



alle ruimte!

Jaarverslag 2025

De Woonplaats in 2025

Onze woningen

 **16.931**
woningen

63,0%
in Enschede

13,9%
in Aalten

12,8%
in Winterswijk

3,9%
In Oost Gelre

6,4%
in de rest van Nederland

 **+5**
aankoop

 **+131**
nieuwbouw

 **24**
sloop

 **22**
verkoop

Ons werk

 **260**
medewerkers

 **1.397**
nieuwe verhuringen

 **15.727**
uitgevoerde reparaties

 **93.264**
klantcontacten

De Duurzame Woonplaats

 **477**
woningen verduurzaamd

 **€109,5 miljoen**
uitgaven onderhoud,
verduurzaming en
nieuwbouw

 **65,3%**
van onze woningen heeft
energielabel B of hoger!

 **29,5%**
van onze woningen heeft
energielabel C of D

 **5,2%**
van onze woningen heeft
energielabel E, F of G
Deze gaan we uifaseren



Leefbaarheid

 **€2,4 miljoen**
uitgaven voor
leefbare wijken

Innovatieve pilots

 Aanbesteding
Toekomst Bestendig
Bouwen

 Ervaringen met
gemeenschappelijke
buitenruimtes

Deze cijfers geven onze bewoners

8,4 Afhandelen
reparatieverzoeken

8,0 Verhuur
proces

7,9 Huur opzeggen



de **woonplaats**

alle ruimte!

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Voorwoord	5
Hart voor de klant	6
Portefeuillestrategie.....	6
Kerncijfers.....	6
Leegstand	7
Huurbeleid.....	8
Klanttevredenheid.....	9
Klachtenafhandeling.....	9
Leefbaarheid.....	9
Het vastgoed van de toekomst	11
Kwaliteit en Duurzaamheid	11
Nieuwbouw en sloop.....	13
Aankoop en Verkoop.....	14
Maatschappelijk vastgoed.....	15
Samen kunnen we meer.....	16
Samenwerking met stakeholders	16
Samenwerking met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies	16
Kwetsbare groepen	17
Samen doen: Prestatieafspraken	18
Gezamenlijke belangen: Samenwerking in WoON en ACo	19
Verder bouwen, verder kijken.....	20
Gewoon lekker blijven werken.....	20
Eigenaarschap en leiderschapsontwikkeling.....	20
Strategische personeelsplanning en functiehuis.....	21
Ziekteverzuim	21
Formatie en verloop	21
Optimale inzet financiële middelen	22
Financieel beleid en beheer	22
Financieel resultaat 2025	22
Toekomstige financiële positie.....	22
Ontwikkeling kengetallen	23
Vastgoedwaardering	28
Treasury.....	29
Verbindingen	30
Fiscaliteiten - Vennootschapsbelasting (Vpb)	31

Slim Werken	33
Prettig en digitaal samenwerken.....	33
Overstap naar de cloud	33
Onze Organisatie en Governance.....	34
Organisatie	34
Governance	34
Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen.....	35
Risicomanagement.....	36
Risicobereidheid	36
Risicomanagement	36
Frauderisico's.....	38
Bestuursverklaring.....	39
Verslag Raad van Commissarissen	40
Jaarrekening.....	50

Voorwoord

In 2025 traptten we het nieuwe ondernemingsplan af dat tot 2030 door loopt. Een jaar waarin alle ambities en uitdagingen verder vorm kregen of tot uitvoering werden gebracht. In dit kader leverden we ook een nieuwe portefeuillestrategie op, een vertaling van ons ondernemingsplan. En hoe belangrijk we het ook vinden onze plannen aan het papier toe te vertrouwen, we realiseren ons nog meer dat we als organisatie flexibel en wendbaar moeten blijven. Dat zagen we eens te meer door de dreiging van een huurbefriezing in 2025.

Voor deze stabiele, maar wendbare organisatie, verwelkomden we in maart 2025 Gabriël Kaplan als nieuwe directeur-bestuurder naast Leon Buiting. Onder hun leiding zetten we op verschillend vlakken grote stappen. Zo resulteerde de bewustwording rondom klachten in een geïmplementeerde klachtenprocedure, gaven we een stevige slinger aan het nieuwe leefbaarheidsbeleid en werd Vastware volledig in gebruik genomen voor het borgen van onze vastgoeddata.

We zijn er trots op dat er een nieuwe circulaire koers is vastgesteld en dat we een belangrijke rol konden innemen bij de totstandkoming van Bouwstroom Oost. We zien daarnaast mooie ontwikkelingen in de uitfasering van EFG labels en een stevige positie voor onze drie multifunctionele accommodaties in Enschede.

Dat nooit alles soepel verloopt in een jaar, bleek toen er financiële onregelmatigheden ontdekt werden in de boekhouding van de huurdersvereniging in Enschede en het overkoepelende orgaan waarin al onze huurdersverenigingen verenigd zijn. Enerzijds schrokken we daarvan, anderzijds deed het ons realiseren dat de ingeslagen weg met Huurdersparticipatie 2.0 versneld doorgevoerd moest worden.

Een ambitieus jaar met ups en downs bevestigde weer eens hoe belangrijk wij de rol van de medewerker vinden. Daarom vervolgden we in 2025 niet alleen het leiderschapsprogramma, maar volgden ook alle teams de Gouden Team Training. Voor het versterken van samenwerking en het vergroten van inzicht in rollen, voorkeuren en onderlinge verhoudingen. Tegelijkertijd is dit jaar verder gewerkt aan strategische personeelsplanning met als belangrijkste onderdeel in 2025 de definitieve vaststelling en invoering van het nieuwe functiehuis.

Zijn we daarmee volledig voorbereid op de toekomst? Die illusie hebben we niet. We blijven scherp en kritisch kijken, tonen lef en zijn innovatief waar we kunnen. Niet voor onszelf, maar voor onze huurder en de nog steeds grote groep woningzoekenden die we de juiste kansen willen bieden op een goede woning in een fijne omgeving.

Leon Buiting
Gabriël Kaplan

Hart voor de klant

2025 gold als eerste jaar van het nieuwe ondernemingsplan dat in 2024 werd vastgesteld. Onze missie daarin:

‘Goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare buurten, op een innovatieve en maatschappelijk verantwoorde manier, nu en in de toekomst.’

De flinke ambities om dit te bereiken, wierpen in 2025 de eerste vruchten af.

Portefeuillestrategie

We zijn 2025 begonnen met het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie 2025 tot 2031: een vertaling van de ambities uit het ondernemingsplan. De ambities op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming kunnen we uitvoeren binnen de gestelde financiële kaders en we hebben binnen de organisatie de capaciteit om alle werkzaamheden uit te voeren.

We zien tegelijkertijd dat we het huidige ambitieniveau niet in lengte van jaren kunnen volhouden. Daarnaast hebben we ervaren dat een huurbevriezing forse impact zou hebben op onze plannen. Nu is deze laatste gelukkig niet doorgegaan, maar het was de absolute bevestiging we altijd wendbaar moeten blijven om nu en in toekomst een financieel gezonde organisatie te blijven.

Daarnaast blijven we intensief in gesprek met onze belanghouders om de opgave en onze ambities vorm te geven. We kunnen het namelijk niet alleen. Goede samenwerking is essentieel. We zijn er dan ook trots op dat we een groot gedeelte van onze ambities hebben omgezet in concrete projecten met concrete locaties voor de komende vijf jaar.

Kerncijfers

In de volgende tabellen wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven. In de eerste tabel is ons woningbezit onderverdeeld in het DAEB- en niet-DAEB-segment. In de tweede tabel zijn de woningen uitgesplitst naar huurprijscategorie van de streefhuren.

Aantal woningen (inclusief intramuraal zorgvastgoed) per 31-12-2025 onderverdeeld in DAEB - niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Kerngemeenten	15.247	607	15.854
Overig Nederland	1.026	51	1.077
Totaal aantal woningen	16.273	658	16.931

De Woonplaats hanteert streefhuren als uitgangspunt voor het huurbeleid. De streefhuur is de huurprijs van een woning, waarvoor een woning na mutatie wordt verhuurd. De streefhuur is daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën.

Aantal woningen per categorie streefhuren* (exclusief intramuraal zorgvastgoed) per 31-12-2025			
	Kerngemeenten	Overig Nederland	Totaal
tot €477,20	1.052		1.052
€477,21 - € 682,96	6.557	442	6.999
€682,97 - €731,93	2.984	27	3.011
€731,94 - €900,07	4.029	244	4.273
€900,08- € 1.184,82	568	52	620
Vanaf € 1.184,83	53	6	59
Eindtotaal	15.243	771	16.014

* Prijspeil 2025

Onderstaande kengetallen geven een beeld van de woonruimteverdeling.

Kengetallen Woonruimteverdeling , De Woonplaats (2025)		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	98,2%	Percentage verhuringen aan huishoudens met een inkomen onder de passendheidsgrens dat passend is geweest (dus met huur onder de aftoppingsgrens).
7,5% vrije toewijzingsruimte	3,6%	Percentage sociale huurwoningen dat is toegewezen aan huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.
Mutatiegraad	7,4%	Percentage van onze woningen dat een nieuwe huurder heeft gekregen.
Nieuwe verhuringen	1.433	Aantal nieuwe verhuringen (inclusief zorgvastgoed).

De Woonplaats voert actief beleid als het gaat om het voorkomen van betalingsachterstanden. Wij zetten ons in om zo vroeg mogelijk in contact te komen met huurders waarbij een achterstand is ontstaan. Dit wordt breed en gebiedsgericht opgepakt.

Aantal ontruiming per rayon (2025)		
Rayon	Op basis van huurachterstand	Op basis van overlast/ hennep
Kerngemeenten	13	4
Overig NL	0	0
Totaal	13	4

Leegstand

De leegstand van onze woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Leegstand kost niet alleen geld, maar het staat de woningzoekende ook in de weg bij het vinden van een geschikte woning. Alle redenen om hier de volle aandacht voor te hebben. In 2025 hanteerden we een norm van 0,8% leegstand voor de DAEB-woningen die kortdurend aan het verhuurproces zijn onttrokken. Dit betreft de mutatie-, mutatieonderhoud-, verduurzaming en calamiteitenleegstand. We sloten 2025 iets boven de norm af, maar we zien een sterke daling sinds eind 2025. De hoge mutatie- en verduurzamingsleegstand zorgden voor de overschrijding.

Leegstandspercentage (2025)		
Specificatie huurderiving	Norm	Realisatie
Derving DAEB-woningen niet langdurig aan het verhuurproces onttrokken	0,8%	1,1%

Huurbeleid

Voor 2025 hadden we als doel gesteld om ons huurbeleid te actualiseren. We wilden in deze het huurbeleid van de Enschedese corporaties meer op elkaar aan laten sluiten. Daarnaast bleek binnen het bestaande huurbeleid de jaarlijkse huurverhoging steeds moeilijker vorm te geven. Het in 2024 nieuw geïntroduceerde woonruimteverdeelsysteem en de nieuwe gebiedsvisies waren ook aanleiding voor de actualisatie.

Tweehurenbeleid

We zijn in 2025 gestart met onderzoek naar de toegevoegde waarde van een tweehurenbeleid voor onze woningzoekenden en eigen organisatie. De uitkomsten van dit onderzoek en besluit over de invoering van een tweehurenbeleid voor onze woningvoorraad volgen in 2026.

Huurverhoging

We hebben voor Enschede samen met de corporaties Domijn en Ons Huis onderzocht of de huurverhoging volgens gemeenschappelijke uitgangspunten kan. De basis blijkt daarvoor nog te ontbreken, omdat het huurbeleid van de corporaties nog te ver uiteenloopt.

In april 2025 maakte de regering het voornemen bekend om de huren in het lopende jaar te bevriezen. Omdat het voornemen op een laat moment in het proces van de jaarlijkse huurverhoging bekend werd, waren de huurverhogingsbrieven al verstuurd naar de huurders. Het voornemen veroorzaakte veel onrust onder huurders en binnen de sector. Uiteindelijk ging het plan om de huren te bevriezen niet door en mochten de huren binnen de kaders van de Nationale Prestatieafspraken worden verhoogd.

Correctie huursom 2024

In 2024 lag de gerealiseerde huursomstijging 0,5% boven de toegestane maximale huursomstijging. Voor de huurders is huurstijging binnen de maximaal toegestane individuele huurverhoging gebleven. De overschrijding van de huursomstijging is begin 2025 geconstateerd en gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Volgens de voorschriften van Aw is de overschrijding gecorrigeerd in de huurverhoging van 2025. De Woonplaats heeft de correctie toegepast bij de groep huurders die in 2024 een hogere huurverhoging hebben gekregen dan de bedoeling was. Zij kregen in 2025 gemiddeld een 0,5% lagere huurverhoging.

In 2025 is een huursomstijging van 3,86% gerealiseerd.

Klanttevredenheid

De doelstellingen en behaalde resultaten ten aanzien van klanttevredenheid ziet er als volgt uit:

Proces	Doelstelling 2025 cijfer	Resultaat 2025
Nieuwe huurders	7,5	8,0
Vertrokken huurders	7,5	7,9
Reparaties	7,5	8,4

Klachtenafhandeling

In 2025 is gewerkt aan bewustwording rondom het thema klachten door de organisatie te informeren over de in 2024 nieuw geïntroduceerde klachtenprocedure. Via presentaties aan teams informeerden we medewerkers over de verschillende kanalen die huurders kunnen gebruiken om hun onvrede via een klacht te melden. Daarnaast is toegelicht hoe het proces er uitziet en wie welke rol heeft. De interim klachtcoördinator en opvolgend klachtcoördinator hebben daarnaast de nieuwe klachtenprocedure uitgelegd in De Woonplaats Update, waardoor een grote groep collega's tegelijk is bereikt. Het heeft bijgedragen aan de zichtbaarheid van de (rol van) klachtcoördinator.

Sinds mei 2025 worden alle klachten geregistreerd. Eind 2025 is een opzet gemaakt voor het analyseren van de cijfers die uit de registratie naar voren komen. In 2026 richten we hiervoor een Power BI tool in, zodat deze cijfers eenvoudig, accuraat en adequaat beschikbaar zijn.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een vast onderdeel van onze gebiedsvisies en de integrale vastgoedsturing. Voor 2025 planden we de implementatie van het leefbaarheidsbeleid en het maken van integrale wijkplannen. Daarnaast was een doel voor 2025 de focus te leggen op het implementeren en het omzetten van beleid naar concrete uitvoering. Daarnaast wilden we alle processen en verantwoordelijkheden rondom gebiedsgericht werken hebben ingericht. Ondersteund door de in 2024 opgestelde gebiedsvisies.

Implementatie leefbaarheidsbeleid

In 2025 hebben we de implementatie van het nieuwe leefbaarheidsbeleid stevig in gang gezet. We hebben vier programmalijnen ingericht (communicatie, sturingsinformatie, competenties & instrumenten en borging van processen) en werkgroepen en aanjagers benoemd, die in 2025 allemaal zijn gestart. Door middel van inventarisatiesessies, kick-offs en afstemming hebben we onder andere gewerkt aan heldere rollen, de ontwikkeling van een instrumentenkist voor interventies en de voorbereiding van een trainingsprogramma voor collega's. Daarnaast is leefbaarheid structureel gekoppeld aan de gebiedsfoto's en onderdeel van de opgaven voor de gebiedsvisies. In 2025 is de procesbeschrijving voor de integrale wijkplannen opgesteld, met afspraken over criteria, budgetten en rollen. Dit zorgt ervoor dat we in 2026 de wijkplannen daadwerkelijk op de nieuwe manier kunnen uitvoeren. Ook zijn de eerste lokale initiatieven en pilots uitgevoerd, die volgens de nieuwe werkwijze worden uitgevoerd.

Gebiedsvisies

Van alle wijken in onze vier kerngemeenten met minimaal 15 wooneenheden hebben we een integrale gebiedsvisie gemaakt. We zijn hierin begeleid door Springco voor de data analyse. Daarnaast hebben we in de gebiedsgerichte tactische werkgroepen van ieder gebied SWOT analyses gemaakt op basis van gebiedskennis en ervaring. De gebiedsvisies geven op strategisch-tactisch niveau richting aan onze opgaven voor de thema's leefbaarheid, sociale draagkracht, betaalbaarheid/ beschikbaarheid en duurzaamheid en helpen de organisatie te prioriteren tussen thema's en gebieden.

De gebiedsvisies gebruiken we als startpunt voor gesprekken met onze gebiedspartners om tot gezamenlijke plannen en programma's te komen. In november hebben we per kerngemeente stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd waarbij we kennismaakten met onze gebiedspartners. Aan de hand van praatplaten van onze gebiedsvisies gingen we in gesprek over de gebiedsopgaven en de samenwerking. Dit krijgt in 2026 een vervolg doordat we met partners een aantal pilots gaan starten voor het uitwerken van een gebiedsstrategie naar gebiedsprogramma's.

In de opgeleverde procesbeschrijving gebiedsvisies hebben we vastgelegd hoe we als organisatie gaan werken met de gebiedsvisies binnen de beleidsachtbaan.

Het vastgoed van de toekomst

Kwaliteit en Duurzaamheid

Al enkele jaren versterken we onszelf op het tactische niveau van integrale vastgoedsturing. Voor 2025 lag de focus op vastgoeddata, waardesturing en het uitfaseren van EFG labels. Er is hard gewerkt om de transitie van vastgoedsturing naar waardesturing weer verder te brengen. De verschillende trajecten zijn intensief en kosten meer tijd dan verwacht. We schatten in nog twee tot drie jaar nodig te hebben om de gewenste verandering tot stand te brengen.

Vastgoeddata op orde

In 2025 zijn er grote stappen gezet bij het vullen en in gebruik nemen van Vastware. Voor het opstellen van de begroting 2027 beschikken we nu over de onderhoudsgegevens op complexniveau en zijn we in staat de juiste keuzes te maken met betrekking tot de aanpak van de complexen. De komende jaren zal de kwaliteit van de data verder verbeteren door gebruik en nieuwe inzichten.

Waardesturing

We hebben gebiedsanalyses opgeleverd met behulp van de nieuwe gebiedsfoto's. Op basis van deze analyses is er per Gebiedsgerichte Tactische Werkgroep (GTW) een prioriteitswijk geselecteerd. Hiervoor gaan we een gebiedsvisie opstellen waarin doelen en maatregelen staan beschreven om gestelde doelen te bereiken. Op basis van de gebiedsvisies zijn we uiteindelijk in staat om beter te sturen op de goede balans tussen financieel en maatschappelijk rendement.

Uitfaseren EFG labels

In 2025 zijn voor de EFG uitfasering vooral stappen gezet bij de meergezinswoningen. Dit was mogelijk door meerdere complexen met de laagste labels projectmatig aan te pakken. Door sloop-nieuwbouw projecten en grote renovaties zijn integrale projecten ingezet. Dit is effectief aangevuld met projecten gericht op meergezinswoningen naar basiskwaliteit. Dit zijn aanpakken met een korte doorlooptijd, waarbij alleen de schil van de appartementen is verduurzaamd naar de standaard isolatiewaarde. Bij de verduurzaming van de eengezinswoningen heeft de n=1 methode al veel effect gehad, maar blijkt deze door de resterende opgave en de lage mutatiegraad niet effectief genoeg meer om de doelstelling in 2029 te halen. Hiervoor is in 2025 een alternatieve aanpak ontwikkeld.

In 2025 is bovenstaande bijgestuurd met een versnellingsopgave om alle resterende woningen met EFG labels in zowel de eengezins- als meergezinswoningen op tijd te verduurzamen. Voor de eengezinswoningen betekent dit dat we opschalen naar een complexmatige aanpak in bewoonde staat. Bij de meergezinswoningen zijn nog enkele complexen met een zeer beperkt aantal EFG labels waarbij een projectmatige aanpak niet logisch is. Hier zetten we in op de versnelling van verduurzaming door te focussen op labelsprongen op die specifieke woningen in combinatie met planmatig onderhoud. Dezelfde aanpak passen we toe op VVE complexen. Niet alleen vanwege wetgeving, maar vooral voor betaalbare energielasten voor de huurders.

Duurzaamheid

- **Klimaatadaptatie**

In 2025 is het klimaatadaptief groenbeleid in concept vastgesteld en zijn er een aantal projecten en pilots gevolgd. Naar aanleiding van deze evaluaties konden we concluderen dat het beleid past in onze processen. Bij nieuwbouw en renovatie is het raadzaam om vooraf na te denken over klimaatadaptieve risico's en kansen. Groene acties in de wijken worden nu al regelmatig gedaan en als middel ingezet om de leefbaarheid en de sociale cohesie te verbeteren. Daarnaast helpt de groenrichtlijn ons om huurders op een positieve manier te motiveren en te inspireren.

- Circulariteit

De circulaire koers is vastgesteld. Het doel is om de instroom van primaire abiotische grondstoffen te reduceren (50% in 2030). We hebben binnen nieuwbouw, renovatie, planmatig onderhoud en sloop een aantal kansrijke processen benoemd. In 2026 werken we dit verder uit.

- Innovatieve pilots

We voeren continu pilots uit om kennis en ervaring op te doen en zo te blijven ontwikkelen. De interne werkgroep Duurzaamheid beheert het pilotbudget en coördineert de evaluaties. In 2025 zijn twee pilots met duurzame installaties en acht groene projecten/pilots geëvalueerd.

De pilot met panelen op bestaand vastgoed die tegelijkertijd elektriciteit en warmte opwekken uit zonlicht (PVT-panelen), met behoud van bestaande radiatoren, heeft ons geleerd dat dit een duurzame oplossing kan zijn om woningen in de toekomst zo rendabel mogelijk te voorzien van warmte en warm tapwater. Alleen de kosten zijn hoog, maar mogelijk verbetert dit in de toekomst.

De pilot met collectieve warmteopwekking met zonthermische buizen in combinatie met een warmtepomp is na onderzoek niet voortgezet in verband met de nog lange levensduur van de meeste CV-ketels en de hoge investeringskosten per woning.

De evaluaties van de groene projecten gaven input voor aanscherping voor ons klimaat adaptief groenbeleid. De belangrijkste conclusie is dat dit beleid werkbaar en uitvoerbaar is binnen onze processen.

Onderhoud

Er is in 2025 meer uitgegeven aan onderhoud van ons bestaande bezit. Ten opzichte van de begroting zijn er minder badkamer, keuken en toilet renovaties als investeringsprojecten uitgevoerd, maar aanzienlijk meer in regulier onderhoud. Hierdoor is de realisatie hoger dan begroot.

Onderhoudsuitgaven 2025 (x 1000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Reparatie onderhoud	7.500	8.755	-1.255
Mutatieonderhoud	4.150	5.100	-950
Planmatig onderhoud regulier	28.645	29.547	-902
Planmatig onderhoud basiskwaliteit	3.243	8.540	-5.297
Totaal onderhoud	43.538	51.943	-8.405

Energetische verbeteringen (2025)			
	Aantal woningen	Bewoond	Onbewoond
Eengezinswoningen	264	145	119
Appartementen	213	190	23
Totaal	477	335	142

Badkamer-, keuken en toiletverbeteringen (BKT) 2025	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	387
Keukenverbeteringen	519
Toiletverbeteringen	256

- **Reparatieonderhoud**

Dat de realisatiekosten hoger zijn dan begroot, heeft vooral te maken met een na-ijleffect van de schade ontstaan door de wateroverlast op Pathmos en het Janninkscomplex. Als we dit uit de cijfers filteren is er geen sprake van een structurele ontwikkeling.

- **Mutatieonderhoud**

Vooraf door een aantal duurdere mutatiewoningen (mutaties na zeer lange bewoning) in het laatste tertiaal, zijn deze kosten hoger dan begroot. Het aantal mutaties is binnen onze verwachting gebleven, hier is geen sprake van een structurele ontwikkeling.

- **Planmatig onderhoud regulier**

In een jaar waar we erg veel aandacht hebben gehad voor het opbouwen van een 60-jarige MJOP en MJOB, is het ons gelukt om het gehele onderhoudsplan uit te voeren.

- **Planmatig onderhoud basiskwaliteit**

Het aantal badkamer-, keuken- en toiletrenovaties was in 2025 veel groter dan begroot. Dit zorgde voor een overschrijding van het budget. We hadden een veel lagere begroting dan afgelopen jaren, maar onvoldoende sturing op de uitvoering hiervan. In 2025 kwam de geplande projectmatige aanpak nog niet van de grond. Hierdoor is de realisatie in aantallen (en geld) in lijn met de afgelopen jaren. Er is veel aandacht gegaan naar de harde kant (inrichting handboek met taken, rollen, processen en sturing), maar ook naar de zachte kant (hoe nemen we medewerkers mee in deze verandering). De resultaten van deze inspanning zagen we in 2025 onvoldoende terug in de ontwikkeling van de cijfers. De verwachting is dat dit vanaf begin 2026 wel zichtbaar wordt.

Nieuwbouw en sloop

De onderstaande projecten zijn in 2025 opgeleverd of uitgewerkt.

Opgeleverde nieuwbouw

Project	Plaats	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Rumerslanden (solidariteit Sint Joseph)	Almelo	2025	13
Europalaan	Winterswijk	2025	28
Hogestraat	Aalten	2025	11
Stroinkslanden ringwoningen	Enschede	2025	43
Huttensmidhof	Enschede	2025	6
Olieslagweg	Enschede	2025	30

Projecten in realisatiefase (DO2)

Project	Plaats	Jaar van oplevering	Aantal woningen
Kop van Boulevard	Enschede	2029	262
Indië terrein (solidariteit Sint Joseph)	Almelo	2027	35
Rumerslanden (solidariteit Sint Joseph)	Almelo	2026	22
Hakkelerkampstraat	Winterswijk	2027	11
Bölke next	Enschede	2027	39
Oostbrugweg	Enschede	2026	8
Lipperkerkstraat fase 5	Enschede	2026	14
Floraparkstraat	Enschede	2026	23
Het Weurden	Winterswijk	2026	6
Lipperkerkstraat 5-7	Enschede	2026	15
Burg. Bosmastraat (transformatie)	Winterswijk	2026	23
Kleine Parallelweg	Winterswijk	2026	8
Driessenshof (transformatie)	Aalten	2026	7
Esmarkelaan (transformatie)	Enschede	2027	17
Noorderkroon Twekkelerveld	Enschede	2027	8
Europalaan fase 2	Winterswijk	2027	41
Europalaan fase 3	Winterswijk	2029	63

Sloopreglement

We hebben in 2025 een sloopreglement (sociaal statuut) opgesteld. Deze wordt in het eerste kwartaal van 2026 vastgesteld en zal als basis dienen voor alle volgende sociale plannen.

Aanbestedingsbeleid

Ons aanbestedingsbeleid is zo ingericht dat de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht voldoende gewaarborgd zijn. Deze beginselen zijn gericht op gelijke behandeling, non-discriminatie, transparantie en proportionaliteit. Bij het afsluiten van ieder contract is het streven om ook maatschappelijke waarde op te leveren. In het beleid wordt maatschappelijke waarde expliciet als uitgangspunt genomen. Alle elementen zijn geborgd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aankoop en Verkoop

In 2024 is besloten afscheid te nemen van bezit dat buiten het primaire werkgebied van De Woonplaats ligt. In 2025 is dit besluit verder uitgewerkt tot algemene uitgangspunten en een verkoopplanning op complexniveau. Inmiddels lopen er gesprekken voor diverse te verkopen complexen, die niet in ons primaire werkgebied liggen.

Verkoop woningen 2025				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Kerngemeenten	7	5	2	0
Overig NL	15	13	2	0
Totaal	22	18	4	0

Bezit De Woonplaats (31 december 2024 en 31 december 2025)						
	Aantal 31-12-2024	Verkoop	Sloop/ Samen Voegen/ uit administratie/ uitsplitsing	Aankoop/ administratieve redenen	Nieuw	Aantal 31-12-2025
Woningen en woongebouwen (incl. woonwagens en standplaatsen)	16.819	-22	-8	10	131	16.930
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.162	-6	-13	20	0	2.163
Overige verhuureenheden	560	-61	-1	-1	0	497
Totaal De Woonplaats	19.541	-89	-22	29	131	19.590

Maatschappelijk vastgoed

In 2025 hebben we onze drie multifunctionele accommodaties – Prismare, Stroinkshuis en Lumen – verder ontwikkeld naar toegankelijke en levendige wijkvoorzieningen. Vanuit onze leefbaarheidsstrategie en het gebiedsgericht werken investeren we gericht in plekken die bijdragen aan ontmoeting, sociale samenhang en bewonersbetrokkenheid. De MFA's zijn een belangrijke schakel in het realiseren van sterke, veerkrachtige buurten.

Overkoepelende beweging

De drie MFA's laten in 2025 een consistente ontwikkellijijn zien: groeiend eigenaarschap in de wijk, versterkte samenwerking tussen partners en een verder verstevigd sociaal fundament. Deze inzet draagt direct bij aan onze missie om bewoners een prettige, leefbare en verbonden woonomgeving te bieden. In 2026 zetten we deze koers voort en bouwen we gericht verder aan de doorontwikkeling van onze wijkvoorzieningen.

Samen kunnen we meer

Samenwerking met stakeholders

“Ga door met deze koers!” was de belangrijkste aanbeveling uit het opgeleverde visitatierapport van Ecorys in 2024. We zijn trots dat onze klanten en samenwerkingspartners onze weg vol ambitie, lef en innovatie zien en waarderen. Dat we volgens hen heel duidelijk van maatschappelijke waarde zijn, is het grootste compliment dat we kunnen krijgen als woningcorporatie. Bij het opstellen van het ondernemingsplan 2025 tot 2030 zijn de ontwikkelpunten uit het visitatierapport meegenomen. Zo hebben we in 2025 het PDCA-cyclus aan de hand van strategische en tactische doelen uit het ondernemingsplan vereenvoudigd en omgezet in een overkoepelend jaarplan voor De Woonplaats, welke we ook breed verspreid hebben onder onze stakeholders. Verder zetten we volop in op het vergroten van eigenaarschap onder medewerkers. Dit doen we mede aan de hand van leiderschapstraining en gouden team trainingen. We geven dit een vervolg met de implementatie van een vernieuwde samenwerkingsvorm met onze huurdersorganisaties, oftewel het huurdersparticipatiebeleid.

Stakeholderbijeenkomst

Ontmoeten en verbinden, dat is waar het tijdens de vier gebiedsgerichte georganiseerde stakeholdersbijeenkomsten in november 2025 om draaide. Wat hebben we genoten om met ruim 100 verschillende mensen stil te staan bij leefbaarheid en veerkracht in de kernen Dinxperlo, Winterswijk, Groenlo en Enschede en samen onderlinge ervaringen uit te wisselen en te kijken wat we daarin voor elkaar kunnen betekenen. Met Thijs van Mierlo als inspirerende dagvoorzitter en spreker kijken we terug op waardevolle ontmoetingen en opbrengsten.

Samenwerking met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

In het kader van Huurdersparticipatie 2.0 is nagedacht en gesproken over de wijze waarop we ervoor kunnen zorgen dat de huurdersvertegenwoordiging een goede afspiegeling is van onze huurders en dat ook blijft.

Huurdersplatform

In 2025 zijn er verschillende onderwerpen één of meerdere keren met het Huurdersplatform besproken:

- Tertiaal rapportages
- Huurverhoging
- Verkoop landelijk bezit
- Service- en energiekosten
- Klimaat-adaptief groen beleid
- Huurdersparticipatie 2.0
- Saldering zonnepanelen
- Proces huurachterstanden
- Harmonisatie huur-inkomenstabellen WoningHuren.nl

Tijdens de thema-overleggen met het Huurdersplatform bespraken we:

- Signaleringsprotocol
- Zelfredzaamheid
- Huurverhoging en -bevrozing
- Financiële onregelmatigheden
- Brandveiligheidsbeleid

Huurdersverenigingen

Daarnaast is er een periodiek overleg met de Huurdersvereniging in Enschede en de huurdersverenigingen in de Achterhoek. Deze laatste hebben sinds 2025 een gezamenlijk overleg.

Onderwerpen die in 2025 aan de orde kwamen met de huurdersverenigingen zijn:

- Ontwikkelingen van (nieuwbouw) projecten per gemeente
- Leefbaarheid(projecten)
- Ontwikkelingen die spelen bij De Woonplaats en bij de huurdersvereniging
- Klachten: actueel en ontwikkelingen/trends

Financiële onregelmatigheden Huurders Belangenorganisatie Enschede (HBE) en Huurdersplatform

In 2025 zijn er financiële onregelmatigheden ontdekt in de boekhouding van zowel de huurdersvereniging in Enschede (Huurders Belangenorganisatie Enschede) als het overkoepelende orgaan waarin al onze huurdersverenigingen verenigd zijn (Huurdersplatform). Dit heeft geleid tot een vermoeden van fraude door de voormalig penningmeester. Deze is inmiddels overleden. Wij zijn hier enorm van geschrokken. Na onderzoek, binnen onze mogelijkheden, verdenken wij de overige bestuursleden niet.

Als gevolg hiervan heeft De Woonplaats in 2025 en begin 2026 een aantal stappen genomen. Deze stappen zijn bepaald in overleg met onze RvC, de Autoriteit woningcorporaties en het Openbaar Ministerie. Ook de HBE en het Huurdersplatform beraden zich op het doen van aangifte. Wij hebben aangifte gedaan tegen de voormalig penningmeester. Het Openbaar Ministerie bepaalt of verder onderzoek volgt.

We hebben de laatste tijd intensieve gesprekken gevoerd met het Huurdersplatform en de HBE. Ondanks dat de overige bestuursleden niet betrokken waren, hadden zij wel een verantwoordelijkheid. Beide besturen hebben in overleg met ons besloten hun taken neer te leggen. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de voortgang van de samenwerking met huurdersvereniging(en) en bewonerscommissies. We onderzoeken wat er nodig is om het werk van de HBE en het Huurdersplatform zo goed mogelijk door te laten lopen. We zijn al even bezig met Huurdersparticipatie 2.0. Dit wordt, voor zover mogelijk, versneld doorgevoerd. Daarnaast zijn we met alle huurdersverenigingen in gesprek om met ingang van 2026 te komen tot nieuwe afspraken over de financiële vergoedingen die verenigingen ontvangen van De Woonplaats en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd over de bestedingen.

Kwetsbare groepen

We zoeken samen met onze partners naar mogelijkheden voor huisvesting en begeleiding van kwetsbare groepen. Daarvoor gebruiken we de Woonzorgvisie met uitvoeringsplannen. Daarnaast zijn we nauw betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Aandachtsgroepen moeten op een goede wijze gehuisvest worden en alle gemeenten moeten daar een steentje aan bijdragen (fair share).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2025 gingen we onverminderd door met het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In de onderstaande tabel zijn de aantallen toewijzingen aan bijzondere doelgroepen weergegeven.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen) in 2025		
	Statushouders	Overige toewijzingen bijzondere doelgroepen*
Kerngemeenten	63	135
Overig Nederland	0	3
Totaal De Woonplaats	63	138

* Dit betreft Calamiteiten (inclusief de herhuisvesting van de huurders van de in 2024 door wateroverlast getroffen woningen), maatwerk, uitstroom Maatschappelijke Opvang, uitstroom Beschermd Wonen, zorg, WMO en afspraken met gemeenten

Geclusterde en zorggeschikte woningen

We maakten met onze kerngemeenten kwantitatieve afspraken over de huisvestingsopgave voor ouderen als uitvloeisel van de nationale prestatieafspraken, de regionale en lokale woonzorgvisies en de regionale woondeal. We gebruikten 2025 voor onderzoek naar kansen voor transformatie van bestaande voorraad naar geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte. Met gemeenten zijn we in gesprek over de functie, het beheer en de exploitatie van bestaande ontmoetingsruimten. Daarnaast werkten we aan concrete nieuwbouwprojecten voor zorggeschikte en geclusterde woningen.

Doorstroming

De pilot Comfortabel Thuis die we in 2024 zijn gestart om doorstroming van ouderen uit een eengezinswoning naar een 55-plus woning te bevorderen en het langer zelfstandig thuis wonen in de toekomst voor deze doelgroep te bevorderen, hebben we in 2025 met succes verder uitgerold naar onze andere kerngemeenten. Het is de bedoeling dat we de goede ervaringen uit de pilot gaan integreren in onze reguliere werkwijze.

Urgentieverordening

In de (nog vast te stellen) wet regie op de volkshuisvesting is opgenomen dat gemeenten een urgentieverordening moeten opstellen waarmee een aantal, wettelijk bepaalde, aandachtsgroepen voorrang kunnen krijgen op een woning. In zowel de Achterhoek als in Twente stelt een werkgroep deze urgentieverordening op. In de werkgroepen zitten vertegenwoordigers van de gemeenten en van de betrokken corporaties. Zowel in de Achterhoek als Twente waren wij in 2025 actief betrokken door deelname in de werkgroepen. Naast de urgentie voor de verplichte aandachtsgroepen is er ook aandacht voor statushouders, huurders die moeten verhuizen in verband met herstructurering of renovatie, calamiteiten en leefbaarheid. Er zijn in beide regio's afspraken gemaakt over de verdeling van de aandachtsgroepen over de regio (de faire share afspraken)

Samen doen: Prestatieafspraken

In Enschede is in 2025 hard gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken. Dit is opgepakt in een nieuwe vorm, waarbij de professionals vanuit de verschillende organisaties per thema input konden leveren in werksessies. De afspraken zijn hierdoor concreter geworden en beter belegd bij de betrokken medewerkers. De thema's die opgenomen zijn, zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, ouderen, aandachtsgroepen en talent en samenwerking. Hierbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de begroting voor de komende periode. De afspraken worden in het eerste kwartaal van 2026 ondertekend en gelden voor de periode 2026-2027.

In de Achterhoek zijn nieuwe meerjarige regionale prestatieafspraken vastgesteld voor de periode 2026 t/m 2029. Hiermee stimuleren we dat we binnen de regio op lokaal niveau samenwerken op basis van dezelfde strategische agenda die voortvloeit uit o.a. de Nationale prestatieafspraken, de regionale woondeal en de regionale woonzorgvisie. Op lokaal niveau hebben we met onze kerngemeenten en huurdersverenigingen binnen het kader van de regionale afspraken tweejarige concrete uitvoeringsagenda's opgesteld voor 2026 en 2027. De thema's die zijn opgenomen: beschikbaarheid en betaalbaarheid, ouderen en aandachtsgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. Er is aansluiting gezocht bij de begroting voor het komende jaar. De afspraken zijn belegd bij actiehouders en worden in het ambtelijk en bestuurlijk tripartite overleg gezamenlijk gemonitord.

Gezamenlijke belangen: Samenwerking in WoON en ACo

Achterhoekse Corporaties (ACo)

In de regio Achterhoek werken we samen met drie andere Achterhoekse woningcorporaties binnen de ACo (Wonion, Sité en ProWonen) en met Woningcorporatie Plavei. In ACo-verband vindt periodieke informatie- en kennisdeling, afstemming, coördinatie en besluitvorming plaats tussen beleidsadviseurs en op managers- en directieureniveau. Als ACo zijn we vertegenwoordigd in de Achterhoekse samenwerking voor de uitvoering van de regionale woonagenda Achterhoek 2023 - 2030 inclusief de regionale woondeal. Een voorbeeld van de regionale samenwerking in 2025 is de herijking van de regionale woondeal t/m 2035 met afspraken over de nieuwbouwopgave. Hierin trekt de ACo samen op met gemeenten, Achterhoek Ambassadeurs en de provincie.

WoON Twente

Binnen het kennisplatform en netwerk WoON Twente werken de Twentse corporaties samen. Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken gezamenlijk aan de (bovenlokale) thema's, zoals regionale woningmarkt, duurzaamheid, sociaal domein, organisatieontwikkeling en klantinvloed. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe doen voor onze huurders en woningzoekenden. In 2025 is een start gemaakt met focus aanbrengen in de samenwerking.

Verder bouwen, verder kijken

Concreet gestelde doelen voor 2025 waren een nieuwe opzet voor het medewerkerstevredenheidsonderzoek en het leiderschapontwikkelprogramma. Daarnaast stond strategische personeelsplanning op de planning en daarmee samenhangend het implementeren van het functiehandboek. In 2025 is verder gewerkt aan het versterken van goed werkgeverschap binnen De Woonplaats. De focus lag op het creëren van een fijne werkomgeving, het stimuleren van eigenaarschap, leiderschap en het toekomstgericht sturen op een passende personeelsbezetting. Deze inzet draagt bij aan de continuïteit van de organisatie en aan het vermogen om in te spelen op maatschappelijke en organisatorische ontwikkelingen.

Gewoon lekker blijven werken

Als werkgever wil De Woonplaats een omgeving bieden waarin medewerkers prettig, gezond en met plezier kunnen werken. Om zicht te houden op hoe medewerkers hun werk en werkomgeving ervaren, worden medewerkers periodiek bevestigd. De uitkomsten hiervan ondersteunen het gesprek over werkplezier, samenwerking en ontwikkeling en bieden aanknopingspunten om gericht bij te sturen. In 2025 is beoordeeld of het bestaande medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) nog aansluit bij de ontwikkeling en ambities van de organisatie. Op basis hiervan is besloten tot een nieuwe opzet, met meer ruimte voor dialoog, eigenaarschap en verdiepende feedback. Deze benadering sluit beter aan bij de cultuur van De Woonplaats en ondersteunt het leren en verbeteren in teams. De voorbereiding is in 2025 gestart. De eerste meting vindt plaats in 2026.

Daarnaast is in 2025 ingezet op het behouden van een prettige en veilige werkomgeving. Medewerkers werkten zowel op kantoor als in hybride vorm. Daarbij is meer nadruk gelegd op samenwerking en ontmoeting op momenten waarop het werk daarom vraagt. Deze manier van werken draagt bij aan verbinding tussen collega's en aan effectieve samenwerking.

Eigenaarschap en leiderschapontwikkeling

Eigenaarschap bleef in 2025 een belangrijk uitgangspunt in de manier van werken. Medewerkers kregen ruimte om verantwoordelijkheid te nemen binnen afgesproken kaders, passend bij hun rol en taak.

Het leiderschapontwikkelprogramma dat in 2024 is gestart, is in 2025 voortgezet en verder verdiept. Het programma richt zich op het versterken van het leiderschap zoals beschreven in de leiderschapsprofielen van De Woonplaats. Deze profielen maken duidelijk welk gedrag en welke competenties worden verwacht van leidinggevend en medewerkers in een organisatie die wendbaar is en samenwerkt op basis van vertrouwen en verantwoordelijkheid. Binnen het programma is gewerkt aan coachend leiderschap, het voeren van het goede gesprek en het begeleiden van teams in een veranderende context. Leidinggevend zijn ondersteund in het bewust toepassen van de leiderschapsprofielen in de dagelijkse praktijk, met als doel eigenaarschap bij medewerkers te vergroten en teams te versterken in hun zelfstandigheid en samenwerking. Het programma loopt door in 2026.

In 2025 is de Gouden Team Training ingevoerd als onderdeel van teamontwikkeling en persoonlijk leiderschap. Alle teams hebben dit traject doorlopen, gericht op het versterken van samenwerking en het vergroten van inzicht in rollen, voorkeuren en onderlinge verhoudingen. De training ondersteunde teams bij het effectief benutten van kwaliteiten en het constructief omgaan met verschillen.

Strategische personeelsplanning en functiehuis

In 2025 is verder gewerkt aan de strategische personeelsplanning, met als doel toekomstgericht te sturen op de juiste persoon op de juiste plaats op het juiste moment. Hierbij is gekeken naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve samenstelling van het personeelsbestand, in relatie tot de huidige en toekomstige opgaven van De Woonplaats. Strategische personeelsplanning is een vast onderdeel geworden van de M&O- en teamleidersagenda.

Als onderdeel van deze ontwikkeling is in 2025 het functiehuis definitief vastgesteld. Het vernieuwde functiehuis heeft een generieke opzet en biedt duidelijkheid over rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Daarnaast zorgt het voor meer transparantie in functiewaardering en beloning en vormt het een basis voor ontwikkeling, doorstroom en talentmanagement.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2025 bedroeg 5,18%, bestaande uit 0,44% kort verzuim, 0,43% middellang verzuim en 5,95% langdurig verzuim. Dit ligt lager dan het gemiddelde verzuimpercentage in 2024 (7,08%). De afname in 2025 hangt samen met de toegenomen aandacht voor vitaliteit na de invoering van het vitaliteitsprogramma in 2024, het leiderschapsprogramma en het voeren van de juiste gesprekken. De extra betrokkenheid van leidinggevenden en M&O lijkt hier een positieve bijdrage aan te leveren. Deze trend heeft in het laatste deel van 2025 niet doorgezet, het ziekteverzuim, met name langdurig, is gestegen. Hier wordt een analyse op gemaakt en de juiste interventie bij gezocht.

Formatie en verloop

In 2025 zijn 21 medewerkers uitgestroomd, waarvan 6 medewerkers via (vroeg)pensionering. Dit komt neer op een verlooppercentage van 8,08%. Eind 2025 bedroeg de totale bezetting 245,90 FTE (inclusief inleen), vrijwel gelijk aan 2024. In totaal zijn 283 medewerkers aan De Woonplaats verbonden, waaronder 234 medewerkers met een dienstverband voor onbepaalde tijd, 26 medewerkers met een dienstverband voor bepaalde tijd, 21 inleenkrachten en 2 stagiaires.

Naast de uitstroom zijn in 2025 23 medewerkers ingestroomd. Hierdoor is het aantal FTE stabiel gebleven. Deze instroom is het resultaat van tijdige vervanging bij pensionering en gerichte versterking van de organisatie, passend bij de ambities. Dankzij de inzet van de corporate recruiter konden vacatures binnen een redelijke termijn worden ingevuld.

Optimale inzet financiële middelen

Financieel beleid en beheer

In ons ondernemingsplan is de volgende strategische doelstelling opgenomen:
Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

De Woonplaats is er voor huurders en woningzoekenden, nu en in de toekomst. Onze organisatie is financieel gezond, maar moet dat dus ook blijven. In ons ondernemingsplan 2026-2031 hebben we een tweetal speerpunten benoemd waarmee we invulling willen geven aan bovenstaande strategische doelstelling: (1) optimale inzet van financiële middelen en (2) beheersing van de bedrijfslasten. Deze twee speerpunten zullen verderop in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

Financieel resultaat 2025

De winst- en verliesrekening 2025 sluit met een positief resultaat van € 189 miljoen. In de begroting 2025 was een positief resultaat van € 24 miljoen voorzien. Het verschil tussen realisatie en begroting bedraagt daarmee € 165 miljoen.

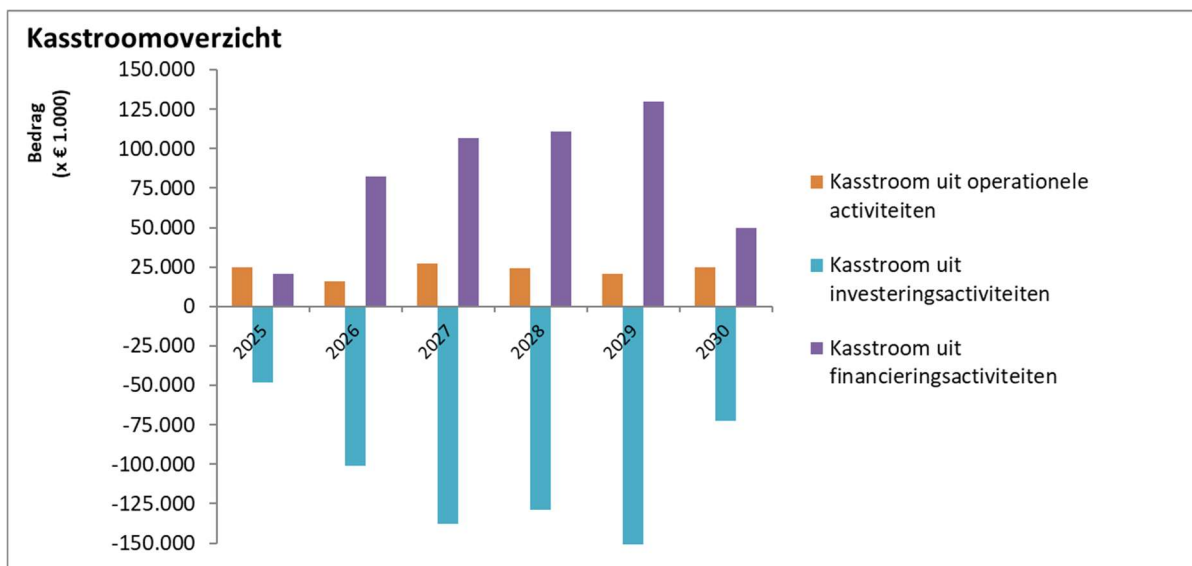
Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door twee posten:

1. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille: verschil € 154 miljoen positief.
In 2025 steeg de marktwaarde van ons vastgoed met € 220 miljoen, terwijl in de begroting was gerekend met een stijging van € 67 miljoen.
2. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille: verschil € 14 miljoen positief.
Deze post betreft de onrendabele toppen van nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. De realisatie bedraagt € 47 miljoen, in de begroting was gerekend met € 61 miljoen. Doordat enkele projecten later tot uitvoering komen dan gepland, komt de afboeking van de onrendabele top ook op een later moment.

Evenals voorgaande jaren doen de grootste afwijkingen zich weer voor in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroom gerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting, met uitzondering van de onderhoudsuitgaven. Die komen € 8,4 miljoen hoger uit dan de begroting. Een toelichting hierop is opgenomen op pagina 12 en 13 over de uitgaven van onderhoud.

Toekomstige financiële positie

De financiële positie per balansdatum is solide en het financieel vooruitzicht voor de komende jaren is positief. Daarmee voldoet De Woonplaats de komende jaren aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële gezondheid en continuïteit van de organisatie. De ontwikkeling van de kasstromen en financiële ratio's wordt in deze paragraaf toegelicht.



Het saldo van de operationele kasstromen is vrij stabiel en beweegt tussen de 16 en 27 miljoen euro per jaar.

De investeringskasstromen tonen een grilliger verloop. De totale investeringskasstroom is het saldo van de investeringen in vastgoed minus de opbrengsten uit de verkoop van vastgoed.

De komende jaren staan in het teken van onze investeringsambities en de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. De afgelopen jaren hebben we benut om veel nieuwe plannen voor te bereiden en uit te voeren. In 2024 en 2025 zijn we aan de slag gegaan met de realisatie en in de komende jaren zal deze ontwikkeling volop doorzetten. Bovenstaande grafiek toont de financiële vertaling van onze investeringsplannen en de financieringsbehoefte die daaruit voortvloeit.

Ontwikkeling kengetallen

De Woonplaats heeft de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Omdat De Woonplaats optimaal wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave, wordt er geen extra marge ten opzichte van de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader gehanteerd.

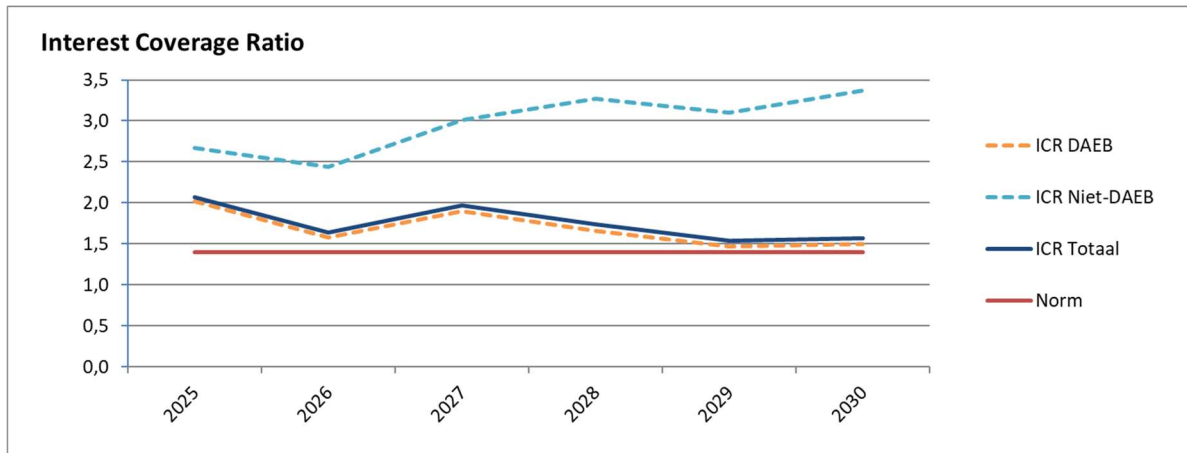
Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t.
Niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

De ICR zal tot 2027 eerst toenemen, door het wegvallen van de incidentele piek aan onderhoudsuitgaven in 2026, en daarna gestaag dalen tot dicht bij de norm. De daling wordt vooral veroorzaakt door stijgende rente-uitgaven als gevolg van een toenemende leningenportefeuille die samenhangt met onze grote investeringsambities voor de komende jaren. De ICR blijft in alle jaren boven de norm.



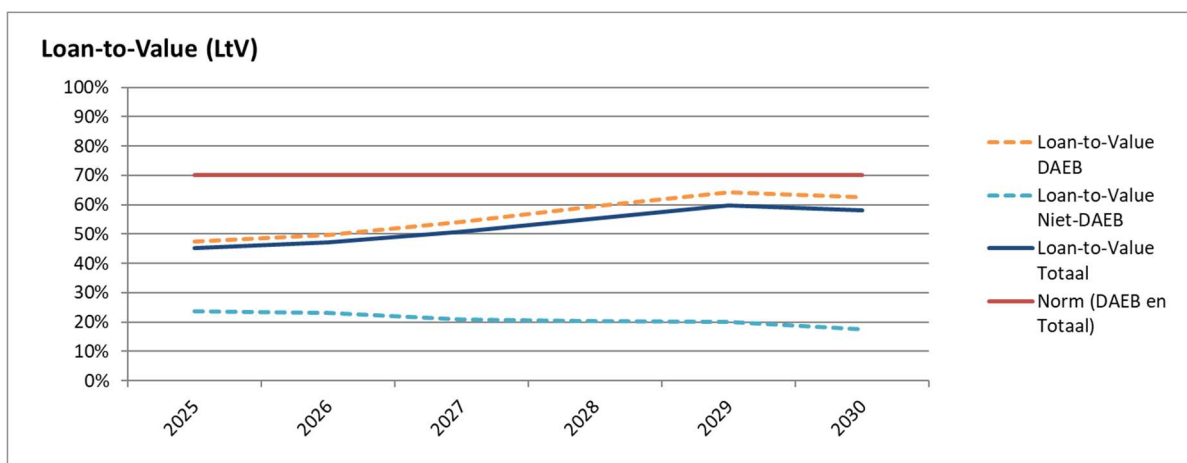
Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LtV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

De LtV zal de komende jaren geleidelijk toenemen, maar vanaf 2029 afvlakken en een voorzichtige daling inzetten. Als gevolg van onze investeringsambities voorzien we een structurele toename van de leningenportefeuille. Daar tegenover staat een autonome stijging van onze vastgoedwaarde en een toename van de beleidswaarde door de nieuwe investeringen.



Solvabiliteit

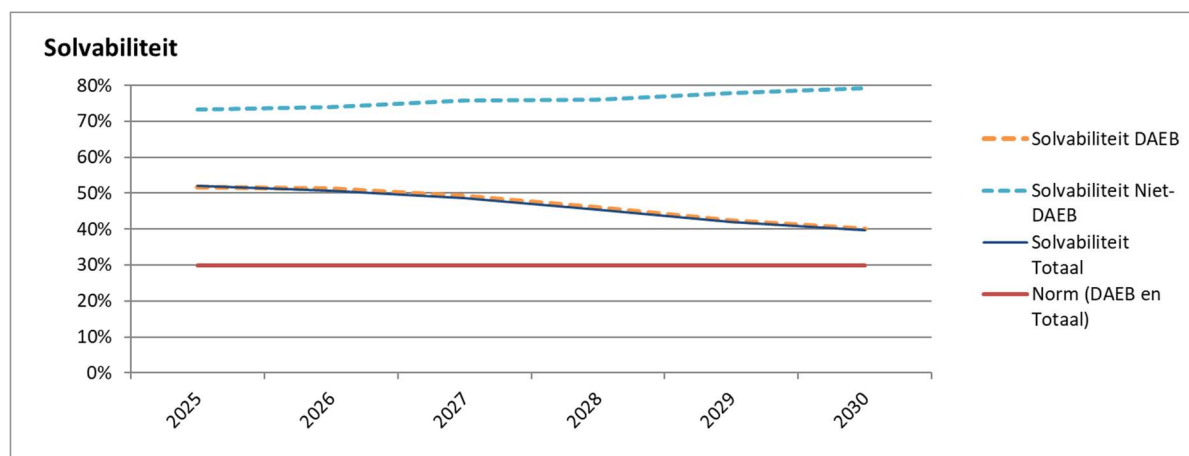
De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	30%	n.v.t.
Niet-DAEB	30%	n.v.t.
Totaal	30%	n.v.t.

De solvabiliteit laat de komende jaren een geleidelijke daling zien. Het eigen vermogen neemt jaarlijks toe, maar minder dan de stijging van de beleidswaarde. Dit hangt samen met het grote volume van de investeringen, die voor een belangrijk deel worden gefinancierd met vreemd vermogen (leningen).



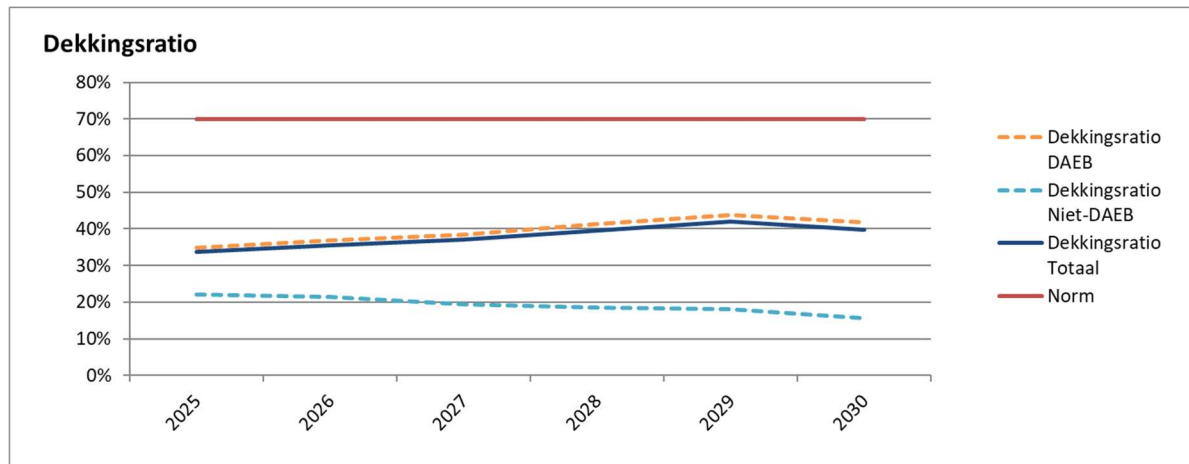
Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille en het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de ratio is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van het vastgoed en daarmee weinig beïnvloedbaar.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

De dekkingsratio neemt de komende jaren licht toe. Dat houdt in dat de marktwaarde van het vastgoed iets minder snel toeneemt dan de leningenportefeuille. Na 2029 daalt de dekkingsratio weer als gevolg van de waardeontwikkeling van het vastgoed.



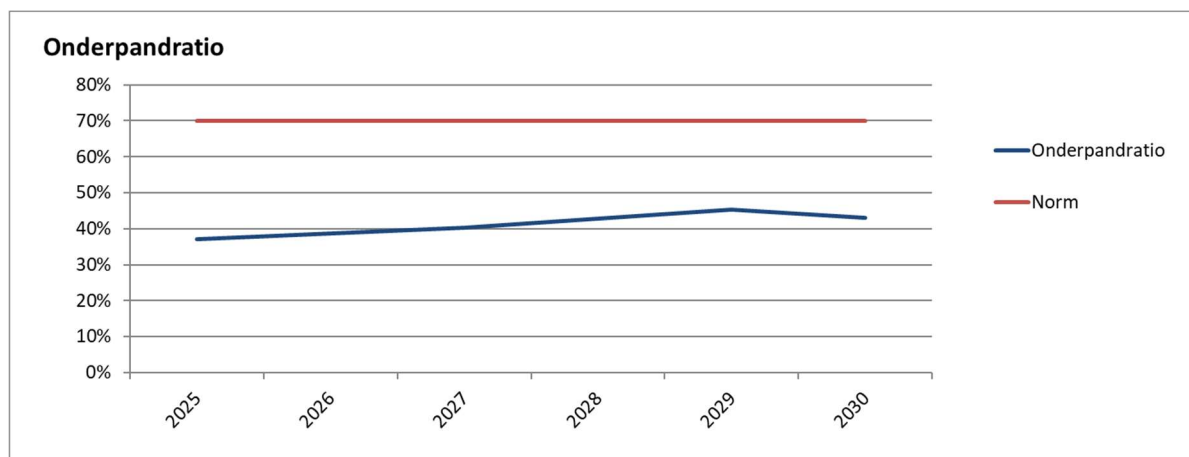
Onderpandratio

De onderpandratio toont of de marktwaarde van het DAEB-vastgoed en – indien van toepassing – het niet-DAEB vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen. De onderpandratio geldt alleen op totaalniveau en is niet van toepassing op de afzonderlijke onderdelen DAEB en niet-DAEB.

De norm volgens het beoordelingskader is:

Onderpandratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
Totaal	n.v.t.	70%

De onderpandratio neemt de komende jaren iets toe, door een toename van de leningenportefeuille die iets groter is dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Na 2029 daalt de onderpandratio eveneens als gevolg van de waardeontwikkeling van het vastgoed. In alle jaren voldoet de onderpandratio ruim aan de norm van 70%.

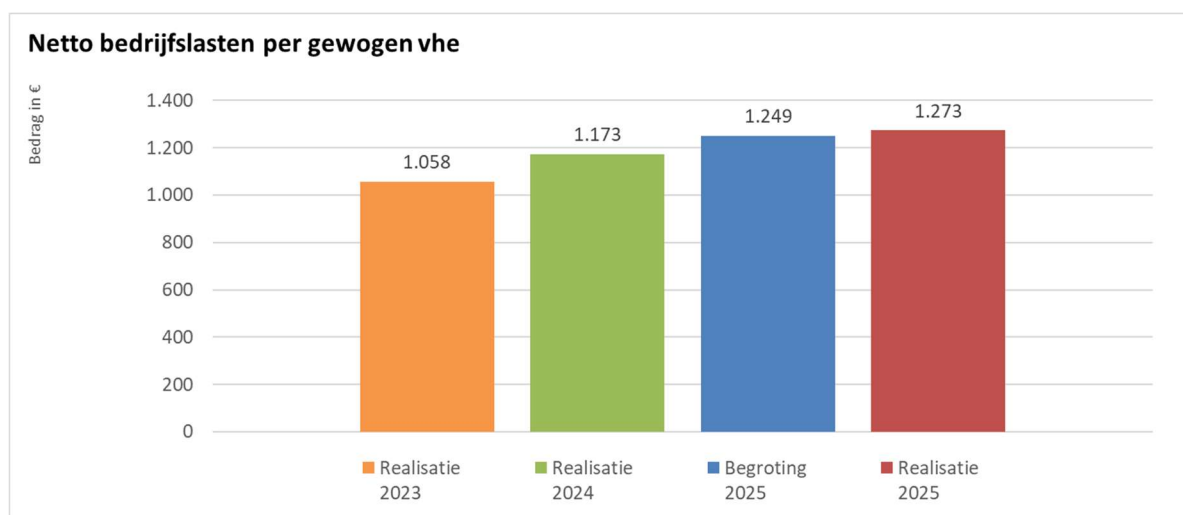


Netto bedrijfslasten

De doelstelling in ons ondernemingsplan is dat de bedrijfslasten per verhuureenheid jaarlijks niet meer stijgen dan de inflatie. In de afgelopen jaren hebben we onze ambities voor nieuwbouw, verduurzaming, renovaties en onderhoud fors naar boven bijgesteld. Om deze extra ambities te kunnen waarmaken, is de personele bezetting de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid. Dit heeft een duidelijke impact gehad op de bedrijfslasten in 2024 en 2025, waardoor deze niet hebben voldaan aan de doelstelling uit het ondernemingsplan. Dit was een bewuste keuze. Vanaf 2026 sturen wij er weer op dat de bedrijfslasten binnen de genoemde doelstelling uitkomen.

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten een norm die gebaseerd is op de definitie van de Aedes benchmark, zijnde de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid. De norm was in de begroting 2025 vastgesteld op maximaal € 1.249 per gewogen verhuureenheid. De realisatie over 2025 bedraagt € 1.273 per verhuureenheid en ligt daarmee iets hoger dan de gestelde norm.

In onderstaande grafiek is de realisatie over 2025 afgezet tegen de norm voor 2025 en realisatie over de afgelopen twee jaren.



Verticaal toezicht Aw/WSW

De toezichthouders Aw en WSW hanteren in het kader van verticaal toezicht op woningcorporaties een gezamenlijk beoordelingskader. Het doel van dit gezamenlijke beoordelingskader is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. In het toezichtkader richt Aw zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

In 2025 heeft Aw weer het periodieke governance-onderzoek uitgevoerd op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. De conclusie van het onderzoek, zoals verwoord in de Toezichtbrief 2025, is als volgt: *“Op basis van het verrichte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak.”*

Daarnaast heeft Aw de jaarlijkse toetsing op rechtmatigheid uitgevoerd. Deze toets richt zich op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Eind 2025 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de ‘Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024’. Aw geeft aan dat De Woonplaats voldoet aan de staatssteunregels en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd, met uitzondering van twee bevindingen.

De eerste bevinding betreft de huursom: de huursomstijging in 2024 was te hoog (5,77% vs. 5,3% toegestaan). Deze constatering hadden wij eind 2024 zelf ook gedaan en gemeld bij Aw. Bij de huurverhoging in 2025 hebben wij deze overschrijding gecompenseerd. Daarmee is er geen interventie van Aw nodig.

De tweede bevinding betreft het ontbreken van een wettelijk verplicht sloop- en verhuiskostenreglement. De Woonplaats maakte wel altijd gebruik van een sociaal plan per project, maar kende geen overkoepelend reglement. Inmiddels hebben wij een sloop- en verhuiskostenreglement opgesteld en zijn daarover in afstemming met onze kerngemeenten en huurdersorganisaties.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Het WSW constateert dat De Woonplaats een gemiddeld risicoprofiel heeft. Met de borgbaarheidsverklaring en het afgegeven borgingsplafond konden we in 2025 weer gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van ons bezit is in 2025 met ongeveer 9,7% gestegen. Deze stijging is met name toe te schrijven aan een sterke toename van de leegwaarde, als gevolg van de aanhoudende schaarste op de woningmarkt en een toename van de markthuren.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.200 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2024: € 1.020 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 bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. 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.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting 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 ongeveer € 758 miljoen (2024: € 706 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde 2025	DAEB		Niet-DAEB	
Stap	x € 1.000.000		x € 1.000.000	
Marktwaarde in verhuurde staat	2.577	100%	227	100%
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	57	2%	-28	-12%
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-729	-29%	-11	-5%
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid en EFG-labels	-470	-18%	-19	-8%
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-52	-2%	1	0%
Disconteringsvoet	454	18%	41	18%
Beleidswaarde	1.836	71%	211	93%

Treasury

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasury doelstellingen en activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan bestuur en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Verbindingen

Verbindingenstatuut

De Woonplaats is terughoudend in het aangaan van verbindingen. De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Het bestuur van De Woonplaats wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk bestuurder en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. In 2025 kende De Woonplaats nog twee verbindingen, onderstaand worden deze kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt locaties voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2025 bedraagt € 643.000 positief.

MFA Velve Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve Lindenhof vof. De vof exploiteert de multifunctionele accommodatie 'Lumen' in de wijk Velve Lindenhof. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school en waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve Lindenhof vof over 2025 bedraagt € 59.000 positief.

Fiscaliteiten - Vennootschapsbelasting (Vpb)

Fiscale visie en beleid

Binnen de geldende wet- en regelgeving streeft De Woonplaats naar het minimaliseren van fiscale risico's en het signaleren van fiscale kansen. Fiscale kansen worden benut en mogelijke fiscale issues worden tijdig afgestemd met de Belastingdienst. Onze risicobereidheid hierbij is laag. De behaalde besparingen worden ingezet voor de volkshuisvestelijke doelstellingen.

De interne kaders en richtlijnen zijn vastgelegd in het fiscaal statuut. De taken en bevoegdheden ten aanzien van fiscaliteiten zijn duidelijk vastgelegd en de benodigde kennis is in de organisatie belegd. Daar waar nodig maken we gebruik van externe kennis en expertise. De informatievoorziening is zodanig ingericht dat fiscaal relevante informatie juist, volledig en tijdig kan worden verkregen.

Fiscale positie en status aangiften

De Woonplaats heeft over de jaren tot en met 2023 aangiften Vpb ingediend. De aangifte over 2024 wordt in de eerste helft van 2026 afgerond en ingediend.

Over de jaren tot en met 2023 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie.

De Woonplaats heeft tegen de definitieve aanslagen Vpb 2019-2023 bezwaar aangetekend. Deze bezwaren hebben primair betrekking op de bezwaargrond dat de Nederlandse implementatie van de ATAD-renteaftrekbeperking in strijd is met de bedoeling van de ATAD-richtlijn. Dit standpunt is door een groot aantal woningcorporaties ingenomen en de Belastingdienst is momenteel in beraad over de vormgeving van een mogelijke procedure hierover. Gezien de onzekerheid over de uitkomst van deze procedure, hebben we hier geen rekening mee gehouden bij het opstellen van de fiscale positie in de jaarrekening.

Belastinglast

In onderstaande tabel zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting over het geschatte belastbare bedrag over het boekjaar (acute last). De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte. De gemeentelijke heffingen betreffen de onroerende zaak belasting (OZB) en waterschaplasten die in het boekjaar betaald zijn.

Belastingdruk (bedragen in € 1.000)	2025	2024
Vennootschapsbelasting	2.570	2.546
Gemeentelijke heffingen	5.884	5.394
Totaal belastingen	8.454	7.940
Netto huuropbrengsten	140.432	133.535
Belastingdruk in maanden huur	0,7	0,7

De belastinglast is gestegen van € 7,9 miljoen in 2024 naar € 8,5 miljoen in 2025. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastinglast gelijk gebleven op 0,7 maanden.

Latenties

In de jaarrekening 2025 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op het afschrijvingspotentieel en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen. Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde van ons vastgoed die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

ATAD

De Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) is enkele jaren geleden ingevoerd om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan, maar heeft onbedoelde negatieve gevolgen voor woningcorporaties. Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en zijn sterk afhankelijk van leningen om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen en verduurzaming. Door de ATAD-renteaftrekbepanking kunnen woningcorporaties slechts 20% van de betaalde rente aftrekken, wat de financiële lasten aanzienlijk verhoogt.

Voor De Woonplaats bedraagt de renteaftrekbepanking in 2025 € 10,5 miljoen. Als woningcorporaties uitgezonderd zouden worden van de ATAD, zou dat voor De Woonplaats in 2025 een belastingbesparing van € 2,7 miljoen opleveren.

Slim Werken

De plannen voor 2025 bestonden uit de implementatie van een nieuwe digitale samenwerkingsomgeving en de overstap maken naar de cloud.

Prettig en digitaal samenwerken

In 2025 hebben we verder gebouwd aan een digitale werkomgeving die onze collega's helpt om prettig samen te werken en hun werk goed te doen. Binnen het programma *Prettig en Digitaal Samenwerken* lag de nadruk op het op orde brengen van onze informatiehuishouding en het versterken van digitale vaardigheden. We hebben spelregels opgesteld voor het opslaan en beheren van informatie, waardoor collega's makkelijker de juiste documenten kunnen vinden en erop kunnen vertrouwen dat ze met de laatste versie werken. Oude netwerk- en lokale opslaglocaties zijn voorbereid op uitfasering en we hebben de basis gelegd voor een moderne Microsoft 365werkomgeving. We zijn in 2025 gestart om over te gaan op de nieuwe werkomgeving. De resultaten van het eerste team, dat als pilot fungeerde, hebben laten zien dat deze nieuwe manier van werken rust en overzicht geeft en helpt om efficiënter met elkaar samen te werken. Door de inzet van een adoptiespecialist en gerichte trainingen hebben we daarnaast stappen gezet om collega's steeds digitaal vaardiger te maken.

Overstap naar de cloud

We zijn in 2025 gestart met de voorbereidingen voor de overgang van ons primaire systeem naar de cloud. We hebben ons contract met ERP-leverancier Zig verlengd en zijn gestart met de uitwerking van de noodzakelijke deelprojecten binnen het programma *Road to Cloud*. Daarbij gaat het onder meer om de implementatie van de modules Maintenance, Customer, Insights en de technische voorbereidingen voor de migratie van Operations naar de cloud. Deze voorbereidingen leiden ertoe dat we in de loop van 2026 veilig en beheerst kunnen overstappen.

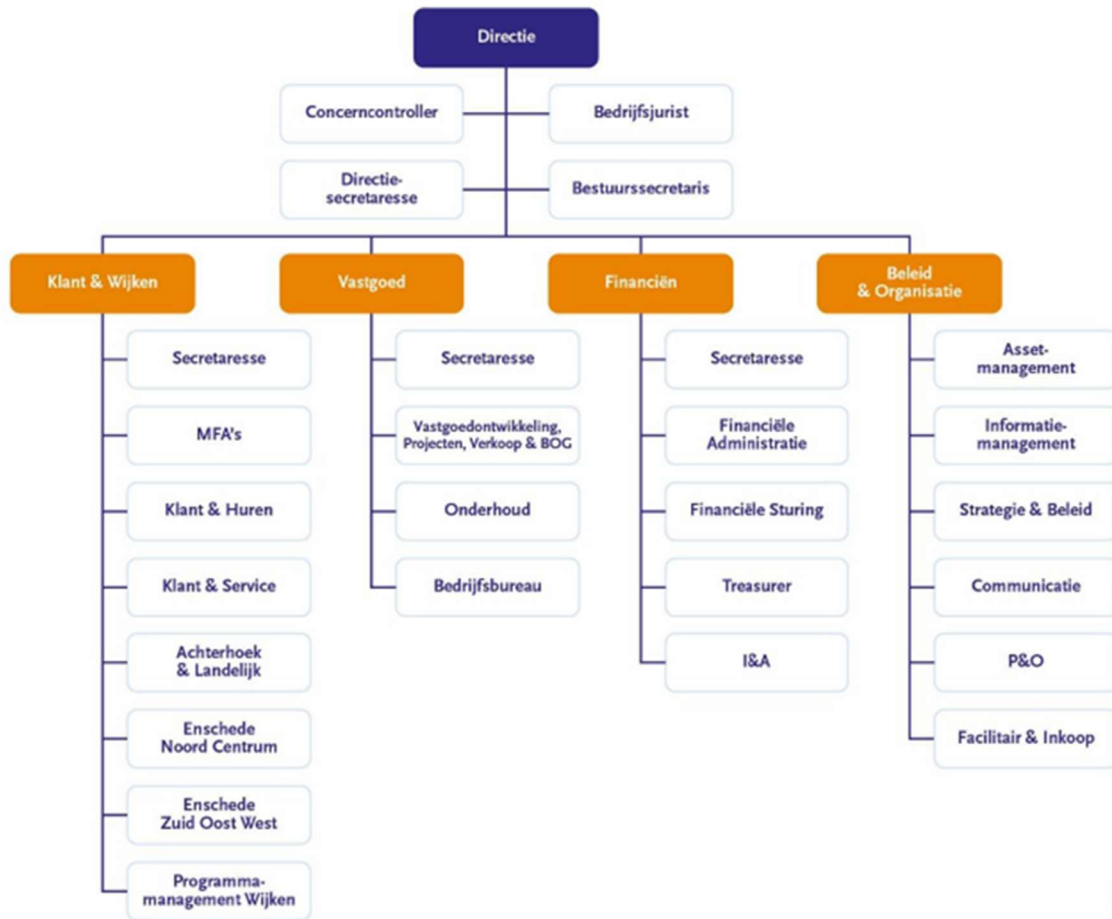
De stappen die we in 2025 hebben gezet, geven ons een stevig fundament voor de jaren die volgen. Door informatie beter te organiseren, processen verder te standaardiseren en onze digitale omgeving toekomstbestendig te maken, creëren we helderheid en continuïteit voor collega's. Daarmee ondersteunen we onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden en dragen we bij aan een organisatie die slagvaardig en wendbaar blijft in een snel veranderende omgeving.

Onze Organisatie en Governance

Organisatie

Organogram

Het organogram van De woonplaats ziet er als volgt uit:



Juridische structuur

Woningstichting De Woonplaats is een toegelaten instelling conform de Woningwet. Het is een stichting, waarvan de statuten notarieel zijn vastgelegd en zijn gedeponeed bij de Kamer van Koophandel. De Woonplaats wordt bestuurd door twee directeur-bestuurders. Alleen de directeur-bestuurders zijn zelfstandig volledig beslissingsbevoegd en verantwoordelijk voor de organisatie als geheel. De dagelijkse leiding per afdeling ligt in handen van drie managers aan wie, per volmacht, bevoegdheden en procuratie zijn verstrekt. Met ingang van februari 2026 is een vierde manager Beleid en Organisatie aangesteld. Ook kent de stichting een toezichthoudend orgaan, te weten de Raad van Commissarissen, aan wie de directeur-bestuurders verantwoording afleggen.

Governance

De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties'. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd, waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden. In 2025 is de nieuwe versie van de Governancecode vastgesteld en zijn waar nodig de interne richtlijnen hierop aangepast. Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid,

maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van het effect dat ons handelen heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van ons effect op de samenleving als geheel en de legitimatie van ons bestaan. Elke medewerker binnen de organisatie wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Ondernemen als sociaal, maatschappelijke organisatie brengt risico's met zich mee. Later in dit jaarverslag wordt nader ingegaan op de risicobereidheid van de organisatie binnen het kader van de Governancecode. Tenslotte wordt vanuit het oogpunt van de toezichthouder in het verslag van de Raad van Commissarissen nader beschreven hoe de Governancecode in 2025 is nageleefd.

Integriteit en soft controls

De Woonplaats heeft haar integriteitscode, inclusief de meldregeling misstanden en een protocol nevenwerkzaamheden gepubliceerd op haar website. De meldregeling misstanden is in lijn met de Wet bescherming klokkenluiders. De integriteitscode beschrijft waarden en normen die gelden voor bestuur, de RvC, medewerkers maar ook voor iedereen die voor of namens De Woonplaats optreedt.

Integer handelen van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn is ons uitgangspunt. Door een gerichte inzet van soft controls kan een cultuur ontstaan waarin goed gedrag wordt gestimuleerd. Met elkaar het gesprek hierover voeren, vinden wij belangrijker dan het op papier zetten. De Woonplaats beschikt over drie vertrouwenspersonen, twee intern en een extern. Indien nodig kunnen onze medewerkers met één van deze drie vertrouwenspersonen in gesprek gaan als zij daar behoefte aan hebben. Om meer inzicht te krijgen in hoe onze medewerkers de cultuur binnen de Woonplaats ervaren, voeren wij regelmatig medewerkerstevredenheidsonderzoeken en interne soft-control audits uit. Deze audits helpen de effectiviteit van onze interne beheersing verder te versterken.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

De Woonplaats staat midden in de maatschappij en we hechten veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). Daarom hebben we ook een MVO-beleid en een werkgroep die hier doorlopend aan werkt. Ons MVO-beleid wordt in 2026 geactualiseerd, daarom hebben we in 2025 getoetst of alle doelstellingen uit dit beleid een plek hebben gekregen binnen De Woonplaats. Daar kwam een mooi resultaat uit: alle teams binnen De Woonplaats dragen bij aan een maatschappelijk verantwoorde bedrijfsvoering. MVO zit in ons DNA.

Onze duurzame prestaties

In 2025 werd onze tweede ESG-rapportage opgesteld. Hierin geven wij volgens de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) inzicht in onze prestaties op het gebied van milieu, samenleving en goed bestuur. We zijn één van de eerste woningcorporaties die ons verantwoorden op onze duurzame prestaties. Met de milieubarometer maken we de Co2-footprint van onze organisatie inzichtelijk. We werken ieder jaar aan een verdere doorontwikkeling van deze rapportage. Zo gaan we bijvoorbeeld in 2026 voor de dubbele materialiteitsanalyse een stakeholdersdialoog organiseren.

Risicomanagement

Risicobereidheid

Van De Woonplaats mag worden verwacht dat zij bewust onderneemt. Wij zijn ons niet alleen bewust van onze sociaal-maatschappelijke taak, maar ook van de risico's waar woningcorporaties mee te maken (kunnen) krijgen. Om de organisatie zo goed mogelijk te ondersteunen in het behalen van haar doelen hebben wij ons risicomanagement ingericht om de belemmeringen (risico's) om deze doelen te halen zoveel mogelijk te beheersen.

De Woonplaats is een financieel gezonde organisatie die goed in staat is om de financiële impact van mogelijke risico's op te kunnen vangen. Vanwege onze sociaal-maatschappelijke taak is onze algemene risicobereidheid laag. Dit betekent dat wij risico's waar mogelijk reduceren of mitigeren en voldoende marges aanhouden om risico's uit onze activiteiten op te kunnen vangen. Onze algemene lage risicobereidheid kunnen we nader duiden. Op volkshuisvestelijk vlak hebben wij een iets hogere risicobereidheid om onze doelen uit het ondernemingsplan: 'met hart voor woningzoekenden' en 'het vastgoed van de toekomst', te kunnen realiseren.

Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke-, volkshuisvestelijke- en omgevingsrisico's.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of aan de door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en Aw (Autoriteit woningcorporaties) gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen in ons ondernemingsplan en zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben, inclusief de Nationale Prestatieafspraken. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. We sturen daarom op een gezonde balans tussen financieel- en maatschappelijke rendement bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

Omgevingsrisico's

Op omgevingsrisico's, zoals politieke en macroeconomische risico's, kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het, waar nodig, bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

Risicomanagement

De Woonplaats hanteert een geautomatiseerd systeem voor het vastleggen en bijhouden van haar risico's op zowel strategisch-, tactisch- als operationeel vlak. Naast de risico's worden ook de oorzaken en gevolgen van de risico's ingeschat en vastgelegd. Een inschatting van de politieke-, financiële- of imagoschade van de risico's leidt tot een bruto en netto risicoscore. Uit deze risico's is een lijst van belangrijkste risico's geselecteerd die extra aandacht krijgt.

De belangrijkste strategische risico's van De Woonplaats per ultimo 2025 zijn:

Strategisch risico	Beheersmaatregelen
Cybersecurity niet op niveau	Naast technische maatregelen zetten wij intensief in op de awareness bij onze medewerkers.
Geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar hebben	De Woonplaats gaat de komende jaren een fors aantal nieuwe woningen realiseren, in lijn met de prestatieafspraken met onze kerngemeenten.
Onbetrouwbare politiek	De huurbevriezing, die uiteindelijk niet doorging, liet in 2025 zien hoe gevoelig de woningcorporaties zijn voor de landelijke en lokale politiek. Door te werken met scenario's in onze begrotingen proberen wij zoveel mogelijk onzekerheden te kwantificeren en bijsturingsmogelijkheden te identificeren.
Onvoldoende datakwaliteit	In 2025 is begonnen met de implementatie van de Informatievisie 2025-2030. We blijven sturen op onderwerpen zoals 'klant centraal' en 'Prettig en digitaal samenwerken'. In 2025 is een Datasteward begonnen om de kwaliteit van onze Vastgoeddata verder te verbeteren.
Financiële ratio's voldoen niet aan de normen	Met een betrouwbare Planning & Controlcyclus proberen we binnen de grenzen van de ratio's te blijven door vroegtijdig te signaleren en waar nodig bij te sturen.
Klimaatverandering	Met Klimaatadaptatie (tegengaan wateroverlast, droogte, hittestress), CO2 neutrale woningvoorraad in 2050, Circulair bouwen, Energiezuinige woningen en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen proberen wij de effecten van klimaatverandering te beperken.

De Woonplaats herijkt iedere tertiaalrapportage haar belangrijkste risico's. In samenwerking met de business controllers worden alle risico's periodiek herijkt in lijn met de doelen uit het ondernemingsplan.

Risicomanagement is een onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering. Risico's die gepaard gaan met onze financiering worden periodiek besproken in de Treasury-commissie. Risico's met betrekking tot Privacy en Security worden periodiek besproken in het Security/Privacy-overleg. De risicobereidheid op beide gebieden is laag.

Frauderisico's

De bestrijding van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze processen. Hierdoor zijn de frauderisico's en beheersmaatregelen niet direct zichtbaar. Om de risico's zichtbaar te maken wordt eens in de drie jaar een uitgebreide frauderisicoscan uitgevoerd. Eind 2025 is de frauderisicoscan 2025 opgeleverd aan het MT en deze zal in 2026 met de RvC worden gedeeld. Uit deze scan kwamen geen grote verrassingen. Een aantal aanbevelingen zal de beheersing van frauderisico's verder versterken.

Hoewel onze risicobereidheid met betrekking tot frauderisico's extreem laag is, realiseren wij ons dat geen enkel systeem 100% bestand is tegen bewust frauduleus handelen. Door de inrichting van onze processen en de daarbij behorende interne controles (hard controls) wordt geprobeerd de gelegenheid om te frauderen zo klein mogelijk te maken. Het moet echter wel werkbaar blijven. Een deel van de frauderisico's kan daarbij niet met hard controls worden voorkomen. Hier werken soft controls veel beter.

Bestuursverklaring

In 2025 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als bestuur van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd;
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

w.g.
Leon Buiting
Directeur-bestuurder

w.g.
Gabriël Kaplan
Directeur-bestuurder

Enschede, 26 mei 2026

Enschede, 26 mei 2026

Verslag Raad van Commissarissen

1 Taken en rollen: helder en in verbinding

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt integraal toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen De Woonplaats. Dat doen we vanuit een combinatie van onafhankelijkheid, betrokkenheid en een scherp oog voor de maatschappelijke opdracht van de corporatie. Onze rol is driedig: toezichthouder, adviseur en werkgever van de bestuurder. Het bestuur is verantwoordelijk voor het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, de strategie, de financiering en de naleving van relevante wet- en regelgeving. De RvC zorgt dat het bestuur hierover goed en tijdig verantwoording aflegt en dat besluitvorming transparant, zorgvuldig en toekomstgericht is.

We baseren ons werk onder andere op de statuten, het RvC-reglement en de Governancecode Woningcorporaties. De RvC werkt via drie vaste commissies — Audit, Remuneratie en Projecten — die besluitvorming voorbereiden en adviseren, waarna de RvC als geheel de besluiten neemt. Daarnaast geven wij jaarlijks opdracht tot controle van de jaarstukken en keuren wij de opdrachtverlening voor de periodieke visitatie goed.

Onze toezichtrol staat niet op zichzelf: wij voeren actief gesprekken met de Ondernemingsraad, het Huurdersplatform, medewerkers, het managementteam, stakeholders en de externe accountant. Zo blijven wij goed aangehaakt bij de kansen en risico's in de organisatie én in de lokale en regionale context waarin De Woonplaats opereert.

2 Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

De samenwerking tussen bestuur en RvC kenmerkt zich door vertrouwen, transparantie en een gedeeld beeld van onze maatschappelijke opdracht. Goed toezicht is voor ons meer dan het afvinken van formele kaders: het gaat om het versterken van de kwaliteit van de organisatie en haar bijdrage aan goede, betaalbare woningen in leefbare buurten. We hechten daarbij sterk aan: een open dialoog met het bestuur, een eenduidige visie op strategie en maatschappelijke opgaven en het continu verbeteren van transparantie en verantwoording.

De RvC ziet het als haar taak om scherp te bieden waar nodig, richting te geven waar gewenst en ruimte te laten waar het kan. In dit jaarverslag beschrijven we de manier waarop wij invulling gaven aan die rol in 2025, een jaar met grote uitdagingen en stevige ambities.

3 Governancecode woningcorporaties: leidend maar werkbaar

De Woonplaats en de RvC onderschrijven alle principes van de Governancecode Woningcorporaties 2025. De code vormt een stevige basis onder ons toezicht en wordt door het bestuur en de RvC actief toegepast. De governance-principes zijn vastgelegd in diverse documenten zoals de statuten, het RvC-reglement, het directiereglement, het financieel reglement, het treasurystatuut en het procuratie- en delegatieprotocol. De RvC hanteert een eigen toezicht- en toetsingskader, dat periodiek wordt geactualiseerd. Bij benoemingen, (her)benoemingen en evaluatiemomenten toetsen we steeds of de inrichting en werkwijze van bestuur en RvC aansluiten bij de Governancecode en de maatschappelijke verwachtingen die bij een grote corporatie horen.

Daarnaast bewaakt de RvC dat regels en processen actueel blijven, waaronder het rooster van aftreden, het introductie- en opleidingsprogramma voor commissarissen en de werving- en selectieprocedures. Ook hier geldt: eenvoud waar het kan, scherp te waar het moet.

4 Samenstelling en functioneren van de Raad van Commissarissen

4.1 Samenstelling en diversiteit

De RvC bestond per 31 december 2025 uit zes leden, waarvan twee op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging en daarnaast nog een junior commissaris (trainee). De deskundigheid binnen de Raad is breed en complementair: van financiën en vastgoed tot governance, juridische zaken, maatschappelijke organisaties en HR. De RvC beschouwt diversiteit — in achtergrond, ervaring en perspectief — als een belangrijke voorwaarde voor goed toezicht.

4.2 Profielschets en deskundigheid

De profielschets, openbaar via de website van De Woonplaats, vormt het uitgangspunt bij elke werving en herbenoeming. We toetsen regelmatig of de profielen nog passend zijn bij de opgaven van De Woonplaats en actualiseren deze waar nodig. Doel is een krachtig en gebalanceerd team dat in staat is om een brede maatschappelijke opdracht te duiden en te monitoren.

4.3 Afscheid en opvolging

In 2025 is de werving voor een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging, wegens het aftreden van de heer D.H. Janssen in 2025 succesvol afgerond. Ook is het proces voor de werving van een junior commissaris met expertise in ICT en innovatie succesvol afgerond. Deze wervingstrajecten verliepen open, zorgvuldig en met ondersteuning van een extern bureau (CK Search). Zowel bestuur als huurdersvertegenwoordiging waren hierbij nauw betrokken.

De RvC spreekt grote waardering uit voor de inzet van de heer D.H. Janssen en waardeert de samenwerking met het Huurdersplatform bij de werving en selectie.

4.4 Rooster van aftreden en functies per 31 december 2025

Het rooster van aftreden en de functies van de RvC zijn bijgewerkt conform de Governancecode. De teamsamenstelling bood een goede balans tussen ervaring en vernieuwing. De functies van voorzitter, vicevoorzitter en commissieleden zijn helder belegd en worden jaarlijks geëvalueerd op effectiviteit en taakverdeling. Hieronder volgen het rooster van aftreden, samenstelling RvC en hoofd- en nevenfuncties.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats per 31 december 2025			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer M. Bijker	2022	-	2026
De heer J.B. de Groot	2019	2023	2027
De heer B.J. Klein Entink	2019	2023	2027
De heer C. Örnek	2022	-	2026
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot	2023	-	2027
De heer D.H. Janssen	2017	2021	**2025
De heer H.A. Weitenberg	**2025	-	2029
<i>Mevrouw J. Feenstra (junior commissaris)</i>	<i>**2025</i>	-	<i>2027</i>

** Mevrouw J. Feenstra is per 25 maart 2025 benoemd tot junior commissaris (trainee) bij De Woonplaats. De heer D.H. Janssen is per 1 april 2025 afgetreden als lid Raad van Commissarissen van De Woonplaats. Op 26 mei 2025 is de heer H.A. Weitenberg benoemd als lid Raad van Commissarissen bij De Woonplaats.

Naam	Eerste benoeming	Her-benoeming	Jaar van aftreden	Functie binnen Raad*	Kern-commissie**	Hoofdfunctie**	Relevante nevenfuncties**
De heer M. Bijker Geboortejaar: 1968 Profiel: Governance, Maatschappelijke organisaties	2022		2026	Voorzitter, Lid	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Bestuur Mediant (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Entrea Lindenhout (Arnhem) en <i>m.i.v. 1 juli 2025 in de rol van voorzitter</i>
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960 Profiel: Juridische Zaken, Governance	2019	2023	2027	Vicevoorzitter, Lid	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (<i>tot 1 april 2025</i>) <i>Per 1 april 2025</i> Seniorrechter A Rechtbank Overijssel (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Docent alimentatierecht- en rekenen Voorzitter Redactieraad INA/SdU Lid Technische Commissie TC Delden Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel) Voorzitter Expertgroep Alimentatie Voorzitter Raad van Beroep Stichting Tucht recht Scheidingsmediation (<i>sinds december 2024</i>) Auteur bij WoltersKluwer NV voor uitgave Tekst&Commentaar Boek 1 Titel 17 Burgerlijk Wetboek
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968 Profiel: Vastgoed en Volkshuisvesting	2017	2021	2025 (<i>tot 1 april 2025</i>)	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Werkveld Adviescommissie (WAC) Sociaal-Ruimtelijk Lid Werkveld Adviescommissie (WAC) bij de Academie van Bouwkunst (<i>tot 1 juli 2025</i>)
De heer drs. B.J. Klein Entink RA Geboortejaar: 1974 Profiel: Financiën & Control, Vastgoed	2019	2023	2027	Lid	Audit-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Touché (Eefde) Interim-bestuurder bij Leolux Furniture Group B.V. (Venlo) (<i>tot 19 december</i>) DGA bij KEMC B.V. (Aalten) 	<ul style="list-style-type: none"> Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) Bestuurslid (penningmeester) lokale afdeling CDA Aalten-Dinxperlo Bestuurder bij Stichting Continuïteit Holding Europa Have (<i>per 11 december 2025</i>)
De heer C. Örnek Geboortejaar: 1971 Profiel: Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisaties	2022		2026	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur-bestuurder Wijkkracht <i>tot 1 mei 2026</i> (Hengelo) DGA bij CO Advies & Management B.V. <i>per 4 december 2025</i> (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Commissaris bij woningcorporatie Portaal (Utrecht) Bestuurslid Sociaal Werk Nederland
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot Geboortejaar: 1965 Profiel: HR/ organisatieontwikkeling	2023		2027	Lid	Audit-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Global HR Directeur bij EFFECT Photonics (Eindhoven) 	<i>n.v.t.</i>
De heer H.A. Weitenberg Geboortejaar: 1969 Profiel: Vastgoed en Volkshuisvesting	2025 (<i>per 26 mei 2025</i>)		2029	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur en eigenaar bij Proveste (Leeuwarden) 	<i>n.v.t.</i>
Mevrouw J. Feenstra Geboortejaar: 1985 Profiel: ICT en innovatie	2025		2027	Junior commissaris (trainee)	<i>n.v.t.</i>	<ul style="list-style-type: none"> MT lid – Key Accountmanager – Consultant Digital Business TRIMM JaninkaFeenstra.com – freelance ondernemer 	

** Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2025. Er hebben zich na afloop van het verslagjaar enkele wijzigingen voorgedaan. Het actuele rooster van aftreden en functies is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

4.6 Functioneren

Belangenverstrengeling, integriteit en onafhankelijkheid

De RvC functioneert onafhankelijk en zonder belangenverstrengeling. In 2025 deden zich binnen de RvC en/of het bestuur geen situaties voor die aanleiding gaven tot meldingsplicht of integriteitsteksties.

Commissarissen vervullen hun rol zonder last of ruggespraak en zonder andere functies die strijdig zijn met de belangen van De Woonplaats. Dat geldt eveneens voor het bestuur. Aan de RvC en het bestuur zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke verstrekt.

De leden van de RvC blijven goed geïnformeerd over ontwikkelingen binnen de sector door het bijwonen van congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden zijn bovendien aangesloten bij de VTW.

Integriteit en aanspreekbaarheid zijn vaste agendapunten in overleg met bestuur en organisatie. De RvC hecht eraan dat integriteit onderdeel is van het dagelijks gesprek en de cultuur van De Woonplaats.

Huurders Belangen organisatie Enschede en Huurdersplatform

In 2025 zijn er financiële onregelmatigheden aan het licht gekomen binnen de boekhouding van zowel de Huurders Belangen organisatie Enschede (HBE) als het overkoepelende Huurdersplatform. Dit heeft geleid tot een vermoeden van fraude door de voormalig penningmeester. Deze constatering heeft De Woonplaats, de HBE en het Huurdersplatform diep geraakt. De penningmeester die vermoedelijk verantwoordelijk was, is inmiddels overleden.

In overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Openbaar Ministerie heeft De Woonplaats aangifte gedaan tegen de voormalig penningmeester. Het Openbaar Ministerie beoordeelt of aanvullend onderzoek nodig is.

Tegelijkertijd heeft De Woonplaats intensieve gesprekken gevoerd met het Huurdersplatform en de HBE. Hoewel de overige bestuursleden niet verwijtbaar handelden, droegen zij wél bestuurlijke verantwoordelijkheid. Beide besturen hebben daarom besloten hun functies neer te leggen.

Dit besluit heeft gevolgen voor de samenwerking met huurdersverenigingen en bewonerscommissies. De komende periode onderzoeken wij welke maatregelen nodig zijn om het werk van de HBE en het Huurdersplatform zo goed mogelijk voort te zetten.

Informatievoorziening en zelfevaluatie

De informatievoorziening vanuit het bestuur is robuust en actueel. Via tertiaalrapportages, interne risicobeheersingsrapportages, projectrapportages en klachtenrapportage heeft de RvC zicht op de voortgang, de risico's en de kwaliteit van de organisatie. De planning- en controlcyclus wordt door de RvC als toereikend ervaren. Aan de hand van het ondernemingsplan, de (meerjaren)begroting en andere beleidsdocumenten zoals de portefeuillestrategie en financieel beleidsplan, toetst de RvC jaarlijks het te voeren financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijke beleid.

Op 30 oktober 2025 vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats onder begeleiding van extern bureau Atrivé, waarin zowel de individuele rollen als het samenspel binnen de Raad en met het bestuur centraal stonden. Ook reflecteerden we op leiderschap intern en extern, het bestuursmodel en de dynamiek binnen de RvC en met het bestuur. De zelfevaluatie werd afgesloten met een themasessie met het MT.

5 Commissies en overlegstructuur: gericht, deskundig en wendbaar

De RvC werkt met drie vaste commissies die besluiten voorbereiden en de RvC adviseren. Elke commissie heeft een duidelijke rol in het versterken van toezicht en besluitvorming.

De commissies hebben hun werk vanuit die context met grote zorgvuldigheid uitgevoerd.

5.1 Auditcommissie: kwaliteit van controle en bewaker van financiële betrouwbaarheid

De Auditcommissie ziet erop toe dat De Woonplaats beschikt over solide financiële processen, betrouwbare rapportages en effectieve risicobeheersing. In 2025 kwam de commissie vijf keer bijeen. De belangrijkste accenten lagen op:

- de beoordeling en toetsing van financiële verslaglegging en begroting
- opvolging van auditbevindingen van de concern controller en aanbevelingen van de externe accountant
- risicobeheersing, waaronder ontwikkeling ICR, onderhoudsuitgaven en interne beheersing
- actualisatie van financiële beleidsdocumenten

De Auditcommissie gaf in 2025 positieve adviezen voor onder andere:

- het verantwoordingsdocument treasury 2024
- het uitstel van de jaarrekening 2024
- goedkeuren financieel beleidsplan 2026
- goedkeuren treasurystatuut
- goedkeuren financieringsplan
- de vaststelling van de jaarstukken 2024
- het vaststellen van het BDO-controleplan 2025
- het vaststellen van het jaarplan interne beheersing 2026
- het jaarplan 2026 en de (meerjaren)begroting 2026–2035
- het treasuryjaarplan 2026

5.1.2 Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant is verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening en levert daarbij controleplannen, managementletters en jaarrekeningrapportages op. De RvC bespreekt deze stukken kritisch en bevraagt de accountant op bevindingen en voortgang.

De samenwerking tussen De Woonplaats en BDO werd in 2023 geëvalueerd en vanwege de positieve ervaringen verlengd met drie jaar, met een optie tot vier extra jaren. Na afronding van de jaarrekeningcontrole 2024 vond in 2025 een wisseling plaats van de controlerend accountant. RvC en bestuur spraken nadrukkelijk waardering uit voor de constructieve samenwerking met controlerend accountant de heer R. Van Hecke.

De Auditcommissie besprak in mei 2025 het accountantsverslag en de jaarstukken 2024 in aanwezigheid van BDO; deze gesprekken vonden zowel mét als zonder het bestuur plaats. Ook het controleplan werd in september behandeld, waarbij aandachtspunten via de manager Financiën zijn teruggekoppeld aan BDO.

5.2 Projectencommissie: zicht op investeringen, risico's en leefbaarheid

In 2025 vergaderde de Projectencommissie acht keer. De commissie ontving uitgebreide informatie over investeringsprojecten met grotere risico's of substantiële financiële impact, evenals thematiek rondom Klant & Wijken. Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investerings vanaf een bedrag van € 3 miljoen.

Belangrijke accenten in het toezicht waren:

- waterschade Pathmos
- ontwikkeling Huurdersplatform 2.0
- leefbaarheidsstrategie en gebiedsvisies
- ambitieuze investeringsvoorstellen
- collegiale solidariteit met collega-corporaties

Besluiten op advies van de Projectencommissie:

De RvC keurde onder meer de volgende investeringsvoorstellen goed:

- DO1 Telgendijk (Enschede)
- DO1 Indië (Almelo — solidariteit Sint Joseph)
- DO2 Lipperkerkstraat (Enschede)
- DO2 Floraparkstraat (Enschede)
- DO1 Kop van Boulevard (Enschede)
- DO1 Eefseler Esch (Enschede)
- DO2 Kop van Boulevard
- DO2 renovatie/verduurzaming Berkenkamp/Bontweverij
- DO-voorstel toekomst 62 getroffen woningen Pathmos/Stadsveld

5.2.1 Projectendag

De jaarlijkse en zeer geslaagde projectendag vond plaats in de Achterhoek en stond in het teken van wonen, zorg en gebiedsontwikkeling. Na een lunchgesprek met wethouder de heer G. Visser over de volkshuisvestelijke opgave in Winterswijk en de samenwerking met De Woonplaats, volgde een enerverende tour met elektrische buggy's. De RvC bezocht onder andere:

- woon- en zorgcomplex Kattenberg (Aalten)

- diverse projecten in Winterswijk (onder andere Europalaan, Vondelstraat, COA, Kleine Parallelweg/Spoorstraat)
- de zorgboerderijen Hesselink en Boeijink

De RvC als werkgever en het samenspel met het bestuur

De RvC vervult de werkgeversrol op een manier die rust, vertrouwen en openheid bevordert. RvC en bestuur werken vanuit korte lijnen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor continuïteit en kwaliteit van leiderschap.

Het bestuur waardeert de veilige ruimte om uitdagingen, twijfels en successen te delen, terwijl de RvC scherp blijft op presteren naar vermogen. Het samenspel wordt als constructief en volwassen ervaren — juist ook wanneer het schuurt. Voor 2026 zien RvC en bestuur kansen om de dialoog nog meer te richten op strategische keuzes voor de lange termijn en op het expliciet maken van waarden die richting geven aan besluiten.

Maatschappelijk en mensgericht perspectief versterken

De Woonplaats werkt vanuit de driehoek mens — stenen — geld. Bij projectbesluiten wordt deze balans steeds beter gevonden, al ligt in de hectiek van veel projecten de nadruk soms te sterk op vastgoed en financiën. RvC en bestuur delen daarom de ambitie om het mensgerichte en maatschappelijke perspectief structureler te verankeren in besluitvorming.

Tweehoofdig bestuur

- In 2024 startte de werving van een tweede directeur-bestuurder.
- Onder begeleiding van CK Search en in samenwerking met MT, OR en Huurdersplatform werd de heer G. Kaplan per 1 maart 2025 benoemd als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar.
- Met het aangekondigde vertrek van directeur-bestuurder de heer L.H. Buiting vanwege pensionering in 2026 startte begin 2026 de werving van zijn opvolger.
- Een tweehoofdig bestuur blijft het uitgangspunt voor een sterke continuïteit en brede bestuurlijke slagkracht.

De RvC spreekt grote waardering uit voor de wijze waarop de organisatie in 2025 resultaten heeft geboekt.

5.3 Remuneratiecommissie: ontwikkeling, governance en bezoldiging

De Remuneratiecommissie (voorzitter en vicevoorzitter) vergaderde tweemaal in 2025. De commissie bereidde onder meer de volgende onderwerpen voor:

- de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC
- permanente educatie
- naleving Governancecode
- benoeming in het bestuur
- ontwikkel- en opleidingsplan bestuur
- herbezinning bestuursmodel
- voorstel bezoldiging bestuur en RvC voor 2026

6 Werkwijze van de RvC en besluiten

De RvC keurt zowel impliciet (via toezicht op beleid en effecten) als expliciet (bij formele besluitplicht) besluiten van het bestuur goed. De Raad vervult daarnaast een actieve klankbordrol richting het bestuur en denkt gevraagd en ongevraagd mee over strategische vraagstukken.

In 2025 vonden vijf reguliere vergaderingen (voorafgegaan door RvC voorbespreking) en drie ingelaste overleggen plaats, aangevuld met vier themasessies over:

- huurverhoging en huurbevrozing
- portefeuilleplan
- mens en organisatie
- jaarplan 2026

Voorafgaand aan de RvC vergaderingen in maart en november vond overleg plaats met de OR; met het Huurdersplatform werd in februari en september gesproken. Van de RvC vergaderingen zijn verslagen en actie- en besluitenlijsten opgesteld.

6.1 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft in 2025 intensief toezicht gehouden op de maatschappelijke opdracht van De Woonplaats.

Daarbij werd onder andere:

- nauwlettend geïnformeerd over de forse waterschade in Pathmos/Stadsveld, inclusief maatregelen, communicatie en nazorg;
- verdiepend gesproken over de portefeuillestrategie (formeel goedgekeurd);
- toezicht gehouden op het proces rondom prestatieafspraken in Doetinchem en de regionale afspraken 2026–2029 voor Aalten, Winterswijk en Oost-Gelre en deze goedgekeurd. De regionale woonafspraken en de Nationale Prestatieafspraken vormden een belangrijke basis onder de afspraken. De prestatieafspraken voor de gemeente Enschede volgen in het voorjaar van 2026;
- goedkeuring gegeven aan diverse biedingen voor Achterhoek, Enschede, Doetinchem en landelijk bezit;
- toezicht gehouden op begroting, projecten en uitvoering van ambities;
- toezicht gehouden op de omgang met relevante stakeholders en de werking van lokale netwerken waarin De Woonplaats actief is;
- deelgenomen aan gebiedsgerichte stakeholderbijeenkomsten, RvC WoOn netwerkbijsamelingen, Projectendag en eindejaarsbijeenkomst.

De RvC concludeert dat De Woonplaats de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave zorgvuldig, transparant en in nauwe samenwerking met huurders en stakeholders uitvoert.

6.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Toezicht Aw en WSW

Tijdens het toezichtgesprek met de Aw (mei 2025) werd De Woonplaats als laag-risico beoordeeld.

De toezichtbrief over 2024 bevatte twee aandachtspunten:

- Overschrijding huursomstijging (5,77% vs. 5,3%) – inmiddels gecorrigeerd.
- Ontbreken sloop- en verhuiskostenreglement – wordt opgelost via een nieuw sociaal statuut in afstemming met gemeenten en huurdersorganisaties.

Het WSW beoordeelde De Woonplaats opnieuw als financieel gezond, met een bestendige strategie en haalbare plannen. Verbetering is nodig bij datakwaliteit en het onderhoudsproces om een robuuste meerjarenonderhoudsbegroting te kunnen opstellen.

Financiële continuïteit, meerjarenbegroting en risicobeheersing

Belangrijke onderwerpen voor de RvC in 2025:

- portefeuilleplan en strategische afwegingen
- voorgenomen huurbetrouwbaarheid
- presteren naar vermogen / realisatiegraad
- grip op onderhoud en datakwaliteit
- cybersecurity en awareness aspecten
- balans tussen mens, stenen en geld

Het jaarplan 2026 en meerjarenbegroting 2026–2035 werden in november goedgekeurd. De RvC ziet dat De Woonplaats inzet op maximaal maatschappelijk rendement.

Jaarstukken 2024, accountantsverslag en managementletter

Op 26 mei besprak de RvC de jaarstukken 2024 met het bestuur en de externe accountant en stelde deze onder voorbehoud van positieve controleverklaring vast. Decharge werd verleend.

De concept-managementletter 2025 werd in november besproken; opvolging wordt viermaandelijks gemonitord. De definitieve managementletter is nagezonden.

Verbinding met huurders en stakeholders

De RvC bleef in 2025 actief betrokken bij stakeholders via:

- Projectendag in de Achterhoek
- gebiedsgerichte stakeholderbijeenkomsten met veel bewoners, huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie,
- netwerkbijeenkomsten (WoOn, VTW, Aedes)
- gesprekken met managementleden, beleidsmakers, OR en Huurdersplatform
- deelname aan eindejaarsbijeenkomst
- gesprekken met externe accountant en concern controller (zonder bestuur)

Belangrijkste besluiten 2025 – compact overzicht

Volkshuisvesting en maatschappij

- Bekrachtiging goedkeuring ondernemingsplan 2025-2030
- Goedkeuring biedingen gemeenten Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem, Enschede en landelijk bezit
- Goedkeuring portefeuilleplan 2025 tot 2031 (ten behoeve van begroting 2026)
- Goedkeuring omvangrijke investeringsvoorstellen: DO1 Telgendijk te Enschede, DO2 Indiëterrein te Almelo (solidariteit Sint Joseph), DO2 sloop/ nieuwbouw Lipperkerkstraat fase 5 te Enschede, DO2 Floraparkstraat te Enschede, DO2 renovatie- en verduurzamingsvoorstel Berkenkamp/ Bontweverij te Enschede, DO1 haalbaarheidsvoorstel Kop van Boulevard, DO1 Eefsele Esch te Groenlo, DO2 Kop van Boulevard, DO voorstel toekomst 62 getroffen woningen Pathmos/ Stadsveld
- Bekrachtiging vergaderwijze en besluiten van 16 juli jl. omtrent Kop van Boulevard
- Goedkeuring regionale prestatieafspraken Achterhoek 2026 t/m 2029 (Oost-Gelre, Winterswijk en Aalten) en Doetinchem 2026-2027. *NB De prestatieafspraken van de gemeente Enschede volgen in het voorjaar van 2026*

Governance en organisatie

- Bekrachtiging benoeming mevrouw J. Feenstra als junior commissaris (trainee) voor de periode van twee jaar met ingang van 25 maart 2025
- Goedkeuring concept RvC jaarverslag 2024
- Voorgenomen besluit om de heer H.A. Weitenberg te benoemen als lid Raad van Commissarissen (op voordracht huurdersvertegenwoordiging) voor de periode van vier jaar
- Inrichting en rolverdeling collegiaal bestuur
- Benoeming van de heer H.A. Weitenberg als lid Raad van Commissarissen van De Woonplaats (op voordracht huurdersvertegenwoordiging) met ingang van 26 mei 2025, voor een periode van vier jaar
- Benoeming van de leden van de Projectencommissie, bestaande uit de heer H.A. Weitenberg (voorzitter) en de heer C. Örnek (lid)
- Externe begeleiding zelfevaluatie door Atrivé
- Voorgenomen besluit om de heer M. Bijker te herbenoemen als lid Raad van Commissarissen in de rol van voorzitter voor een periode van vier jaar
- Voorgenomen besluit om de heer C. Örnek te herbenoemen als lid Raad van Commissarissen (op voordracht huurdersvertegenwoordiging) voor een periode van vier jaar
- Vaststelling bezoldiging RvC 2026 en remuneratieafspraken bestuur
- Vaststelling vergaderschema 2026
- Start werving tweede directeur-bestuurder onder begeleiding van CK Search
- Benoeming van de leden van de Selectiecommissie, bestaande uit de heer J.B. de Groot (voorzitter), de heer M. Bijker (lid) en de heer G. Kaplan als advieslid

Financiën

- Goedkeuring Verantwoordingsdocument Treasury 2024
- Goedkeuring memo uitstel vaststelling jaarrekening 2024
- Goedkeuring financieel beleidsplan, treasurystatuut en financieringsplan
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2024
- Vaststelling klassenindeling H De Woonplaats jaar 2025
- Goedkeuring déchargeverlening aan het bestuur over het jaar 2024

- Vaststelling controleplan en opdrachtbevestiging BDO 2025
- Goedkeuring jaarplan 2026 en meerjarenbegroting 2026-2035
- Goedkeuring treasury jaarplan en jaarplan interne beheersing 2026

7 Beloningskader en bezoldiging

De WNT is leidend voor de bezoldiging van bestuurders en commissarissen.

In 2025 viel De Woonplaats opnieuw in klasse H, met een maximale bezoldigingsnorm van € 246.000. De beloning van beide bestuurders en van de RvC ligt volledig binnen de WNT-norm (voor commissarissen en voorzitter is dit 10% respectievelijk 15% van het maximum van zwaarteklasse H en binnen de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging werd in 2025 opnieuw vastgesteld, passend bij de gewijzigde norm. Met junior commissaris mevrouw J. Feenstra zijn speciale afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2025

Beloning bestuur 2025 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
De heer L.H. Buiting	192.704	23.695		216.399
De heer G. Kaplan	138.647	19.440		158.087

Beloning commissarissen 2025 (bedragen in € en excl BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer M. Bijker	Voorzitter	€ 25.745
De heer J.B. de Groot	Vicevoorzitter	€ 17.166
De heer D.H. Janssen (**tot 1 april 2025)	Lid	€ 4.291
De heer C. Örnek	Lid	€ 17.166
De heer B.J. Klein Entink	Lid	€ 17.166
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	Lid	€ 17.166
De heer H.A. Weitenberg (**m.i.v. 26 mei 2025)	Lid	€ 10.290
Totaal		€ 108.990

8 Permanente educatie

Bestuur en RvC blijven zich ontwikkelen via trainingen, cursussen en branchebijeenkomsten. De PE-systematiek borgt dat actuele kennis structureel wordt onderhouden en aansluit bij de uitdagingen van een moderne corporatie. In 2025 zijn opnieuw de vereiste PE-punten behaald.

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2024	PE-punten 2025
De heer L.H. Buiting	n.v.t.	Juli 2024	Juni	18	62,5
De heer G. Kaplan	n.v.t.	Maart 2025	heden	n.v.t.	34,5

Naam	PE-punten 2024	PE-punten 2025
De heer M. Bijker	13	4
De heer J.B. de Groot	1	5
De heer D.H. Janssen (**tot 1 april 2025)	6	3
De heer C. Örnek	12	6
De heer B.J. Klein Entink	7	4
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	12	3
De heer H.A. Weitenberg (**m.i.v. 26 mei 2025)	n.v.t.	3
Mevrouw J. Feenstra (**m.i.v. 25 maart 2025)	n.v.t.	12

9 Verbindingen

De Woonplaats heeft twee verbindingen: zelfstandige juridische entiteiten waarmee de corporatie duurzaam is verbonden en waarin zij een zakelijk — meestal financieel — belang heeft. Het bestuur informeert de RvC periodiek over deze verbindingen en de ontwikkelingen die daarbij spelen. Tijdens RvC-vergaderingen worden relevante dossiers besproken en in het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van beide verbindingen.

Naast de reguliere informatielijnen heeft de RvC op basis van statuten en reglement specifieke goedkeuringsrechten bij verbindingen. Dit betreft onder meer:

- vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- overdracht of overgang van (een substantieel deel van) de onderneming aan een derde;
- het aangaan of beëindigen van duurzame samenwerkingen tussen De Woonplaats en een verbinding.

In 2025 zijn geen voorstellen tot ontbinding van deelnemingen aan de RvC voorgelegd.

10 Verklaring Raad van Commissarissen

Op 26 mei 2026 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2025 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2025 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2025. Het jaarverslag 2025 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 mei 2026.

Enschede, 26 mei 2026

w.g.

De heer M. Bijker

Voorzitter Raad van Commissarissen



alle ruimte!

Jaarrekening 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	53
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	55
3	Kasstroomoverzicht 2025	56
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	58
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	77
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	82
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	82
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	83
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	104
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	115

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	124
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	124
3	Nevenvestigingen	124

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.577.874	2.343.114
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	227.332	214.493
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.823	19.044
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	931	11.055
	<u>2.825.960</u>	<u>2.587.706</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.293	13.049
Financiële vaste activa	(3)	
Andere deelnemingen	7.014	7.163
Latente belastingvordering(en)	36.837	40.583
Overige vorderingen	156.308	166.648
	<u>200.159</u>	<u>214.394</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>3.038.412</u>	<u>2.815.149</u>
Vlottende activa		
Voorraden	(4)	
	703	667
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	1.602	1.444
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.235	6.384
Overige vorderingen	188	373
Overlopende activa	16	49
	<u>4.041</u>	<u>8.250</u>
Liquide middelen	(6)	
	6.659	9.362
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>11.403</u>	<u>18.279</u>
	<u>3.049.815</u>	<u>2.833.428</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.200.408	1.019.553
Overige reserves		560.179	590.924
Resultaat boekjaar		189.344	150.111
		<u>1.949.931</u>	<u>1.760.588</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		39.265	29.899
Latente belastingverplichtingen		32.344	34.333
Overige voorzieningen		88	199
		<u>71.697</u>	<u>64.431</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		908.251	882.186
Verplichtingen uit hoofde van derivaten		42.829	50.150
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		17.149	16.762
Overige schulden		18.982	18.893
TOTAAL LANG VERMOGEN		<u>987.211</u>	<u>967.991</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		15.435	20.936
Schulden aan leveranciers		5.245	700
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		6.475	4.901
Overlopende passiva		13.821	13.881
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		<u>40.976</u>	<u>40.418</u>
		<u>3.049.815</u>	<u>2.833.428</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 140.432	133.535
Opbrengsten servicecontracten	(12) 7.593	8.183
Lasten servicecontracten	(13) -9.390	-8.255
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -13.697	-13.635
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -62.832	-59.203
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -7.401	-6.692
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	54.705	53.933
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 9.925	3.674
Toegerekende organisatiekosten	-97	-111
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.978	-2.058
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	850	1.505
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) -46.581	-50.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 220.402	187.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20) 393	461
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	174.214	137.713
Opbrengst overige activiteiten	(21) 767	730
Kosten overige activiteiten	(22) -1.763	-1.739
Nettoresultaat overige activiteiten	-996	-1.009
Overige organisatiekosten	(23) -5.451	-5.566
Leefbaarheid	(24) -2.494	-2.278
Bedrijfsresultaat	220.828	184.298
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25) 5.436	-761
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 231	110
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -33.573	-33.156
Financiële baten en lasten	-27.906	-33.807
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	192.922	150.491
Belastingen	(28) -3.929	-1.094
Resultaat deelnemingen	(29) 351	714
Resultaat na belastingen	189.344	150.111

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	132.718		127.219	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.685		6.482	
Vergoedingen	9.736		6.940	
Overige bedrijfsontvangsten	736		777	
Ontvangen interest	11		39	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		150.886		141.457
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-211		-209	
Lonen en salarissen	-15.883		-14.742	
Sociale lasten	-2.594		-2.354	
Pensioenlasten	-1.917		-1.606	
Onderhoudsuitgaven	-51.943		-52.510	
Overige bedrijfsuitgaven	-30.467		-30.391	
Betaalde interest	-23.388		-23.335	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-512		-348	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-960		-755	
Vennootschapsbelasting	1.976		-10.341	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-125.901		-136.591
Kasstroom uit operationele activiteiten		24.987		4.866
transporteren		24.987		4.866

	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		24.987		4.866
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.927		3.675	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.118		1.138	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		11.045		4.813
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-28.555		-38.244	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-29.029		-28.473	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-931		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-913		-244	
Investeringen overig	-371		-3.015	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-59.799		-69.976
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-48.754		-65.163
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen		500		400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-48.254		-64.763
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		51.000		153.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-30.436		-92.120
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.564		60.880
		-2.703		983
Mutatie liquide middelen		-2.703		983
Liquide middelen per 1 januari	9.362		8.379	
Liquide middelen per 31 december	6.659		9.362	
		-2.703		983

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting De Woonplaats is feitelijk en statutair gevestigd op Wethouder Beversstraat 175 te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

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

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

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

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn verder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de Handleiding functionele indeling 2025 toegepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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

1. Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

- **Marktwaaarde**
De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige)aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat.
- **Beleidswaarde**
Dit betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vijf onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

2. Vastgoed in ontwikkeling

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

3. Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

1. Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

2. Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, 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 rentelast verwerkt.

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 Woonplaats 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.

3. Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

4. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakte tot en met 2023 gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijshedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd.

Bij het toepassen van kostprijshedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

In lijn met de geldende regelgeving en uit oogpunt van risicobeheersing heeft De Woonplaats de derivatenportefeuille in de jaren tot en met 2023 volledig afgebouwd door het beëindigen (afkopen) van derivaten of het laten doorzakken van derivaten in leningen. De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. Na het beëindigen van het derivaat is er geen hedge-instrument meer en eindigt de hedge accounting. De reële waarde (afkoopsom) van het derivaat komt in de winst- en verliesrekening tot uiting op het moment dat de oorspronkelijke afgedekte positie in de winst- en verliesrekening wordt verantwoord. De verwerkingswijze in de jaarrekening wordt hierna per maatregel toegelicht.

- Doorzakken derivaten in leningen

De marktwaarde van de derivaten op het moment van doorzakken wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd (conform RJ 290.639). Het verschil tussen de nominale en reële waarde van de nieuwe leningen wordt op basis van RJ 254.201-202 in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de looptijd van de leningen geamortiseerd.

- Beëindigen (afkoop) derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De afkoopsom wordt in de balans onder de FVA verwerkt en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de afgedekte lening (ofwel de oorspronkelijke einddatum van het derivaat).

- **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**
Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

- Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Het bestuur van De Woonplaats heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is een ondernemingsplan opgesteld waarin de belangrijkste ondernemingsdoelstellingen en activiteiten zijn opgenomen. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en komen tot uitdrukking in een meerjarenbegroting.

De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2025 als volgt:

- Interest Coverage Ratio (ICR): 2,07 (norm minimaal 1,4)
- Loan to value (LTV): 45,1% (norm maximaal 70%)
- Solvabiliteit: 52,0% (norm minimaal 30%)
- Dekkingsratio: 33,8% (norm maximaal 70%)
- Onderpandratio: 36,8% (norm maximaal 70%)

Op basis van de meerjarenbegroting is onze verwachting dat De Woonplaats ook in de toekomst blijft voldoen aan de financiële ratio's en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te voldoen.

Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van De Woonplaats is gewaarborgd.

Valuta

Presentatie- en functionele valuta

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

Risicoanalyse en -beheersing

In het Bestuursverslag, hoofdstuk 8, is een toelichting opgenomen over risicomanagement bij De Woonplaats.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

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 een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Een object kan meerdere verhuureenheden bevatten. Uitgangspunt is dat de eenheden onderling goed vergelijkbaar zijn, bijv. een commerciële plint, of wanneer het contract leidend is vanuit de waarderingscontext zoals bij zorg gerelateerde eenheden het geval is. Onderling zijn de objecten naar aard en context minder vergelijkbaar en daarom worden ze in afzonderlijk waarderingscomplexen beoordeeld.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De Woonplaats waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

- Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. In 2023 is 100% van het vastgoed getaxeerd. De twee opvolgende jaren zal een taxatie-update van deze full-waardering worden uitgevoerd. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVt.

- Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed. De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

- Vrijheidsgraden

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden (in de toelichting op de balans zijn de vrijheidsgraden afzonderlijk opgenomen).

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object of in geval van leegstand de markthuur na correctie voor huurdering. Na mutatie wordt in geval van doorexploratie de huur opgetrokken naar de markthuur.

- Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaren in het complex, sluit de onderhoudsnorm aan bij de bijdrage aan de VvE voor instandhoudingsonderhoud.

- Leegwaarde

De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object vrij van huur en gebruik. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.

- **Eindwaarde**
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

- Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies 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.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwuutgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

- Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

- Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor De Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

- Waardemutaties

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

- Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

- Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

- Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds ontvangen subsidies. Ook wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de ingeschatte marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op balansdatum dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

- Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en vrijvallen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Beleidswaarde

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

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-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 mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door De Woonplaats vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3. van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

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

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

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde 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 nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats 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 ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,49% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2025 van 2,01% (2024; 2,04%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten waren tot en met 2022 gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelde. Ultimo 2025 zijn inmiddels alle derivaten afgekocht en zal de afgekochte waarde van deze derivaten volgens een vaststaand schema worden geamortiseerd.

Vorderingen

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

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

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel 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 incurantheid van de voorraden.

Vlottende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

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. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening latente belastingen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post latente derivaten.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Belastingen

Acute belastingen

De grondslagen met betrekking tot acute belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingen

De grondslagen met betrekking tot latente belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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.

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.

Leasing

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

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

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

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door De Woonplaats.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als De Woonplaats zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

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

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

De Woonplaats verwerkt de overheidsheffingen op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid zijn opgenomen de kosten voor Woonmaatschappelijk werk, waaronder kosten van personeel dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt, de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van eigen bezit en een bijdrage aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Rentebaten en rentelasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van De Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen De Woonplaats tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geïnclassificeerd 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 de relatieve oppervlakte van het aantal DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aantal 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 fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua oppervlakte verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve oppervlakte van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

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
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.462.923	1.380.629	220.189	221.047
Herwaarderingen	978.707	855.283	48.320	31.960
Waardeverminderingen	-98.515	-109.170	-54.016	-55.022
Stand per 1 januari	<u>2.343.115</u>	<u>2.126.742</u>	<u>214.493</u>	<u>197.985</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	33.577	58.426	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	931	484	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	30.719	28.397	22	120
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-5.079	-2.719	-9.495	-1.012
Overboeking ORT bestaand bezit	-7.803	0	-17	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	-2.010	1.276	5.519	137
Overboeking ORT van onroerende zaken in ontwikkeling (nieuwbouw)	-3.772	0	0	0
Overboeking van onrendabele top in ontwikkeling (verbetering projectmatig)	-13.777	-32.637	0	-175
Herclassificaties van en naar activa in ontwikkeling (verkrijgingsprijs)	0	-2.733	0	-403
Herclassificaties naar activa in ontwikkeling (waardeveranderingen)	0	-5.038	0	272
Aanpassing marktwaarde	203.694	170.478	16.810	17.131
Overige mutaties	-1.721	438	0	438
Totaal mutaties 2025	<u>234.759</u>	<u>216.372</u>	<u>12.839</u>	<u>16.508</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.521.350	1.462.923	210.732	220.189
Herwaarderingen	1.141.167	978.707	62.890	48.320
Waardeverminderingen	-84.643	-98.516	-46.290	-54.016
	<u>2.577.874</u>	<u>2.343.114</u>	<u>227.332</u>	<u>214.493</u>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 17.298 woongelegenheden, 2.163 parkeerplekken en 845 overige verhuureenheden opgenomen.

Uitgangspunten marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	%	%
Woongelegenheden	7,38	6,88
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,23	7,98
Parkeergelegenheden	6,51	8,28
Intramuraal zorgvastgoed	5,25	5,39

Externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2023 (jaar 1) is een full-waardering voor 100% van het vastgoed uitgevoerd.
- ♦ In jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full-waardering.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS web versie 2026.2.0 en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

Marktwaarde proces

Woningstichting De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt voorbereid en door de externe taxateur wordt afgerond. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst en waar nodig aangepast. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties.

De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVT.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Conform het handboek is de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden berekend voor een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Schematische vrijheid

Deze parameter is voor alle complexen ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Markthuur(stijging)

Door externe taxateur is de markthuur van alle woningen aangepast en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. De markthuur van het BOG is eveneens comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Bij het ZOG is de markthuur bepaald aan de hand van de Normatieve Huisvestingscomponent en de daarbij behorende zorgzwaarte pakketten (ZZP), vervolgens is deze markthuur comparatief getoetst aan de hand van referentietransacties. De bepaling van de markhuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

De exit yield is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde(stijging) is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Mutatie- en verkoopkans

In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat voor de werking van het rekenmodel noodzakelijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen in het doorexploiteerscenario aansluiting gezocht bij het handboek. De onderhoudskosten voor het uitpondscenarij zijn bij alle woningtaxaties aangepast, hierbij wordt 70% van het onderhoud van doorexploiteerscenario voor aangehouden. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG/MOG/ZOG is aansluiting gezocht bij het handboek.

Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexpluiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. Zo is in het boekjaar 2024 bij de eenheden die zijn getroffen door de overstroming in Pathmos achterstallig onderhoud ingerekend.

Technische splitsingskosten

De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.

Bijzondere omstandigheden

Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

Erfpacht

Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Bandbreedtes vrijheidsgraden

	Parkeren	Woningen	Bedrijfs- en maatschappelijk-, vastgoed	Zorgvastgoed
Markthuur (in € per VHE)	15 - 200	165 - 1.470	28 - 225	76 - 225
Leegwaarde (in € per VHE)	3.000 - 37.500	14.000 - 542.000	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet doorexpluiteren	3,85% - 10,15%	3,87% - 8,00%	3,40% - 26,35%	3,40% - 9,16%
Disconteringsvoet uitponden	5,00% - 11,50%	5,00% - 15,00%	n.v.t.	n.v.t.
Exit Yield doorexpluiteren	4,00% - 8,75%	2,30% - 12,80%	5,30% - 15,10%	6,00% - 14,23%
Exit Yield uitponden	0% - 10,10%	0% - 7,58%	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiegraad	10%	4,00%- 15,00%	n.v.t.	n.v.t.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2024 - 2025

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is in onderstaand overzicht weergegeven de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar de samenstellende delen.

	<u>2025</u> (€ * 1000)
Totaal marktwaarde 1 januari:	2.557.540
Af: Eenheden uit exploitatie	-11.153
Bij: Eenheden in exploitatie	<u>31.756</u>
Subtotaal	2.578.143
Mutatie in vastgoedgegevens:	
Contracthuur	44.733
Leegstand	5.311
Maximale huur	13.146
WOZ-waarde	-2.322
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	1.883
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.012
Overige mutaties	<u>964</u>
Subtotaal	62.703
Methodische wijzigingen	1.052
Marktonwikkeling:	162.678
Exploitatiebeperking:	<u>-</u>
Subtotaal	163.730
Totaal marktwaarde 31 december:	2.804.576
Totaal DAEB:	2.577.245
Totaal niet-DAEB:	<u>227.331</u>
	2.804.576

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 2.047 miljoen.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 709	€ 1.173
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.047	€ 1.047
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslaten per woning	€ 3.269	€ 3.757
Aantal verhuureenheden met EFG label	815	1

Streefhuur

De Woonplaats werkt volgens de beleidsrichtlijn van Rigo. Het tot stand komen van de streefhuren is een samenspel tussen verschillende niveaus in de organisatie. De uitgangspunten staan in het facetbeleid huurprijs en het portefeuilleplan. Jaarlijks worden streefhuren heroverwogen volgens een aantal spelregels. De belangrijkste zijn:

- Streefhuren worden aangepast op basis van de jaarlijkse indexatie van de aftoppingsgrenzen.
- Streefhuren mogen nooit meer zijn dan 97,5% van de maximaal redelijke huurprijs.

In de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over afgelopen jaar door De Woonplaats.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslaten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van De Woonplaats. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De Woonplaats beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

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

Bij het opstellen van de MJOB houdt De Woonplaats rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de prijslijsten in Vastware welke jaarlijks worden herijkt op basis van prijzenboek, offertes en werkelijke kosten.

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

In de MJOB houdt De Woonplaats rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	15 tot 21 jaar
Dak vervanging	42 tot 60 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging	32 tot 72 jaar
Keukens	18 tot 32 jaar
Badkamer	36 jaar
Toilet	40 jaar

Sensitiviteitsanalyse

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

x € 1.000.000	Effect op de beleidswaarde	
	DAEB	Niet-DAEB
Sensitiviteitsanalyse		
€ 25,- hogere streefhuur	€ 113,4	€ 3,7
€ 25,- lagere streefhuur	€ -109,0	€ -3,5
€ 25,- hogere onderhoudskosten per vhe	€ -15,1	€ -0,6
€ 25,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 15,1	€ 0,6
€ 25,- hogere beheerskostennorm	€ -15,1	€ -0,6
€ 25,- lagere beheerskostennorm	€ 15,1	€ 0,6
0,5% hogere mutatiegraad	€ 4,7	€ 0,4
0,5% lagere mutatiegraad	€ -5,3	€ -0,5
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -167,7	€ -16,9
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 197,1	€ 19,7

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 ca € 3.844 miljoen op waardepeildatum 01-01-2024 (2024: € 3.680 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	10.601	10.912
Waardeverminderingen	8.443	6.768
Herrekende stand per 1 januari	19.044	17.680
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-530	-311
Overboeking ORT bestaand bezit	1.309	1.675
Totaal mutaties 2025	779	1.364

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	10.071	10.601
Waardeverminderingen	9.753	8.443
	<u>19.823</u>	<u>19.044</u>

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025, 62 (2024: 65).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	24.986	35.708
Waardeverminderingen grond	-1.095	-1.095
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-12.836	-14.234
	<u>11.055</u>	<u>20.379</u>

Mutaties

Investeringen	30.241	38.399
Overboeking van vastgoed in exploitatie	1.910	7.903
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-188	0
Waardeveranderingen grond	658	0
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-14.224	-10.930
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-33.577	-58.426
Overboeking onrendabele top naar vastgoed in exploitatie	3.772	12.331
Mutaties voorraad grond	1.283	1.398
Totaal mutaties 2025	<u>-10.125</u>	<u>-9.325</u>

Boekwaarde per 31 december

Aanschafprijzen	24.655	24.986
Waardeverminderingen grond	-436	-1.095
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-23.288	-12.836
	<u>931</u>	<u>11.055</u>

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 0,1 miljoen (2024: € 1,9 miljoen) aan investeringssubsidies ontvangen ten behoeve van diverse projecten. De investeringssubsidies zijn geheel in mindering gebracht op de geïnvesteerde bedragen in de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en de post 'vastgoed in exploitatie'.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	31.350	28.222
Waardeverminderingen	-18.301	-17.205
	<u>13.049</u>	<u>11.017</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	486	3.143
Desinvesteringen	-15	-15
Afschrijvingen	-1.228	-1.096
Totaal mutaties 2025	<u>-757</u>	<u>2.032</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	31.820	31.350
Cumulatieve afschrijvingen	-19.527	-18.301
	<u>12.293</u>	<u>13.049</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

Afschrijvingen

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Casco gebouwen: lineair 35 jaar
- Installaties: lineair 20 jaar
- Inrichting: lineair 10 jaar
- Hard- en software: lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen: lineair 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	7.163	6.849
Aandeel resultaat deelnemingen	351	714
Dividend	-500	-400
Stand per 31 december	<u>7.014</u>	<u>7.163</u>

Andere deelnemingen

		<u>31-12-2025</u>
		x € 1.000
GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.058
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	955
		<u>7.013</u>

Latente belastingvordering(en)

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Verrekenbare fiscale verliezen	30.152	31.990
Afschrijvingspotentieel	6.664	8.542
Overige voorzieningen	22	50
	<u>36.838</u>	<u>40.582</u>

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,49% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2025 van 2,01% (2024; 2,04%), onder aftrek van het nominale belastingtarief.

Eind 2025 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 122,5 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2018 tot en met 2023. De ingediende aangiften over 2024 en de fiscale positie 2025 laten een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2025 € 30,2 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de verrekenbare verliezen (€ 30,2 miljoen) overige voorzieningen (€ 22K) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 6,7 miljoen). De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 40,2 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in standhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De Woonplaats heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2025 bedraagt € 2.007 miljoen en de boekwaarde ultimo 2025 bedraagt € 2.805 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 206 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, en ook de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

De Woonplaats heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2025 een bedrag ad € 10,5 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan rente lager is dan € 1 miljoen, dan wel 24,5% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Tot en met 2025 bedragen de niet in aftrek genomen rentelasten € 217,1 miljoen. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend. Daarom betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	156.171	166.648
Nog te vorderen projectkosten	137	0
	<u>156.308</u>	<u>166.648</u>

Onder de post 'Rente-instrumenten' is het cumulatieve verlies verantwoord voortvloeiend uit de beëindiging (afkoop) van derivaten, het doorzakken van derivaten in leningen, voor zover de afgedekte positie zich naar verwachting nog voordoet. De bedragen worden geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de derivaten. Van het bedrag van € 156,2 miljoen vervalt € 11 miljoen binnen een jaar, € 37,6 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 107,6 na 5 jaar.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	166.648	176.689
Amortisatie	-10.477	-10.041
Stand per 31 december	<u>156.171</u>	<u>166.648</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	703	667

In totaal is er per ultimo 2025 één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2024: 2).

Vastgoed bestemd voor de verkoop

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.301	1.210
Vertrokken huurders	1.055	1.149
	2.356	2.359
Voorziening wegens oninbaarheid	-754	-915
	1.602	1.444

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,87% van de jaarhuur (2024: 0,84%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting acute baten	2.235	6.384
------------------------------------	-------	-------

Overige vorderingen

Overige vorderingen	188	373
---------------------	-----	-----

Overlopende activa

Overige overlopende activa	16	48
----------------------------	----	----

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

6. Liquide middelen

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2025 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.019.553	880.628
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	181.028	143.817
Overige mutaties	2.589	0
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-2.762	-4.892
Stand per 31 december	<u>1.200.408</u>	<u>1.019.553</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	590.923	981.268
Stand per 31 december na resultaatbestemming	590.923	981.268
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	150.110	-251.420
	<u>741.033</u>	<u>729.848</u>
Overige mutaties	-2.589	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-181.028	-143.817
Overboeking gerealiseerde herwaardering	2.762	4.892
Stand per 31 december	<u>560.178</u>	<u>590.923</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.200 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.020 miljoen). Hiervan heeft € 1.192 miljoen betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 758 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie 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.

Resultaat boekjaar

Het resultaat over 2025 bedraagt €189,3 miljoen positief. Het resultaat na belastingen over 2025 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 te onttrekken aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	29.899	9.546
Dotatie	38.978	32.349
Onttrekking	-28.454	-11.880
Vrijval	-1.158	-116
Stand per 31 december	<u>39.265</u>	<u>29.899</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn geactiveerd om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	<u>32.344</u>	<u>34.333</u>

De latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post derivaten. Deze belastinglatentie is opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 38 miljoen.

Overige voorzieningen

Onderhoud verkochte woningen	<u>88</u>	<u>199</u>
------------------------------	-----------	------------

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	199	707
Dotatie	362	45
Onttrekking	-476	-571
Toevoeging rente	3	18
Stand per 31 december	<u>88</u>	<u>199</u>

9. Langlopende schulden

Schulden aan banken

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	882.186	812.122
Opgenomen gelden	51.000	153.000
Aflossing	-9.500	-62.000
Stand per 31 december	923.686	903.122
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.435	-20.936
Stand per 31 december	908.251	882.186

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille is 2,55%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2026 bedraagt € 15,4 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

Het nominale schuldrestant van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt € 933 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2025 is van het totale nominale schuldrestant van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 924 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2025 bedraagt € 945 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 769 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2025 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2025 € 939,9 miljoen (2024: € 1.040,5 miljoen). In de reële waarde van de leningen is ook de waarde van de extendible leningen meegenomen.

Verplichtingen uit hoofde van derivaten

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Verplichtingen uit hoofde van derivaten</i>		
Stand per 1 januari	50.150	51.275
Waardeverandering embedded derivaten	-5.436	760
Amortisatie derivaten	-1.885	-1.885
Stand per 31 december	<u>42.829</u>	<u>50.150</u>

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de reeds beëindigde derivaten met een negatieve kostprijs. Het betreft amortisatieboekingen, het zijn geen kasstromen. Van het bedrag van € 42,8 miljoen vervalt er € 1,9 miljoen binnen een jaar, € 8,0 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 32,9 miljoen na 5 jaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.601	10.912
Cumulatieve waardeveranderingen	6.161	4.947
Stand per 1 januari	<u>16.762</u>	<u>15.859</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-530	-311
Waardeveranderingen	917	1.214
Stand per 31 december	<u>17.149</u>	<u>16.762</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.071	10.601
Cumulatieve waardeveranderingen	7.078	6.161
Stand per 31 december	<u>17.149</u>	<u>16.762</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	18.802	18.711
Waarborgsommen	180	182
	<u>18.982</u>	<u>18.893</u>

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	<u>15.435</u>	<u>20.936</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>5.245</u>	<u>700</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	5.602	4.196
Loonheffing	873	705
	<u>6.475</u>	<u>4.901</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	8.020	7.614
Vooruit ontvangen huren	1.509	1.505
Overige overlopende passiva	3.954	4.473
Vooruitontvangen subsidies	338	288
	<u>13.821</u>	<u>13.880</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is aangepast en is begin 2025 goedgekeurd door de RvC. Ten opzichte van de vorige versie zijn met name de onderdelen met betrekking tot de financiële instrumenten sterk vereenvoudigd. Het Reglement Financieel beleid en beheer laat de wettelijke kaders zien, maar met het treasurystatuut is bepaald dat De Woonplaats geen derivaten wenst te gebruiken. Samen met het treasurystatuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitenbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Valutarisico

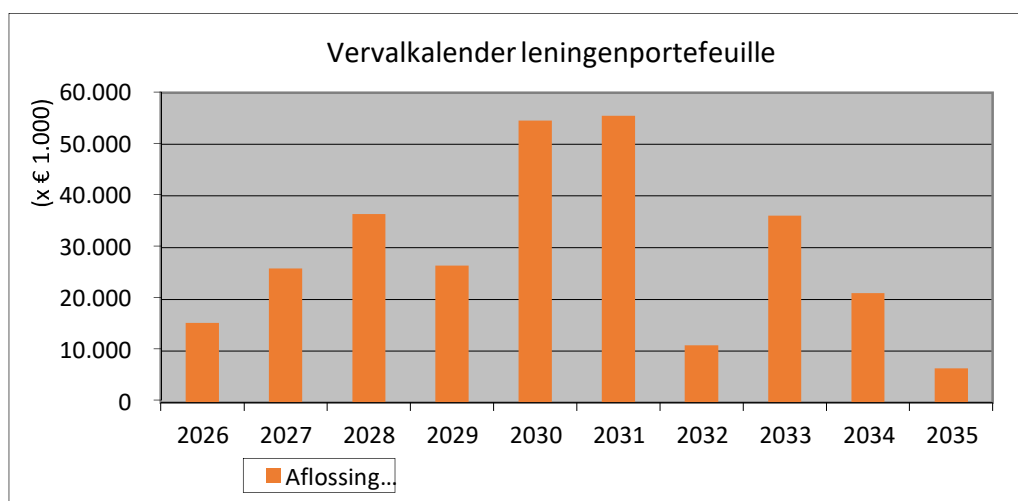
De Woonplaats loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2026 t/m 2035 bedragen € 290 miljoen. In de periode 2036 t/m 2045 wordt € 140 miljoen afgelost, vanaf 2045 bedragen de aflossingen € 493 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 924 miljoen per 31 december 2025 (2024: € 903 miljoen) is € 913 miljoen (2024: € 889 miljoen) vastrentend en € 10,5 miljoen (2024: € 14 miljoen) variabel.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2025 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	15.435	143.538	764.713
Rentebetalingen leningen	23.908	94.365	502.658
Totaal	39.343	237.903	1.267.371

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft in het verleden voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2025 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2024: € 181,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2024: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,30%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven (Bedragen x € 1.000)

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,875	0,170	1-7-2026
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,050	0,180	1-10-2026
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,735	0,310	1-2-2027
50105	30.000	2-4-2012	2-4-2062	3,895	0,300	2-4-2027
50138	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50139	2.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50140	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50141	10.000	3-12-2018	1-12-2034	3,720	0,380	1-12-2027
50103	25.000	1-10-2009	1-10-2059	3,725	0,380	2-10-2028
50111	11.800	1-11-2011	1-11-2054	3,480	0,370	1-11-2028
50112	10.000	1-11-2011	1-11-2049	3,485	0,370	1-11-2028
50136	4.000	1-12-2020	1-12-2058	3,520	0,370	1-12-2028
50137	6.000	1-12-2020	1-12-2058	3,520	0,370	1-12-2028

181.800

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waarden van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Afloss. wijze	Ingangsdatum	Start 2e periode	Einddatum	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	FIX	15-02-2007	01-07-2027	01-02-2047	3,8900	4,2500	15.500.000	-2.432.865
50094	FIX	12-02-2008	01-12-2030	01-12-2050	4,6613	4,6500	20.000.000	-3.723.073

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waarderingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden. Corporaties zijn verplicht een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,34% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. De maximale hoogte van het jaarlijkse obligo voor 2026 is € 3,2 miljoen.

Naast het jaarlijkse obligo heeft De Woonplaats op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door De Woonplaats.

Verbonden partijen

De Woonplaats heeft met haar deelnemingen een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen.. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. De deelnemingen hebben de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren, te betalen:

Binnen één jaar	€ 197.193
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 703.272
Meer dan vijf jaar	€ -

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 142,1 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden. De totale verplichtingen die aangegaan zijn met betrekking tot het onderhoud bedragen € 8,8 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	136.319	129.099
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.550	7.727
	<u>143.869</u>	<u>136.826</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.437	-3.291
	<u>140.432</u>	<u>133.535</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Sociale huur

Voor de jaarlijkse huurverhoging geldt de huursombenadering. De maximaal toegestane huursomstijging wordt gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar -0,5% (in 2024: 5,8% - 0,5% = 5,3%). De individuele huurverhoging mag 0,5% boven de huursom uitkomen (in 2024: 5,8%).

Begin 2025 kwamen we erachter dat we in 2024 bij een deel van onze huurders gemiddeld 0,5% meer huurverhoging hebben doorberekend dan onze bedoeling was. De totale huursomstijging is daardoor uitgekomen op 5,8%. Op individueel niveau past huurverhoging weliswaar binnen de wettelijke kaders (maximaal 5,8%), maar op totaalniveau komt de huursomstijging hoger uit dan de maximaal toegestane 5,3%.

Dit hebben we hersteld in de huurverhoging van 2025 bij de groep huurders die dit betreft. Zij krijgen in 2025 een gemiddeld 0,5% lagere huurverhoging. Daarmee komt de totale huursomstijging over de jaren 2024 en 2025 weer uit binnen de wettelijke kaders.

Vrije sector

Voor de vrije sector is bepaald dat de maximale huurverhoging 5,5% mag bedragen, dit is het gemiddelde inflatiepercentage van 2023 (4,5%) plus 1%. Ook hier wordt afgetopt op de maximaal redelijke huur.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	7.752	8.328
Vergoedingsderving wegens leegstand	-159	-145
	<u>7.593</u>	<u>8.183</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>9.390</u>	<u>8.255</u>
--------------------------	--------------	--------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>13.697</u>	<u>13.635</u>
--------------------------------	---------------	---------------

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	15.871	14.627
Sociale lasten	2.580	2.360
Pensioenlasten	1.892	1.591
	<u>20.343</u>	<u>18.578</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2025 had De Woonplaats 262 werknemers in dienst (2024: 254). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2025: 0).

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	5,92	4,69
Beleid & Organisatie	27,06	27,06
Klant & Wijken	106,49	105,86
Vastgoed	53,32	47,38
Financiën	38,34	37,59
	<u>231,13</u>	<u>222,58</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van De Woonplaats is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Per 1 januari 2026 is overgegaan naar de nieuwe regels voor pensioen. Alle pensioenen bij SPW zijn overgezet naar het vernieuwde pensioen. Het gehele fondsvermogen is verdeeld en alle pensioenen zijn daarbij verhoogd met 14,75%. De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	39.718	37.232
Mutatieonderhoud	5.224	4.140
Klachtenonderhoud	8.658	8.827
Toegerekende organisatiekosten	9.232	9.004
	<u>62.832</u>	<u>59.203</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	211	209
Zakelijke lasten	7.190	6.482
	<u>7.401</u>	<u>6.691</u>
<p>Het totaal van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt € 1.293.975 (2024: € 1.096.000).</p>		
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
<p>Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 211.557 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.</p>		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-43.454	-43.539
Planontwikkelingskosten	-1.727	-10
Gerealiseerde waardeverandering VOV	165	150
Afwaardering grondposities	-1.565	-6.958
	<u>-46.581</u>	<u>-50.357</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	203.623	170.478
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	16.779	17.131
	<u>220.402</u>	<u>187.609</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	393	461
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	413	424
Overige bedrijfsopbrengsten	231	198
Bijdrage zonnepanelen	123	108
	<u>767</u>	<u>730</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	1.763	1.739

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
23. Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.662	2.711
Overige personeelskosten	219	236
Kosten RVC	163	177
Overige kosten	615	713
Toegerekende organisatiekosten	1.448	1.381
Obligo WSW	244	259
Heffing Autoriteit woningcorporaties	100	89
	<u>5.451</u>	<u>5.566</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	246	281
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	11	15
	<u>257</u>	<u>296</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij De Woonplaats zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

24. Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven	947	982
Toegerekende organisatiekosten	1.547	1.296
	<u>2.494</u>	<u>2.278</u>

Financiële baten en lasten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	5.436	-761

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	11	38
Rente rek.courant	220	72
	<u>231</u>	<u>110</u>

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-23.899	-23.340
Rente derivaten	-8.592	-8.155
Rente kortlopende schulden	-1.082	-1.660
Rente liquide middelen	0	-1
	<u>-33.573</u>	<u>-33.156</u>

28. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute baten	-2.570	-2.546
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	396	384
Mutatie belastinglatentie	-1.755	1.068
	<u>-3.929</u>	<u>-1.094</u>

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	192.922	150.491
Fiscale correcties:		
Elimineren niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-220.795	-188.070
Elimineren waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT's)	45.229	51.085
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-2.337	-2.826
Fiscaal lager resultaat verkopen	-1.062	395
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.722	-1.952
Fiscaal meer onderhoud (minder activeren)	-12.044	-13.150
Fiscale correctie rente derivaten	9.990	9.553
Fiscaal niet-aftekbare rente (ATAD)	10.452	17.622
Overige	1.395	-2.303
Totaal fiscale correcties	-171.894	-129.646
Belastbare winst	21.028	20.845
Fiscale verliesverrekening	-11.014	-10.922
Belastbaar bedrag	10.014	9.923
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000	38	38
Belastingbedrag 25,80% over het meerdere	2.532	2.508
Totaal acute belastinglast	2.570	2.546
Acute belastinglast	-2.570	-2.546
Belasting voorgaande jaren	396	384
Mutatie belastinglatentie	-1.755	1.068
Totale belastinglast	-3.929	-1.094
Effectieve belastingtarief	-19,8%	0,7%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -19,8% (2024: -0,7%).

Vanaf 2022 komen verliezen boven € 1 miljoen nog maar tot 50% van de belastbare winst voor verrekening in aanmerking, nadat die belastbare winst is verminderd met voornoemd bedrag van € 1 miljoen. Het resterende verlies blijft overigens wel beschikbaar voor verrekening in een later jaar. Dit betekent dat over het niet voor verrekening in aanmerking te nemen belastbare winst voor 2025 van € 10 miljoen een acute belastinglast ontstaat van € 2,6 miljoen. De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. Op basis van de verminderde aanslag Vpb 2018 zijn er voldoende verliezen om de aan Dinxperlo toerekenbare winst in 2025 volledig te verrekenen.

29. Resultaat deelnemingen

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	321	594
MFA Velve Lindenhof VOF	30	120
	<u>351</u>	<u>714</u>

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

WNT-VERANTWOORDING 2025 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2025

Bedragen x € 1

	L. Buiting	G. Kaplan
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	192.704	136.947
Beloningen betaalbaar op termijn	23.555	19.339
<i>Subtotaal</i>	216.259	156.286
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	206.236
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	216.259	156.286
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

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024	Directeur- bestuurder	
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1/1 - 31/12	
Dienstbetrekking?	1,0	
	ja	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	179.226	-
Beloningen betaalbaar op termijn	23.585	-
<i>Subtotaal</i>	202.811	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	-
Bezoldiging	202.811	-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/03	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	25.745	17.166	4.292	17.166
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	6.066	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>25.745</u>	<u>17.166</u>	<u>4.292</u>	<u>17.166</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	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	24.995	16.666	16.666	16.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	C. Örnek	V.E.A.M. Gremmen-de Groot	H.A. Weitenberg
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	26/5 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.166	17.166	10.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	24.600	14.827
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.166</u>	<u>17.166</u>	<u>10.290</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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	C.Örnek	V.E.A.M. Gremmen-de Groot
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.666	16.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300

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.

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.577.874	0	2.343.114	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	227.332	0	214.493
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	19.823	0	19.044
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	932	0	11.055	0
	<u>2.578.806</u>	<u>247.155</u>	<u>2.354.170</u>	<u>233.536</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.988	305	12.730	319
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	216.896	0	197.554	0
Interne lening	50.231	0	52.549	0
Andere deelnemingen	0	7.014	0	7.163
Latente belastingvordering(en)	33.409	3.429	36.821	3.762
Overige vorderingen	156.308	0	166.648	0
	<u>456.844</u>	<u>10.443</u>	<u>453.572</u>	<u>10.924</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	703	0	667
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.434	168	1.290	154
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	31.008	0	26.403
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.036	199	5.811	573
Overige vorderingen	188	0	373	0
Overlopende activa	16	0	103	0
	<u>3.674</u>	<u>31.375</u>	<u>7.578</u>	<u>27.130</u>
Liquide middelen	6.600	58	9.304	59
	<u>10.274</u>	<u>32.136</u>	<u>16.882</u>	<u>27.856</u>
	<u>3.057.912</u>	<u>290.039</u>	<u>2.837.354</u>	<u>272.635</u>

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.200.408	71.775	1.019.553	54.321
Overige reserves	560.178	125.779	590.923	121.343
Resultaat boekjaar	189.344	19.344	150.111	21.890
	<u>1.949.930</u>	<u>216.898</u>	<u>1.760.588</u>	<u>197.554</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	39.265	0	29.899	0
Latente belastingverplichtingen	32.344	0	34.333	0
Overige voorzieningen	-184	271	0	254
	<u>71.425</u>	<u>271</u>	<u>64.232</u>	<u>254</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	908.251	0	882.186	0
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	42.829	0	50.150	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	17.149	0	16.762
Overige schulden	13.492	5.490	13.377	5.516
Interne lening	0	50.231	0	52.549
	<u>964.572</u>	<u>72.870</u>	<u>945.713</u>	<u>74.827</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	15.435	0	20.936	0
Schulden aan leveranciers	5.245	0	700	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	31.008	0	26.403	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.475	0	4.901	0
Overlopende passiva	13.822	0	13.880	0
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>71.985</u>	<u>0</u>	<u>66.821</u>	<u>0</u>
	<u>3.057.912</u>	<u>290.039</u>	<u>2.837.354</u>	<u>272.635</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	127.903	12.530	121.421	12.114
Opbrengsten servicecontracten	7.049	544	7.581	602
Lasten servicecontracten	-8.503	-887	-7.701	-554
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.357	-1.343	-12.258	-1.379
Lasten onderhoudsactiviteiten	-57.710	-5.122	-54.916	-4.287
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.679	-722	-6.007	-684
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.703	5.000	48.120	5.812
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.257	3.668	2.183	1.491
Toegerekende organisatiekosten	-87	-8	-102	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.339	-2.639	-1.339	-719
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-169	1.021	742	762
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.438	-1.142	-50.414	57
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	203.623	16.779	170.615	16.995
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	393	0	461
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	158.185	16.030	120.201	17.513
Opbrengst overige activiteiten	199	569	182	548
Kosten overige activiteiten	-1.214	-549	-1.195	-544
Nettoresultaat overige activiteiten	-1.015	20	-1.013	4
Overige organisatiekosten	-5.005	-447	-5.104	-461
transporteren	201.699	21.624	162.946	23.630

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	201.699	21.624	162.946	23.630
Leefbaarheid	-2.494	0	-2.278	0
Bedrijfsresultaat	199.205	21.624	160.668	23.630
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	5.436	0	-761	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.048	22	2.030	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.285	-2.128	-32.817	-2.266
Financiële baten en lasten	-25.801	-2.106	-31.548	-2.259
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	173.404	19.518	129.120	21.371
Belastingen	-3.403	-526	-900	-194
Resultaat deelnemingen	19.343	351	21.891	714
Resultaat na belastingen	189.344	19.343	150.111	21.891

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	124.627	8.094	119.309	7.908
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.297	4.391	2.487	3.996
Vergoedingen	8.870	865	6.317	623
Overige bedrijfsontvangsten	670	65	707	70
Ontvangen interest	1.849	1	1.963	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>139.313</u>	<u>13.416</u>	<u>130.783</u>	<u>12.602</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-193	-19	-190	-19
Lonen en salarissen	-14.471	-1.412	-13.418	-1.324
Sociale lasten	-2.364	-231	-2.143	-211
Pensioenlasten	-1.747	-170	-1.462	-144
Onderhoudsuitgaven	-47.798	-4.146	-49.049	-3.461
Overige bedrijfsuitgaven	-27.759	-2.709	-27.662	-2.729
Betaalde interest	-23.388	-1.839	-23.335	-1.928
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-512	0	-348	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-960	0	-755	0
Vennootschapsbelasting	1.800	176	-9.413	-929
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-117.392</u>	<u>-10.350</u>	<u>-127.775</u>	<u>-10.745</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>21.921</u>	<u>3.066</u>	<u>3.008</u>	<u>1.855</u>
transporteren	21.921	3.066	3.008	1.855

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	21.921	3.066	3.009	1.857
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.258	3.669	2.184	1.492
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.118	0	1.138
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	6.258	4.787	2.184	2.630
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-28.092	-464	-38.237	-7
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-29.029	0	-28.471	-2
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-931	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-913	0	-244
Investerings overig	-337	-33	-2.744	-271
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-58.389	-1.410	-69.452	-524
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-52.131	3.377	-67.268	2.105
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	500	0	400
Ontvangsten overig	2.318	0	2.531	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.318	500	2.531	400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-49.813	3.877	-64.737	2.506
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	51.000	0	153.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-30.436	0	-92.120	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-2.318	0	-2.531
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-30.436	-2.318	-92.120	-2.531
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.564	-2.318	60.880	-2.531
transporteren	-7.328	4.625	-849	1.830

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-7.328	4.625	-849	1.830
	-7.328	4.625	-849	1.830
Mutatie liquide middelen	-7.328	4.625	-849	1.831
Wijziging kortgeldmutaties	4.625	-4.625	1.832	-1.832
	-2.703	0	983	0
Liquide middelen per 1 januari	9.303	59	8.320	59
Liquide middelen per 31 december	6.600	59	9.303	59
	-2.703	0	983	0

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 26 mei 2026

w.g.
dhr. L.H. Buiting

w.g.
dhr. G. Kaplan

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 26 mei 2026

w.g.
dhr. M. Bijker

w.g.
dhr. J.B. de Groot

w.g.
dhr. B.J. Klein Entink

w.g.
dhr. C. Örnek

w.g.
mevr. V.E.A.M. Gremmen - de Groot

w.g.
H.A. Weitenberg

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen vanaf pagina 125.

2 Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3 Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor in Enschede (Nederland) heeft De Woonplaats de volgende nevenvestigingen:

- De Woonplaats locatie Winterswijk, Winterswijk (Nederland)
- Prismare, Enschede (Nederland)
- Stroinkshuis, Enschede (Nederland)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Woonplaats

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Woonplaats 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 Woningstichting De Woonplaats zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 53,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen,

waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,59 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten service contracten. Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 40 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,7 miljoen, afwijkingen qua transactiestromen boven € 130 duizend en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 2 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk Risicomanagement van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder bijvoorbeeld de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie en in het bijzonder de frauderisicoanalyse. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen	Wij hebben: <ul style="list-style-type: none">▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het

<p>te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.</p>	<p>maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de corporatie en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

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

deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 2.805 miljoen wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Woningstichting De Woonplaats. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Woonplaats waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 65 - 69 van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan</p>

complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Woningstichting De Woonplaats externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting De Woonplaats aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Woningstichting De Woonplaats toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 87-88 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Woonplaats gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Op pagina 88 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting De Woonplaats vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de

datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Enschede, 27 mei 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA