

Jaarverslag 2025



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
hier ben ik thuis
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 22/06/2026.

Inhoud

MET TROTS PRESENTEREN WIJ U HET JAARVERSLAG 2025 VAN WAARDWONEN	4
ONZE OPGAVEN IN 2025	5
1. VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN	6
PORTEFEUILLESTRATEGIE	6
HET UITVOEREN VAN SLOOP-, NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN	6
CONTRACTEN MET VASTE AANNEMERS.....	8
WIJKSESSIE GENDT	9
WONEN EN ZORG	9
OPSTAPREGELING	9
DOORSTROOMBELEID	9
WOONCOACHES	9
WONINGDELEN	10
2. LEEFBARE BUURTEN.....	11
DUIDELIJKHEID VOOR HUURDERS BIJ RENOVATIE EN SLOOP-NIEUWBOUW.....	11
PARTICIPATIE MET GEMEENTEN EN HUURDERS(ORGANISATIES).....	11
OVERLAST EN VEILIGHEID	12
3. DUURZAAM WONEN.....	14
VERDUURZAMEN BESTAANDE VOORRAAD	14
4. BETAALBAAR WONEN	16
HUURBELEID	16
WONINGTOEWIJZINGEN	17
5. ORGANISATIEONTWIKKELING & DIENSTVERLENING	19
KOERS 2026-2029	21
VISIE OP ORGANISATIEONTWIKKELING.....	19
ONZE MEDEWERKERS	21
COMMUNICATIE	22
DIENSTVERLENINGSCONCEPT	19
VISIE OP DATAMANAGEMENT	20
VOORBEREIDING KANTOORVERBOUWING	21
6. DE BLIK VOORUIT: DIT IS WAT WE IN 2026 GAAN DOEN	23
SAMEN VOORUIT: WAARDWONEN IN 2026	23
7. FINANCIËN 2025	25
UITGANGSPUNTEN FINANCIËEL BELEID	25

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	25
KENGETALLEN JAARPLAN 2026 EN MEERJARENBEGROTING 2026–2035	26
OORDEEL VANUIT GEZAMENLIJK BEOORDELINGSKADER AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW) EN WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW (WSW)	27
RISICOMANAGEMENT	27
INFORMATIEBEVEILIGING EN PRIVACY	29
VERBONDEN PARTIJEN	29
8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	32



Met trots presenteren wij u het jaarverslag 2025 van Waardwonen

Het was een jaar waarin we verder zijn gegroeid als één organisatie. 2025 was ons eerste volledige jaar na de fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt. Een jaar waarin we onze gezamenlijke koers verder vormgaven en onze kernwaarden *Samen, Dichtbij en Duurzaam* vaststelden. Deze waarden geven richting aan onze keuzes, hoe we samenwerken en hoe we zichtbaar zijn in de buurt.

Ook hebben we in dit eerste fusiejaar intensief met huurders, collega's en partners samengewerkt om onze maatschappelijke opgaven te realiseren. Hun ideeën en ervaringen hebben we ook vertaald naar een nieuwe koers voor 2026 – 2029 met de thema's: leefbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Thema's die ons raken, die onze huurders raken en die bepalend zijn voor de toekomst van onze buurten.

We kijken met trots terug op wat we in 2025 samen hebben bereikt. Maar we kijken vooral vooruit. Want alleen samen kunnen we blijven werken aan fijne, veilige en toekomstbestendige buurten waar iedereen zich thuis kan voelen.

Dank aan al onze huurders, collega's en partners voor het vertrouwen, de samenwerking en de betrokkenheid. Samen zorgen we voor een thuis voor iedereen.

Erik Cuppen
directeur-bestuurder Waardwonen

Onze opgaven in 2025

In 2025 hebben we binnen onze vier hoofdthema's – **Voldoende passende woningen, Leefbare buurten, Duurzaam wonen en Betaalbaar wonen** – gericht gewerkt aan de opgaven uit ons ondernemingsplan. Voor ieder thema bepaalden we concrete speerpunten waarmee we dit jaar actief aan de slag gingen.

Samenwerking met onze partners

Wat al deze uitdagingen gemeen hebben, is dat we ze niet alleen kunnen oplossen. Als netwerkorganisatie werken we nauw samen met gemeenten, huurdersorganisaties, bouwpartners en zorg- en welzijnspartijen. Zo maakten we stap voor stap een zichtbaar verschil. Voor onze huurders en de buurten waarin we werken.



1. Voldoende passende woningen

In het laatste jaar van onze ondernemingsplanperiode bleef de opgave voldoende passende woningen onverminderd actueel. In lijn met onze portefeuillestrategie werkten we verder aan het realiseren van nieuwe en passende woningen. We bouwden voor drie generaties en voegden vooral meer woningen toe voor één- en tweepersoonshuishoudens, met speciale aandacht voor jongeren en ouderen.

In 2025 lag onze focus binnen dit thema op drie speerpunten:

- het borgen van onze portefeuillestrategie;
- het uitvoeren van sloop-, nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- het opstellen van contracten met vaste aannemerpartners.

Met deze inzet maakten we concrete stappen richting een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van onze doelgroepen.

Portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie gaat over de periode van 2025 tot en met 2034. We zien dat het aantal huishoudens dat een woning zoekt nog steeds stijgt en dat de omvang van huishoudens kleiner wordt. De focus voor de komende jaren blijft daarom vooral liggen op huisvesting voor de 1-2 persoon huishoudens en het realiseren van levensloopbestendige huisvesting.

Deze woningen willen we zoveel mogelijk spreiden over al onze kernen. We zien dat ons huidige bezit voor een groot deel bestaat uit woningen voor grotere huishoudens. Er is dan ook behoefte aan differentiatie in ons bezit. Dit zie je ook terug in de gerealiseerde projecten van 2025. Ook in 2026 (en verder) blijven we ons hiervoor inzetten.

Het uitvoeren van sloop-, nieuwbouw- en renovatieprojecten

Wijzigingen in ons bezit in 2025

We zien dat er in 2025 relatief veel woningen zijn verkocht. In combinatie met de vanuit 2024 uitgestelde sloop van de Molukse Wijk én een uitstel van de oplevering van een project in Bemmelen (7 woningen Hoefslag) zorgt dit voor een lager aantal netto toevoegingen in 2025 (+10) dan onze jaardoelstelling (+49).

Doordat er sprake is van uitstel van een aantal opleveringen en geen afstel blijft de langere termijn doelstelling wel reëel (netto toevoeging van 555 eenheden in 2035; Woondeal 2.1).

Dit verslagjaar steeg ons totaal aantal woningen per saldo dus met 10. Deze uitkomst is een combinatie van geplande nieuwbouw (48), verlate sloop (32), het aantal verkopen (11) en aankopen (5). Hieronder lichtten we dit verder toe:

- 48 opleveringen:
 - 18 beneden- en bovenwoningen project 'Klappenburg' in Bemmeler;
 - 22 appartementen project 'Blauwe Hoek' in Doornenburg;
 - 8 verplaatsbare woningen project 'Margrietstraat' in Millingen aan de Rijn.
- Sloop van 32 woningen in het project 'Molukse wijk' in Bemmeler. Deze sloop was gepland voor 2024, maar vanwege juridische belemmeringen pas in 2025 gerealiseerd. Na de sloop komen hier 40 nieuwe woningen voor terug in 2026.
- Verkoop van 11 woningen, waarvan 1 woning aan een zittende huurder (begroot: 7 stuks).
- Terugkoop van 4 KoopGarant-woningen.
- Aankoop van 1 appartement aan de Eest in Bemmeler (100% eigendom en opheffen VVE).

Gerealiseerde nieuwbouwprojecten in 2025

Nieuwbouw Klappenburg in Bemmeler

Er zijn 18 beneden- en bovenwoningen opgeleverd. Op 23 april de 10 woningen aan de Gerard Rijssenbeekstraat en op 8 mei de 8 woningen aan de Klappenburgstraat. Op 27 augustus is er een opleverfeest gehouden voor alle huurders, zowel van de renovatiewoningen als de nieuwbouw.

Nieuwbouw Blauwe Hoek in Doornenburg

Het project is, na een prettig verlopen realisatiefase, in juni 2025 aan ons opgeleverd. Twee dagen na de oplevering aan ons kregen de huurders de sleutel. Het zijn 20 driekamer- en 2 tweekamerappartementen. Deze woningen passen daarmee bij de groeiende behoefte aan compacte woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Nieuwbouw Margrietstraat in Millingen aan de Rijn

Aan de Prinses Margrietstraat in Millingen aan de Rijn zijn begin 2025 op onze voormalige kantoorlocatie acht verplaatsbare woningen geplaatst. De woningen mogen hier maximaal 25 jaar staan. De woningen zijn medio april 2025 in verhuur genomen. Deze woningen zijn hetzelfde als de woningen die we eerder in Klein Baal in Haalderen hebben neergezet. De woningen zijn bedoeld voor starters uit Millingen aan de Rijn en er was een enorme belangstelling voor (817 reacties).

Gestarte nieuwbouw- en renovatieprojecten in 2025

Project Molukse Wijk in Bemmeler

De Molukse Wijk maakt onderdeel uit van de herstructurering van Klappenburg. Hier slopen we 32 woningen en bouwen we 40 nieuwe woningen, geschikt voor drie generaties. Voor deze herontwikkeling doorliepen we een zorgvuldig traject met huurders en andere betrokkenen. Hoewel het merendeel tijdig meewerkte aan herhuisvesting, bleven enkele woningen langer bewoond. Hierdoor kon de geplande sloop niet starten en moest een gerechtelijke procedure duidelijkheid geven over het vervolg.

Na afronding van deze procedure ontstond de ruimte om door te gaan. In het derde kwartaal van 2025 is de sloop gestart, die doorloopt tot begin 2026. Daarmee zetten we een belangrijke stap richting de bouw van 40 nieuwe woningen, passend bij de wensen van de Molukse gemeenschap. Een aandachtspunt blijft de planning van de nutsvoorzieningen: eind 2025 kon Liander nog geen concrete planning geven. Samen met de gemeente blijven we hierop aandringen.

Transformatie Hoefslag in Bemmeler

In appartementengebouw De Hofstede aan de Hoefslag in Bemmeler zat op de begane grond een dagbesteding van de Driestroom. Dit gedeelte stond leeg. Er is een plan gemaakt om deze ruimte te verbouwen tot zeven huurappartementen. De bouw is, door uitstel van de vergunningverlening, niet in het voorjaar maar in september van 2025 gestart. Hierdoor is de oplevering verschoven naar maart 2026.

Nieuwbouw Sallandsgoed in Haalderen

In 2025 zijn goede stappen gezet in. Alle woningen komen er nu permanent te staan in plaats van tijdelijk. De grond voor de eerste fase hebben we in 2025 gekocht en de grond van de tweede fase kopen we in 2026. In totaal bouwen we in hier 71 woningen.

De bouw van de eerste fase van 49 woningen is in december 2025 begonnen. De heipalen en funderingen zijn geplaatst. Begin 2026 volgt de plaatsing en afwerking van de woningen met een beoogde oplevering medio 2026.

Voor de tweede fase van 22 woningen heeft begin 2025 een selectieprocedure plaatsgevonden. Hodes Huisvesting is geselecteerd als bouwer van de woningen. In december 2025 is de omgevingsvergunning aangevraagd en de turn-key overeenkomst voor de bouw getekend. Verwachte start bouw is medio 2026 (aansluitend aan fase 1) en de oplevering is verwacht rond september 2026.

Groot onderhoud en energetische verbeteringen Schoof, Zolder en Deel in Huissen

In 2024 is de initiatiefnotitie goedgekeurd voor groot onderhoud en energetische verbeteringen aan 41 woningen aan de Schoof, Zolder en Deel in Huissen.

Eind 2025 startte de werkzaamheden. Medio 2026 ronden we de werkzaamheden af. De woningen voldoen dan aan de isolatiestandaard.

Contracten met vaste aannemers

Eind 2024 besloten we met beide bestaande aannemers voor dagelijks en mutatieonderhoud – Hegeman Bouw Partners uit Bemmeler en Boerboom uit Nijmegen – een nieuw driejarig contract af te sluiten.

Om tot definitieve afspraken te komen, vonden meerdere overleggen plaats met de aannemers, de externe inkoopadviseur, de projectleider onderhoud, opzichters en onze bedrijfsjurist. Op 31 oktober 2025 zijn zowel de samenwerkingsovereenkomst als de raamovereenkomst door alle partijen ondertekend voor een periode van drie jaar.

Wijksessie Gendt

In 2025 hebben we een wijksessie voor de kern Gendt uitgevoerd. Tijdens deze sessie is ons bezit in Gendt beoordeeld, waarbij we voor het eerst hebben gewerkt met het programma voor strategisch assetmanagement (SAM). Op basis van de ervaringen in deze wijksessie, besloten we om per kern een strategische visie op te stellen, in lijn met de bredere portefeuillestrategie van Waardwonen.

Wonen en zorg

In 2025 dachten we mee met het opstellen van de Woonzorgvisie van gemeente Lingewaard. Samen met zorginstellingen en welzijnspartners leverden we inbreng voor de koers van de gemeente als het gaat om wonen en zorg. Daarbij is langer zelfstandig in de buurt wonen een belangrijk speerpunt.

Met de gemeente stelden we vervolgens een uitvoeringsprogramma op, met concrete afspraken. Zoals over het benodigde aantal levensloopgeschikte woningen, de regierol van de gemeente op het gebied van zorg bij (nieuwbouw)projecten en het samen verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare buurten.

Opstapregeling

In de gemeente Lingewaard werken we met de opstapregeling. Jongeren en volwassenen, die een stap kunnen en willen maken van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, krijgen via deze regeling hulp. Zo krijgt een inwoner van Lingewaard voorrang op een zelfstandige huurwoning.

Er zijn in 2025 in totaal twaalf gesprekken geweest met mogelijke nieuwe kandidaten. Er zijn er ook gesprekken gevoerd met al geplaatste jongeren. Hierbij waren een WMO-consulent van de gemeente, een medewerker van Waardwonen en de zorgpartij aanwezig.

Van de twaalf hebben drie kandidaten in 2025 daadwerkelijk een woning in Lingewaard toegewezen gekregen. Twee kandidaten zijn afgewezen en de overige vijf kandidaten zijn nog in de procedure.

Van alle geplaatste kandidaten met een tijdelijk contract zijn er zes omgezet naar een vast huurcontract.

Doorstroombeleid

Als oudere huurders vanuit eengezinswoningen verhuizen naar levensloopgeschikte woningen komt er een verhuisketen op gang. De eengezinswoning kan namelijk worden verhuurd aan jongere huurders. Deze nieuwe jongere huurders laten mogelijk weer een starters- of jongerenwoning achter. Deze woning kan vervolgens aan een starter worden verhuurd.

Wooncoaches

Om de verhuisketen voor oudere huurders in beweging te krijgen, werkt Waardwonen samen met verschillende wooncoaches.

In Millingen aan de Rijn doen de wooncoaches van collega-corporatie Oosterpoort dit werk ook voor onze huurders, dankzij afspraken met de gemeenten Berg en Dal, Heumen en Oosterpoort. Daarnaast heeft de gemeente Berg en Dal besloten de verhuiskostenvergoeding voor doorstromers voort te zetten.

Ook in Lingewaard zien we de waarde van deze ondersteuning. De wooncoach van Stichting Welzijn Lingewaard deed in 2025 maar liefst 167 huisbezoeken, waarvan 132 bij nieuwe huurders. Dit resulteerde in 21 verhuizingen naar een meer geschikte (levensloopbestendige) woning. De samenwerking met deze wooncoach is verlengd tot 2028.

In Gendt is onze wijkconsulent, die door de Provincie Gelderland is beëdigd als wooncoach, actief. Zij bezocht in 2025 28 huurders en voerde diverse vervolgesprekken. Dit leidde tot zes succesvolle doorstromingen naar een passende woning.

Woningdelen

In 2025 zijn we gestart met een pilot woningdelen om bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort, met name voor jongeren. Daarmee onderzoeken we of jongeren in ons werkgebied interesse hebben in woningdelen met zijn drieën.



2. Leefbare buurten

Met de inzet van onze medewerkers in de buurt dragen we actief bij aan de leefbaarheid. Dat doen we samen met onze partners, zoals gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Door het organiseren van ontmoetingen en het stimuleren van betrokkenheid versterken we de verbinding in de buurt.

Voor dit thema kozen we in 2025 twee speerpunten:

- duidelijkheid voor huurders bij renovatie, sloop en nieuwbouw;
- participatie met gemeenten en huurdersorganisaties.

Duidelijkheid voor huurders bij renovatie en sloop-nieuwbouw

In 2025 hebben we een nieuw Sociaal statuut vastgesteld voor sloop- en nieuwbouwprojecten. Het Sociaal statuut is tot stand gekomen in nauw overleg met onze huurdersvertegenwoordigers.

Dit plan geeft huurders duidelijkheid over hun rechten, ondersteuning en vergoedingen wanneer we hun woning willen slopen of ingrijpend aanpakken. We zorgen dat huurders tijdig worden geïnformeerd, goed worden begeleid en kunnen rekenen op maatwerk waar nodig.

Participatie met gemeenten en huurders(organisaties)

Verstevigen relaties netwerkpartners

De wijkconsulenten en de consulenten sociaal beheer nemen deel aan verschillende netwerkoeverleggen. Denk aan de woonkerngroep Doornenburg, Huissen en Gendt, waarin samen met partners de leefbaarheid in de buurt wordt besproken. En ook het Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk en het Regieteam, waarbij we met gemeente, politie en zorgpartners complexe (overlast-)casussen oppakken.

Ontmoeting bevorderen

In 2025 organiseerden we diverse momenten om kennis te maken met onze huurders, informatie op te halen, maar zeker ook om ontmoeting tussen huurders te stimuleren. Zo hebben we onder andere:

- koffiemomenten gehouden;
- opruimdagen georganiseerd;
- Burendag gevierd, rollators gepimpt en appelflappen gebakken;
- in overleg met huurders twee biodiverse tuinen aangelegd;
- gewerkt aan ontmoetingsplekken.

Participatie van huurders bij projecten

Bij verschillende projecten overlegden we met huurders, en soms ook omwonenden. Ook betrokken we hen bij de besluitvorming of de totstandkoming van projecten.

Dit waren in 2025 de lopende participatieprojecten:

- Zuid-Molukse Wijkraad voor de Molukse wijk in Bommel (m.b.t. aanstaande convenant);
- bewonerscommissie De Dries in Gendt;
- bewonersgroep Schoof, Zolder, Deel in Huissen;
- bewonersgroep Groene Driehoek in Millingen aan de Rijn.

De bewonerscommissie Klappenburg in Bommel is eind 2025 opgeheven in verband met de afloop van het project.

Overlast en veiligheid

We kozen ervoor om bij overlastmeldingen sneller te reageren en eerder in te grijpen waar nodig. We hebben veel zaken samen met politie, gemeente, de buitengewoon opsporingsambtenaar (BOA) en/of zorginstellingen opgepakt.

De overlastmeldingen die we in 2025 ontvingen, hadden betrekking op uiteenlopende vormen van woonoverlast. De meest voorkomende categorieën waren geluidsoverlast, overlast door vervuiling, intimidatie en conflicten tussen burens, overlast door middelengebruik en overlast door gedragsproblematiek of verwarde personen.

In 2025 waren dit in totaal 409 meldingen. Aan het eind van het jaar hadden we nog 87 meldingen in behandeling.

Buurtbemiddeling

Via Buurtbemiddeling kunnen burens met een verschil van mening of conflict dit samen oplossen onder begeleiding van buurtbemiddelaars. We zetten Buurtbemiddeling alleen in bij lichte overlast. Doordat burens dit samen doen, vergroten we de kans op verbetering van de relatie tussen de huurders onderling. Dat is fijn voor hen én de buurt. Vanaf 2026 wordt buurtbemiddeling voortgezet via een nieuwe organisatie, ElkWelzijn.

Woonfraude

In 2025 zijn er in totaal 18 zaken van woonfraude opgelost. Het gaat om verschillende vormen van woonfraude. De meest voorkomende zijn illegale onderhuur, drugs in de woning, niet-zelfbewoning of onjuiste bewoning.

Meldingen van woonfraude komen via verschillende kanalen binnen. Na een melding starten we een zorgvuldig onderzoek, zo nodig met de gemeente, politie of de Belastingdienst. Bij bewezen fraude gaan we over tot beëindiging van het huurcontract. Aan het einde van 2025 hadden we nog 8 meldingen in behandeling.

Brandveiligheid

Naar aanleiding van de aangescherpte regelgeving per 1 juli 2024 over brandveiligheid in woongebouwen zijn wij aan de slag gegaan. In het kort komt het erop neer dat wij ervoor moeten zorgen dat alle WOON- en WERKINGS-DOELEN



vluchtwegen in onze complexen vrij zijn van obstakels en brandbare spullen, om zo een veilige vluchtweg te bieden bij calamiteiten. En er ruimte is voor de hulpdiensten.

In 2025 hebben we in bijna al onze wooncomplexen in de kernen Doornenburg, Millingen aan de Rijn, Haalderen en Bemmelen de vluchtwegen vrij gemaakt en zijn er andere plekken gemaakt of aangewezen voor het stallen van scootmobielen.



3. Duurzaam wonen

Met onze inzet op duurzaamheid willen we het energie- en warmteverbruik van onze woningen verlagen. Dat is niet alleen goed voor het klimaat, maar helpt ook om de woonlasten voor onze huurders betaalbaar te houden. Daarnaast blijven we samen met gemeenten werken aan groene en toekomstbestendige buurten.

In 2025 lag de focus op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Met deze focus zetten we concrete stappen richting een energiezuinige, betaalbare en duurzame leefomgeving voor onze huurders.

Verduurzamen bestaande voorraad

In 2025 stelden we een duurzaamheidskalender vast voor 2 jaar. We gaan in 2026 een nieuw duurzaamheidsbeleid schrijven dat aansluit bij de nieuwe koers.

Verbeteren kwaliteit bestaand bezit

We kijken voortdurend hoe we het bestaande bezit kunnen verbeteren zodat de woningen ook passend blijven voor onze (toekomstige) huurders. Dit doen we door dagelijks en projectmatig onderhoud, door verduurzaming en door grotere herstructureringsprojecten.

Verduurzaming woningen met slechte energielabels

We zijn in 2019 gestart met het energetisch verbeteren van ongeveer 1800 woningen die nog geen energielabel A of B hebben. In 2025 hebben we 20 woningen aangepakt waarbij met name het accent op het isoleren van de woning lag.

In Huissen zijn we gestart met het verbeteren van 41 woningen aan de Schoof, Zolder en Deel. Deze woningen hebben een slecht energielabel. Deze woningen isoleren we tot de standaard.

Warmtenet Zilverkamp Huissen

Gemeente Lingewaard, de coöperatie Duurzaam Zilverkamp en Waardwonen werkten samen om de wijk Zilverkamp in Huissen duurzaam te verwarmen met lokale bronnen. In 2024 heeft de gemeente Lingewaard de regie hiervan weer naar zichzelf toetrokken. Waardwonen bleef wel betrokken bij het project en nam deel aan wijkbijeenkomsten om onze huurders te informeren over de voortgang. Uiteindelijk besluit Waardwonen zelf over het aansluiten op het warmtenet, waarbij we het belang van huurders centraal stellen.

Proefprojecten alternatieve energie en energieopslag

Waardwonen heeft in 2023 een proefproject afgerond voor het aardgasvrij maken van 20 woningen in Millingen aan de Rijn in de Burgemeester Hermesenstraat en omgeving. We voerde dit project uit om van te leren. Daarna hebben we het project nog twee jaar gemonitord. In 2025 is bleek dat de afkoppeling van het gas succesvol was. De huurders hebben een financieel voordeel behaald en er zijn geen noemenswaardige storingen geweest. In 2026 breiden we deze proef uit door nog 16 woningen gasloos te maken in dezelfde buurt in Millingen aan de Rijn.

Hoogtemperatuur warmtepompen in combinatie met PV-zonnepanelen

In de Wilhelminastraat in Huissen heeft Waardwonen in 2024 tien woningen gasloos gemaakt door het plaatsen van een hoogtemperatuur warmtepomp in combinatie met extra zonnepanelen. Ook in de koudere periode hebben de warmtepompen energie geleverd om de woning te verwarmen. Vanwege dit succes heeft Waardwonen besloten om in 2025 ook deze pilot uit te breiden naar de laatste 10 woningen. Van deze 10 woningen wilden maar 3 huishoudens een warmtepomp. Bij de overige woningen heeft Waardwonen een nieuwe cv-ketel geplaatst.

Thuisbatterijen

In 2025 hebben we een plan gemaakt voor het plaatsen van thuisbatterijen in 26 woningen (diverse types). Inmiddels zijn alle huurders geïnformeerd. De werkzaamheden starten in 2026. Door monitoring gaan we data verzamelen om te kijken of de thuisbatterij een goede investering is.

Circulair bouwen en onderhouden

Voor de realisatie van de woningen aan de Sallandstraat (eerste fase) werkt Waardwonen samen met Barli. Zij zijn verantwoordelijk voor de productie en bouw van de woningen binnen een turn-key overeenkomst. De woningen worden grotendeels prefab en modulair geproduceerd, wat bijdraagt aan een efficiënte en duurzame bouwmethode.

Deze manier van bouwen sluit aan bij ons duurzaamheidsbeleid. Door productie in de fabriek ontstaat minder bouwafval, een constante bouwkwiteit en een kortere bouwtijd op locatie. Daarnaast zijn de woningen demontabel en verplaatsbaar, waardoor ze ook op de langere termijn flexibel inzetbaar blijven en beter kunnen meebewegen met toekomstige woonbehoeften.

Met de keuze voor prefab productie dragen we bij aan energiezuinige, toekomstbestendige woningen met lagere milieubelasting en een prettige woonkwaliteit voor huurders.

CO2 prestatieladder

We werken aan onze eigen CO2-reductie. In 2025 is het certificaat (de CO2 prestatieladder) op niveau 3 verlengd. In 2026 stellen we nieuwe ambities vast voor ons bezit en organisatie.

4. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid staat centraal in onze missie: zorgen voor woningen die bereikbaar zijn voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Met ons sociale huurbeleid houden we woningen betaalbaar en passend bij de doelgroep. Daarbij sturen we actief op een goede balans tussen inkomen en huurprijs zodat wonen voor onze huurders betaalbaar blijft.

Voor dit thema hadden we in 2025 één belangrijk speerpunt:

- opstellen van het huurbeleid voor de fusieorganisatie.

Met dit nieuwe beleid leggen we een stevige basis voor betaalbaar wonen, nu en in de toekomst.

Huurbeleid

In onderstaand tabel is de onderverdeling te zien van ons bezit over de verschillende huur categorieën:

Datum	Goedkoop	Betaalbaar 1-2 pers.	Betaalbaar 3+ pers.	Overig sociaal	Middenhuur	Vrije sector	Totaal
	Kwaliteits- kortingsgrens ≤ € 477,20	Lage aftoppings grens € 477,20 – € 682,96	Hoge aftoppings grens € 682,96 – € 731,93	Sociale huurgrens € 731,93 – € 900,07	Middenhuur- grens € 900,07 – € 1.184,82	> € 1.184,82	
31-12-2025	343	3.290	632	328	44	13	4.650

Prijspeil 2025: door het ingaan van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2025 is 'middenhuur' voortaan een apart en gereguleerde segment.

Huuraanpassing

In 2025 is de huursomstijging landelijk vastgesteld op 4,5%. Wij hebben de huurprijzen van onze sociale voorraad verhoogd met gemiddeld 3,9%. Bij de huuraanpassing is rekening gehouden met de betaalbaarheid voor specifieke groepen en de kwaliteit van de woning.

Woonlasten verminderen

Door verschillende duurzaamheidsprojecten geven we huurders de kans om energie te besparen en daarmee de energierekening te verlagen. We vragen daarvoor geen eigen bijdrage en we verhogen ook de huur niet voor deze huurders. Zo ontstaat een verlaging van de woonlasten voor de huurder.

Sociaal incassobeleid

In 2025 is Waardwonen blijven inzetten op persoonlijk contact, passende betalingsregelingen en goede samenwerking met zorgpartijen. Hierdoor werden in de meeste gevallen problematische schulden voorkomen. En zijn er geen huisuitzettingen geweest op basis van huurachterstanden.

Woningtoewijzingen

Nieuwe verhuringen per huurprijscategorie

In de tabel is te zien hoe dit is verdeeld per prijs categorie. Behalve de woningen in de categorieën 'middenhuur' en 'vrije sector' zijn het allemaal sociale huurwoningen.

Jaar	Goedkoop	Betaalbaar 1-2 pers.	Betaalbaar 3+ pers.	Overig sociaal	Middenhuur	Vrije sector	Totaal
	Kwaliteits- kortingsgrens ≤ € 477,20	Lage aftoppings grens € 477,20 - € 682,96	Hoge aftoppings grens € 682,96 - € 731,93	Sociale huurgrens € 731,93 - € 900,07	Middenhuur- grens € 900,07 - € 1.184,82	> € 1.184,82	
2025	33	188	90	33	0	4	348

Prijspeil 2025

Toewijzen aan de doelgroep

We moeten minimaal 85% van onze woningen toewijzen aan de inkomensdoelgroepen die zijn bepaald door de EU. Voor eenpersoonshuishoudens was in 2025 de grens € 49.669, - en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847, -. Hieraan hebben we in 96,99% van de gevallen voldaan.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat huurders niet te veel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur moeten wij huurders passend toewijzen. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Deze huurders mogen een woning huren tot de eerste aftoppingsgrens: € 682,96.

Wettelijk moeten we aan 95% van de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, passend toewijzen. In 2025 hebben wij aan 96,82% van deze doelgroep passend toegewezen.

Loting

Woningen adverteren wij via het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree. Dit kan op twee manieren: op basis van meettijd of via loting.

Jongeren hebben vaak nog geen lange meettijd. Om te zorgen dat zij ook kans maken op een woning hebben we in Berg en Dal 22 (27,16%) woningen via loting geadverteerd. In Lingewaard hebben we 42 (16,09%) woningen verloot. Hiermee hebben we voldaan aan de afspraak in de huisvestingsverordening dat we tussen de 15% en 30% van de woningen via het lotingsmodel moeten aanbieden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Statushouders huisvesten

Met zowel gemeente Berg en Dal als gemeente Lingewaard werken we goed samen om statushouders een woning te bieden.

Berg en Dal

In Berg en Dal werken we samen met de gemeente en collega-corporatie Oosterpoort aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Omdat we eind 2024 in een korte periode 7 woningen aan statushouders hebben aangeboden, hebben we in 2025 één woning aan statushouders aangeboden. Samen met Oosterpoort hebben we de taakstelling voor 2025 gehaald. En lopen we voor op de taakstelling van 2026.

Lingewaard

In Lingewaard is het huisvesten van voldoende statushouders een grote uitdaging. Dit komt onder andere omdat er in die gemeente relatief weinig sociale huurwoningen zijn. Ook staat de sociale draagkracht in bepaalde buurten onder druk. Dat zijn vaak juist de buurten met veel vrijkomende woningen. Daar zijn we terughoudend met het huisvesten van statushouders.

In Lingewaard hebben we 20 woningen toegewezen aan statushouders. De taakstelling die gemeenten hebben wordt geteld in aantallen personen. We hebben 62 personen gehuisvest, terwijl de taakstelling 74 was. De achterstand liep dus op met 12 personen. Omdat we vorig jaar een achterstand van 29 hadden is de totale achterstand nu 41. Deze achterstand nemen we mee naar 2026.

Ook hebben we in 2025 de samenwerking met YOIN met één woning uitgebreid. Deze partij begeleidt in twee van onze woningen minderjarige statushouders. Meerdere jonge statushouders wonen samen in een woning en krijgen begeleiding tot zij zelfstandig kunnen gaan wonen of tot hun gezin in Nederland arriveert.

Urgente woningzoekenden

Sommige mensen hebben zo'n dringende behoefte aan een woning, dat ze de status 'urgent' krijgen. In onze regio vragen deze mensen urgentie aan bij een van de corporaties die samenwerken met Entree.

Bij 28 verhuringen kregen huurders hun woning met voorrang vanwege hun sociaal medische urgentie. Bij 12 verhuringen was er sprake van herstructureringsurgentie. Er was 1 nieuwe huurder met mantelzorgurgentie en 1 huurder kreeg urgentie vanwege het verlaten van een noodopvangsituatie.

Daarnaast kregen 17 mensen met een zorgindicatie voorrang op een woning. Het gaat dan om woningen waarin vaak al aanpassingen zijn gemaakt of waarin goed zorg geleverd kan worden. Deze huurders kregen via de gemeente of het zorgkantoor een indicatie.

5. Organisatieontwikkeling & dienstverlening

Op 1 januari 2025 zijn we als nieuw Waardwonen gestart en werken we vanuit processen. Voor dit proces gestuurd werken organiseren we procestafels waar collega's samenkomen om de uitvoering te borgen en het proces continu te verbeteren.

In 2025 actualiseerden we onze organisatiestrategie. Deze vertaalden we vertalen in een nieuwe koers voor de komende vier jaar zodat onze richting en doelen helder zijn. De dynamiek in onze omgeving vraagt daarbij om flexibiliteit en wendbaarheid. Betrouwbare en transparante informatievoorziening is daarbij essentieel om goed aan te sluiten bij de behoeften van onze huurders en andere belanghouders.

Voor dit thema werkten we in 2025 aan vijf speerpunten:

- visie op organisatieontwikkeling ontwikkelen;
- dienstverleningsconcept ontwikkelen;
- visie op datamanagement ontwikkelen;
- koers 2026–2029 opstellen;
- voorbereiding kantoorverbouwing.

Met deze speerpunten leggen we een stevige basis voor een toekomstbestendige organisatie die goed, wendbaar en data gedreven kan inspelen op wat onze huurders nodig hebben.

Visie op organisatieontwikkeling

In 2025 gaven we uitvoering aan onze nieuwe organisatiestructuur. We kozen voor een inrichting die aansluit bij onze processen en waarin medewerkers samenwerken op basis van rollen en competenties. We investeren daarom heel bewust in het ontwikkelen van medewerkers op basis van hun talenten.

Door een aantal personele wisselingen vonden we het nog niet wenselijk om in 2025 het medewerkers onderzoek uit te voeren. We kiezen ervoor om dit onderzoek in 2026 uit te voeren.

Dienstverleningsconcept

In 2025 ontwikkelden we verder aan ons dienstverleningsconcept: de manier waarop we samenwerken met huurders, partners en collega's om goede, passende dienstverlening te bieden.

Samenwerken met huurdersorganisaties

Sinds de fusie werken we als één organisatie met drie huurdersorganisaties: Millingen aan de Rijn, Gendt en Lingewaard. In 2025 sloten we een nieuwe samenwerkingsovereenkomst af, een stevige basis voor de komende jaren.

We overleggen regelmatig over belangrijke thema's, zoals prestatieafspraken, het Sociaal Plan, ZAV-beleid, huurbeleid en de nieuwe koers. De huurdersorganisaties dachten constructief mee en brachten de stem van huurders goed naar voren.

Regionale samenwerking

We blijven actief samenwerken met andere corporaties in de regio, onder meer binnen Woonkr8 en de Groene Metropoolregio. Via themabijeenkomsten voor onder andere leden van de raad van commissarissen over brandveiligheid, leefbaarheid en financiën versterken we de samenwerking en werken we aan kennisdeling.

Ondernemingsraad

Na de fusie is de OR uitgebreid en heeft zij in 2025 regelmatig overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Belangrijke onderwerpen waren onder andere het nieuwe thuiswerkbeleid, integriteitscode, risico-inventarisatie, duurzame inzetbaarheid en de Koers. Voor diverse onderwerpen gaf de OR-advies of instemming.

Klantgerichte dienstverlening

We willen dat onze dienstverlening past bij de wensen van huurders: goed bereikbaar, persoonlijk en efficiënt. Veel vragen kunnen snel worden afgehandeld, maar ongeveer 20% vraagt maatwerk, bijvoorbeeld rond leefbaarheid, betaalbaarheid of woningkwaliteit.

Kwaliteit en tevredenheid

We meten maandelijks de klanttevredenheid via USP en jaarlijks via de Aedes benchmark. De scores laten zien dat de tevredenheid stabiel blijft op de belangrijkste momenten: nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparatieverzoeken.

Klachten en zorgvuldigheid

In 2025 werd één klacht behandeld door de Klachtencommissie, die ongegrond werd verklaard omdat de verhuurder voldoende inspanningen had geleverd.

Daarnaast behandelde de Huurcommissie één klacht, die oordeelde dat het verzoek om huurverlaging niet redelijk was omdat geen sprake was van gebreken die een tijdelijke huurverlaging rechtvaardigden.

Daarnaast volgden we een advies van de Commissie Governancecode op en scherpten we ons interne beleid aan om transparantie en zorgvuldigheid in besluitvorming te borgen.

Visie op datamanagement

Data wordt steeds belangrijker voor het maken van goede en onderbouwde besluiten. De ontwikkelingen rond het vastleggen, beheren en veilig gebruiken van data gaan snel, en dat vraagt om duidelijke keuzes en goede beveiliging. Daarom stelden we in 2025 een visie op datamanagement op. Met deze visie is Waardwonen beter voorbereid om haar maatschappelijke opgaven nog effectiever te ondersteunen met betrouwbare, veilige en toekomstbestendige data.

Koers 2026–2029

Het jaar van 2025 was ons eerste fusiejaar. Daarin hebben we gewerkt aan een nieuwe koers. Deze kwam tot stand in nauwe samenwerking met onze huurders, partners en medewerkers. En eind 2025 stelden we onze nieuwe koers vast voor de komende vier jaar.

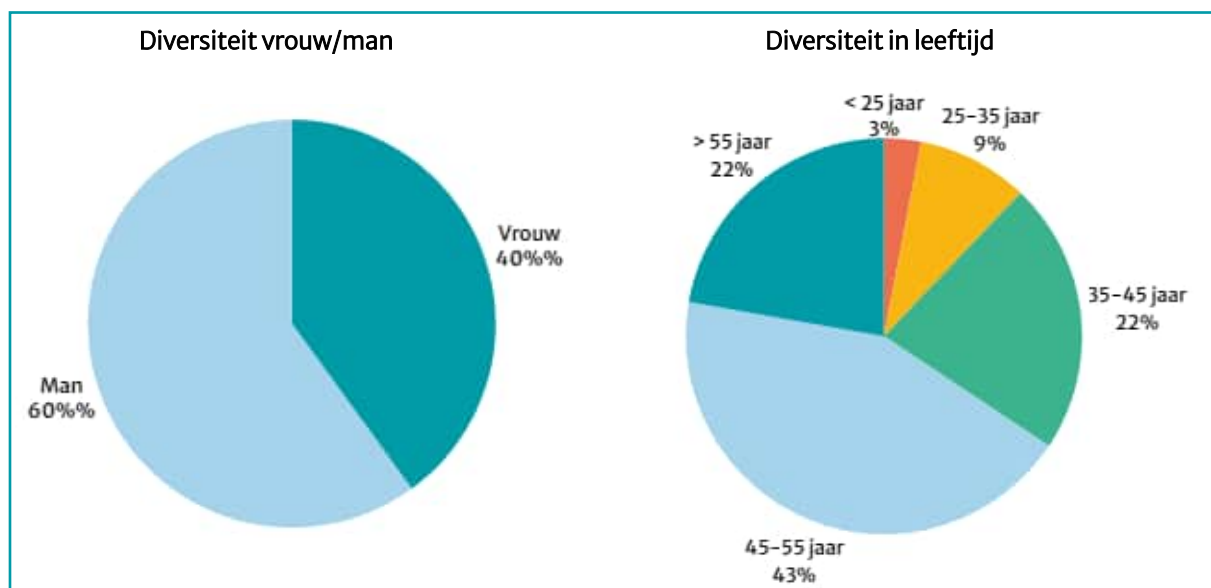
Voorbereiding kantoorverbouwing

De huidige klimaatinstallatie is kapot en ook willen we dat het werken op kantoor beter aansluit bij het procesgericht werken. Daarom zijn we in 2025 begonnen met het uitwerken van een nieuwe kantoorinrichting die dat gaat faciliteren. De daadwerkelijke uitvoering start in 2026.

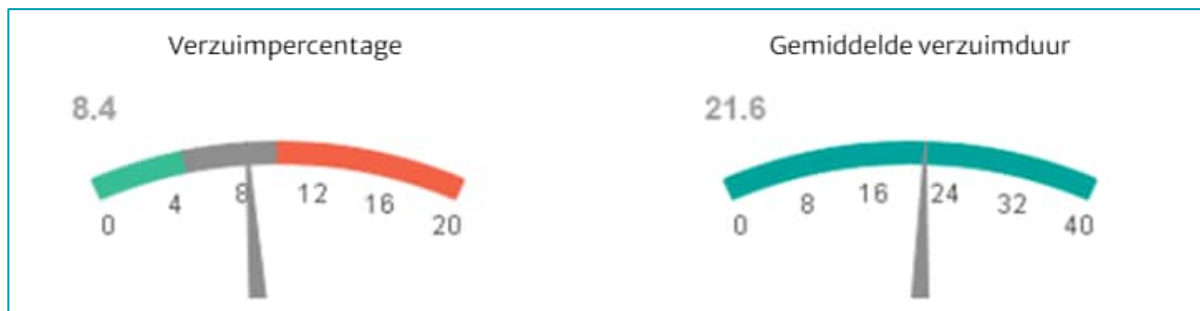
Onze medewerkers

Eind 2025 hadden we 56 vaste medewerkers in dienst. Met een FTE formatie van 51,47. Daarnaast hadden we nog 7 inleenkrachten als vervanging voor ziekte of project specifieke opdrachten.

De diversiteit in man en vrouw is redelijk in evenwicht. De diversiteit in leeftijd is gezond, maar nieuwe collega's jonger dan 35 jaar blijven wenselijk.



Het ziekteverzuim bestaat grotendeels uit langdurig zieken en is voornamelijk niet werk gerelateerd. Het ziekteverzuim willen we terugdringen met preventieve gesprekken tussen medewerkers en leidinggevendenden over welzijn en ontwikkeling.



Communicatie

Met de fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt per 1 januari 2025 hebben we in 2025 onze gezamenlijke identiteit verder vormgegeven. Een belangrijk onderdeel daarvan was het bepalen van onze gedeelde kernwaarden: Samen, Dichtbij en Duurzaam. We spreken en handelen vanuit wat ons verbindt: samen met mensen, dichtbij in de buurt en met aandacht voor een duurzame toekomst.

Deze waarden geven richting aan onze organisatiecultuur, ons gedrag en de manier waarop we keuzes maken. Ze vormen de basis voor de toon, stijl en inhoud van alle communicatie.

In 2025 hebben we ook een nieuwe huisstijl gelanceerd. Beeld speelt een grote rol in hoe een boodschap wordt ontvangen.

6. De blik vooruit: dit is wat we in 2026 gaan doen

Het jaar 2026 markeert een belangrijk moment voor Waardwonen: het is het eerste jaar waarin we uitvoering geven aan onze koers voor de periode 2026 tot en met 2029. Deze koers is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met onze huurders, partners en medewerkers. Met uiteraard behoudt van afspraken die gemaakt zijn bij de fusie. De input uit interactieve bijeenkomsten met huurders, partners en medewerkers heeft geleid tot een scherpe focus op de thema's leefbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

Na de landelijke verkiezingen in 2025, staat 2026 in het teken van de gemeenteraadsverkiezingen en het formeren van een landelijk kabinet. De uitkomsten hiervan kunnen het politieke landschap en daarmee ook ons werkgebied aanzienlijk beïnvloeden. Dit vraagt om flexibiliteit en een proactieve houding, zodat we als organisatie kunnen inspelen op nieuwe kansen en uitdagingen die uit de verkiezingen voortvloeien.

Met deze context als uitgangspunt, bouwen we verder aan onze missie:

We zorgen voor betaalbare woningen voor mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden niet in staat zijn daar zelf voor te zorgen. Iedereen heeft recht op een goede woning in een prettige en veilige woonomgeving.

Samen vooruit: Waardwonen in 2026

Bij Waardwonen staan we ook in 2026 voor een duidelijke missie: bijdragen aan een thuis voor iedereen. We doen dat vanuit onze kernwaarden: Samen, Dichtbij en Duurzaam. We geloven in de kracht van samenwerking, zijn betrokken bij onze huurders en maken keuzes die bijdragen aan een toekomstbestendige samenleving.

Onze grootste opgave blijft het woningtekort. We willen méér passende en betaalbare woningen realiseren, met extra aandacht voor jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag. Maar een woning is meer dan een dak boven je hoofd. Het is ook een plek in een gemeenschap.

Daarom zetten we in op gemengde buurten: buurten waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. Dit bevordert sociale samenhang, wederzijds begrip en versterkt de lokale identiteit. We signaleren knelpunten, werken samen met huurders en partners, en dragen actief bij aan leefbare buurten. Zo bouwen we aan buurten waar iedereen zich welkom en veilig voelt.

Ook op het gebied van duurzaamheid blijven we ambitieus. Onze woningen zijn al relatief energiezuinig, maar we willen verder. In 2026 formuleren we nieuw beleid dat richting geeft aan onze route naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. We investeren in duurzame oplossingen die betaalbaar en toegankelijk zijn voor al onze huurders.

Om onze ambities waar te maken, leggen we komend jaar de nadruk op procesgericht werken. Door processen slimmer en consistenten in te richten, verbeteren we onze samenwerking, verhogen we de kwaliteit en creëren we meer ruimte voor maatwerk en innovatie.

Samen met huurders, collega's en partners bouwen we aan een Waardwonen dat klaar is voor de toekomst. Een organisatie die verbindt, versterkt en vooruitkijkt.



7. Financiën 2025

Uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid zoals staat in de Woningwet. Hiermee dragen we bij aan de realisatie van onze maatschappelijke opgave. Daarnaast zorgen we voor financiële continuïteit.

We sturen op beheersbare uitgaven en stabiele opbrengsten zodat onze kasstromen zo veel mogelijk voorspelbaar en positief zijn. Met scenario-analyses beoordelen we of we risico's of tegenvallers financieel kunnen opvangen.

Het positieve bedrijfsresultaat wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven.

Financiële continuïteit

In december 2025 is de meerjarenbegroting 2026–2035 vastgesteld. We gaan daarin uit van het in 2025 vastgestelde huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw.

We zien dat onze financiële positie gezond is. Onze ambitie zorgt ervoor dat we goede keuzes moeten maken. Het financiële kader is in 2025 aangepast door de externe toezichthouders. Daarnaast zorgen de Nationale Prestatie Afspraken voor een hoog investeringsvolume in zowel nieuwbouw als ons bestaand bezit.

Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan een rendementsnorm. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Bedrijfsresultaat (categoriaal modaal)		
(in € x1.000)	Jaarrekening	Jaarrekening
	2025	2024
Som van de opbrengsten	39.025	35.902
Bedrijfslasten excl. Waardeveranderingen	-26.404	-24.303
Bedrijfsresultaat	12.621	11.599
Financiële baten en lasten	-1.824	-3.805
Genormaliseerd Bedrijfsresultaat	10.797	7.794
Vennootschapsbelasting	-1.396	-1.377
Resultaat deelnemingen	6	7
Waardeveranderingen	26.620	91.613
Bedrijfsresultaat na belastingen	36.027	98.037

Analysye resultaat ten opzichte van de begroting		
(in € x1.000)	Jaarrekening	Begroting
	2025	2025
Som van de opbrengsten	39.025	38.419
Bedrijfslasten excl. Waardeveranderingen	-26.404	-27.337
Bedrijfsresultaat	12.621	11.082
Financiële baten en lasten	-1.824	-3.751
Genormaliseerd Bedrijfsresultaat	10.797	7.331
Vennootschapsbelasting	-1.396	-1.823
Resultaat deelnemingen	6	0
Waardeveranderingen	26.620	-2.727
Bedrijfsresultaat na belastingen	36.027	2.781

Het verschil tussen het gerealiseerde resultaat in de jaarrekening 2025 en de begroting 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door de (on)gerealiseerde waardeveranderingen.

Kengetallen Jaarplan 2026 en meerjarenbegroting 2026–2035

Financiële kengetallen (x 1.000)		Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jaarresultaat op basis marktwaarde			€ 36.026	€ 16.690	€ 15.495	€ 7.416	€ 16.578	€ 14.081
Eigen vermogen op basis marktwaarde			€ 698.765	€ 748.093	€ 763.589	€ 771.004	€ 787.583	€ 801.663
Balanstotaal op basis marktwaarde			€ 883.059	€ 957.652	€ 989.033	€ 1.030.122	€ 1.070.408	€ 1.123.987
Solvabiliteit (%) op basis marktwaarde			79,1	78,1	77,2	74,8	73,6	71,3
Solvabiliteit (%) op basis beleidswaarde		>=30%	69,0	63,6	61,6	57,3	54,9	50,5
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)			2,49	2,98	3,05	3,18	3,28	3,37
Duration leningen o/g			10,08	10,16	9,96	9,94	9,72	9,66
Operationele kasstroom (x € 1.000)			€ 5.318	€ 5.119	€ 7.605	€ 6.176	€ 8.223	€ 6.892
Rentedekkingsgraad (ICR)		>1,4	2,40	2,21	2,47	2,08	2,16	1,83
Loan to Value beleidswaarde (%)		< 70%	27,4	31,4	32,9	38,0	42,1	46,6
Marktwaaarde leningen			€ 160.504	€ 187.649	€ 200.709	€ 238.232	€ 269.693	€ 311.292
Marktwaaarde vastgoed			€ 852.713	€ 925.161	€ 960.798	€ 999.504	€ 1.032.980	€ 1.090.479
Dekkingsratio (Schuldpositie / Marktwaaarde)		< 70%	18,6%	20,3%	20,9%	23,8%	26,1%	28,5%
Onderpandratio WSW			18,3	20,6	21,2	24,3	26,6	29,1

Bron: Meerjarenbegroting 2026–2035

De meerjarenbegroting 2026–2035 geeft inzicht in de financiële gevolgen voor de komende jaren op basis van de Woondeal, de huidige portefeuillestrategie én onze kaders en doelstellingen, afgezet tegen het inzicht in toekomstige interne en externe ontwikkelingen. De toekomstige financiële positie blijft binnen de door de externe toezichthoudende instanties afgegeven normeringen waardoor de continuïteit geborgd is.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026.

Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Elk jaar beoordelen de Aw en het WSW ons op basis van een gezamenlijke beoordelingskader. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich vooral op de governance, terwijl het WSW zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Dit gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak.

Waardwonen is door het AW niet geselecteerd voor een onderzoek over de rechtmatigheid in 2025. Dit betekent dat er geen volledig onderzoek heeft plaats gevonden en er geen brief ontvangen is. Wij ontvingen van de AW in 2024 een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2023.

Het WSW heeft ons risicoprofiel net als in 2024 op laag-midden gesteld, het laagste risiconiveau, en dat bevestigt dat we als corporatie een gezonde financiële positie hebben.

Risicomanagement

Wij gebruiken risicomanagement om risico's op tijd te herkennen en binnen acceptabele grenzen te houden. Dit helpt ons om onze strategische en maatschappelijke doelen te bereiken. Zo kunnen we blijven voldoen aan onze volkshuisvestelijke taak en zorgen we voor een stabiele en toekomstbestendige organisatie.

Risicomanagement helpt ons ook om te blijven voldoen aan wetten en regels. Medewerkers spelen hierin een belangrijke rol. Zij letten in hun werk op mogelijke risico's en nemen maatregelen wanneer dat nodig is. Daarnaast gebruiken we functiescheiding en andere beheersmaatregelen om fouten te voorkomen en de kwaliteit van ons werk te verbeteren. De procestafels zijn een middel om dit structureel in te zetten.

De onafhankelijke concerncontroller heeft een centrale rol in het risicomanagement en houdt samen met het managementteam en business control in de gaten welke risico's het belangrijkste zijn. Daarnaast adviseert de concerncontroller gevraagd en ongevraagd het managementteam en de raad van commissarissen bij besluitvorming en doet voorstellen om risico's beter te beheersen.

Maatschappelijke risico's

In Nederland blijft de woningmarkt zeer krap. Wachtlijden lopen op, vooral voor starters en lagere inkomens. De risico's voor corporaties en daarmee ook voor Waardwonen zijn:

- druk op doelgroepen met de laagste inkomens;
- onvrede en wantrouwen onder woningzoekenden;
- toenemende concentratie van kwetsbare groepen;
- toenemende druk op leefbaarheid in buurten met veel sociale huur.

Om goed te kunnen inspelen op maatschappelijke thema's en deze in relatie tot de koers en bijbehorende doelen te bezien is ervoor gekozen de risicobereidheid en strategische risicoanalyse van Waardwonen te herijken.

Risicobereidheid en financiële buffer

Risicobereidheid geeft aan in hoeverre een organisatie bereid is risico's te lopen bij het nastreven van haar doelen. Het geeft aan hoeveel risico een organisatie accepteert.

De visie van Waardwonen ten aanzien van risicobereidheid kan het beste als volgt worden beschreven: we wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan weloverwogen een besluit. We zijn bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen. Ons beleid is gericht op het preventief beheersen van risico's waarbij we kosten en baten van beheersmaatregelen tegen elkaar afwegen.

We kennen de risico's en gaan hier bewust mee om. Het helpt ons bij het maken van afwegingen in beheersmaatregelen, maar ook afwegingen in besluitvorming. Daarmee draagt risicomangement bij aan het realiseren van de doelstellingen.

Strategische risico's

Strategische risicoanalyse geeft inzicht in impact en samenhang van onzekerheden op organisatie en bijbehorende doelen. De top 5 van strategische risico's is daardoor:

- **politiek risico**
Het risico dat veranderingen in het politieke klimaat kunnen leiden tot onzekerheid en instabiliteit in beleid en regelgeving. Wat de lange termijnplanning en investeringen van woningcorporaties bemoeilijkt.
- **cybersecurityrisico en privacy**
De afhankelijkheid van digitale systemen brengt risico op kwetsbaarheden, storing en uitval van systemen met zich mee. Hieronder vallen cybersecurity-, privacy-, en bedrijfscontinuïteitsrisico.
- **milieurisico**
Het risico dat milieufactoren zoals klimaatverandering, bodemverontreiniging, stikstofproblematiek of strengere milieuwetgeving leiden tot hogere kosten, vertragingen in projecten, waardeverlies van vastgoed of reputatieschade.
- **marktrisico**
Het risico dat externe ontwikkelingen op de woningmarkt – zoals schommelingen in vraag en aanbod, stijgende rente-, en bouwkosten, economische groei en inflatie, veranderende demografie of concurrentie de strategische doelstellingen – de prestaties van de woningcorporaties onder druk zetten.
- **autonomierisico**
Het risico dat de organisatie haar zelfstandigheid en beslissingsbevoegdheid verliest of beperkt wordt.

Bij elke van deze risico's hebben we een passende strategie bepaald, inclusief beheersmaatregelen en acties voor het komende jaar. De belangrijkste overall beheersmaatregel op deze risico's is dat we per onderwerp periodiek een update geven over elk afzonderlijk risico en de uitgevoerde acties om het risico te beheersen. We koppelen de voortgang hierop ook terug in de periodieke rapportages en bespreken dit in het managementteam.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Als hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen. En waar nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Frauderisicobeheersing en procesrisico's

Wij hebben blijvend aandacht voor fraude en integriteit. In 2025 hebben we enkele verbeteracties ingezet op de belangrijkste procesrisico's en zien we (vanuit eigen check en vanuit de externe audit van de accountant) dat beheersing van de belangrijkste procesrisico's op orde is. Voor het komende jaar zijn op de procesrisico's weer andere acties gepland om de beheersing op breder vlak verder te brengen.

In 2025 zijn ook de belangrijkste frauderisico's herijkt en is daarbij kans en impact ingeschat. Op basis hiervan is bepaald welke risico's prioriteit krijgen om de beheersing te verbeteren. In 2026 zal hierop ook een verbeterplan en auditplan worden ingezet, zodat de belangrijkste frauderisico's ook continue onder de aandacht blijven.

Informatiebeveiliging en privacy

Wij sturen actief op informatiebeveiliging om onze gegevens te beschermen tegen ongewenste inbreuken. Inbreuken kunnen ervoor zorgen dat wij ons werk niet meer kunnen doen. Onze privacy officer en security officer zorgen voor de opzet en uitvoering van privacy- en informatiebeveiliging.

Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft gaat niet alleen over juridische verbindingen, maar ook over VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC-leden en overige sleutelfunctionarissen.

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Maar gezien het geringe materiële belang voor de financiële beeldvorming van Waardwonen vindt er in overeenstemming met artikel 2:407 geen consolidatie plaats.

Naam	Aandeelhouder	Belang
Lingewaard Bouw B.V.	Stichting Waardwonen	100%
Lingewaard Beheer B.V.	Lingewaard Bouw B.V.	100%

De activiteiten van Lingewaard Beheer B.V. bestaan voornamelijk uit het beheren en onderhouden van appartementengebouwen. Lingewaard Bouw B.V. is al enkele jaren inactief en vervult alleen nog een garantiefunctie.

Marktw waarde

De marktw waarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het toepasselijke waarderingshandboek.

Het jaar 2025 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2024. Zowel de koop- als huurmarkt laten een toenemende vraag zien. Voor de woningportefeuille van Waardwonen heeft dit geleid tot een stijging van de marktw waarde.

De totale marktw waarde van de portefeuille is met € 31,7 miljoen toegenomen tot € 852,7 miljoen (+3,9%). De positieve waardeontwikkeling wordt voornamelijk verklaard door de aanhoudende krapte op de woningmarkt, die resulteert in een toename van de leegwaarde. De relatief lage rentestand is hierbij een bepalende factor.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald conform de bepalingen van de Rtiv en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ 645).

De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed uitgaande van het door Waardwonen gevoerde beleid. De waardering is gebaseerd op de contante waarde van de toekomstige kasstromen, waarbij rekening wordt gehouden met beleidsmatige uitgangspunten ten aanzien van onder meer huur, onderhoud en beheer.

De bepaling van de beleidswaarde kent inherent een mate van schattingsonzekerheid, aangezien deze afhankelijk is van aannames en inschattingen over de toekomstige exploitatie van het vastgoed. Dit geldt in het bijzonder voor de waardering van vastgoed in exploitatie, zijnde de grootste balanspost binnen de jaarrekening.

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de marktwaarde betreffen:

- **Huurbeleid:** bij mutatie wordt uitgegaan van de streefhuur in plaats van markthuur, rekening houdend met wettelijke kaders (o.a. passend toewijzen), prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie.
- **Disconteringsvoet:** de disconteringsvoet wordt sectorbreed vastgesteld en is gebaseerd op een WACC-benadering, inclusief sector-specifieke risico-opslagen. Deze wordt periodiek geactualiseerd en kent relatief beperkte schommelingen.
- **Kostenparameters:** toepassing van gestandaardiseerde uitgangspunten voor onderhoud, investeringen, beheer- en exploitatiekosten.

De beleidswaarde sluit aan op het langetermijnbeleid van Waardwonen en vormt een belangrijke indicator voor de financiële sturingsmogelijkheden en de continuïteit van de corporatie.

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en bedraagt circa € 320,9 miljoen (2024: € 320,1 miljoen).

Dit betekent dat circa 62,4% van het totale eigen vermogen niet of pas op lange termijn realiseerbaar is.

Voor een nadere kwantitatieve toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

8. Verslag van de raad van commissarissen

Terugblik op 2025

In 2025 heeft de raad van commissarissen (RvC) aandacht besteedt aan de externe ontwikkelingen die van invloed zijn op de corporatiesector. Denk hierbij aan dreigende huurbevriezing, aandacht voor brandveiligheid, voortdurende netcongestie, huisvesting statushouders, wet regie volkshuisvesting, vocht en schimmel en politieke verkiezingen op landelijk en lokaal niveau. Daarnaast had de RvC ook veel aandacht voor de interne organisatie in het eerste jaar na de fusie. De RvC heeft veel waardering voor de wijze waarop de organisatie met al deze ontwikkelingen omgaat.

De RvC zelf was in 2025 ook zelf aan verandering onderhevig. Per 1 januari 2025 ging de RvC in de nieuwe samenstelling van start als gevolg van de fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt. In aanloop naar de fusie is al regelmatig met beide Raden van Commissarissen gesproken om de overgang naar één organisatie met één toezichthoudend orgaan zorgvuldig te realiseren. In 2025 wierp deze aanpak al zijn vruchten af: door twee evaluaties en het uitwerken van een gezamenlijke toezichtsvisie is de RvC nader tot elkaar gekomen en heeft hij actief gewerkt aan verdere versterking van de onderlinge samenwerking.

In 2025 nam de RvC afscheid van de heer Van Olst, die vier jaar lang deel uitmaakte van de RvC. Met het oog op de gewenste samenstelling en omvang van de RvC, besloot hij zich niet meer verkiesbaar te stellen. Vanaf 1 juli 2025 telt de RvC (de gewenste) vijf leden. De betrokkenheid, kritische blik en waardevolle bijdrage van de heer van Olst werden door zowel de medecommissarissen als de directeur-bestuurder zeer gewaardeerd. Hij heeft een betekenisvolle bijdrage geleverd aan de verwezenlijking van de missie van Waardwonen.

Werkwijze

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het reglement RvC. Het reglement noemt – op basis van het wettelijk kader, de statuten van Waardwonen en de Governancecode woningcorporaties – als belangrijkste rollen:

- de rol van toezichthouder van Waardwonen;
- de rol van klankbord/raadgever bij belangrijke besluiten en strategievorming;
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder.

De RvC werkt met commissies die advies geven over hun taakgebied en de besluitvorming van de raad voorbereiden. De gehele raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming.

In de toezichtvisie van de RvC staat het doel van de raad, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie we toezicht houden. 2025 was het laatste jaar van het ondernemingsplan 2022–2025 *'Een toekomstbestendig thuis'*. In dit ondernemingsplan zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier focuspunten: voldoende passende woningen, leefbare buurten, duurzaam

wonen en betaalbaar wonen. Het ondernemingsplan is het formeel toetsingskader voor de RvC en wordt jaarlijks door Waardwonen vertaald naar jaarplannen, een jaarbegrotingen en een meerjarenbegrotingen.

Naast het ondernemingsplan houdt de RvC toezicht aan de hand van onder meer de volgende toezicht – en toetsingskaders:

- de Woningwet;
- statuten en reglementen;
- governancecode Woningcorporaties (Aedes);
- rapportages van externe toezichthouders van de Aw, het WSW en de accountant;
- prestatieafspraken en portefeuillestrategie.

Over de raad van commissarissen

In 2025 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Her-noembaar
Mevrouw S. Helbig (Voorzitter)	Adviseur	Governance en organisatie-ontwikkeling	01-01-2022	31-12-2025	Ja
De heer B. Ploeg (Vicevoorzitter)	Gepensioneerd	Governance en vastgoed (ontwikkeling)	11-02-2020	11-02-2028	Nee
De heer M. Sotthewes (Huurderscommissaris)	Eigenaar onderzoek- en adviesbureau	Vastgoed, projectontwikkeling, huurders-participatie en wonen & zorg	01-01-2021	31-12-2028	Nee
De heer J. Harkema (Huurderscommissaris)	Zelfstandig adviseur huisvesting en organisatie	Volkshuisvesting, huurders-participatie, organisatie (ontwikkeling) en wonen & zorg.	09-03-2024	09-03-2028	Ja
Mevrouw M. Westerbeek (Commissaris)	Manager bedrijfsvoering de Woonmensen	Financiën, risicomanagement en volkshuisvesting	01-01-2021	31-12-2028	Nee

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

De heer W. van Olst (Commissaris)	Zelfstandig adviseur financieel en organisatie	Financiën en risicomanagement	01-07-2021	30-06-2025	Ja (*)
--------------------------------------	---	----------------------------------	------------	------------	--------

* De heer van Olst heeft aangegeven zich per 30 juni 2025 (einddatum eerste zittingstermijn) niet verkiesbaar te stellen. Dit betekent dat per 1 juli 2025 de RvC bestaat uit (de gewenste) vijf leden.

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders.

De heer Sotthewes en de heer Harkema zijn door de huurdersorganisaties aangedragen om de rol van huurderscommissaris in te vullen. De huurderscommissaris heeft regelmatig en goed contact met alle drie de huurdersorganisaties.

In december 2025 hadden we onze jaarlijkse begroting sessie in aanwezigheid van alle (3) huurdersorganisaties, Management Team en RvC. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen twee algemene ledenvergaderingen bijgewoond.

De Raad is daarbij van mening dat alle commissarissen, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, oog hebben voor de belangen van huurders.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2025

Mevrouw S. Helbig

- voorzitter Raad van Toezicht Proteion;
- voorzitter raad van commissarissen Steinerbos b.v.;
- lid raad van commissarissen Kleurrijk Wonen;
- lid raad van commissarissen BCO;
- lid Curatorium Max Planck Instituut Nijmegen.

De heer B. Ploeg

- lid raad van commissarissen woonstichting Patrimonium Barendrecht.

De heer M. Sotthewes

- lid Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling;
- bestuurder Stichting de Nieuwe Draai (opgeheven mei 2025).

De heer J. Harkema

- zittingslid Huurcommissie,

- lid klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek;
- lid Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland;
- onafhankelijk voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Cliëntenraden bij zorgorganisatie Beweging 3.0;
- rollenspeler assessments GTP en Beljon Westerterp.

Mevrouw M. Westerbeek

- lid Raad van Toezicht Stichting Rozet (tot 31 december 2025).

De heer W. Van Olst

- lid raad van commissarissen Lefier;
- lid raad van commissarissen Veenvesters;
- lid raad van commissarissen Vidomes;
- lid raad van commissarissen Univé Stad en Land;
- penningmeester Stichting Leergeld Oost Betuwe.

Vergaderingen raad van commissarissen

In 2025 vergaderde de RvC zes keer samen met de directeur–bestuurder. Voorafgaand aan elke vergadering houdt de RvC een vooroverleg zonder de directeur–bestuurder. In de septembervergadering heeft de RvC daarnaast een rondje woningbezit gedaan.

In onderstaand overzicht wordt de belangrijkste onderwerpen benoemd waarover in de RvC vergaderingen is gesproken en besloten:

- jaarrekening en jaarverslag 2024 (vaststelling);
- huurbeleid (ter goedkeuring);
- koers 2026–2029 (goedkeuring);
- jaarplan 2026 en meerjarenbegroting 2026–2035 (goedkeuring);
- treasury jaarplan (goedkeuring);
- jaarplan controller (goedkeuring);
- fraude responseplan (goedkeuring)
- haalbaarheidsnotities Groene Driehoek, Schoof Zolder Deel I, Sallandstraat fase 2, Bibliotheek en Hof van Klein Baal (goedkeuring);
- (her)benoeming van mevrouw Helbig (goedkeuring);
- opdrachtbevestiging en controleplan 2025 (goedkeuring);
- reglement RvC, reglement Auditcommissie, reglement Vastgoedcommissie, reglement selectie– en remuneratiecommissie, bestuursreglement en toezichts– en toetsingskader 2025 (goedkeuring en vaststelling);
- prestatieafspraken gemeente Berg en Dal en gemeente Lingewaard (goedkeuring);
- tertiaalrapportage(s);

- controllersverslag;
- correspondentie WSW en Aw.

Informatievoorziening en overleg belanghebbenden

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De RvC laat zich ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie zoals de ondernemingsraad, het managementteam en accountant en de huurders(organisaties).

Met de ondernemingsraad is tweemaal een gesprek gevoerd waarvan één keer zonder de directeur-bestuurder. De RvC ervaart de contacten met alle betrokkenen als bijzonder waardevol omdat zo vanuit verschillende perspectieven informatie verkregen wordt over het functioneren van Waardwonen.

Vanzelfsprekend hebben de directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen regelmatig contact met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De RvC bevraagt de directeur-bestuurder hierover in de RvC-vergaderingen. Er wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld.

Commissies

De RvC van Waardwonen kent een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies stellen na een vergadering een verslag op voor de complete RvC. Samenstelling commissies:

	Auditcommissie	Selectie- en remuneratiecommissie	Vastgoedcommissie
Voorzitter	W. van Olst (t/m 30 juni 2025) M. Westerbeek (v.a. 1 juli 2025)	B. Ploeg (v.a. 1 januari 2025)	M. Sotthewes
Lid	M. Sotthewes	S. Helbig	J. Harkema (v.a. 1 januari 2025)

De Auditcommissie en Vastgoedcommissie

De Auditcommissie kwam zes keer bijeen en Vastgoedcommissie vijf keer. De belangrijkste thema's tijdens deze commissievergaderingen waren:

- jaarrekening en jaarverslag 2024;
- jaarplan 2026 en begroting 2026-2035;
- jaarplan controller;
- treasury jaarplan;
- managementletter;
- accountantsverslag;
- evaluatie samenwerking accountant;

- tertiaalrapportage(s);
- risicomanagement en frauderisico's;
- vastgoedprojecten en planning;
- analyse Aedesbenchmark 2024;
- correspondentie WSW en Aw.

De Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2025 twee keer bijeengekomen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In deze gesprekken heeft onder andere de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden waarbij informatie uit de gehele RvC en de gemaakte prestatieafspraken belangrijke input gaven.

Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie en één keer per twee jaar vindt deze onder externe begeleiding plaats. Dit jaar heeft de RvC gekozen voor twee zelfevaluaties: één met externe begeleiding in januari 2025 en één zonder externe begeleiding in november 2025. Deze keuze hangt samen met het fusieproces en de nieuwe samenstelling en werkwijze van de RvC sinds 1 januari 2025. Van de zelfevaluaties is een verslag beschikbaar.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst. Een belangrijke ontwikkeling binnen de governance was bijvoorbeeld het bespreekbaar maken van (schijn van) belangenverstrengeling. De RvC maakt dergelijke risico's actief bespreekbaar.

Permanente educatie

RvC leden moeten in een jaar van benoeming minimaal 5 PE-punten behalen. Als leden in een kalenderjaar meer PE-punten behalen dan de geldende norm kunnen de overige punten – tot een maximum van 5 – meegenomen worden naar het volgende jaar.

De RvC hecht groot belang aan permanente educatie. In het verslagjaar hebben alle leden deelgenomen aan relevante opleidings- en ontwikkelactiviteiten. Daarmee voldoen alle commissarissen aan de geldende PE-verplichtingen.

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2025 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waarbij is voldaan aan het maximale totaal van bezoldiging voor 2025. De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (Periode 01-01-2025 t/m 31-12-2025)
Mevrouw S. Helbig	€ 21.600
De heer B. Ploeg	€ 14.400
De heer M. Sotthewes	€ 14.400
De heer J. Harkema	€ 14.400
Mevrouw M. Westerbeek	€ 14.400
De heer W. van Olst	€ 7.200

Integriteit en onafhankelijkheid

De gedrag- en integriteitscode is in januari 2025 herijkt in het kader van de fusie, zodat één gezamenlijk normenkader geldt voor de nieuwe organisatie. De code beschrijft hoe binnen Waardwonen met elkaar en met haar omgeving wordt omgegaan en waarop men elkaar aanspreekt. Na deze herijking is de code opnieuw ondertekend door alle huidige medewerkers na een dilemma-sessie en nieuwe medewerkers ondertekenen de code bij indiensttreding. De geactualiseerde versie staat op de website.

De RvC is alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2025 zijn geen meldingen gedaan op grond van de Klokkenluidersregeling.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De RvC heeft vastgesteld dat geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet.

Voor geen van de leden van de RvC was in 2025 aanleiding tot een (her)beoordeling van nevenfuncties of privé-vastgoedbezit. Eventuele eerdere beoordelingen waren ongewijzigd van kracht.

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij Waardwonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, moet de RvC dit melden aan de

Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de RvC gedaan aan de Aw.

Risicobeheersing

In 2025 heeft de concern controller samen met MT en RvC de risicobereidheid en de relatie met de koersplandoelen opnieuw vastgesteld. Daarnaast heeft de controller de strategische risicoanalyse herijkt en opvolging op beheersmaatregelen op de belangrijkste procesrisico's gemonitord. De RvC wordt via de tertiaalrapportages geïnformeerd over het risicomangement. Bij grote investeringen ontvangt de RvC aparte notities over de specifieke risico's en beheersmaatregelen.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks beoordeelt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur – bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de Auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De RvC is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever. De RvC heeft in 2025 met de accountant gesproken over de managementletter, het controleplan en het accountantsverslag.

Bevindingen accountant

De externe accountant doet naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole en de interimcontrole verslag aan de organisatie en RvC over haar bevindingen. Dit betrof voor 2025 accountantskantoor Verstegen (voormalig accountant van WOONstichting Gendt).

De externe accountant merkt op dat Waardwonen duidelijke stappen zet in het professionaliseren van haar interne controlefunctie en het borgen van het three lines model. Door de aanstelling van twee business controllers is de tweede lijn binnen dit model versterkt en wordt inmiddels verder vormgegeven aan de verdere implementatie door de (operationele) eerste lijn te ondersteunen bij de inrichting van beheersmaatregelen op verschillende soorten risico's (o.a. frauderisico's).

Tijdens de interimcontrole heeft de accountant al kunnen profiteren van de verbeterde kwaliteit van de oplevering, aangezien de werkzaamheden met betrekking tot specifieke onderdelen (toewijzingen en verkopen) bijzonder efficiënt zijn verlopen en er geen aanvullende vragen noodzakelijk waren.

Verder merkt de externe accountant op dat Waardwonen een risico loopt rondom de totstandkoming van verschillende producten, zoals de begroting en de tertiaalrapportages. Vooral het intern naleven van procesafspraken en het voldoen aan de informatiebehoefte zijn aandachtspunten voor het komende jaar.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de Governancecode brengt de directeur – bestuurder ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. In de RvC vergadering van januari worden de klachten van het voorgaande jaar besproken.

De RvC is geïnformeerd over de uitvoering van het advies van de Commissie Governancecode

Woningcorporaties, waaronder de aanpassing van het interne beleid zodat voortaan al



bestuursbesluit wordt genomen na een advies van de klachtencommissie. De RvC volgt de gemaakte afspraken en ziet er mede op toe dat transparantie en zorgvuldigheid in de besluitvorming worden geborgd.

Governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes.

Belet of ontstentenis raad van commissarissen

De RvC heeft in 2019 besloten om in geval van belet of ontstentenis gebruik te maken van de vervangingspool van de VTW. Dit besluit geldt voor onbepaalde tijd, dus ook voor 2025.

Invulling werkgeversrol bestuur

Directeur–bestuurder

De heer Cuppen heeft ook in het vierde jaar als directeur–bestuurder zijn functie naar volle tevredenheid ingevuld. De RvC is verheugd dat hij naast de eigen organisatie oog heeft voor de externe omgeving en een verbindende rol speelt in de regionale samenwerking. De RvC waardeert dat zij met de heer Cuppen in een prettige en open sfeer het gesprek voert.

Bezoldiging

De vigerende wet– en regelgeving is leidend voor ons bezoldigingsbeleid. De RvC volgt voor de bezoldiging van de directeur–bestuurder de sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Daarnaast beschikt de directeur–bestuurder over een leaseauto.

PE–punten directeur–bestuurder

Volgens de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd in totaal 108 PE–punten te behalen. Het totaal aantal behaalde punten voor de heer Cuppen (van 2023 t/m 2025) komt uit op 129. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm.

Naam bestuurder	PE–punten 2023	PE–punten 2024	PE–punten 2025	Totaal aantal PE–punten 2023 t/m 2025
De heer E. Cuppen	18	72	39	129

Verklaring raad van commissarissen

De opgemaakte jaarrekening over 2025 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De RvC van Waardwonen en de directeur–bestuurder hebben het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de externe accountant en de verantwoordelijke manager. De jaarrekening is door de externe accountant gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2025 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de raad decharge aan de directeur–bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de RvC voor het gehouden toezicht.

Namens de raad van commissarissen,

drs. S. Helbig

Voorzitter raad van commissarissen



**STICHTING WAARDWONEN
TE HUISSEN**

Rapport inzake jaarstukken 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	3
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	5
3	Kasstroomoverzicht 2025	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	18
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	22
8	Toelichting op de balans per 31 december 2025	23
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	43
10	Overige informatie	49

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2025	60
---	------------------------------	----

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		833.823.731	802.678.363
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		18.889.329	18.264.279
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.915.978	16.262.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.334.432	4.098.754
		<u>872.963.470</u>	<u>841.304.136</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.377.194	4.553.219
Financiële vaste activa	(3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.073.500	1.067.007
Latente belastingvordering(en)		2.017.618	1.379.461
Overige vorderingen		151.265	177.736
		<u>3.242.383</u>	<u>2.624.204</u>
		<u>880.583.047</u>	<u>848.481.559</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)	422.399	673.813
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		128.940	145.354
Vorderingen op groepsmaatschappijen		31.521	29.999
Belastingen en premies sociale verzekeringen		174.348	895.262
Overige vorderingen		118.481	601.050
Overlopende activa		718.427	403.368
		<u>1.171.717</u>	<u>2.075.033</u>
Liquide middelen	(6)	883.524	886.720
		<u>2.477.640</u>	<u>3.635.566</u>
		<u>883.060.687</u>	<u>852.117.125</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		512.547.634	491.174.308
Overige reserves		150.191.108	73.387.479
Onverdeelde winst		36.025.938	98.176.951
		<u>698.764.680</u>	<u>662.738.738</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		9.644.243	14.877.107
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		1.125.809	1.199.633
Schulden aan kredietinstellingen		139.762.168	139.586.588
Agio Vestialening		2.021.806	2.074.206
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		15.328.619	15.066.949
Overige schulden		2.265.515	4.265.634
		<u>160.503.917</u>	<u>162.193.010</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		73.824	102.622
Schulden aan kredietinstellingen		6.626.639	5.493.045
Schulden aan leveranciers		3.842.420	3.050.050
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.234.999	839.976
Overlopende passiva		2.369.965	2.822.577
		<u>14.147.847</u>	<u>12.308.270</u>

<u>883.060.687</u>	<u>852.117.125</u>
--------------------	--------------------

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	35.660.032	33.291.698
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.053.266	973.694
Lasten servicecontracten	(13)	-1.017.971	-1.162.040
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.151.266	-2.835.427
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.418.317	-12.716.522
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.813.360	-2.672.327
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.312.384	14.879.076
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	3.419.714	1.263.757
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-101.355	-111.941
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.054.079	-355.560
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.264.280	796.256
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-3.562.989	-2.886.393
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	28.996.690	93.170.316
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	391.568	333.323
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.825.269	90.617.246
Overige organisatiekosten	(22)	-2.089.056	-2.268.117
Leefbaarheid	(23)	-1.072.732	-672.208
Bedrijfsresultaat		39.240.145	103.352.253
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	2.171.558	258.609
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-3.995.971	-4.063.479
Financiële baten en lasten		-1.824.413	-3.804.870
Resultaat voor belastingen		37.415.732	99.547.383
Belastingen	(26)	-1.396.287	-1.377.136
Resultaat deelnemingen	(27)	6.493	6.704
Resultaat na belastingen		36.025.938	98.176.951

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	35.507		33.432	
Vergoedingen		755		746	
Overheidsontvangsten		10		-	
Overige bedrijfsontvangsten		595		391	
Ontvangen interest		26		35	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			36.893		34.604
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		4.845		4.294	
Onderhoudsuitgaven		12.729		10.770	
Overige bedrijfsuitgaven		8.647		10.047	
Betaalde interest		3.761		3.024	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		95		85	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		184		364	
Vennootschapsbelasting		1.315		2.081	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-31.576		-30.665
Kasstroom uit operationele activiteiten			5.317		3.939
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		3.843		1.795	
(Des)Investeringsontvangsten overig	12			-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>			3.855		1.795
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		7.987		24.625	
Verbeteruitgaven		1.087		3.548	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		588		332	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		420		813	
Sloopuitgaven		21		122	
transporteren			10.103		29.440

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
Transport			10.103		29.440
Investeringen overig		309		194	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-10.412		-29.634
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-6.557		-27.839
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-6.557		-27.839
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			16.000		37.700
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen		14.708		16.006	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen		55		74	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>			-14.763		-16.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			1.237		21.620
			-3		-2.280
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen			-3		-2.280

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Stichting Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Waardwonen is feitelijk en statutair gevestigd op Nijverheidsstraat 35 te Huissen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 10016923.

Fusies en overnames

Stichting Waardwonen is op 1 januari 2025 door middel van een juridische fusie samengegaan met WOONstichting Gendt. Bij deze fusie was Waardwonen de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Waardwonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 31 december 2024 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een geharmoniseerde grondslag is gekozen, is dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2025 gemuteerd.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2026.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Stelselwijziging

De vergelijkende cijfers over 2024 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2025 zijn als volgt aan te geven:

	€ 1.000
Eigen vermogen per 31 december 2024:	
Waardwonen	557.503
WOONstichting Gendt	105.236
Effecten harmonisatie:	

- waardering onroerend goed in exploitatie op Marktwaaarde verhuurde staat

Eigen vermogen per 1 januari 2025	662.739
-----------------------------------	---------

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2025 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

	Waardwonen	WOONstichting Gendt
	€ 1.000	€ 1.000
Vastgoedbeleggingen	€691.831	€149.473
Materiële vast activa	€4.431	€122
Financiële vaste activa	€2.993	€0
Vlottende activa	€2.527	€1.109
Totaal activa	€701.782	€150.704
Eigen vermogen	€557.503	€105.236
Voorzieningen	€11.888	€3.357
Langlopende schulden	€123.095	€39.098
Kortlopende schulden	€9.296	€3.013
Totaal passiva	€701.782	€150.704



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

In het gevoegde resultaat 2025 van de nieuwe gefuseerde eenheid zijn de volgende bedragen begrepen uit de periode 1 januari 2024 – 31 december 2024:

<i>Samengevatte resultaten 2024 uit de pre-voegingsperiode</i>	Waardwonen	WOONstichting Gendt
	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfsopbrengsten	€29.255	€6.648
Bedrijfskosten	€20.506	€5.383
Financiële baten en lasten	€81.289	€8.245
Belastingen en resultaat deelnemingen	€1.732	€362
Buitengewone baten en lasten	€0	€0
Resultaat na belastingen	€88.306	€9.872

Consolidatiegrondslagen

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2025 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

Schattingswijzigingen

Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen voor de beleidswaarde (van het vastgoed in exploitatie) aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz 13 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'.

De berekening van de beleidswaarde 2025 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2024 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Waardwonen zich verschillende 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 bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Uitgaven na eerste verwerking

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. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Investeringsubsidies (RVV) worden in mindering gebracht op de kostprijs van het vastgoed.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt indien voldaan wordt aan de criteria van RJ 645.201.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Waardwonen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Waardwonen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie als de inkomstenstroom vanuit de huurcontracten volledig is beëindigd.

Indien Waardwonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Waardwonen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Waardwonen definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing.

Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

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 Waardwonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden 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 een 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 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024 4,17%) voor het Daeb bezit en 4,76% (2024 4,70%) 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 intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting waarbij geldt dat:
 - o De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Waardwonen 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 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worde

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waardwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht 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 Waardwonen een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum geherwaardeerd o.b.v. de prijsontwikkelingen van Ortec Finance op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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 hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede 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.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen.

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Zie grondslag voorzieningen.

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde (lees: gecorrigeerde) kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Onder het vastgoed bestemd voor verkoop is de woning aan De Kamp 2 te Millingen aan de Rijn opgenomen. Deze woning was eerder via Koopgarant verkocht en is in 2025 teruggekocht. Deze woning wordt in 2026 definitief verkocht. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen 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 en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. 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. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar blz 21.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

VOOR WAARMERKING

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Operationele leasing

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden; In 2025 bedraagt de verdeelsleutel Daeb 97,65%, Niet-Daeb 2,35%.

In de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 57 woningen, 5 bedrijfsonroerendvastgoed en 113 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidssheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidssheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiodes naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Waardwonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is, op basis van het FTE overzicht, de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten, van die medewerker, ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten. De verdeling van de indirecte posten vindt plaats op basis van de huurontvangsten.

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, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

8 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	349.815.558	315.252.681	12.133.401	11.956.355
Herwaardering	472.325.585	384.824.240	7.439.101	5.690.858
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-19.462.780	-13.273.939	-1.308.223	-1.459.102
Stand per 1 januari	802.678.363	686.802.982	18.264.279	16.188.111
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.638.139	3.314.629	-	30.571
Desinvesterings	-440.777	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-565.538	-449.766	-	-
Herwaarderingen a.g.v. aanpassing marktwaarde	25.193.584	87.501.345	633.982	1.748.243
Waardeverminderingen a.g.v. aanpassing marktwaarde	3.178.056	-6.188.841	-8.932	150.879
Waardevermindering naar vastgoed in exploitatie	-5.460.307	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	12.851.144	31.844.489	-	-
Overboekingen van niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-146.475	-	146.475
Herwaardering vastgoed uit exploitatie	-5.248.933	-	-	-
Totaal mutaties 2025	31.145.368	115.875.381	625.050	2.076.168
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	363.298.526	349.815.558	12.133.401	12.133.401
Herwaarderingen	492.270.236	472.325.585	8.073.083	7.439.101
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.745.031	-19.462.780	-1.317.155	-1.308.223
	833.823.731	802.678.363	18.889.329	18.264.279
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	497.519.169	472.325.585	8.073.083	7.439.101
	497.519.169	472.325.585	8.073.083	7.439.101

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Uitgangspunten marktwaarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.593 woningen, 135 zorgeenheden, 1 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie 57 woningen, 5 bedrijfsonroerendvastgoed en 113 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2025) van deze eenheden bedraagt ruim € 1.353 miljoen (2024: € 1.111 miljoen).

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de verkoop van 10 Daeb woningen.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de opgeleverde nieuwbouw 22 woningen Rijshout te Doornenburg, 18 woningen Gerard Rijssenbeekstraat & Klappenburgstraat te Bommel en 8 woningen Prinses Margrietstraat te Millingen aan de Rijn.

Validatie Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2025 blijkt dat de basisversie 2025 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Arnhem/Nijmegen bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 13 mei 2026 circa 2% te hoog. Dit validatie-effect van 2025 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 d.d. 15 maart 2026 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Tabel parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	20230	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Arnhem / Nijmegen)	15,90%	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.440 - € 2.681						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 852 - € 1.557						
Gem. beheerkosten per vhe incl zakelijke lasten							
Huurstijging boven prijsinflatie		1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet (gerekend)	5,58% - 8,69%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 7,69 - € 12,42 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 12,90 - € 15,62 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00% van de marktjaarhuur						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,99% - 10,06%						
Parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 70,99 per jaar / Garagebox € 238,98,- per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 35,49 per jr / Garagebox € 48,51 pj						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,26% - 8,35%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 12,42 per m2 bvo						
Beheerkosten per vhe	2,50% van de marktjaarhuur						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,35% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,99% - 9,14%						

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 531,7 miljoen. Ultimo 2024 bedroeg de beleidswaarde € 500,8 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Uitgangspunt voor	2025	2024
Disconteringsvoet	4,22%	4,17%
Streefhuur per maand	€ 709	€ 674
Lasten beheer per jaar	€ 919	€ 1.025
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.273	€ 2.935

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 712	€ 1.149
Meergezinswoningen	€ 688	€ 1.031
Zorgwoningen	€ 701	€ 0
Normen beheerlasten per jaar per woning	919	919
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.272	€ 3.499
Aantal verhuureenheden met EFG label	29	0

Waterval Beleidswaarde 2025 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde verhuurde staat	833.813	18.889	852.702
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-11.721	-808	-12.529
Betaalbaarheid	-316.334	-2599	-318.933
Kwaliteit (onderhoud)	-143.466	-1594	-145.060
Beheer (beheerkosten)	9874	361	10235
Disconteringsvoet	142.791	2537	145.328
	-318.856	-2.103	-320.959
Beleidswaarde	514.957	16.786	531.743

(1) Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

(2) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.848.109	5.449.912
Herwaardering	11.414.631	10.001.355
Herrekende stand per 1 januari	16.262.740	15.451.267
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-136.457	-601.803
Herwaarderingen a.g.v. aanpassing marktwaarde	789.695	1.413.276
Totaal mutaties 2025	653.238	811.473
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.711.652	4.848.109
Herwaarderingen	12.204.326	11.414.631
	16.915.978	16.262.740

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 80 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	13.434.796	22.683.631
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.336.042	-14.640.335
Herrekende stand per 1 januari	4.098.754	8.043.296
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	10.584.985	26.946.429
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	-3.002.740	-3.594.619
Waardevermindering naar in exploitatie	5.460.508	11.164.732
Stichtingskosten naar in exploitatie	-13.261.556	-34.688.681
Overige mutaties (via voorziening ORT)	-545.519	-3.772.403
Totaal mutaties 2025	-764.322	-3.944.542
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	10.758.225	14.941.379
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.423.793	-10.842.625
	3.334.432	4.098.754

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.973.692	9.830.465
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.420.473	-5.034.300
Herrekende stand per 1 januari	4.553.219	4.796.165
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	298.123	143.227
Desinvesteringen	-2.808.624	-
Afschrijving desinvesteringen	2.706.602	-
Afschrijvingen	-372.126	-386.173
Totaal mutaties 2025	-176.025	-242.946
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	7.463.191	9.973.692
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.085.997	-5.420.473
	4.377.194	4.553.219

Waardeverminderingen a.g.v. aanpassing marktwaarde

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorgebouw: 50
- Werkplaats inventaris: 5;
- Inventarissen: 3/4/10;
- Hardware en software: 3/5/6;
- Vervoermiddelen: 5.

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

In 2025 is de activa ten dienste van de exploitatie geïventariseerd en zijn er een aantal activa uit de administratie gehaald die in werkelijkheid niet meer aanwezig zijn.

Verzekerde som

- Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 13.582.828
- Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.728.683
- Vervoermiddelen	WA-casco	€ 600.652

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

3. Financiële vaste activa

De vennootschap heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Lingewaard Bouw B.V. Huissen	100,00
Lingewaard Beheer B.V. Huissen	100,00

	2025	2024
	€	€
<i>Lingewaard Bouw B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.067.007	1.060.303
Aandeel in het resultaat	6.493	6.704
Stand per 31 december	1.073.500	1.067.007

Latente belastingvordering(en)

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	2025	2024
	€	€
<i>Latente belasting vordering</i>		
Stand per 1 januari	1.379.461	1.177.412
Voorziening groot onderhoud	133.038	167.490
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	1.054.331	-29.423
Rookmelders	-42.273	-16.167
Embedded derivaten	-506.939	80.149
Stand per 31 december	2.017.618	1.379.461

De embedded derivaten zijn contant gemaakt tegen de €STR mid disconteringscurve

Ultimo 2025 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen.

Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 182,3 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 852,7 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 670,4 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0 (2024: € 0) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Overige vorderingen

	2025	2024
	€	€
<i>Embedded derivaten</i>		
Stand per 1 januari	177.736	203.012
Onttrekkingen	-26.471	-25.276
Stand per 31 december	151.265	177.736

Waardwonen heeft twee extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2025 bedraagt € 151.265.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	207.500	192.063
Overige voorraden	214.899	481.750
	422.399	673.813

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	207.500	192.063
----------------------------------	---------	---------

Onder het vastgoed bestemd voor verkoop is de woning aan De Kamp 2 te Millingen aan de Rijn Opgenomen. Deze woning was eerder via Koopgarant verkocht en is in 2025 teruggekocht. Deze woning wordt in 2026 definitief verkocht.

Overige voorraden

Overige voorraden	214.899	481.750
-------------------	---------	---------

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	156.655	174.998
	156.655	174.998
Voorziening wegens oninbaarheid	-27.715	-29.644

VORDELEN
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	29.644	45.988
Ottrekking	-1.929	-16.344
Stand per 31 december	27.715	29.644
	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Lingewaard Bouw B.V.	31.521	29.999
----------------------	--------	--------

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen te verrekenen vennootschapsbelasting.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	174.348	895.262
------------------------	---------	---------

Overige vorderingen

Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	68.314	122.861
Overige vorderingen	50.167	75.937
Nog te ontvangen verkoop woning	-	391.027
Waarborgsom huur	-	11.225
	118.481	601.050

De post "Nog te ontvangen van (overige) debiteuren" betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.

De post overige vorderingen betreft het tekort op het fonds klein onderhoud.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten, rente en aflossing	409.617	368.156
Vooruitbetaalde investeringen	172.894	-
Overige	135.916	35.212
	718.427	403.368

6. Liquide middelen

Rabobank	870.918	838.914
BNG bank	12.606	47.806
	883.524	886.720

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed in exploitatie	500.343.310	479.759.677
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.204.324	11.414.631
	<u>512.547.634</u>	<u>491.174.308</u>
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	<u>Vastgoed in exploitatie</u>	
Stand per 1 januari 2024	391.222.988	401.086.244
Realisatie uit hoofde van verkoop	-567.694	-969.761
Realisatie uit hoofde van sloop	-606.297	-606.297
Mutatie herwaardering	89.710.680	91.664.122
Stand per 31 december 2024	<u>479.759.677</u>	<u>491.174.308</u>
Stand per 1 januari 2025	479.759.677	491.174.308
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.421.239	-1.852.917
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.827.694	-3.827.694
Mutatie herwaardering	25.832.566	27.053.937
Stand per 31 december 2025	<u>500.343.310</u>	<u>512.547.634</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	73.387.479	243.956.772
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	98.176.955	-80.481.229
	171.564.434	163.475.543
Dotatie wettelijke reserves	-21.373.326	-90.088.064
Stand per 31 december	150.191.108	73.387.479

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt bijna €690 miljoen en de solvabiliteit 78,1%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 387 miljoen en de solvabiliteit 69,0%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 513 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024 € 491 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid 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 zelf niet 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 Waardwonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 321 miljoen.

Dit impliceert dat 44% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 36.025.938 in het boekjaar 2026 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2026 worden opgeleverd.

	2025	2024
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	14.877.107	21.956.972
Dotatie	5.982.315	2.482.383
	20.859.422	24.439.355
Onttrekking	-8.235.604	-8.019.789
Vrijval	-2.979.575	-1.542.459
Stand per 31 december	9.644.243	14.877.107

9. Langlopende schulden

Schulden aan overheid

Schulden aan overheid

Stand per 1 januari	1.273.457	1.347.281
Aflossing	-73.824	-73.824
Stand per 31 december	1.199.633	1.273.457
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-73.824	-73.824
Langlopend deel per 31 december	1.125.809	1.199.633

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Schulden aan kredietinstellingen

	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	145.025.887	123.358.706
Opgenomen gelden	16.000.000	37.700.000
Aflossing	-14.689.480	-16.031.194
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.574.239	-5.440.924
Langlopend deel per 31 december	<u>139.762.168</u>	<u>139.586.588</u>

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2025 is een lening met variabele hoofdsom van maximaal € 5.000.000 en een lening met variabele hoofdsom van € 3.500.000 afgelost. Er is in 2025 een nieuwe fixe-lening met een vaste hoofdsom van in totaal € 7.500.000 aangetrokken. Er is een nieuwe Roll-over lening met een variabele hoofdsom van € 5.000.000 aangetrokken, hiervan is ultimo 2025 € 4.000.000 opgenomen. Op een bestaande Roll-over lening is in 2025 per saldo € 1.150.000 extra afgelost.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 € 156.510.000. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve ca. € 8.974.000. Van de leningen kredietinstellingen is € 145.062.931 geborgd door het WSW. € 1.273.475 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2025 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2026	Aflossings verplichting 2027	Aflossings verplichting 2028	Aflossings verplichting 2029	Aflossings verplichting 2030
	€	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	6.574.239	4.571.634	4.886.986	4.084.478	7.700.635

Een bedrag van €118.518.435,- heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

	2025	2024
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 146.336.407	€ 145.027.512
Gemiddelde rente	2,683%	2,894%
Gemiddelde looptijd	17	17

Agio Vestialening

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	2025	2024
	€	€
<i>Agio Vestialening</i>		
Stand per 1 januari	2.126.327	2.178.171
Aflossing	-52.121	-51.844
Stand per 31 december	2.074.206	2.126.327
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-52.400	-52.121
Langlopend deel per 31 december	2.021.806	2.074.206

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.984.150	10.641.775
Vermeerderingen / verminderingen	5.082.799	3.947.025
Stand per 1 januari	15.066.949	14.588.800
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-409.900	-657.625
Opwaarderingen	671.570	1.135.774
Stand per 31 december	261.670	478.149
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.574.250	9.984.150
Vermeerderingen / verminderingen	5.754.369	5.082.799
Langlopend deel per 31 december	15.328.619	15.066.949

In 2025 zijn 4 (2024:4) koopgarantovereenkomsten beëindigd. Er is hierdoor € 409.900 (2024: € 657.625) afwaardering van de terugkoopverplichting.
Per 31-12-2025 hebben de VOV portefeuille gewaardeerd tegen de waardeontwikkeling per gemeente conform de cijfers van Ortec Finance . Deze taxaties leverden een waardestijging van € 671.570 op.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige schulden		
Waardering embedded derivaten	2.124.870	4.124.989
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard	140.645	140.645
	2.265.515	4.265.634

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Waardwonen heeft een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in onze portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vastgestelde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaten voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen.

De marktwaarde van de embedded instrumenten is onder "Overige schulden langer dan 5 jaar" opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model. In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis van de rentecurve op het waarderingsmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

Lening Bank	Nominale waarde	Ingangs-datum	Eind-datum	Herzienings-datum	Rente tot Herzienings-datum	Rente vanaf Herzienings-datum	Marktwaarde embedded instrument
1 Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2 Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	
Emb.Derivaten	10.000.000						2.124.870

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	73.824	102.622
Leningen	6.574.239	5.440.924
Financieringen	52.400	52.121
	<u>6.700.463</u>	<u>5.595.667</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>3.842.420</u>	<u>3.050.050</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	996.269	629.479
Loonheffing	185.429	163.572
Pensioenen	53.301	46.925
	<u>1.234.999</u>	<u>839.976</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	108.169	111.355
transporteren	108.169	111.355

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Transport	108.169	111.355
Accountantskosten	76.835	119.770
Nog niet vervallen rente	1.751.483	1.517.174
Nettoloon	5.316	4.769
Vooruitontvangen huur	238.920	295.583
Te betalen projectkosten	50.887	521.810
Af te rekenen servicekosten	17.518	94.251
Overige overlopende passiva	120.837	157.865
	<u>2.369.965</u>	<u>2.822.577</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Waardwonen heeft haar lening aangetrokken bij de NWB Bank. Jaarlijks zal deze hoofdsom worden aangepast naar de omvang van de actuele geborgde leningportefeuille evenals de tarifiering die jaarlijks wordt herzien vanuit de sectorbanken.

Ultimo 2025 bedraagt de hoofdsom van de lening € 3,758 mln.

Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (2024: 129%). Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 127,1% te hebben.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2025 € 1.180.000.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2024). Waardwonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Ultimo boekjaar zijn er voor 2 vervoermiddelen een operationele lease verplichting aangegaan. De verplichtingen uit hoofde van deze operationele leases zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
	€	€
Periode <= 1 jaar	25.875	24.919
1 jaar < periode <= 5 jaar	58.635	27.254
	<u>84.510</u>	<u>52.173</u>

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake de huur van het kantoorpand in Gendt bedraagt in totaal € 21.270 De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Periode <= 1 jaar	21.270	-
1 jaar < periode <= 5 jaar	63.810	-
	<u>85.080</u>	<u>-</u>

Investeringsverplichtingen

Ultimo 2025 is er sprake van de volgende niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

Molukse Wijk Bemmelen	€10.853.000,-
Sallanstraat fase 1 Haalderen	€6.155.000,-
Hofstede/Hoefslag Bemmelen	€551.000,-
Sallanstraat fase 2	€5.491.000,-
Schoof/Zolder/Deel	€1.097.000

"Van deze investeringsverplichtingen wordt € 24.147.000 binnen 1 jaar uitgevoerd."

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 553.757.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Terugkoopverplichtingen

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

Saneringsheffing

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig ander moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	34.956.405	32.586.237
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.122.655	1.100.421
	36.079.060	33.686.658
Huurderving wegens leegstand	-419.028	-394.960
	<u>35.660.032</u>	<u>33.291.698</u>
De te ontvangen huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van :		
- algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering €2.134.281		
- in exploitatie en aankopen €308.627		
- verkopen en slopen -€50.506		
- totaal €2.394.402		
De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Berg en Dal	6.506.486	5.950.709
Gemeente Lingewaard	29.153.546	27.340.989
	<u>35.660.032</u>	<u>33.291.698</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	<u>1.053.266</u>	<u>973.694</u>
13. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	992.870	1.131.511
Toegerekende organisatiekosten	25.101	30.529
	<u>1.017.971</u>	<u>1.162.040</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	440.241	425.303
Toegerekende organisatiekosten	1.711.025	2.410.124
	<u>2.151.266</u>	<u>2.835.427</u>
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.692.330	3.232.068
Sociale lasten	657.261	609.538
Pensioenlasten	451.966	374.298
Overige personeelskosten	747.680	1.773.327
	<u>5.549.237</u>	<u>5.989.231</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Allocatie personeelskosten

	2025	2024
	€	€
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	17.758	21.561
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.216.948	1.702.139
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.564.329	1.736.878
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	928.387	898.984
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	72.140	79.058
- Overige organisatiekosten	1.175.329	1.234.979
- Leefbaarheid	574.346	315.632
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.549.237	5.989.231

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	1.502.327	1.067.773
Contracten onderhoud	825.178	877.543
Mutatie onderhoud	346.029	520.750
Overig onderhoud	3.601	129.558
Planmatig Onderhoud	10.942.695	8.026.059
Toegerekende organisatiekosten	1.798.487	2.094.839
	15.418.317	12.716.522

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	2.253.779	2.001.755
Verzekeringen	127.774	118.995
Eigenaarslasten VVE	153.127	135.044
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	278.680	416.533
	2.813.360	2.672.327

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa	372.126	386.173
	372.126	386.173

17. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten huurwoningen	101.355	111.941
---	---------	---------

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	3.497.036	1.307.476
Af: Verkoopkosten	-77.322	-43.719
Af: Toegerekende organisatiekosten	-101.355	-111.941
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.054.079	-355.560
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.264.280	796.256

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen (2024: 6 woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.852.917

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**

	2025	2024
	€	€
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-5.982.315	-2.311.928
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	3.273.890	1.542.461
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	30.629	-980.719
Toegerekende organisatiekosten	-885.193	-1.136.207
	<u>-3.562.989</u>	<u>-2.886.393</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	28.371.640	90.868.524
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	625.050	2.301.792
	<u>28.996.690</u>	<u>93.170.316</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>391.568</u>	<u>333.323</u>
22. Overige organisatiekosten		
Directe overige organisatiekosten	436.433	519.463
Toegerekende organisatiekosten	1.652.623	1.748.654
	<u>2.089.056</u>	<u>2.268.117</u>
23. Leefbaarheid		
Uitgaven Leefbaarheid	265.491	225.292
Toegerekende organisatiekosten	807.241	446.916
	<u>1.072.732</u>	<u>672.208</u>
Financiële baten en lasten		
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige/doorberekende rente	27.294	53.743
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	118.495	153.022
Vrijval Agio Vestialening	52.121	51.844
Rente-effect waardering embedded derivaten	1.973.648	-
	<u>2.171.558</u>	<u>258.609</u>
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.959.611	-3.695.127
Rente-effect waardering embedded derivaten	-	-335.733
Overige rentelasten	-36.360	-32.619
	<u>-3.995.971</u>	<u>-4.063.479</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-2.098.487	-1.971.539
Vennootschapsbelasting a.p.	64.043	392.354
Mutatie actieve belastinglatentie	638.157	202.049
	<u>-1.396.287</u>	<u>-1.377.136</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Autoriteit Woningcorporatie.

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2025 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2025	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Embedded derivaten	1.044.472	-506.940	537.532	31 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	661.140	1.054.331	1.715.471	26 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen	42.273	-42.273	0	
Voorziening groot onderhoud	-368.423	133.038	-235.385	
	<u>1.379.462</u>	<u>638.156</u>	<u>2.017.618</u>	

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25,8%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	37.422.227	9.641.334	25,76%
Opbrengst woningverkoop	-1.403.819	-362.185	-0,97%
Afschrijvingen	-412.781	-106.497	-0,28%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	2.677.797	690.872	1,85%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-29.388.258	-7.582.171	-20,26%
Lasten onderhoud	-138.903	-35.837	-0,10%
Resultaat deelneming	1.522	393	0,00%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-1.973.648	-509.201	-1,36%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-32.708	-8.439	-0,02%
Fiscale onderhoudsvoorziening	445.146	114.848	0,31%
Correcties fiscale winst	-30.225.652	-7.798.218	-20,84%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	14.201	3.664	0,01%
Investeringsaftrek	-7.115	-1.836	0,00%
Niet aftrekbare rente (ATD)	982.726	253.543	0,68%
Extracomptabele correcties	989.812	255.371	0,68%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2025	8.186.387	2.098.487	5,61%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-64.043	-0,17%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2025		-638.157	-1,71%
Overige effecten op belastinglast		-702.200	-1,88%
Totale belastinglast / belastingdruk		1.396.288	3,73%

27. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Lingewaard Bouw B.V.

2025	2024
€	€
6.493	6.704

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

10 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen verdere gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn.

	2025	2024
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.692.330	3.232.068
Sociale lasten	657.261	609.538
Pensioenlasten	451.966	374.298
Overige personeelskosten	747.680	1.773.327
	<u>5.549.237</u>	<u>5.989.231</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 53,84 werknemers in dienst (2024: 49,73). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2025	2024
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1	1
Goed Besturen	4	3
Goed Sturen	3	3
Goed Wonen	17	17
Goed Huren	17	15
Goed Organiseren	12	10
	<u>54</u>	<u>49</u>

	2025	2024
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	111.925	221.805
Andere controlewerkzaamheden	50.680	20.267
Fiscale advisering	-	36.249
	<u>162.605</u>	<u>278.321</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. Hiervan ziet €28.812 toe op de kosten van de voormalig accountant BDO en €133.793 toe op de huidige accountant Verstegen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	34.817.159	842.873	32.483.279	808.420
Opbrengsten servicecontracten	1.031.574	21.692	949.643	24.847
Lasten servicecontracten	-997.258	-20.713	-1.142.410	-19.633
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.104.698	-46.568	-2.768.789	-66.637
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.316.350	-101.966	-12.583.648	-132.873
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.747.359	-66.001	-2.605.421	-66.906
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.683.068	629.317	14.332.654	547.218
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.419.714	-	1.321.755	887.406
Toegerekende organisatiekosten	-98.999	-2.356	-109.247	-2.694
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.054.079	-	-670.839	-630.124
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.266.636	-2.356	541.669	254.588
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.826.273	-31.031	-2.855.056	-32.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.665.955	625.050	91.324.914	1.845.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	391.568	-	331.923	1.400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.231.250	594.019	88.801.781	1.814.672
Overige organisatiekosten	-2.041.530	-47.526	-2.214.964	-53.152
Leefbaarheid	-1.046.014	-26.718	-655.823	-16.386
Bedrijfsresultaat	38.093.410	1.146.736	100.805.317	2.546.940
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.171.558	-	258.610	-
transporteren	2.171.558	-	258.610	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	2.171.558	-	258.610	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.995.971	-	-4.063.479	-
Financiële baten en lasten	-1.824.413	-	-3.804.869	-
Resultaat voor belastingen	36.268.997	1.146.736	97.000.448	2.546.940
Belastingen	-1.363.474	-32.813	-1.395.970	18.835
Resultaat deelnemingen	-	6.493	-	6.704
Resultaat na belastingen	34.905.523	1.120.416	95.604.478	2.572.479

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	34.672	835	32.622	810
Vergoedingen	740	15	729	18
Overheidsontvangsten	10	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	591	4	387	4
Ontvangen interest	26	1	35	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>36.039</i>	<i>855</i>	<i>33.773</i>	<i>832</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.731	-114	-4.188	-106
Onderhoudsuitgaven	-12.650	-80	-10.667	-102
Overige bedrijfsuitgaven	-8.443	-204	-9.810	-237
Betaalde interest	-3.761	-	-3.024	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-95	-	-85	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-184	-	-364	-
Vennootschapsbelasting	-1.284	-31	-2.027	-54
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-31.148</i>	<i>-429</i>	<i>-30.165</i>	<i>-499</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.891	426	3.608	333
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.843	-	1.602	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	621	814
(Des)Investeringsontvangsten overig	12	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>3.855</i>	<i>-</i>	<i>2.223</i>	<i>814</i>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	7.987	-	24.625	-
Verbeteruitgaven	1.087	-	3.547	1
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	588	-	332	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	420	-	813	621
Sloopuitgaven	21	-	122	-
Investerings overig	309	-	194	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-10.412	-	-29.633	-622
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-6.557	-	-27.410	192
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.557	-	-27.410	192
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	16.000	-	37.700	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	14.708	-	16.006	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	55	-	74	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-14.763	-	-16.080	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.237	-	21.620	-
	-429	426	-2.182	525
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-435	425	-2.803	525

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WAARDWONEN

De WNT is van toepassing op Stichting Waardwonen. Het voor Stichting Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

E. Cuppen

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur / Bestuurder
1/1 - 31/12
1,000
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

156.947
23.050

Subtotaal

179.997

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

180.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

179.997

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2024

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband 2024 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur / Bestuurder
1/1 - 31/12
1,000
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

142.060
22.049

Subtotaal

164.109

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

170.000

Bezoldiging

164.109

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	S. Helbig	M. Sotthewes	J. Harkema	B. Ploeg
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2025	Voorzitter RvT 1/1 - 31/12	Lid RvT 1/1 - 31/12	Lid RvT 1/1 - 31/12	Lid RvT 1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>21.600</u>	<u>14.400</u>	<u>14.400</u>	<u>14.400</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

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.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	S. Helbig	M. Sotthewes	J. Harkema	B. Ploeg
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2024	Voorzitter RvT 1/1 - 31/12	Lid RvT 1/1 - 31/12	Lid RvT 9/4 - 31/12	Lid RvT 1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.400	13.600	8.077	14.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	11.621	18.600

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

M.
Westerbeek W. van Olst

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025

Lid RvT
1/1 - 31/12 Lid RvT
1/1 - 30/6

Bezoldiging

Bezoldiging
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

14.400	7.200
18.000	8.926
-	-
<u>14.400</u>	<u>7.200</u>

Bezoldiging

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

M.
Westerbeek W. van Olst

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Lid RvT
1/1 - 31/12 Lid RvT
1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

9.920	13.600
12.400	17.000

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 22/06/2026

Ondertekening van de jaarrekening

Huissen, 22 juni 2026

Directie voor akkoord

E. Cuppen

Raad van commissarissen voor akkoord

S. Helbig

M. Sotthewes

J. Harkema

B. Ploeg

M. Westerbeek



OVERIGE GEGEVENS

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**.

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2025

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 36.025.938 in het boekjaar 2026 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de algemene vergadering is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **22/06/2026**

Aan de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen 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 Waardwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memorialen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Waardwonen, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen en inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de controller en de raad van commissarissen of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van onvoldoende controle-technische functiescheiding bij het muteren van crediteuren stamgegevens in combinatie met zelfstandige betaalbevoegdheid. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd en wijzigingen in stamgegevens geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Waardwonen bestaan de opbrengsten uit de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar, brieven van de autoriteit woningcorporaties en waarborgfonds sociale woningbouw en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Stichting Waardwonen.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening in hoofdstuk 8.1. Hierin staat beschreven dat Stichting Waardwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. 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 volkshuisvestingsverslag 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden 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 gerede 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 fouten of fraude, 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 gerede 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.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
22 juni 2026 17:21 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA