haar primaire werkgebied. De RvC heeft in december 2024 de WNT- bezoldiging voor de Directeur-bestuurder voor 2025 vastgesteld op € 174.983,- (85% van WNT 2025).

Directeur-bestuurder	2024	2025
Duur dienstverband Omvang dienstverband (36 uur per week)	01-04- 2024 – 31-12-2024 1fte	01-01-2025 – 31-12-2025 1fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 94.175	€ 134.399
WN pensioenpremie OP	€ 7.920	€ 10.707
Totaal belastbaar loon	€ 102.095	€ 145.106
Overige emolumenten (auto..)	€ 4.878	€ 6.981
WG Pensioenpremie NOP en OP	€ 16.437	€ 22.333
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 123.410	€ 174.421
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 123.975	€ 174.983
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 146.516	€ 206.000

Met het in acht nemen van de aanpassingen van het honoreringsbesluit per 9 december 2025, a.g.v. besluitvorming in de RvC is de Remco van mening dat de honorering overeenkomstig de tabel “goed” moet worden gewaardeerd. Wij verwachten als Remco dat deze waardering de Directeur-bestuurder in 2026 zal stimuleren tot het volledig verder realiseren van de beoogde taakstelling. Dit betekent een bruto verhoging van de WNT-bezoldiging per 1 januari voor 2026 naar € 194.247,- = (94,3% van WNT 2025).

Nevenfunctie(s) Directeur-bestuurder

- De Directeur-bestuurder had in 2025 geen nevenfuncties.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De Directeur-bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. De RvC stelde ook in 2025 vast dat er sprake is van een open en veilige cultuur waarin eenieder zich goed kan uitspreken.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de Directeur-bestuurder. Dit met het in acht nemen van de positie van de Directeur-bestuurder. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en ‘spiegelen’ van diverse (beleids-) vraagstukken. De RvC kan met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met advies, suggesties of opmerkingen komen.

7.5 Over de RvC

Samenstelling en profielschetsen

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de Directeur-bestuurder. Dit met het in acht nemen van de positie van de Directeur-bestuurder. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en ‘spiegelen’ van diverse (beleids-) vraagstukken. De RvC kan met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met advies, suggesties of opmerkingen komen.

Samenstelling van de RvC per 2025

De heer ing. L.W. (Lambert) Greven (Horn)	
Geboortejaar, Nationaliteit	1955, NL
Profiel	Volkshuisvesting, Vastgoed, wijkontwikkeling, governance & HRM
Functie in de RvC	Voorzitter RvC, Lid remuneratiecommissie
Benoemd per / tot	1 oktober 2018 tot 1 oktober 2026
Herbenoembaar	nee
Beroep / functie	Zelfstandig adviseur/ondernemer, directeur-eigenaar van Zeus Governance
Behaalde PE-punten	Overschot 2024: 5 - behaald PE 2025: 7 - Overschot 2025: 5
Nevenfuncties	Lid, oud-Gouverneur, honorary committee Lions Clubs International © Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW
De heer drs. D. (Daan) Willebrands (Eindhoven)	
Geboortejaar, Nationaliteit	1984, NL
Profiel	Financiën, risicobeheer, tax, control, treasury
Functie in de RvC	Vicevoorzitter van de RvC, Voorzitter Auditcommissie
Benoemd per / tot	19 januari 2021 tot 1 januari 2029
Herbenoembaar	nee
Beroep / functie	Programma Directeur bij DLL Financial solutions
Behaalde PE-punten	Overschot 2024: 5 - behaald PE 2025: 32 - Overschot 2025: 5
Nevenfuncties	Bestuurslid DIVD. fund
Mevrouw drs. C.D.M.M. (Chantal) Beks MBA (Vught)	
Geboortejaar, Nationaliteit	1973, NL
Profiel	Zorg, welzijn, sociaal domein, samenleving, maatschappij, volkshuisvesting
Functie in de RvC	Lid van de RvC, Voorzitter van Remuneratiecommissie Benoemd op 1e voordracht huurdersorganisatie
Benoemd per / tot	1 januari 2022 tot 1 januari 2030
Herbenoembaar	Nee
Beroep / functie	Voorzitter Raad van Bestuur Zorgorganisatie Careyn
Behaalde PE-punten	Overschot 2024: 5 - behaald PE 2025: 15 - Overschot 2025: 5
Nevenfuncties	Bestuurslid Actiz Bestuurslid REIN Lid Arbeidscommissie Actiz branchevereniging VVT Lid Raad van Advies Mindlabs Tilburg
Mevrouw drs. A. (Auke) Jacobs RA (Arnhem)	
Geboortejaar, Nationaliteit	1980, NL
Profiel	Financiën, bedrijfsvoering & ICT
Functie in de RvC	Lid van de RvC, Lid Auditcommissie
Benoemd per / tot	20 mei 2025 tot 20 mei 2029
Herbenoembaar	Ja
Beroep / functie	Manager Bedrijfsvoering woningcorporatie Talis
Behaalde PE-punten	Norm PE 2025: 3 - Behaald PE 2025: 11 - Overschot 2025: 5
Nevenfuncties	Ledenraadslid Rabobank Arnhem en Omstreken

Mevrouw A. (Arna) Arnautovic MSc. (Vught)	
Geboortejaar, Nationaliteit	1980, NL
Profiel	Innovatie en duurzame verandering
Functie in de RvC	Lid van de RvC, lid van Remuneratiecommissie Benoemd op 2e voordracht huurdersorganisatie
Benoemd per / tot	1 april 2025 tot 1 april 2029
Herbenoembaar	Ja
Beroep / functie	Directeur Centre of Expertise Brede Welvaart en Nieuw Ondernemerschap, Avans Hogeschool
Behaalde PE-punten	Norm PE 2025: 3 - Behaald PE 2025: 3 - Overschot 2025: 0
Nevenfuncties	Raadslid Sociaal Economische Raad (SER) Brabant

De RvC hecht veel belang aan de persoonlijke educatie en legt de opleidingswensen vast. Uit het hierna volgende overzicht blijkt dat de leden voldoen aan de vigerende normen. Interne toezichthouders moeten in 2025 vijf PE-punten behalen, waarbij uit een vorig kalenderjaar maximaal vijf punten kunnen worden meegenomen. De leden van de RvC voldeden allen aan de PE-verplichting.

Integriteit en onafhankelijkheid

In 2025 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de Directeur-bestuurder betrokken waren. Wel heeft eind 2024 / begin 2025 een uitgebreide discussie plaatsgevonden over een potentiële belangenverstremming van een lid van de RvC door een acceptatie van een functie bij een collega corporatie in hetzelfde werkgebied. Alhoewel de RvC in meerderheid uiteindelijk heeft geconcludeerd dat (voor zover toen kon worden overzien) er geen sprake is van belangenverstremming, heeft betrokkene besloten om de RvC per 1 april 2025 te verlaten.

De RvC is zodanig samengesteld dat zij onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Er hebben zich in 2025 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht aan de Autoriteit woningcorporaties, noch meldingen over vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Benoeming en ontslag

In het verslagjaar 2025 hebben twee herbenoemingen plaatsgevonden. Na evaluatie over het functioneren van betrokkenen, heeft de Remuneratiecommissie, de RvC voorgesteld om de heer Daan Willebrands voor te dragen voor herbenoeming per 19 januari 2025 en mevrouw Chantal Beks met ingang van 1 januari 2026 te herbenoemen. De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan deze beide (voorgenomen) benoemingen haar goedkeuring verleend.

Zelfevaluatie

In november heeft de RvC onder leiding van bureau Partner in Toezicht (PIT) een uitgebreide zelfevaluatie uitgevoerd. Alle leden van de RvC en de Directeur-bestuurder zijn vooraf uitgebreid bevraagd door het bureau. Niet alleen om te bezien in hoeverre invulling is gegeven aan de voornemens maar vooral om de agenda op te halen voor de komende jaren gelet op de sterk gewijzigde samenstelling van de RvC en de uitvoering van het koersplan.

Terugkijkend werd vastgesteld dat aan alle actiepunten adequaat opvolging is gegeven. Er is sprake van complementariteit, goede groepsdynamiek en een warme landing van de nieuwe leden in de RvC. Alle leden zijn betrokken en kritisch zonder vooroordelen. Het vooroverleg van de RvC met lunch heeft voor meer verbinding, teamgeest en betrokkenheid geleid. Men constateert wel een erg volle agenda, maar waardeert daarentegen het timemanagement van de voorzitter. Een risico is het gegeven dat de RvC erg leunt op de pro-actieve houding van de Voorzitter. Daar is aandacht voor. Voorts stelt de RvC

vast dat meer dan voorheen het komend jaar de inhoudelijke discussie op maatschappelijke thema's nog steviger mag worden gevoerd. Geconstateerd werd dat de inzet van de bestuurssecretaris positief heeft bijgedragen aan adequate ondersteuning van de RvC.

De RvC stelt ook vast dat zij individueel aan elkaar is gewaagd. Er is thans een goede balans binnen de RvC. Er is voldoende kennis van en begrip voor elkaar drijfveren en bijzonderheden. De Directeur-bestuurder waardeert het wederzijdse vertrouwen en vindt het plezierig om zijn beelden te kunnen toetsen bij de leden van de RvC. Binnen de RvC van Woonveste is de diversiteit wat toegenomen met leden met verschillende achtergronden. Een direct gevolg van de recente vernieuwing in de RvC.

Bezoldiging

De bezoldiging van de leden van de RvC voldoet aan de WNT en aan de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW. De voorzitter ontving over 2025 een bedrag ad € 24.720,- en de leden van de RvC een bedrag van € 16.480,-. De honorering is verantwoord in de jaarrekening. Eind 2025 is besloten de bezoldiging voor 2026 overeenkomstig de beroepsregel van de VTW te indexeren.

De door de RvC collectief of individueel gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), zowel individueel als collectief.

Informatievoorziening

De RvC heeft met de Directeur-bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonveste. De RvC stelt vast dat door de inzet en bijdrage van de bestuurssecretaris, de informatievoorziening en het proces rondom de vergaderingen sterk is verbeterd. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de Directeur-bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- Tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, financiële forecast, etc.);
- Overleg met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad;
- Informatiebeveiliging, cybersecurity, dataverwerking en privacybescherming;
- Risicomanagement binnen Woonveste;
- Voortgang en realisatie van het Koersplan
- Inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- Vastgoed portefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- Opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles, managementletter;
- Jaarverslagen en jaarrekening inclusief accountantsrapportages;
- Aedes benchmark uitkomsten;
- Kadernota, begroting en beleidsvoornemens, jaarplan;
- Samenwerking met andere corporaties in de regio;
- Woonruimteverdeling systeem en uitkomsten;
- Diverse start- en investeringsnotities nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

De RvC is van mening dat de planning- en control-cyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

7.6 Overleg en vergaderingen van de RvC

Overleg met huurdersvereniging Heusden (HvH)

De RvC overlegt jaarlijks met de Huurdersvereniging over de samenwerking met Woonveste. In 2025 heeft de RvC met de HVH, MT en de Directeur-bestuurder een bezoek gebracht aan verschillende projecten in ontwikkeling en -van verduurzaming. De gesprekken met de HVH verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HvH bij.

Overleg OR

De Remuneratiecommissie van de RvC heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad buiten aanwezigheid van de Directeur-bestuurder. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief. De input en bevindingen van zowel de HvH als de OR worden meegenomen met de gesprekken met de Directeur-bestuurder.

Overleg met overige stakeholders

De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sectorinstituties WSW en AW. Huurders, woningzoekenden en de HvH zijn de belangrijkste belanghebbenden. Woonveste organiseert ten minste een maal per jaar een bijeenkomst met verschillende belanghouders. In 2025 hebben verschillende (netwerk-) bijeenkomsten met verschillende belanghouders en belanghebbenden plaatsgevonden.

Eind 2025 is regionaal, onder leiding van Andersom © en Van Nimwegen & Partners, met verschillende toezichthouders en Directeur-bestuurders in de regio gezien of en zo ja in welke mate, samenwerking een wenkend perspectief zou kunnen zijn. Aan dit initiatief wordt in 2026 een vervolg gegeven.

Intern overleg

De RvC is in het afgelopen jaar weer 10 maal fysiek bijeengekomen en 2 maal digitaal (teams & email beraadslaging). Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, twee ingelaste vergaderingen (huurbeleid, investering), een thematische bijeenkomst (projectenbezoek) met de Directeur-bestuurder, de HVH en het MT, een overleg met de controller en een met de accountant, beiden buiten aanwezigheid van de Directeur-bestuurder. Voorts een extern begeleide dilemma training voor de RvC en een in november voor de extern begeleide zelfevaluatie. Bij de vijf reguliere vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2025 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Koersplan *Thuiskomen!*
- Investeringsvoorstel EFG project 2a 99 woningen Vondelstraat e.o. Vlijmen
- Voorgestelde huurverhoging 2025
- Investeringsvoorstel GO 42 woningen Vlijmen
- Benoeming mevr. Arnautovic en mevr. Jacobs en herbenoeming mevr. Beks
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2024
- Decharge aan bestuur en RvC voor respectievelijk besturen Woonveste en toezicht houden
- Biedingen jaarschijf (prestatieafspraken) aan Gemeente Heusden, Boxtel en Vught
- Investeringsvoorstel EFG project 22 woningen Elshout en 25 woningen Drunen
- Investeringsvoorstel 38 woningen project Esch
- Goedkeuren Begroting en jaarplan 2026
- Goedkeuren Treasury jaarplan
- Goedkeuren Portefeuilleplan
- Investeringsvoorstel EFG project 33 woningen Haaren
- Investeringsvoorstel EFG project 33 woningen Vlijmen
- Goedkeuren Controlplan

- Goedkeuren Bevoegdhedenregeling
- Opdrachtverstrekking aan BDO voor controle jaarrekening 2025
- Goedkeuring verleent aan Visie op Control

Tot slot

Wij danken de Directeur-bestuurder, onze medewerkers, onze huurders en alle partners voor hun inzet en samenwerking. Samen bouwen we aan een sterke, duurzame en betrokken samenleving, met aandacht voor de wereld van morgen.



Jaarrekening



8. JAARREKENING

8.1 Balans per 31 december 2025 voor resultaatbestemming

Bedragen in €	Toelich- ting	31.12.2025		31.12.2024	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Overige immateriële vaste activa	8.8.1	311.406	311.406	425.855	425.855
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	998.827.923		938.877.528	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	173.623.844		170.841.324	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2	8.189.064		8.153.967	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2	1.872.467		3.211.926	
			1.182.513.298		1.121.084.745
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	8.8.3	2.250.152	2.250.152	2.289.596	2.289.596
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	8.8.4	1.468.053		985.255	
Lening u/g	8.8.4	82.875		82.875	
			1.550.928		1.068.130
Som der vaste activa			1.186.625.784		1.124.868.326
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden					
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.8.5	0	0	0	0
Vorderingen					
Huurdebiteuren	8.8.6	326.682		523.570	
Overheid	8.8.6	2.644.878		4.925.878	
Latente belastingvordering	8.8.6	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6	1.765.040		1.564.249	
Overige vorderingen	8.8.6	46.246		33.395	
Overlopende activa	8.8.6	127.459		171.570	
			4.910.305		7.218.662
Liquide middelen	8.8.7	5.553.452	5.553.452	4.241.327	4.241.327
Som der vlottende activa			10.463.757		11.459.989
TOTAAL ACTIVA			1.197.089.541		1.136.328.314

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2025		31.12.2024	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	8.8.8	724.644.971		697.185.730	
Overige reserves	8.8.8	157.294.039		87.683.879	
Resultaat boekjaar	8.8.8	25.978.394		97.069.400	
Wettelijke en statutaire reserves	8.8.8	1.951		1.951	
			907.919.355		881.940.960
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.9	17.969.952	17.969.952	3.801.874	3.801.874
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden/leningen overheid	8.8.10	4.471.664		4.705.805	
Schulden/leningen banken	8.8.10	236.781.544		225.151.028	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10	7.658.651		7.666.734	
Overige langlopende schulden	8.8.10	17.837		17.837	
			248.929.695		237.541.403
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	8.8.11	237.729		404.210	
Schulden aan banken	8.8.11	14.137.590		6.317.662	
Schulden aan leveranciers	8.8.11	2.810.939		1.630.990	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.11	1.275.295		1.265.161	
Schulden ter zake van pensioenen	8.8.11	0		54.397	
Overige kortlopende schulden	8.8.11	2.345		64.796	
Overlopende passiva	8.8.11	3.806.640		3.306.861	
			22.270.539		13.044.078
TOTAAL PASSIVA			1.197.089.541		1.136.328.315

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2025

Functioneel model

Bedragen in €	Toelich- ting	2025		2024	
Huuropbrengsten	8.9.1	47.567.595		45.176.636	
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1	1.067.348		1.003.423	
Lasten servicecontracten	8.9.1	-1.041.037		-1.012.775	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.9.1	-3.128.977		-2.955.487	
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1	-21.538.446		-19.826.903	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1	-2.933.049		-2.983.175	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			19.993.433		19.401.720
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.9.2	719.000		1.440.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	8.9.2	-15.917		-14.896	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			703.083		1.425.104
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3	4.825.332		809.874	
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3	-7.327		-3.541	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3	-2.669.518		-589.277	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			2.148.486		217.056
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-24.712.705		-9.882.828	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	38.479.642		98.145.220	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4	97.163		71.412	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			13.864.100		88.333.804
Opbrengst overige activiteiten	8.9.5	837.169		710.721	
Kosten overige activiteiten		-56.103		0	
Netto resultaat overige activiteiten			781.065		710.721
Overige organisatiekosten	8.9.6	-2.063.909	-2.063.909	-2.181.553	-2.181.553
Leefbaarheid	8.9.6	-816.799	-816.799	-803.626	-803.626
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7	172.031		172.435	
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7	-8.181.213		-7.502.700	
Saldo financiële baten en lasten			<u>-8.009.182</u>		<u>-7.330.265</u>
Resultaat voor belastingen			26.600.276		99.772.962
Belastingen	8.9.8	-621.882	-621.882	-2.703.562	<u>-2.703.562</u>
Resultaat na belastingen			25.978.394		97.069.400

8.3 Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

Bedragen in €	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	47.825.991	45.388.316
Vergoedingen	1.017.668	1.058.499
Overige bedrijfsontvangsten	735.708	668.251
Ontvangen interest	<u>75.203</u>	<u>76.326</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	49.654.570	47.191.392
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.298.869	6.062.865
Onderhoudsuitgaven	18.250.738	18.231.066
Overige bedrijfsuitgaven	5.779.482	5.822.909
Betaalde interest	7.758.317	7.329.193
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	100.929	99.325
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	370.747	357.099
Vennootschapsbelasting	<u>1.305.470</u>	<u>431.140</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	39.864.552	38.333.597
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.790.018	8.857.795
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.825.456	809.870
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	128.050	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>3.000.000</u>	<u>2.579.551</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	7.953.506	3.389.421
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	12.145.324	6.558.307
Verbeteruitgaven	22.995.704	15.933.799
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	434.400	0
Investerings overig	<u>185.264</u>	<u>737.037</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	35.760.692	23.229.143
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-27.807.186	-19.839.722
FVA		
Uitgaven verbindingen	<u>0</u>	<u>82.875</u>
Totaal van in- en uitgaande kasstromen FVA	0	-82.875
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.800.000	29.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	6.245.678	15.727.090
Aflossing ongeborgde leningen	<u>225.028</u>	<u>216.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.329.294	13.056.910
Toename (afname) van geldmiddelen	1.312.126	1.992.108
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.241.327	2.249.219
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.553.453	4.241.327

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

8.4 Toelichting op de jaarrekening

8.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een woningcorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Er is geen sprake van groepsverhoudingen, presentatie- en stelselwijzigingen.

8.4.2 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 8.8 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. 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 de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

8.4.3 Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2025 is geen sprake van een schattingswijziging.

8.4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Het renterisico en het inflatierisico zijn ingeschat als 'kritisch' en toegelicht in hoofdstuk 6. Het valutarisico is niet van toepassing.

8.4.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonveste en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

8.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

8.5.2 Immateriële vaste activa

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

8.5.3 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens en een aantal woningen welke een aanvangshuurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens, maar bij de scheiding in 2017/2018 zijn toegewezen aan de niet-DAEB-tak. Hiernaast behoort commercieel vastgoed tot het niet-DAEB-vastgoed.

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

Grondslag

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking

gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het grootste gedeelte van de woongelegenheden en parkeergelegenheden. NOM-woningen in exploitatie en woningen waarbij een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd, BOG, MOG en ZOG worden full gewaardeerd.

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en de parkeergelegenheden. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor zover op complexniveau de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen, op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Complexindeling

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

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

Beleidswaarde

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

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven ver deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van de disconteringsvoet contant worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de interne bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - o De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonveste vastgestelde

- meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- o De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door het moment van extern communiceren van de verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen. Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [RJ 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- c) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde minus de verstrekte korting. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

8.5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardevermeerderingen of -verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Het kantoorpand is gewaardeerd op actuele waarde.

8.5.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,50% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,37%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer

waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende 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.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2025 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 6,4 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

Leningen u/g

De leningen u/m worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

8.5.6 Voorraden

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

8.5.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

8.5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8.5.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC).

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling) en investeringen in bestaand bezit (vastgoed in exploitatie).

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd.

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

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

Voorziening voor pensioenen

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening. Zowel ultimo 2025 als ultimo 2024 waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

8.5.10 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

8.5.11 Kortlopende schulden

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

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

8.6.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage 4,5% (huursomstijging). Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klantenservice.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

8.6.2 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van het *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

8.6.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

- afwaardering van herstructureringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

8.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de energieprestatievergoeding (EPV), vergoeding mobiele communicatie (zendmast) en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

8.6.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

8.6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

8.6.8 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de

Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De belastingdienst heeft de VSO 2 per 1 januari 2023 eenzijdig opgezegd.

In de opzeggingsbrief van de belastingdienst hebben zij enkele toezeggingen gedaan voor onzekerheden die door de opzegging zijn ontstaan vanaf 1 januari 2023. De belangrijkste gevolgen van de opzegging voor Woonveste zijn:

- het terugnemen van de in het verleden afgewaardeerde woningen. In 2023 is het restant van de eerdere WOZ afwaarderingen volledig teruggenomen, waarbij er rekening wordt gehouden dat niet verder hoeft te worden teruggenomen totdat de fiscale boekwaarde gelijk is aan de oorspronkelijke kostprijs minus afschrijvingen
- de verwerking van ongerealiseerde verliezen uit verkopen onder voorwaarden kan op een alternatieve wijze worden berekend. Woonveste houdt de verwerking conform voorgaande jaren aan.
- wijziging in de gemengde projectenregeling waarbij toerekening van grondkosten wordt bepaald. In het verleden is de wijze van nemen van het fiscaal resultaat van de grondexploitatie Geerpark afgestemd met de belastingdienst. De gemaakte afspraken blijven van toepassing en de wijziging heeft geen invloed op de toekomstige verkoopresultaten uit Geerpark.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt en omdat de VSO's zijn opgezegd, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Vanuit de sector bestaan grote bezwaren tegen de ATAD-renteaftekbeperving, omdat woningcorporaties oneigenlijk hard worden geraakt door belastingheffing. Meerdere woningcorporaties, waaronder Woonveste, hebben bezwaar aangetekend tegen definitieve aanslagen vennootschapsbelasting waarin de ATAD-renteaftekbeperving is toegepast. Woonveste heeft bezwaar gemaakt tegen de definitieve aanslagen 2022 en 2023.

8.6.9 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen immateriële vaste activa

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Ultimo 2025 zijn er, evenals ultimo 2024, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 511.000,- (2024: € 443.000,-).

De pensioenregeling van Woonveste wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonveste valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met -voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden)- voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (€ 19.795,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2025 volgens opgave van het fonds 143,1%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt ultimo 2025 126,1%. Het fonds heeft dus geen reservetekort op die langere termijn.

Beheerkosten

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verdeling directe exploitatielasten

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

8.7 Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8.8 Toelichting op de posten van de balans

8.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2025</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.774.029
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.348.173
Boekwaarde per 1 januari 2025	425.855
<i>Mutaties 2025</i>	
Investerings	35.158
Afschrijvingen	-149.608
Totaal mutaties	-114.450
<i>31 december 2025</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.809.187
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.497.781
Boekwaarde per 31 december 2025	311.406

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Automatiseringsprojecten	lineair	5

8.8.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	379.623.166	70.445.890	450.069.056
Cumulatieve herwaarderings	559.254.362	100.395.434	659.649.796
Boekwaarde per 1 januari 2025	938.877.528	170.841.324	1.109.718.852
Mutaties 2025			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	15.668.356	0	15.668.356
Investeringen - aankopen	0	0	0
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	22.366.448	850.264	23.216.712
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-93.326	-397.515	-490.841
Afstotingen - herwaardering	-1.049.993	-695.253	-1.745.247
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-12.189.970	-250.615	-12.440.586
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	949.806	-949.806	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	2.567.881	-2.567.881	0
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	31.818.185	6.706.335	38.524.520
Overig verkrijgingsprijs	0	0	0
Overig waardemutaties	-86.992	86.992	-0
Totaal mutaties	59.950.395	2.782.520	62.732.916
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	418.514.450	69.948.833	488.463.284
Cumulatieve herwaarderings	580.313.473	103.675.011	683.988.484
Boekwaarde per 31 december 2025	998.827.923	173.623.844	1.172.451.768

De totale herwaarderings per 1 januari 2025 (€ 659,6 miljoen) bestaat uit € 697,2 miljoen positieve herwaardering en € 37,6 miljoen negatieve waardemutaties.

De totale herwaardering per 31 december 2025 (684 miljoen) bestaat uit € 724,6 miljoen positieve herwaardering en € 40,6 miljoen negatieve waardemutaties.

Marktwaarde

Een groot deel van het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij de basisversie van het waarderingshandboek is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurlijner en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurlijner.

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin het type vastgoed, de waarderingmethode en de bijbehorende marktwaarde voor de jaren 2025 en 2024:

Type vastgoed	Waarderingsmethode	Aantal 2025	Marktwaarde 2025	Aantal 2024	Marktwaarde 2024
Woningen	basisversie	4.662	884.826.223	4.835	890.631.448
	full-versie	966	238.900.251	752	172.806.824
		5.628	1.123.726.473	5.587	1.063.438.272
Parkeren BOG/MOG/ZOG	basisversie	818	7.649.544	818	7.683.704
	full-versie	285	41.075.750	285	38.596.877
		6.731	1.172.451.767	6.690	1.109.718.853

Bij het bepalen van de marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het eerst in 2018 is deze waarderingmethode ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen. Vanaf 2021 is de full-versie ook toegepast op onroerend goed waar een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd. Deze waardering is uitgevoerd door een extern taxateur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

Macro-economische parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,90%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Parameters Woongelegenheden</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 e.v.</i>
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1488	1.551	1.602	1.655	1.710	1.752
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1292	1.346	1.391	1.437	1.484	1.521
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	454	473	489	505	521	535
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	2157	2.248	2.322	2.399	2.478	2.540
Beheerkosten per VHE - EGW	569	584	597	610	623	636
Beheerkosten per VHE - MGW	558	573	586	598	612	624
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	526	540	552	564	577	588
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	515	528	540	552	564	575
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Boxtel	0,11	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,09	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	676	677	678	679	680	681
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	4,75-9,32	4,75-9,32	4,75-9,32	4,75-9,32	4,75-9,32	4,75-9,32
Disconteringvoet bij uitponden (%)	5,25-9,32	5,25-9,32	5,25-9,32	5,25-9,32	5,25-9,32	5,25-9,32

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 e.v.</i>
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - BOG	8	8	8	9	9	9
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - MOG	9	10	10	10	11	11
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - ZOG	12	13	13	14	14	15
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	13	13	14	14	15	15
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG/ZOG	16	16	17	17	18	18
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00	14,36	14,68	15,00	15,33	15,64
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00	3,08	3,15	3,21	3,29	3,35
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00	2,05	2,10	2,14	2,19	2,23
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50	2,57	2,62	2,68	2,74	2,79
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,26	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,26	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,40-8,65	5,40-8,65	5,40-8,65	5,40-8,65	5,40-8,65	5,40-8,65

<i>Parameters Parkeren</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2028</i>	<i>2029</i>	<i>2030 e.v.</i>
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	71	74	76	79	82	84
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	239	249	257	266	274	281
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	35	36	37	38	39	40
Beheerkosten per garagebox per jaar	49	50	51	52	53	54
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Juridische splitsingskosten per eenheid	676	677	678	679	680	681
Verkoopkosten per eenheid	676	677	678	679	680	681
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35
Disconteringvoet bij uitpenden (%)	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35	8,26-8,35

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonveste en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet als realistisch en is derhalve verlaagd.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode..
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2025 beter passend.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet als realistisch en is derhalve verlaagd.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

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

Financiering

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 4,7 miljoen ultimo 2025. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

Verzekering

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en storm en waterschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

Aantallen en WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.219 (2024: 5.158) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 4.938 woongelegenheden, 10 maatschappelijk vastgoed eenheden en 271 eenheden intramuraal vastgoed. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.537 miljoen (2024: € 1.387 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.512 (2024: 1.532) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 690 woongelegenheden, 4 bedrijfsruimtes en 818 parkeergelegenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 263 miljoen (2024: € 244 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 51 nieuwbouweenheden toegevoegd
- 6 eenheden onttrokken door reguliere verkoop
- 16 eenheden toegevoegd door classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 4 eenheden onttrokken door reguliere verkoop
- 16 eenheden onttrokken door classificatiewijziging

Binnen het vastgoed in exploitatie zijn er, conform de begroting 2024, 65 woningen gelabeld voor verkoop.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 738.568.696 (2024: € 687.832.022)

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

In €	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand		
- EGW	€ 704,87	€ 899,28
- MGW	€ 633,30	€ 978,80
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 974,00	€ 974,00
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.140,00	€ 3.140,00
Aantal verhuureenheden met EFG label	380	20

Streefhuur

Woonveste heeft per categorie betaalbaarheidsgrenzen een aantal woningen beschikbaar. Deze labeling is in stappen uitgevoerd en tot stand gekomen met betrokkenheid van diverse disciplines binnen Woonveste. De aangewezen voorraad in deze categorie heeft een streefhuur passend bij de betreffende categorie. Woonveste maakt onderscheid in de volgende categorieën:

Betaalbaarheidsgrenzen	Huurprijs
KK grens	€ 477,20
Tussengrens 1	€ 606,81
1e aftoppingsgrens	€ 682,96
2e aftoppingsgrens	€ 731,93
Tussengrens 2	€ 806,66
DAEB-huurgrens	€ 900,07
Middenhuur	€ 1.172,08
Vrije sector	vanaf € 1.172,09

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonveste. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanige technische staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Woonveste heeft in de jaren 2028-2040 een besparing ingerekend om te kunnen blijven voldoen aan de financiële ratio's, zonder hierbij afbreuk te doen aan de gewenste conditiescore's.

In de MJOB houdt Woonveste rekening met de volgende (Standaard) cycli.

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties – Ketel gasgestookt	18 jaar
Dak vervanging bitumen + pannen beton	48 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging hout	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is vastgesteld door het bestuur en de Raad van Commissarissen bij het vaststellen van de begroting. De gepresenteerde begroting bevat cijfers over 2026 t/m 2035.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonveste conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonveste een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonveste rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

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

Voor de bepaling van het onderhoud in de beleidswaarde heeft Woonveste de norm van 2024 inclusief een opslag voor indexatie gehanteerd. Deze norm is voor de gehele beleidsperiode van 60 jaar toegepast. De reden hiervoor is dat momenteel de meerjarenonderhoudsbegroting wordt herijkt, onder meer gericht op het vaststellen dat alle relevante onderhoudsaspecten zijn opgenomen. Het

vaststellen van een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting kan leiden tot een andere onderhoudsnorm met in potentie een significante impact op de hoogte van de beleidswaarde

EFG Labels

Woonveste heeft nog 400 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is voor de bepaling van de beleidswaarde uitgegaan van de standaard voorgeschreven afslag zoals opgenomen in het handboek marktwaardering 2025.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de realisatie van het afgelopen jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

Sensitiviteitsanalyse

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

<i>Effect op beleidswaarde</i>	<i>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</i>	<i>Effect op beleidswaarde</i>
Disconteringsvoet doorexpluiten	0,25% hoger	€ 35,9 mln lager
Beleidshuur	€ 25 hoger	€ 33,1 mln hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 21,9 mln lager
Beheernorm	€ 50 hoger	€ 10,9 mln lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.027.429
Cumulatieve herwaarderingen	4.126.538
Boekwaarde per 1 januari 2025	8.153.967
Mutaties 2025	
Desinvesteringen	-774.082
Herwaarderingen	809.179
Totaal mutaties	35.097
31 december 2025	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.775.275
Cumulatieve herwaarderingen	4.413.789
Boekwaarde per 31 december 2025	8.189.064

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aantal koopgarantwoningen:

	2025	2024
Aantal eenheden 1 januari	23	23
Af: verkopen (geen koopgarant)	-2	0
Af: naar voorraad / in verhuur	0	0
Aantal eenheden 31 december	21	23
Terugkopen koopgarant	0	0
Verkopen koopgarant	0	0

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8% en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woningen is 29,4% in 2025 en 29,4% in 2024.

In 2025 is sprake van 1 afkoop en 1 teruggekochte en vervolgens doorverkochte koopgarant woning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.479.035	224.283	5.703.318
Cumulatieve herwaarderingen	-2.320.109	-171.283	-2.491.392
Boekwaarde per 1 januari 2025	3.158.926	53.000	3.211.926
Mutaties 2025			
Investerings	12.343.390	0	12.343.390
Desinvesterings	0	0	0
Overboekings verkrijgingsprijs	-15.668.356	0	-15.668.356
Overboekings herwaardering	3.418.593	0	3.418.593
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-1.433.085	0	-1.433.085
Afgeboekte projectkosten	0	0	0
Totaal mutaties 2025	-1.339.459	0	-1.339.459
31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.154.069	224.283	2.378.351
Cumulatieve herwaarderingen	-334.601	-171.283	-505.884
Boekwaarde per 31 december 2025	1.819.467	53.000	1.872.467

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2024: idem).

8.8.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2025</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.360.804
Cumulatieve afwaarderingen	-1.525.579
Cumulatieve afschrijvingen	-545.628
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.289.597
<i>Mutaties 2025</i>	
Investeringen	158.084
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-152.651
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Herwaarderingen	-44.878
Totaal mutaties	-39.445
<i>31 december 2025</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.518.888
Cumulatieve afwaarderingen	-1.570.457
Cumulatieve afschrijvingen	-698.279
Boekwaarde per 31 december 2025	2.250.152

De investeringen in 2025 betreffen met name nieuwe hardware.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijving	n.v.t.
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2025 betreft de actuele waarde op basis van een in 2023 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.395.457,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.825.000,-. Het verschil van € 1.570.457,- is in voorgaande jaren opgenomen als afwaardering. De taxatie wordt eens per 3 jaar uitgevoerd. De verzekerde waarde in 2025 bedraagt € 4.941.100,-.

8.8.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2025 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen. De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 23,0 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,50%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,37%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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

	2025	2024
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	1.157.845	655.753
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	310.208	329.502
Totaal	1.468.053	985.255

Boekwaarde per 1 januari	985.255
Dotaties/onttrekkingen	585.745
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-102.947
Boekwaarde per 31 december	1.468.053

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2025 bedraagt circa € 934 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 1.172 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 61 miljoen, zijnde 25,8% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendert de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

Leningen u/g

	2025	2024
Stand per 1 januari 2025	82.875	0
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Hoofdsom: verstrekte leningen	0	82.875
Aflossing	0	0
Saldo mutaties	0	82.875
Stand per 31 december 2025	82.875	82.875

Woonveste heeft in 2024 een lening verstrekt aan Coöperatief Thuispoort U.A.

8.8.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2025 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2024: geen woning).

8.8.6 Vorderingen

	31.12.2025	31.12.2024
Huurdebiteuren	326.682	523.570
Overheid	2.644.878	4.925.878
Latente belastingvordering	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.765.040	1.564.249
Overige vorderingen	46.246	33.395
Overlopende activa	127.459	171.570
Totaal	4.910.305	7.218.662

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2025	31.12.2024
Huur- en overige debiteuren	551.403	630.499
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-224.721	-106.928
Totaal	326.682	523.570

De achterstand huurdebiteuren eind 2025 is 1,14% van de netto jaarhuur (2024: 1,20%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2025	31.12.2024
Boekwaarde per 1 januari	-106.929	-81.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-342.558	-270.449
Afgeboekte oninbare posten	224.766	244.520
Boekwaarde per 31 december	-224.721	-106.929

Overheid

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2025	31.12.2024
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	4.925.878	4.925.878
Vergoeding grond Geerpark	-3.000.000	0
Te vorderen gemeente Heusden	719.000	0
Te vorderen inzake woningaanpassingen	0	0
Totaal	2.644.878	4.925.878

De post overheid ultimo 2025 betreft de vordering inzake Geerpark. In 2025 is een vergoeding ontvangen van de gemeente Heusden.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2025 is er een te vorderen bedrag aan vennootschapsbelasting over de jaren 2024 en 2025:

	31.12.2025	31.12.2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.765.040	1.564.249
Totaal	1.765.040	1.564.249

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2024
Overige vorderingen	46.246	33.395
Totaal	46.246	33.395

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten en overige met betrekking tot boekjaar 2025.

	31.12.2024	31.12.2024
Vooruitbetaald	73.724	108.780
Nog af te rekenen servicekosten	0	0
Nog te ontvangen rente spaarrekening	53.734	61.135
Overige	0	1.655
Totaal	127.458	171.570

8.8.7 Liquide middelen

	31.12.2025	31.12.2024
Rekening-courant	2.543.427	3.181.327
Spaarrekening	3.000.000	1.050.000
Bankgarantie	10.025	10.000
	5.553.452	4.241.327

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders. Woonveste beschikt gedurende geheel 2025 niet over een kredietfaciliteit.

In bovenstaande saldi is de bankrekening van de personeelsvereniging van Woonveste niet opgenomen. Het saldo van deze rekening is ultimo 2025 € 7.885,31.

8.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 724,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsverschillen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 697,2 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 € 433,9 (2024: € 421,9) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het positieve verschil tussen de marktwaarde

in verhuurde staat en de historische kosten van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde per complex hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	697.185.730	614.353.076
Gerealiseerd door verkoop	-2.173.392	-504.624
Gerealiseerd door sloop	0	0
Niet-gerealiseerde herwaardering	29.632.633	83.337.278
Stand per 31 december	724.644.971	697.185.730

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	87.683.880	205.250.696
Vorming herwaarderingsreserve	-29.632.632	-83.337.278
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.173.392	504.624
Uit resultaatbestemming	97.069.400	-34.734.162
Stand per 31 december	157.294.039	87.683.880

Het resultaat over 2024 is toegevoegd aan de overige reserves. Het resultaat over 2025 wordt na vaststelling bestemd zoals opgenomen onder de overige gegevens.

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	1.951	1.951

8.8.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2025	2024
Stand per 1 Januari	€ 3.801.874	€ 5.060.688
Dotatie Toevoegingen	€ 24.666.970	€ 9.531.609
Onttrekkingen (tlv activa in ontwikkeling)	€ -10.455.078	€ -10.790.423
Vrijval	€ -43.815	€ -
Stand per 31 December	€ 17.969.951	€ 3.801.874

In 2025 is een voorziening genomen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten, De onttrekkingen zijn ten laste van de nieuwbouwprojecten en/of van de renovatieprojecten gekomen daar waar de investeringen de onrendabele toppen overschrijden. Naar verwachting wordt van de totale voorziening circa € 16,3 mln. in 2026 aangewend.

8.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2025	31.12.2024
Schulden/leningen overheid	4.471.664	4.705.805
Schulden/leningen banken	236.781.544	225.151.028
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.658.651	7.666.734
Overige schulden	17.837	17.837
Totaal	248.929.695	237.541.403

Schulden/leningen overheid en schulden/leningen banken

Het verloop van de post schulden/leningen van Woonveste is als volgt:

	Totaal	Overheid	Kredietinstellingen
Hoofdsom per 1 januari	259.607.874	7.300.000	252.307.874
Cumulatieve aflossingen per 1 januari	-26.246.057	-2.369.168	-23.876.889
Saldo nominaal	233.361.817	4.930.832	228.430.984
Af: aflossingsverplichting begin boekjaar	-6.470.706	-225.028	-6.245.679
Saldo nominaal langlopend	226.891.110	4.705.805	222.185.306
Agio leningen langlopend	2.965.722	0	2.965.722
Boekwaarde per 1 januari	229.856.833	4.705.805	225.151.028
Mutaties boekjaar			
Hoofdsom: aangetrokken leningen	32.000.000	0	32.000.000
Hoofdsom: terugboeking totaal afgeloste leningen	-4.000.000	0	-4.000.000
Roll-over: opname roll-over lening	6.400.000	0	6.400.000
Roll-over: terugstorting roll-over lening	-12.600.000	0	-12.600.000
Aflossing: reguliere aflossingen	-6.470.706	-225.028	-6.245.679
Aflossing: terugboeking totaal afgeloste leningen	4.000.000	0	4.000.000
Nieuw agio leningen	0	0	0
Vrijval agio leningen	-104.261	0	-104.261
Mutatie aflossingsverplichtingen	-7.828.657	-9.114	-7.819.544
Saldo mutaties	11.396.375	-234.141	11.630.517
Hoofdsom per 31 december	281.407.874	7.300.000	274.107.874
Aflossingen per 31 december	-28.716.763	-2.594.195	-26.122.568
Saldo nominaal	252.691.110	4.705.805	247.985.306
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.299.364	-234.141	-14.065.222
Saldo nominaal langlopend	238.391.747	4.471.664	233.920.083
Agio leningen	2.861.461	0	2.861.461
Boekwaarde per 31 december	241.253.208	4.471.664	236.781.544

Voor een lening overheid tot een bedrag per balansdatum groot € 4,5 miljoen (2024: € 4,7 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

In 2024 is een roll-over lening van € 14 miljoen aangetrokken. Ultimo 2025 is hiervan € 2,8 miljoen opgenomen (2024: € 9,0 miljoen).

De nieuwe leningen betreft een drietal nieuwe fixe leningen van respectievelijk € 10 miljoen (looptijd 14 jaar), € 10 miljoen (looptijd 7 jaar) en € 12 miljoen (looptijd 15 jaar).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van 1,92% tot en met 3,95% (6-maands euribor rentecurve). De marktwaarde per 31 december 2025 bedraagt € 261,9 miljoen (31 december 2024: € 268,5 miljoen). Dit is de marktwaarde inclusief opgelopen rente per balansdatum.

Leningruil Vestia

Woningcorporatie Woonveste heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.027.597 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.027.597, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 5.035.803. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Overname leningen Brabant Wonen

Woonveste heeft in 2023 vanuit de activa-passiva transactie met Brabant Wonen een tweetal leningen overgenomen (€ 1.261.758,- resp. € 6.000.000,-). De verkregen leningen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van totaal € 7.397.546,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de leningen valt over de resterende looptijd (1 jaar en 2 maanden resp. 6 jaar en 10 maanden) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant van € 259,2 miljoen (2024: € 233,4 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille (exclusief agio) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag	Resterende looptijd	Bedrag
Roll over	0	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	7.500.000	van 1 tot 5 jaar	8.900.000
0% - 2%	15.595.702	van 5 tot 10 jaar	25.565.286
2% - 3%	18.135.177	van 10 tot 15 jaar	52.000.000
3% - 4%	110.489.204	van 15 tot 20 jaar	21.848.864
4% - 5%	86.671.664	meer dan 20 jaar	130.077.597
groter dan 5%	0		
	238.391.747		238.391.747

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 14,3 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2024: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2024: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,290% (2024: 0,201%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente-percentage vast	Krediet-opslag	Jaar aanpassing krediet-opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,240%	2034
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,220%	2026
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,275%	2033
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,210%	2030
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,450%	2029
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,200%	2031
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,430%	2028
Totaal		€ 68.700			

Als op het moment van de herziening van de kredietopslag geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2025
Stand 1 januari	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.812.493
Verminderen/vermeerderingen	3.854.242
Totaal per 1 januari	7.666.735
Mutaties	
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-720.099
Herwaarderingen	712.015
Totaal mutaties	-8.084
Stand 31 december	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.775.275
Verminderen/vermeerderingen	3.883.376
Totaal per 31 december	7.658.651

Gedurende 2025 zijn er 2 woningen afgekocht en/of teruggekocht (2024: geen).

Overige schulden

	2025	2024
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	17.837	17.937
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	0	-100
	0	-100
Totaal per 31 december	17.837	17.837

In 2025 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd en is er zijn geen waarborgsom terugbetaald.

8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2025	31.12.2024
Schulden aan overheid	237.729	404.210
Schulden aan banken	14.137.590	6.317.662
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.810.939	1.630.990
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.275.295	1.265.161
Schulden ter zake van pensioenen	0	54.397
Overige schulden	2.345	64.796
Overlopende passiva	3.806.640	3.306.861
Totaal	22.270.539	13.044.078

De schulden aan banken betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 8.8.10). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 1,1 miljoen nog te betalen omzetbelasting.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2025	31.12.2024
Vooruitontvangen huren	268.535	267.846
Transitorische rente	3.256.394	2.834.461
Nog te betalen facturen	281.711	204.554
Totaal	3.806.640	3.306.861

8.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woonveste heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een de hoofdsom van € 6.070.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Geerpark

Woonveste voert samen met de gemeente Heusden voor gezamenlijke rekening en risico de Gezamenlijke Grondexploitatie voor ontwikkelgebied Geerpark. Hieronder wordt verstaan dat Woonveste en de gemeente Heusden de kosten en opbrengsten die gemoed zijn met dit ontwikkelgebied, inclusief eventuele winsten en/of verliezen, voor de rekening komen van deze partijen, ieder voor de helft.

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 1,7 miljoen (31-12-2024: € 12 miljoen).

De investeringsverplichting voor de renovatieprojecten van voornamelijk DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2025 € 14,1 miljoen (31-12-2024: € 6,8 miljoen).

Planmatig onderhoud

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 7,8 miljoen (31-12-2024: € 1,7 miljoen).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 152.951,- (31-12-2024: € 122.788,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 33.818,- (31-12-2024: € 35.366,-), tussen 1 en 5 jaar € 106.704,- (31-12-2024: € 87.422,-) en na 5 jaar € 12.429,- (31-12-2024: € 0,-). De resterende looptijden van de leasecontracten zijn respectievelijk 5,8 en 3,4 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2025 bedraagt het budget € 157.929,- (31-12-2024: € 148.904,-).

Aangetrokken roll-over-lening

Woonveste heeft in 2024 een roll-over-lening aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14,0 miljoen. Ultimo 2025 is € 2,8 miljoen opgenomen. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 2,8 miljoen per lening (20%).

Bankgarantie

Woonveste heeft per 31 december 2025 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2024: € 10.000,-).

Schadeuitkering

Vanuit een lopende schadeafwikkeling (brand Jorisakkerstraat) staat er bij de verzekeringsmaatschappij nog een uit te keren bedrag in depot. Dit bedrag is ruim € 67.000 en wordt in 2026 uitgekeerd. De herbouw is gestart in april 2026.

8.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

8.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

8.9.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurderving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2025	2024
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	40.046.741	37.747.135
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	639.695	620.424
	40.686.436	38.367.559
Huurderving wegens leegstand	-301.061	-255.338
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	40.385.375	38.112.220

	2025	2024
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.946.323	6.702.230
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	627.165	671.037
	7.573.487	7.373.267
Huurderving wegens leegstand	-48.709	-38.402
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.524.778	7.334.864

	2025	2024
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	40.385.375	38.112.220
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.524.778	7.334.864
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-342.558	-270.449
Totaal huuropbrengsten	47.567.595	45.176.635

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen is onder opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord.

De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over de gemeenten:

	2025	procentueel
Heusden	41.961.499	88%
Boxtel	1.079.672	2%
Oisterwijk	2.445.234	5%
Vught	2.423.749	5%
Totaal	47.910.153	100%

Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Overige goederen, leveringen en diensten	1.076.906	1.014.056
Opbrengstderving wegens leegstand	-9.558	-10.633
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.067.348	1.003.423

Lasten servicecontracten

	2025	2024
Glasschades	73.928	50.235
Onderhoud tuinen	128.834	118.804
WATERVERBRUIK	43.364	43.123
Gasverbruik	118.144	126.339
Elektraverbruik	213.912	265.765
Schoonmaakonderhoud	322.237	310.000
Overige kosten servicecontracten	36.681	37.276
Nog te verrekenen bedragen	103.937	61.233
Totaal	1.041.037	1.012.775

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	2.286.980	2.054.530
Toegerekende beheerskosten	745.176	747.092
Toegerekende afschrijvingen	96.822	153.865
Totaal	3.128.977	2.955.487

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	7.021.934	6.315.249
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	11.687.603	10.684.689
Toegerekende personeelskosten	2.067.659	1.964.982
Toegerekende beheerkosten	673.714	714.809
Toegerekende afschrijvingen	87.536	147.174
Totaal	21.538.446	19.826.903

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Onroerendzaakbelasting (OZB)	2.003.526	1.882.830
Verzekeringen	180.851	294.176
Overige exploitatielasten	748.672	806.169
Totaal	2.933.049	2.983.175

8.9.2 Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2025	2024
Winstneming GGREX Geerpark	748.000	1.510.000
Rente GGREX Geerpark	-29.000	-70.000
Totaal	719.000	1.440.000

Toegerekende organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	11.735	10.351
Toegerekende beheerkosten	3.686	3.771
Toegerekende afschrijvingen	496	774
Totaal	15.917	14.896

8.9.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2025	2024
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.901.466	824.000
Af: direct toerekenbare kosten	-76.134	-14.126
<i>Subtotaal</i>	<i>4.825.332</i>	<i>809.874</i>
Af: boekwaarde	-2.669.518	-589.277
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>-2.669.518</i>	<i>-589.277</i>
Verkoopresultaat vastgoed	2.155.813	220.597
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-5.355	-2.462
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-1.745	-895
Af: toegerekende afschrijvingen	-227	-184
Totaal toegerekende kosten	-7.327	-3.541
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	2.148.486	217.056

Het verkoopresultaat in 2025 heeft betrekking op 10 reguliere woningen en 1 doorverkochte VOV woning. In 2024 waren dit 2 reguliere woningen.

8.9.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoedportefeuille	2025	2024
Afwaardering Vastgoed i.o.	€ 24.666.970	€ 9.531.609
Afgeboekte projectkosten	€ 89.550	€ 429.693
Afwaardering sloopcomplex	€ -	€ -78.474
Terugname afwaardering vastgoed i.o.	€ -43.815	€ -
Totaal	€ 24.712.705	€ 9.882.828

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	50.598.865	90.624.436
Afname marktwaarde	-18.780.680	-8.175.963
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>31.818.185</i>	<i>82.448.473</i>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.516.862	16.969.339
Afname marktwaarde	<u>-1.810.527</u>	<u>-1.272.592</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>6.706.335</i>	<i>15.696.747</i>
<i>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	<i>-44.878</i>	<i>0</i>
Totaal	38.479.642	98.145.220

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	809.179	575.931
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-712.016	-504.519
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	97.163	71.412

8.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst en kosten overige activiteiten

	2025	2024
Energieprestatievergoedingen	612.337	570.224
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	6.090	15.715
Vergoeding mobiele communicatie	15.252	15.314
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	26.657	50.693
Overig	176.832	58.775
Totaal	837.168	710.721

De toename van de energieprestatievergoeding wordt veroorzaakt door nieuwbouw en een jaarlijkse indexering.

In 2025 is 1 VOV woning afgekocht. De opbrengst en kosten hiervan zijn opgenomen onder de overige activiteiten.

	2025	2024
Kosten overige activiteiten	56.103	0
Totaal	56.103	0

8.9.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	1.326.284	1.097.354
Toegerekende beheerkosten	432.286	733.962
Toegerekende afschrijvingen	56.151	151.161
Obligoheffing	62.793	65.832
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	38.136	33.493
Raad van Commissarissen	148.259	99.751
Totaal	2.063.909	2.181.553

In 2025 is een bedrag van € 1,2 miljoen rechtstreeks toegerekend aan de projecten (2024 € 1 miljoen).

Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Kosten leefbaarheid	61.745	70.128
Toegerekende indirecte kosten	755.054	733.498
Totaal	816.799	803.626

8.9.7 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Vrijval agio	103.876	103.580
Rente op vorderingen	14.315	7.611
Rente liquide middelen	53.840	61.244
Totaal	172.031	172.435

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	195.629	204.546
Leningen banken	7.942.647	7.257.793
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Banken	0	14
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	42.937	40.347
Totaal	8.181.213	7.502.700

Woonveste activeert geen rentelasten.

8.9.8 Belastingen

	2025	2024
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	1.134.793	2.134.084
Vorige boekjaren	-30.115	236.891
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
latente belastingen afschrijvingen	-477.084	312.658
Latente belastingen leningen o.g.	-5.714	19.929
Totaal	621.880	2.703.562

De aangiften tot en met 2023 zijn ingediend en definitief opgelegd.

Verder wordt een deel van de acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren veroorzaakt door een verschil van inschatting van de woz waardes en actualisatie van de fiscale onderhoudslasten.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De acute belastingdruk is 4,27% (2024: 2,14%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 2,34% (2024: 2,71%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2025 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2025	2024
Resultaat voor belastingen	26.587.460	99.772.961
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	252.958	228.697
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	24.712.705	9.882.827
Fiscale correctie resultaat Geerpark	0	-1.314.301
Fiscale correctie afschrijvingen	-641.901	-537.533
Fiscale correctie onderhoudskosten	-9.436.269	-6.199.827
Fiscale activering loon- en algemene kosten, incl agio Vestia lening	-103.423	-106.726
Fiscaal geactiveerde rente mat. vaste activa in ontwikkeling/disagio	71.953	71.196
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-38.563.989	-98.216.632
	<u>-23.707.966</u>	<u>-96.192.299</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	<i>2.879.494</i>	<i>3.580.663</i>
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	15.874	18.501
Kleinschaligheids, milieu- en energieinvesteringaftrek	-2.381.731	-19.535
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.486.360	-451.330
Niet aftrekbare rente (ATAD)	6.423.840	5.196.059
	<u>1.571.623</u>	<u>4.743.695</u>
<i>Belastbaar bedrag</i>	<i>4.451.116</i>	<i>8.324.357</i>
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000/€ 395.000 (19%/15%)	38.000	38.000
Vpb over restant (25,8%)	<u>1.096.788</u>	<u>2.096.084</u>
Totaal bedrag vennootschapsbelasting	1.134.788	2.134.084
Voorlopige aanslag	<u>-2.050.400</u>	<u>-1.921.400</u>
Resteert te betalen/vorderen	-915.612	212.684

8.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2025	2024
Inventaris	30.608	23.737
ICT-hardwarde en daaraan gerelateerde software	230.139	432.158
Vervoermiddelen	41.512	39.397
Totaal	302.259	495.292

	2025	2024
<i>Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	96.822	153.865
Lasten onderhoudsactiviteiten	87.536	147.174
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.097	4.721
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	228	184
Kosten leefbaarheid	23.364	38.186
Overige organisatiekosten	91.212	151.162
Totaal	302.259	495.292

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2025	2024
Salarissen	4.041.131	3.775.273
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-3.935	-34.402
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>4.037.196</i>	<i>3.740.871</i>
Premies sociale verzekeringen	701.644	660.113
Premie ziekteverzuimverzekering	10.573	20.158
<i>Sociale lasten</i>	<i>712.217</i>	<i>680.271</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>511.434</i>	<i>444.058</i>
<i>Overige personeelskosten incl. inhuur</i>	<i>1.878.661</i>	<i>1.748.338</i>
Totaal Personeelskosten	7.139.508	6.613.538

	2025	2024
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.286.980	2.054.530
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.067.659	1.965.187
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	73.154	63.040
Kosten leefbaarheid	551.872	509.897
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.356	2.462
Overige organisatiekosten	937.335	1.021.565
Toegerekende kosten aan projecten	1.217.152	996.857
Totaal	7.139.508	6.613.538

Aantal FTE's gemiddeld	2025	2024
Bedrijfsvoering	12,0	13,2
Directie en Staf	6,8	5,2
Vastgoed en Duurzaamheid	12,5	11,4
Wonen	29,4	29,4
Totaal	60,8	59,2

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2025	2024
Kosten automatisering	1.172.675	1.069.967
Kosten externe adviezen	393.523	624.675
Kosten PR en communicatie	43.179	42.215
Facilitaire kosten	295.837	285.538
Overige beheerkosten	421.080	382.495
Totaal	2.326.294	2.404.890

	2025	2024
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	745.176	747.199
Lasten onderhoudsactiviteiten	673.714	714.493
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.836	22.846
Leefbaarheid	179.818	185.417
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.745	962
Overige organisatiekosten	702.005	733.972
Totaal	2.326.294	2.404.890

Honoraria accountantsorganisatie

	2025	2024
Controlewerkzaamheden jaarrekening	163.831	134.110
Andere controlewerkzaamheden	15.730	12.100
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	179.561	146.210

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi. Fiscale advisering en andere niet-controlediensten zijn niet door de accountantsorganisatie verleend.

Vanaf boekjaar 2022 is BDO controlerend accountant.

8.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2025 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2025		2024	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>4.231.327</u>		<u>2.239.219</u>	
		4.241.327		2.249.219
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	-		-	
Rekening-courant bank	<u>1.312.125</u>		<u>1.992.108</u>	
		1.312.125		1.992.108
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>5.543.452</u>		<u>4.231.327</u>	
Stand per 31 december		5.553.452		4.241.327

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2025 is € 5.543.452,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

8.11 Overige toelichtingen

8.11.1 Bezoldiging van bestuurder(s) en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurder(s) van Woonveste kwam in 2025 een bedrag van € 174.421,- (2024 € 170.370,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.C. Damen.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2025 een bedrag van € 88.390,- (2024: € 85.800,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de Directeur-bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittrekking, zoals VUT en prepensioen).

8.11.2 WNT-verantwoording 2025 Stichting Woonveste

De WNT is van toepassing op Stichting Woonveste. Het voor Stichting Woonveste toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging Directeur-bestuurder

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	E.C. Damen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.087
Beloningen betaalbaar op termijn	22.333
<i>Subtotaal</i>	<i>174.421</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	174.421
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t./N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E.C. Damen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.973
Beloningen betaalbaar op termijn	16.437
<i>Subtotaal</i>	<i>123.410</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.516
Bezoldiging	123.410

Bezoldiging Raad van Commissarissen

bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands	A. Arnautovic	A. Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 31/12	1/4-31/12	20/5-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	24.720	4.120	16.497	4.120	16.480	12.360	10.241
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	5.079	20.600	5.079	20.600	15.521	12.755
-- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.720	4.120	16.497	4.120	16.480	12.360	10.241
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024							
bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500		

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

8.12 Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verhuur van woongelegenheden, verhuur van parkeerplaatsen en verhuur van een zeer beperkt aantal eenheden bedrijfsroerend goed.

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
- 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.

(Im)materiële vaste activa – Investerings overig

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2025. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

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 heeft grotendeels betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed, het deel van de renovatieprojecten dat betrekking heeft op het Niet-DAEB vastgoed is in de Niet-DAEB tak opgenomen.

Langlopende schulden

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

Huuropbrengsten – huurontvangsten

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille – Verkoopontvangsten

Het totaal van netto verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten.

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Het totaal van nettoresultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

Belastingen – Vennootschapsbelasting

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

Resultaat niet-DAEB-tak

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst- en verliesrekening van de DAEB-tak.

Betalingen aan werknemers

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeeld naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

Ontvangsten uit financiële vaste activa

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

Nieuwe te borgen leningen

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing geborgde leningen

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing ongeborgde leningen

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen. In 2025 betreft dit de reguliere aflossing conform scheidingsvoorstel en een extra aflossing.

8.12.1 Balans DAEB per 31 december 2025

Bedragen in €	31.12.2025		31.12.2024	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa	311.406	311.406	425.855	425.855
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	998.827.923		938.877.528	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.819.467	1.000.647.390	3.158.926	942.036.454
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	2.250.152	2.250.152	2.289.596	2.289.596
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	189.259.983		180.311.722	
Latente belastingvorderingen	1.447.323		970.239	
Lening u/g	82.875		82.875	
Vorderingen op groepsmit.	0		4.502.323	
		190.790.181		185.867.159
Som der vaste activa		1.193.999.128		1.130.619.065
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	321.736		511.853	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	648.662		1.025.934	
Overige vorderingen	44.809		29.889	
Overlopende activa	127.459		154.345	
		1.142.666		1.722.021
Liquide middelen	4.553.452	4.553.452	3.241.327	3.241.327
Som der vlottende activa		5.696.118		4.963.348
TOTAAL ACTIVA		1.199.695.246		1.135.582.412

Bedragen in €	31.12.2025		31.12.2024	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	724.644.971		697.185.730	
Overige reserves	157.294.039		87.683.879	
Resultaat boekjaar	25.978.394		97.069.400	
Wettelijke en statutaire reserves	1.951		1.951	
		907.919.355		881.940.960
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.928.261	15.928.261	3.716.798	3.716.798
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	4.471.664		4.705.805	
Schulden/leningen banken	236.781.544		225.151.028	
Overige langlopende schulden	2.500		2.500	
		241.255.708		229.859.332
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	237.729		404.210	
Schulden aan banken	14.137.590		6.317.662	
Schulden aan leveranciers	2.810.939		1.630.990	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.275.295		1.265.161	
Schulden ter zake van pensioenen	0		54.397	
Schulden aan groepsmaatschappijen	12.363.295		7.085.124	
Overige kortlopende schulden	0		37.182	
Overlopende passiva	3.767.073		3.270.594	
		34.591.922		20.065.321
TOTAAL PASSIVA		1.199.695.246		1.135.582.412

8.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2025

Bedragen in €	31.12.2025		31.12.2024	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	173.623.844		170.841.324	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.189.064		8.153.967	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	53.000		53.000	
		181.865.909		179.048.292
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	20.730		15.016	
		20.730		15.016
Som der vaste activa		181.886.639		179.063.308
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.946		11.718	
Overheid	2.644.878		4.925.878	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.116.378		538.317	
Overige vorderingen	1.438		3.506	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.363.295		7.085.124	
Overlopende activa	0		17.225	
		16.130.934		12.581.766
Liquide middelen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Som der vlottende activa		17.130.934		13.581.766
TOTAAL ACTIVA		199.017.574		192.645.074

Bedragen in €	31.12.2025		31.12.2024	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	121.215.301		117.261.332	
Overige reserves	59.096.421		43.589.035	
Resultaat boekjaar	8.948.261		19.461.355	
		189.259.983		180.311.722
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.041.691	2.041.691	85.077	85.077
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.658.651		7.666.734	
Overige langlopende schulden	15.337		15.337	
Interne lening o/g	0		4.502.323	
		7.673.988		12.184.393
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Overige kortlopende schulden	2.345		27.615	
Overlopende passiva	39.567		36.267	
		41.912		63.882
TOTAAL PASSIVA		199.017.574		192.645.074

8.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2025

Bedragen in €	2025		2024	
Huuropbrengsten	39.974.849		37.800.339	
Opbrengsten servicecontracten	895.939		836.053	
Lasten servicecontracten	-905.264		-851.960	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.631.357		-2.470.008	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.190.938		-17.202.347	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.514.121		-2.719.724	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.629.107		15.392.353
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.382.941		397.074	
Toegerekende organisatiekosten	-6.162		-2.959	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.143.319		-219.685	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.233.460		174.430
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.505.475		-9.435.430	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.773.307		82.448.473	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.267.832		73.013.043
Opbrengst overige activiteiten	703.645		695.848	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		703.645		695.848
Overige organisatiekosten	-1.565.295	-1.565.295	-1.660.882	-1.660.882
Leefbaarheid	-687.417	-687.417	-671.753	-671.753
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	254.424		394.166	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.181.214		-7.852.700	
Saldo financiële baten en lasten		-7.926.789		-7.458.534
Resultaat voor belastingen		16.654.541		79.484.505
Belastingen	375.592	375.592	-1.876.460	-1.876.460
Resultaat niet-DAEB tak	0	8.948.261	0	19.461.354
Resultaat na belastingen		25.978.394		97.069.399

8.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2025

Bedragen in €	2025		2024	
Huuropbrengsten	7.592.747		7.376.297	
Opbrengsten servicecontracten	171.409		167.371	
Lasten servicecontracten	-135.773		-160.814	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-497.620		-485.479	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.347.508		-2.624.556	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-418.928		-263.451	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.364.327		4.009.368
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	719.000		1.440.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	-15.917		-14.896	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		703.083		1.425.104
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.960.077		2.780.618	
Toegerekende organisatiekosten	-1.165		-582	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.043.886		-2.737.411	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		915.026		42.626
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.207.230		-447.397	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.706.335		15.696.747	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	97.163		71.412	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.596.268		15.320.762
Opbrengst overige activiteiten	133.523		14.873	
Kosten overige activiteiten	-56.103		0	
Netto resultaat overige activiteiten		77.420		14.873
Overige organisatiekosten	-498.614	-498.614	-520.671	-520.671
Leefbaarheid	-129.382	-129.382	-131.873	-131.873
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		350.012	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-82.393		<u>-221.743</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-82.393</u>		<u>128.269</u>
Resultaat voor belastingen		9.945.735		20.288.456
Belastingen	-997.474	-997.474	-827.102	-827.102
Resultaat niet-DAEB tak				
Resultaat na belastingen		8.948.261		19.461.354

8.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	40.170.074	37.887.983
Vergoedingen	854.000	867.000
Overige bedrijfsontvangsten	732.000	656.000
Ontvangen interest	<u>157.393</u>	<u>297.740</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>41.913.467</i>	<i>39.708.723</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.172.379	4.978.047
Onderhoudsuitgaven	16.328.000	16.047.000
Overige bedrijfsuitgaven	4.530.468	4.978.125
Betaalde interest	7.930.000	7.679.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	101.000	99.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	321.000	315.000
Vennootschapsbelasting	<u>-276.250</u>	<u>32.000</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>34.106.597</i>	<i>34.128.172</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.806.870	5.580.551
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.383.000	397.000
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>-23.000</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.383.000</i>	<i>374.000</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	12.145.246	6.559.227
Verbeteruitgaven	22.139.906	14.922.601
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.517.687	2.368.000
Investeringen overig	<u>185.000</u>	<u>737.000</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i><u>37.987.839</u></i>	<i><u>24.586.828</u></i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-35.604.839</i>	<i>-24.212.828</i>
FVA		
Ontvangsten overig	4.502.323	7.614.618
Uitgaven verbindingen	<u>0</u>	<u>-82.875</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>4.502.323</i>	<i>7.531.743</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.102.516	-16.681.085
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.800.000	29.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	6.246.000	15.727.000
Aflossing ongeborgde leningen	<u>225.000</u>	<u>216.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.329.000	13.057.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.966.647	1.956.466
Wijziging kortgeld	5.278.772	35.642
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.241.327	1.249.219
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.553.452	3.241.327

8.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025

	2025	2024
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.655.000	7.499.000
Vergoedingen	164.000	192.000
Overige bedrijfsontvangsten	4.000	13.000
Ontvangen interest	<u>172.000</u>	<u>350.000</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.995.000</i>	<i>8.054.000</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.127.000	1.085.000
Onderhoudsuitgaven	1.923.000	2.184.000
Overige bedrijfsuitgaven	1.249.000	844.000
Betaalde interest	82.393	221.740
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50.000	42.000
Vennootschapsbelasting	<u>1.581.250</u>	<u>399.000</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>6.012.643</i>	<i>4.775.740</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.982.357	3.278.260
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.960.687	2.780.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	128.050	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>3.000.000</u>	<u>2.603.000</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>9.088.737</i>	<i>5.383.000</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	856.000	1.011.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	434.000	0
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>1.290.000</i>	<i>1.011.000</i>
FVA		
Uitgaven overig	5.500.000	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>5.500.000</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.298.737	4.372.000
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>4.502.323</u>	<u>7.614.618</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.502.323	-7.614.618
Toename (afname) van geldmiddelen	-221.228	35.642
Wijziging kortgeld	221.228	-35.642
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000.000	1.000.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.000.000	1.000.000

8.13 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening:

Directeur-bestuurder:

Was getekend,
De heer ir E.C. Damen

Drunen, 23 juni 2026

Vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

Was getekend,
De heer ing. L.W. Greven

Drunen, 23 juni 2026

Was getekend,
De heer D. Willebrands MSc.

Drunen, 23 juni 2026

Was getekend,
Mevrouw A. Arnautovic MSc.

Drunen, 23 juni 2026

Was getekend,
Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA

Drunen, 23 juni 2026

Was getekend,
Mevrouw drs. A. Jacobs RA

Drunen, 23 juni 2026

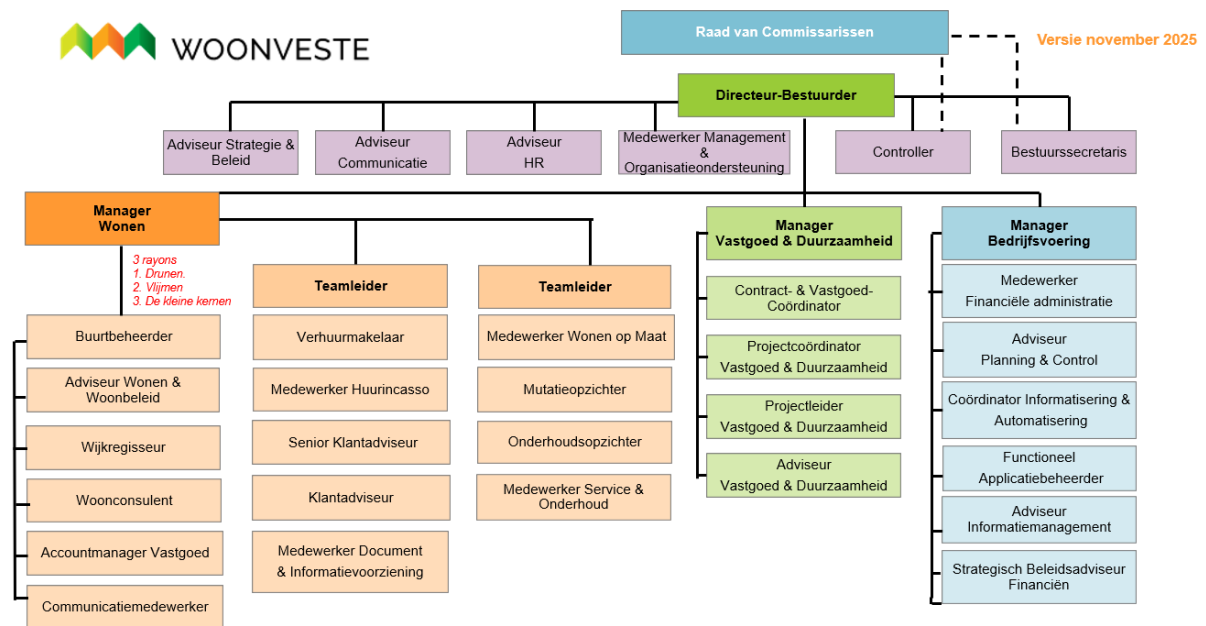


Overige gegevens



9. OVERIGE GEGEVENS

9.1 Bijlage: organogram



9.2 Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

9.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonveste op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het 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 Stichting Woonveste 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 (Wta), 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 jaarrekeningcontrole 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 € 20,9 mln. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,9 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 12,9 mln. en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het 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 € 1 mln., afwijkingen qua transactiestromen boven € 47.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 0,6 mln. rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonveste heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichhouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichhouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichhouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonveste die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichtingen haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 7 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen 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, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten

<p>financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.</p>	<p>en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
--	---

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de

<p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</p> <ul style="list-style-type: none">▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
---	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op

de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1.172 mln. wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonveste.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonveste past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de grondslagen en toelichting van de jaarrekening.</p> <p>De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle <u>throughput</u> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de '<u>throughput</u>'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonveste aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output</p>

<p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.</p>
--	---

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonveste gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;

<p>voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>In de toelichting op de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.</p>
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonveste vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van 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 uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van 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; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Tilburg, 24 juni 2026
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA