



**woonbron!**

# Thuis in de wijk

Jaarverslag 2025

# Inhoudsopgave

<b>01</b>	<b>Welkom</b>	<b>4</b>
<b>02</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>
<b>03</b>	<b>Ons woningbezit</b>	<b>8</b>
<b>04</b>	<b>2025 in cijfers</b>	<b>10</b>
<b>05</b>	<b>Thuis voelen in huis en in de buurt</b>	<b>11</b>
<b>06</b>	<b>Langer thuis is meer thuis</b>	<b>19</b>
<b>07</b>	<b>Vandaag voor morgen</b>	<b>22</b>
<b>08</b>	<b>Voldoende goede woningen</b>	<b>27</b>
<b>09</b>	<b>Grote opgaven vragen om gedeeld eigenaarschap</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Onze medewerkers zijn goud waard</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Onze financiële middelen</b>	<b>45</b>
<b>12</b>	<b>Risicomanagement</b>	<b>52</b>
<b>13</b>	<b>Visitatie</b>	<b>56</b>
<b>14</b>	<b>Prestatieafspraken</b>	<b>58</b>
14.1	Prestatieafspraken Delft	58
14.2	Prestatieafspraken Dordrecht	61
14.3	Prestatieafspraken Nissewaard	64
14.4	Prestatieafspraken Rotterdam	68
14.5	Prestatieafspraken Zuidplas	72
<b>15</b>	<b>Governance</b>	<b>75</b>
<b>16</b>	<b>Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>77</b>
<b>17</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>83</b>
17.1	Balans per jaareinde voor resultaatbestemming	84
17.2	Winst- en verliesrekening	86
17.3	Kasstroomoverzicht	87
17.4	Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	89
17.4.2	Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	98
17.5	Overige toelichtingen	153
17.6	Gebeurtenissen na balansdatum	160
17.7	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	161
17.8	Deelnemingen	164
17.9	Overige verbindingen	166
17.10	Ondertekening	167

---

<b>18</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>168</b>
18.1	Overige gegevens	168
18.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	169

---

<b>19</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>179</b>
19.1	Bijlage 1: Overzicht dochters en verbindingen Stichting Woonbron	179
19.2	Bijlage 2: Beloningen en vergoedingen topfunctionarissen 2025	179
19.3	Bijlage 3: Rooster van aftreden RvC, inclusief PE-punten	181

---

# Welkom

## Over ons

Woonbron is een woningcorporatie die zorgt voor betaalbare en goede woningen in wijken waar mensen graag willen wonen. We bieden mensen een thuis dat past bij hun leven: veilig, gezond, betaalbaar en in een buurt waar je je welkom voelt. Dat doen we met aandacht voor bewoners en voor de omgeving waarin zij wonen.

### **Thuis in de wijk**

Wat Woonbron bijzonder maakt, is haar sterke aanwezigheid in de wijk. We zijn Thuis in de wijk. Onze medewerkers kennen de buurten en de bewoners. Ze zijn zichtbaar, bereikbaar en werken samen met partners zoals wijkteams, zorgverleners en gemeenten. Zo kunnen we snel schakelen en doen wat nodig is. We kijken verder dan alleen stenen: we willen dat mensen prettig en met trots in hun wijk wonen.

### **Betaalbaar wonen in sterke en duurzame wijken**

Onze maatschappelijke opdracht is helder. We bouwen en onderhouden betaalbare woningen, zorgen voor leefbare buurten en ondersteunen bewoners wanneer dat nodig is. We investeren in duurzaamheid, toekomstbestendige woningen en sterke wijken. Daarbij maken we steeds keuzes die passen bij onze kern: wonen mogelijk maken voor mensen met een bescheiden inkomen en bijdragen aan een wijk waar iedereen mee kan doen.

### **Onze doelen, stappen en resultaten in 2025**

In het jaarverslag 2025 laten we zien hoe we deze doelen in praktijk brachten, welke stappen we zetten en welke resultaten we behaalden. Dit doen we aan de hand van de pijlers van onze koers. Op de volgende pagina's leest u hier meer over. Ook is [onze jaarrekening](#) beschikbaar.



Corporate story

# Voorwoord



2025 was een jaar waarin de wereld om ons heen stevig in beweging was. Voor Woonbron stond daarbij steeds één vraag centraal: hoe zorgen we dat mensen zich thuis voelen in hun woning én in hun wijk? Die vraag raakt aan betaalbaar wonen, goede woningen en sterke buurten, en vraagt om nauwe samenwerking met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners.

In het voorjaar zorgde de aangekondigde huurbevriezing voor veel onzekerheid. Voor ons, en voor veel corporaties, was het onduidelijk wat dit zou betekenen voor onze investeringen. Toen de maatregel uiteindelijk niet werd doorgezet, gaf dat weer ruimte. Ruimte om door te gaan met wat we ons hadden voorgenomen: investeren in nieuwbouw, in het verbeteren van onze bestaande woningen en in het verduurzamen van onze voorraad. Dat is hard nodig, want de woningnood blijft groot en de vraag naar passende en betaalbare woningen neemt toe.

## **Samen werken aan sterke en leefbare wijken**

Die investeringen staan niet los van de wijken waarin onze woningen staan. Juist daar zien we dat de samenleving verandert en dat spanningen tussen bewoners toenemen, bijvoorbeeld door schulden, overlast of woononzekerheid. Tegelijkertijd zien we ook veerkracht en betrokkenheid van bewoners die samen willen werken aan hun buurt. Dat vraagt om een aanpak waarin we zichtbaar aanwezig zijn, samenwerken met gemeenten en partners en blijven investeren in leefbaarheid. *Thuis in de wijk* gaf ook in 2025 duidelijke richting aan dat gezamenlijke werk.

## **Samen sturen op de realisatie van prestatieafspraken**

Met huurderorganisaties en gemeenten werkten we aan de realisatie van de prestatieafspraken en stellen we periodiek nieuwe afspraken op. Wederkerigheid is hierbij van belang. Het accent ligt op het versnellen van nieuwbouw, het verbeteren van woningen, betaalbaarheid en het vergroten van het aanbod voor ouderen en andere aandachtsgroepen. We monitoren de voortgang op de gemaakte afspraken en spreken elkaar hierop aan.

## **Langer zelfstandig wonen in sterke buurten**

Een ontwikkeling die steeds nadrukkelijker doorwerkt in onze wijken, is de vergrijzing. Steeds meer bewoners wonen

langer zelfstandig thuis, vaak met een toenemende zorgvraag. Dat vraagt om andere keuzes in wonen en om intensievere samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Woonbron stond in Rotterdam samen met partners aan de basis van het Manifest Zorgzame Buurten en is actief betrokken bij het aanjagen van deze beweging. In 2025 droegen we vanuit deze samenwerking bij aan gezamenlijke ambities richting de stad, met als doel buurten te versterken waarin mensen naar elkaar omzien en zo lang mogelijk prettig kunnen blijven wonen.

De opgaven waar we voor staan blijven groot. De druk op de woningmarkt, de energietransitie, vergrijzing, leefbaarheid en betaalbaarheid vragen blijvende aandacht en scherpe keuzes. Maar bovenal vragen zij om samenwerking. Alleen samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners kunnen we bouwen aan sterke buurten en een betaalbaar en passend thuis.

### **Onze medewerkers maken het verschil in de wijk**

Dat geldt ook voor de inzet van onze medewerkers. Onze collega's staan dagelijks in de wijken en zijn vaak het eerste aanspreekpunt voor bewoners. Zij maken het verschil in het contact, in het vinden van oplossingen en in de samenwerking met partners. Tegelijk merken zij dat de verharding van de samenleving ook hun werk raakt. Als bestuur zijn we trots op hun betrokkenheid en inzet. Het blijft onze verantwoordelijkheid om hen goed te ondersteunen, te investeren in veiligheid, training en ontwikkeling, en samen te blijven zorgen voor een werkbare en veilige omgeving. Want zonder onze medewerkers kunnen wij onze maatschappelijke opdracht niet waarmaken.

In 2026 zetten we dit werk met volle overtuiging voort. We blijven investeren, blijven leren en blijven bouwen aan een thuis voor al onze bewoners.

### **Lizan Goossens-Kloek & Richard Sitton**

Raad van Bestuur Woonbron

# Ons woningbezit

Gemeente								
	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
Bezit per categorie	Albrandswaard	Capelle a/d IJssel	Delft	Dordrecht	Nissewaard	Rotterdam	Zuidplas	TOTAAL
- Huurwoningen	0	204	7.490	5.101	3.050	19.889	871	36.605
- Huurwoningen (BOG contract)	0	0	0	0	0	20	0	20
- Onzelfstandige woonegelegenheden	0	0	18	26	0	173	0	217
- Onzelfstandige woonegelegenheden (BOG contract)	0	0	117	28	0	170	0	315
- Intramuraal Zorgvastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0
- Intramuraal Zorgvastgoed (BOG contract)	0	0	21	18	96	568	85	788
<b>TOTAAL VERHUUR (Woonegelegenheden)</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>7.646</b>	<b>5.173</b>	<b>3.146</b>	<b>20.820</b>	<b>956</b>	<b>37.945</b>
- Voorraad VOV Woningen (leegstand) bestemd voor verkoop	0	0	9	9	6	52	0	76
- Koopgarant woningen (verkocht)	7	0	721	758	415	3.626	0	5.527
- Koopcomfort woningen (verkocht)	3	0	277	103	51	463	0	897
<b>TOTAAL VERKOOP ONDER VOORWAARDEN (VOV)</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1.007</b>	<b>870</b>	<b>472</b>	<b>4.141</b>	<b>0</b>	<b>6.500</b>
<b>TOTAAL BESTUURSVERSLAG 2025</b>	<b>10</b>	<b>204</b>	<b>8.653</b>	<b>6.043</b>	<b>3618</b>	<b>24961</b>	<b>956</b>	<b>44.445</b>
- Huurwoningen	0	204	7.626	4.878	3.058	20.087	841	36.694
- Huurwoningen (BOG contract)	0	0	0	0	0	0	0	0
- Onzelfstandige woonegelegenheden	0	0	18	26	0	174	0	218
- Onzelfstandige woonegelegenheden (BOG contract)	0	0	117	28	0	176	0	321
- Intramuraal Zorgvastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0
- Intramuraal Zorgvastgoed (BOG contract)	0	0	151	18	96	568	85	918
<b>TOTAAL VERHUUR (Woonegelegenheden)</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>7.912</b>	<b>4.950</b>	<b>3.154</b>	<b>21.005</b>	<b>926</b>	<b>38.151</b>
- Voorraad VOV Woningen (leegstand) bestemd voor verkoop	1	0	11	8	3	48	0	71
- Koopgarant woningen (verkocht)	6	0	708	757	425	3.717	0	5.613
- Koopcomfort woningen (verkocht)	3	0	311	116	54	503	0	987
<b>TOTAAL VERKOOP ONDER VOORWAARDEN (VOV)</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>1.030</b>	<b>881</b>	<b>482</b>	<b>4.268</b>	<b>0</b>	<b>6.671</b>
<b>TOTAAL BESTUURSVERSLAG 2024</b>	<b>10</b>	<b>204</b>	<b>8.942</b>	<b>5.831</b>	<b>3.636</b>	<b>25.273</b>	<b>926</b>	<b>44.822</b>

**HUURCATEGORIE  
HUURWONINGEN**

	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
Bezit per huurcategorie	Albrandswaard	Capelle a/d IJssel	Delft	Dordrecht	Nissewaard	Rotterdam	Zuidplas	TOTAAL
- Activa ten dienste van exploitatie	0	0	4	4	0	11	0	19
- Goedkoop (0,00-452,20)	0	0	805	567	28	1.471	18	2.889
- Betaalbaar tot lage aftoppingsgrens (575,04-647,19)	0	85	4.043	2.940	1.786	11.889	397	21.140
- Betaalbaar tot hoge aftoppingsgrens (647,20-693,60)	0	9	651	424	350	1.594	100	3.128
- Duur tot liberalisatiegrens (693,61-808,06)	0	65	1.536	921	727	3.619	229	7.097
- Duur tot middenhuurgrens (808,07-1080,65)	0	28	392	232	155	1.133	106	2.046
- Duur boven middenhuurgrens (>= 1080,66)	0	17	59	13	4	173	21	287
<b>TOTAAL BESTUURSVERSLAG 2025</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>7.490</b>	<b>5.101</b>	<b>3.050</b>	<b>19.890</b>	<b>871</b>	<b>36.605</b>

	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	Gemeente	
Verhuringen per huurcategorie	Albrandswaard	Capelle a/d IJssel	Delft	Dordrecht	Nissewaard	Rotterdam	Zuidplas	TOTAAL
- Goedkoop (0,00-477,20)			57	18	3	94	1	173
- Betaalbaar tot lage aftoppingsgrens 477,20 – 682,96		1	210	117	78	486	15	907
- Betaalbaar tot hoge aftoppingsgrens (682,96 - 731,93)			50	27	21	90	13	201
- Duur tot liberalisatiegrens (731,93 - 900,07)		8	65	264	33	261	33	664
- Duur tot middenhuurgrens (900,07 – 1184,82)		2	7	38	6	73	2	128
- Duur boven middenhuurgrens (>= 1184,83)		1	6	5	2	17	1	32
<b>TOTAAL BESTUURSVERSLAG 2025</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>395</b>	<b>469</b>	<b>143</b>	<b>1021</b>	<b>65</b>	<b>2105</b>
								0
Aandeel primaire doelgroep (incl nieuwbouw)	0,00%	11,11%	78,27%	35,92%	74,81%	68,21%	38,71%	62,37%
Aandeel beleidsvrije ruimte (incl nieuwbouw)	0,00%	0,00%	4,97%	4,46%	1,48%	2,04%	4,84%	3,19%
Aandeel primaire doelgroep (excl nieuwbouw)	0,00%	11,11%	78,27%	65,61%	74,81%	68,21%	75,00%	70,47%
Aandeel beleidsvrije ruimte (excl nieuwbouw)	0,00%	0,00%	4,97%	3,62%	1,48%	2,04%	3,13%	2,87%
Voorraadontwikkeling (netto, totaal huur)	0	0	-136	223	-8	-197	30	-88
Verkopen	0	0	32	17	9	98	0	156
1e vrije verkopen	0	0	32	14	9	97	0	152
1e koopgarant	0	0	0	3	0	1	0	4

# 2025 in cijfers

WONINGEN IN BEZIT EN  
VERKOCHT ONDER  
VOORWAARDEN

44.445

AEDES-BENCHMARK

A / B

(op klantoordeel en bedrijfslasten)

WAARDERING  
DIENSTVERLENING 8 OF  
HOGER

72 %

TEVREDENHEID KLANTEN  
OVER HUN WONING

6,4

JAARRESULTAAT

€ 478,5 mln.



UITGEGEVEN AAN  
ONDERHOUD

€89 mln.



# Thuis voelen in huis en in de buurt



We maken wijken sterker en veerkrachtiger. Bewoners moeten zich thuis voelen. Wij zijn zichtbaar in de wijk en spreken bewoners actief aan. Schoon, heel en veilig zijn de basis. We letten op de balans tussen 'vooruitkomers' en 'rondkomers'. In 2025 voeren we de wijkplannen uit en meten we per wijk hoe prettig het wonen is. We doen dit binnen ons programma Samenwerking in de wijk, waarin we met onze partners samenwerken aan prettige wijken en buurten.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

## Onze doelen voor 2025

Doelen
Samenwerking in de wijk: wijkplannen leefbaarheid en veiligheid uitgevoerd; 'prettig wonen' per wijk gemeten.
Samenwerking in de wijk: start verduurzaming van de eerste tranche van de circa 80 aangekochte woningen in Carnisse.
Samenwerking in de wijk: $\geq 2$ participatie-onderzoeken in Dordrecht West en meer Bewonersbrigades in de wijken.
Woongenot centraal: 25% van de portieken/complexen per jaar geschouwd met bewoners.
Betaalbaarheid & sociaal incasseren: $\leq 150$ deurwaarderszaken in 2025; streven: geen ontruiming door betalingsachterstand.
Betaalbaarheid & sociaal incasseren: klusbus elk kwartaal actief in Delfshaven met energiecoaches.
Onze dienstverlening: 72% 8+ in dienstverlening

## Samenwerking in de wijk

Het Rijk voert het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) uit. Drie gebieden waar wij actief zijn doen mee: Rotterdam Zuid, Delft West en Dordrecht West. Samen met gemeenten en partners pakken we wonen, leefbaarheid, veiligheid en onderwijs aan.

### Rotterdam Zuid – Carnisse

- We combineren sociaal beheer met passend nieuw woningaanbod, gericht op doorstroming en stabiliteit in de wijk.
- In 2025 werken we aan sociale appartementen aan de Texelsestraat
- We zijn betrokken bij sociale nieuwbouw op Carnisse-eiland en de Aalschoverstraat en middenhuur aan de Urkersingel. De planvorming is vergevorderd; de bouw start na 2025.
- Voor circa 80 aangekochte woningen starten we in 2025 met de eerste tranche verduurzaming, waarmee we bijdragen aan wooncomfort en lagere energielasten.

### Delft West – WijWest

- De uitvoeringsagenda WijWest is vastgesteld. In 2025 richten we ons op:
  - betere programmering en benutting van buurthuizen.
  - huisbezoeken met zorgpartners, gericht op het uitfaseren van EFG-labels;
  - aanpak van woonfraude en woonoverlast;
- Voor de Gillisbuurt is het Integraal Ontwikkelplan vastgesteld. We verbeteren bestaand bezit, voegen nieuwbouw toe en zorgen voor een goede aansluiting tussen oud en nieuw.

### Dordrecht West

- Het programma Dordt West is gestart. In 2025–2026 ligt de nadruk op sterke bewonersparticipatie en duurzame groei van bewonerskracht.
- We voeren minimaal twee participatie-onderzoeken met bewoners uit.
- Met Buurtklimaatje werken we aan meer groen en water om hittestress te verminderen.
- We organiseren meer Bewonersbrigades om samen leefbaarheidsproblemen te signaleren en aan te pakken.
- Met steun van de Uitvoeringsbrigade bouwen we aan een sterk en duurzaam netwerk van wijkpartners.



” We willen dat bewoners ervaren dat er naar hen wordt geluisterd

### Woongenot centraal

Prettig en veilig wonen staat voorop. We blijven woonfraude, ondermijning en overlast actief aanpakken. We combineren wijkervaringen met data om gericht te werken. In 2025:

- schouwden we meer dan 25% van onze portieken en complexen op ‘schoon, heel en veilig’, vaak samen met bewoners;
- voerden we verbeteringen door waar dat nodig is;
- huisvestten we mensen met urgentie (uitstroom zorg), met oog voor goede begeleiding en integratie in de wijk.

### Betaalbaarheid en sociaal incasseren

We signaleren betalingsachterstanden zo vroeg mogelijk en zoeken snel persoonlijk contact met bewoners. Het doel is om schulden te voorkomen voordat ze problematisch worden. Daarbij werken we intensief samen met gemeenten en hulpverlenende organisaties en hebben we afspraken gemaakt over tijdige begeleiding.

Deze aanpak is effectief. Door het vroegtijdig contact en het maken van haalbare betaalafspraken zien we een dalende trend in het aantal deurwaarderszaken. We wilden dit aantal terugbrengen van 400 in 2024 naar 150 in 2025. Hoewel dat doel nog niet is gehaald, is wel een forse daling gerealiseerd: eind 2025 stond de teller op 226. Ons uitgangspunt is dat bewoners die buiten hun schuld in financiële problemen komen, hun woning behouden. Uithuiszetting proberen we in deze situaties te voorkomen door maatwerk te bieden en schulden zo vroeg mogelijk aan te pakken.

Op meerdere plekken is onze klusbus ingezet, soms samen met energiecoaches, om bewoners praktisch te helpen en energiearmoede te verminderen.

## Woonjubilea 40 en 50 jaar

In 2025 stond Woonbron op verschillende plekken stil bij bewoners die al 40 of zelfs 50 jaar bij ons huren. Een bijzonder moment, want deze 'jubilarissen' wonen vaak al decennialang in hun buurt en zijn daarmee een gewaardeerd gezicht in de buurt. We vierden dit op een manier die past bij hen: met een gezamenlijke bijeenkomst in de wijk, onder het genot van koffie, thee en iets lekkers, of met een persoonlijk bezoek aan huis met een kleine attentie. Tijdens deze momenten was er volop ruimte voor ontmoeting, herinneringen en mooie gesprekken over het wonen door de jaren heen. Zo spraken we onze waardering uit voor het langdurige vertrouwen in Woonbron.



*Huurders in het zonnetje gezet*

” We blijven streven naar het continu verbeteren van onze dienstverlening



## Onze dienstverlening

In 2025 bleven we werken aan ons belangrijkste doel: tevreden bewoners. Hun betrokkenheid is belangrijk voor veilige en fijne buurten. Daarom luisteren we actief naar hun ervaringen en meten we de klanttevredenheid op belangrijke momenten. We willen dat zoveel mogelijk bewoners ons beoordelen met een 8 of hoger. In 2025 lukte dat in 72% van de gevallen.

Een belangrijke maatstaf is de Aedes-benchmark. In 2025 kregen we een 8,5 voor het afhandelen van reparatieverzoeken, een duidelijke stijging ten opzichte van 2024 (8,1). Nieuwe huurders gaven ons een 8,3 (sectorgemiddelde 7,9). Vertrekkende huurders gaven een 6,8 (sectorgemiddelde 7,4).

Op het thema Leefbaarheid scoren we boven het sectorgemiddelde: veiligheid (7,5), overlast (7,2), een schone en nette buurt (6,7) en inzet van de corporatie (6,7). Voor het totale Huurdersoordeel behaalden we een A, de hoogste score. Daar zijn we trots op.

Ons klantcontactcentrum speelt hierin een belangrijke rol. We richtten ons vooral op betere bereikbaarheid en het sneller beantwoorden van vragen. We willen wachttijden verkorten en herhaalverkeer verminderen door verzoeken steeds vaker in één keer goed af te handelen.

Ook bij het planmatig onderhoud maakten we stappen. De communicatie moet duidelijker en eerder plaatsvinden, zodat bewoners precies weten wat zij kunnen verwachten.

Digitalisering blijft belangrijk. Meer dan de helft van de klantvragen komt inmiddels binnen via onze website. We blijven werken aan een gebruiksvriendelijke omgeving en stimuleren selfservice. Tegelijkertijd vinden we persoonlijk contact belangrijk. Onze medewerkers blijven zichtbaar en bereikbaar in de wijk, zodat maatwerk altijd mogelijk is.

Prestatieveld Huurdersoordeel 2025	Score Woonbron	Gemiddelde score sector	Letter
Nieuwe huurders	8,3	7,8	A
Huurders met reparatieverzoek	8,5	8,1	A
Vertrokken huurders	6,8	7,4	C



## De Woonbron Brigade komt naar je toe, zodat we jou én je buurt beter leren kennen

### Dit is een artikel uit de rubriek 'Verhalen'

Bij Woonbron vinden we het belangrijk dat jij je thuis voelt in je woning én in je buurt. Maar hoe weten we wat er speelt als we alleen wachten tot bewoners zelf aan de bel trekken? Daarom gaan we er soms op uit met de Woonbron Brigade.

Op zo'n dag trekken collega's van Woonbron samen de wijk in. Ze bellen aan, stellen een paar vragen en maken vooral een praatje. Zo leren we jou en je buurt beter kennen. Wat vind je fijn aan je woning? Wat kan beter? Heb je ergens hulp bij nodig? Of wil je misschien zelf iets betekenen voor je buurt?

"Veel bewoners vinden het fijn dat wij langskomen, in plaats van dat zij zelf ergens achteraan moeten," vertelt Marije, sociaal beheerder bij Woonbron.

### Meedoen is belangrijk

Niet iedereen laat meteen van zich horen. En dat hoeft ook niet. Maar door langs te gaan, spreken we ook bewoners die we anders misschien missen. En dat is belangrijk, want we willen graag weten wat jij nodig hebt. Soms is dat iets praktisch, zoals een reparatie. Soms kunnen we je doorverwijzen naar een collega, zoals de Seniorenmakelaar. En soms gaat het gewoon om even luisteren. Dat is minstens zo waardevol.

"Als bewoners zich gezien en gehoord voelen, doen ze ook makkelijker mee," zegt Gladys van team Participatie.

### Jij weet wat er speelt en wij ook

De gesprekken met jou geven ons een beter beeld van de wijk. En dat helpt ons weer om plannen beter te maken. Bijvoorbeeld als we werkzaamheden in woningen of gebouwen gaan doen. Dan is het handig om te weten wanneer je thuis bent, of je extra hulp nodig hebt, of wat voor jou belangrijk is. Zo kunnen we beter met jou meedenken.

### Samen maken we het beter

De Woonbron Brigade is niet alleen waardevol voor bewoners, maar ook voor onze collega's. Door samen op pad te gaan, leren zij elkaar én de buurt beter kennen. En alle info die we ophalen, gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren.

We hopen je de volgende keer ook te spreken. Want alleen samen maken we het beter.



# Langer thuis is meer thuis



Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Woonbron zorgt daarom voor passende woningen en een goede woonomgeving. We investeren in nieuwe woonvormen, verbeteren bestaande gebouwen en werken samen met zorg- en welzijnspartners. In 2025 werkten we aan onze visie op Zorgzame Buurten en startten we met lokale experimenten om te leren wat werkt.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

## Onze doelen voor 2025

### Doelen

Zorgzame buurten: vaststellen van onze visie en aanpak voor zorgzame wijken.

Zorgzame buurten: per regio minimaal één experiment uitvoeren dat bijdraagt aan een zorgzame wijk.

## Passende woningen

In bepaalde ouderencomplexen, onze Specials, maken we wonen geschikt voor de ouder wordende bewoner die langer zelfstandig blijven wonen. Deze gebouwen krijgen onder meer aanpassingen in de woningen, een ontmoetingsruimte, scootmobielplekken en activiteiten in het gebouw en de buurt. In 2025 werkten we aan vier Specials: Prelude en Vrijmoedhof (Delft), IJsselburgh (Rotterdam) en Paganinihof (Nissewaard). De oplevering volgt vanaf 2026. Daarnaast werkten we ook aan nieuwe zorgarrangementen voor mensen met dementie in Rotterdam. Op verzoek van de Dordtse zorgpartijen hebben we in onze Specials een digitaal sleutelsysteem geïntroduceerd waarmee zorgpartijen efficiënter kunnen werken.

## Vitale woongemeenschappen

In Rotterdam werken we met gemeente en zorgpartijen samen in Thuisplusflats. Dit zijn seniorencomplexen voor bewoners vanaf 55 jaar, met dagelijkse activiteiten en een vast zorg- en ondersteuningsteam. Deze aanpak gebruiken we ook als inspiratie voor andere gemeenten.

We zetten in alle Specials en Thuisplusflats stappen richting vitale woongemeenschappen. We stimuleren bewonersgroepen en evalueren bestaande voorbeelden, zoals De Kulk, Beverburgh en Oosterwiek. Waar mogelijk maken we het leveren van het Volledig Pakket Thuis (VPT) mogelijk. In de vernieuwde Prelude creëren we direct 27 VPT plekken.

” Bij een vitale woongemeenschap staat het faciliteren van ontmoeting centraal.



## Van groot naar beter

Niet alle ouderen wonen in een Special. Veel mensen willen in hun eigen woning blijven. Woonbron helpt daarbij, bijvoorbeeld met woningaanpassingen zoals beugels in het toilet. Met Van Groot naar Beter begeleiden we bewoners naar een kleinere, passende woning. Zo ontstond in Delft, samen met Pieter van Foreest en de seniorenmakelaar, een goede doorstroom richting de nieuwbouw in de Spoorzone. Ook via woningtoewijzing geven we ouderen passende kansen. In Dordrecht reserveren we bijvoorbeeld 36 nultrapswoningen in het nieuwe Witte Dorp, dat in 2026 wordt opgeleverd.

## Zorgzame buurten

Naast het verbeteren van gebouwen kijken we naar de buurt als geheel. Een zorgzame buurt is een plek waar ouderen prettig oud kunnen worden, met voorzieningen en ondersteuning dichtbij. In 2025 werkten we aan een eigen visie en startten we op verschillende plekken met experimenten om te leren wat werkt.

We werken hiervoor samen met andere corporaties en met zorg- en welzijnspartners zoals Perspectief, Pieter van Foreest, Aafje, Humanitas en Salios. Woonbron levert daarnaast, samen met andere corporaties, een actieve bijdrage aan de gezamenlijke sturing op zorgvastgoed binnen deze beweging. Samen met SOR en MaasWonen stelde Woonbron een manifest op en is zij namens de corporaties vertegenwoordigd in de stuurgroep zorgvastgoed.



*De Klockelaer in Dordrecht*

# Vandaag voor morgen



Onze visie 'Vandaag voor Morgen' stuurt ons werk op vijf actielijnen: Energie, Materialen, Groen en blauw, Mobiliteit en Werken & welzijn. Zo verlagen we CO<sub>2</sub>-uitstoot en afval, maken we buurten klimaatbestendiger en houden we wonen betaalbaar, comfortabel en gezond. Het meeste werk zit in energie: EFG-labels wegwerken, isoleren voor de toekomst en woningen aardgasloos maken. Ook op de andere thema's zetten we stappen.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

## Onze doelen voor 2025

### Doel

E-, F- en G-labels: we werken ruim 500 E-, F-, G-labels weg en houden dan nog 2.685 woningen met EFG-labels over om de jaren erna weg te werken.

## E-, F- en G-labels

We geven voorrang aan het uitfaseren van E-, F- en G-labels. Dat is nodig voor de nationale prestatieafspraken (vóór 2029) en voor betaalbaarheid voor bewoners. De woningen met een E-, F- of G-label liggen sterk verspreid: eind 2025 waren er ruim 2.850 in meer dan 300 gebouwen, waarvan 100 in monumenten en circa 750 in 150 VvE's.

In 2025 werkten we ongeveer 350 E-, F- of G-labels weg. Dat is minder dan verwacht door onder meer flora- en faunaverunningen. Er lopen wel veel projecten die later resultaat geven. In VvE's kost besluitvorming extra tijd en is de financiële ruimte vaak beperkt. We werken met VvE's aan realistische meerjarenplannen.

## Isoleren

We isoleren met De Standaard als richtlijn, maar zonder onnodige kosten en overlast. Daarom hanteren we een marge voor woningen waar net niet die standaard gehaald wordt. Zo maken we woningen gasloos klaar met een prettig binnenklimaat.

In 2026 differentiëren we verder per warmteoplossing, omdat De Standaard soms niet nodig is (bij warmtenetten) of juist te weinig comfort biedt (bij vooroorlogse woningen). Eind 2025 voldeed circa 13% van onze voorraad aan De Standaard en 20% aan De Standaard plus 10 kWh.



” Met het isoleren van woningen beogen we het energieverbruik terug te dringen en het comfort te verhogen

## Warmtenet

We maken onze voorraad stap voor stap gasloos om uitstoot te verlagen en de energierekening voorspelbaar te houden. Eind 2025 was 20% van de voorraad gasloos verwarmd. In 2025 zetten we 409 bestaande woningen om (Dawesflat en SSF+ aanpalende woningen). Het Alhenablock schuift door naar begin 2026.

We bereiden aansluitingen voor op het Open Warmtenet Delft (vanaf 2026) en voeren gesprekken over Crabbehof in Dordrecht. In Rotterdam liggen grote gebiedsaanpakken vrijwel stil: warmtepartners houden pas op de plaats en landelijke uitwerking van regels en tarieven laat op zich wachten. Gemeentelijke 'wat en wanneer'-kaarten waren in

2025 nog niet gereed.

## **Warmtepompen**

In 2025 startten we een pilot met hybride warmtepompen in eengezinswoningen om te leren over kosten, inpasbaarheid, onderhoud en comfort. Uitvoering wordt verwacht in 2027. In 2026 starten we ook een pilot bij appartementen, zodat we ook daar van het gas af kunnen.

## **Zonne-energie**

Zonne-energie helpt bij de energietransitie, maar de businesscase stond in 2025 onder druk (afbouw salderen, terugleverkosten en flora faunakosten). Bewoners maakten zich zorgen; soms vroegen zij om panelen te verwijderen. Daarom legden we in 2025 geen nieuwe panelen. We adviseren bewoners met zonnepanelen over hoe ze het meeste profijt kunnen hebben van het gebruik van de energie van de zonnepanelen op hun dak: bijvoorbeeld door overdag de wasmachine te laten draaien op zonne-energie in plaats van 's avonds via het elektriciteitsnet. We verwachten verbetering als opwek en verbruik beter samenvallen door techniek en gedrag. We passen onze aanpak voor het leggen van nieuwe panelen daarop op tijd aan.

## **Duurzame renovatie en nieuwbouw**

Met onze co makers verduurzamen we renovaties. In 2025 realiseerden we een biobased woning in de Dawesflat (isolatie, verf en keuken). In 2026 kiezen we welke biobased maatregelen we structureel inzetten.

Voor duurzaam nieuwbouw werken we in het Platform Ontwikkeling Rotterdam aan Paris Proof bouwen: twee derde minder energiegebruik en materialen met een lage CO<sub>2</sub> voetafdruk. In 2026 rekenen we projecten door met het POR protocol en sturen we in pilots op MPG. In ten minste één project komt Paris Proof materiaalgebruik in zicht.



Dawesflat

## Klimaatadaptatie

We nemen hitte, wateroverlast en droogte mee in plannen en werken in alle gemeenten samen met partners. In Rotterdam startten we in 2025 een pilot tegen hittestress. De uitkomsten vormen ons nieuwe beleid, dat we begin 2026 willen vaststellen. We treffen maatregelen vooral op natuurlijke momenten zoals onderhoud en renovatie.

## Energiearmoede

Samen met gemeenten bestrijden we energiearmoede via SPUK middelen en energiecoaches. In Rotterdam ondersteunden coaches bewoners op plekken met de grootste problemen. Dit komt bovenop renovaties en andere besparingsmaatregelen. Capaciteit vrijmaken blijft een uitdaging.

## Duurzaamheid – eigen organisatie

- Vervoer:

We reizen steeds duurzamer: OV, deelfervoer en fiets. In 2025 namen we 2,5 keer zoveel deelfervoer als in 2024 (van circa 1.100 naar 2.800 km). 98% van onze bedrijfsauto's is elektrisch; 50% van de bussen ook, in 2027 100%.

Ecologische reiniging van onze auto's bespaarde al 200.000 liter water.

- Huisvesting

In 2025 verhuisde ons regiokantoor in Dordrecht naar de Short Stay Facility. Onze totale kantoorruimte daalde naar 6.000 m<sup>2</sup> (was 12.000 m<sup>2</sup> in 2021). We maken een nieuw huisvestingsplan voor de periode 2028 - 2033 met als uitgangspunten minder verspilling, meer flexibiliteit en een toekomstbestendige werkomgeving.

- Algemeen

In 2026 actualiseren we ons zero wasteplan. We blijven scherp op verbruik (reizen, delen en fietsen, printen, post, afval). Resultaat tot nu toe: papier/karton daalde van 39.000 kg (2023) naar 27.000 kg (2025); restafval van 32.000 kg naar ruim 30.000 kg. Door herhuisvesting was 2025 een piekjaar; we verwachten verdere daling.

Ons interne Green Team maakte in 2025 een nieuwe start. De collega's in dit team zijn enthousiast over duurzaamheid, activeren de andere collega's en maken onder meer duurzaamheid vanzelfsprekend in het dagelijkse werk.



” Inmiddels is 98% van onze personenauto's elektrisch; 50% van de bedrijfsbussen ook, in 2027 100%

# Voldoende goede woningen



De druk op de woningmarkt blijft hoog. Daarom vergroten we het aanbod met nieuwbouw en verbeteren we bestaande woningen. In 2025 vernieuwden we 2,43% van onze voorraad (doel 2,5%). We leverden 201 nieuwbouwwoningen en 160 gerenoveerde woningen op. We besteedden € 89 miljoen aan onderhoud. We hielden huurprijzen zoveel mogelijk betaalbaar. De klanttevredenheid over de woning steeg naar 6,4. Dat is beter, maar nog niet op ons doel van 7.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

Doelen
Nieuwbouw & Renovatie: we vernieuwen de voorraad door het nemen van uitvoeringsbesluiten voor renovatie of nieuwbouw van 2,5% van de voorraad.
Nieuwbouw: we leveren 283 nieuwbouwwoningen op 81 gerenoveerde woningen.
Onderhoud en PO+: we voeren een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting methodiek in en updaten 1/3 van ons bezit volgens deze nieuwe werkwijze.
Onderhoud en PO+: voor het project Vastgoeddata op orde monitoren we de voortgang op aantal data-items, dat opgepakt en afgerond wordt.
Kwaliteit bestaande voorraad: we onderzoeken 2.481 woningen op lood en indien nodig werken we lood weg.
Kwaliteit bestaande voorraad: we zorgen van 831 woningen dat ze qua brandveiligheid aan hedendaagse eisen voldoen.
Inkoop: we stellen een nieuw inkoopbeleid vast, breiden onze inkooporganisatie uit en brengen ons inkoop-, contract- en leveranciersmanagement op een hoger niveau. We geven duurzaam inkopen daarin een plek.
Verenigingen van Eigenaars: we verbeteren de VvE-werkwijze m.b.t. financiële voorspelbaarheid, duurzaamheid en externe VvE's.
Verhuringen en doorstroming: we verhogen de beschikbaarheid door nieuwbouwwoningen op te leveren de bestaande voorraad beter te benutten. Voor dat laatste voeren we 2 experimenten uit met woningdelen.
Verkopen: vanuit onze verkoopstrategie verwachten we 419 woningen te verkopen.

## Onze koers en doelen

We werken volgens de portefeuillestrategie 2024–2033. Jaarlijks willen we minimaal 2,5% van de voorraad vernieuwen met nieuwbouw en renovatie. Dit doen we door tijdig uitvoeringsbesluiten te nemen, scherp te sturen op geld en tempo en keuzes te maken die passen binnen onze financiële ruimte.

Naast vernieuwing sturen we op beschikbaarheid, kwaliteit en voorspelbaarheid, onder andere via onderhoud, data op orde en een verbeterde inkoop- en VvE-aanpak.

## Nieuwbouw

In 2025 leverden we 201 woningen op:

- Dordrecht, Vliegenstraat en de Frank van der Goesstraat (blok A en B): 71 sociale appartementen
- Dordrecht, Noordendijk: 100 appartementen (72 sociaal, 28 middenhuur)
- Zuidplas, Zuyderkroon: 30 sociale appartementen

Daarmee liggen we onder de doelstelling van 283 woningen, vooral door vertragingen in planvorming, netaansluitingen en doorschuivende projecten. Een deel schuift door naar begin 2026. Het gaat om Spoorzone Delft (67 appartementen) en het Alhenablok (vernieuwbouw, verdichting en extra nieuwbouw, totaal 85 middenhuur/vrije sector). Het optoppen in Rotterdam IJsselmonde (11 woningen) bleek vooralsnog niet haalbaar. Een steeds groter knelpunt is de tijdige aansluiting op nutsvoorzieningen.

We versnellen samen met gemeenten. Een voorbeeld is Merwe4Haven Rotterdam. In 2025 startte daar de bouw van 300 woningen (3 corporaties, ieder 100). We werkten met parallel plannen en korte doorlooptijd.



*Feestelijke oplevering nieuwbouwwoningen Frank van der Goesstraat*

## Onderhoud en PO+

In 2025 gaven we in totaal € 89 miljoen uit aan onderhoud. Dit betreft zowel planmatig onderhoud, mutatie-onderhoud als onderhoud naar aanleiding van klantvragen en contractonderhoud. In dit bedrag zijn bijdragen opgenomen aan de reserves ten behoeve van onderhoud in de VvE's waarvan we onderdeel zijn.

Met PO plus combineren we planmatig onderhoud met verduurzaming, zoals HR++ glas, gevel- en dakisolatie en verbeterde installaties. In 2025 werkten we aan 18 PO plus projecten en leverden we 381 woningen op. We voerden een nieuwe meerjarenonderhoudsbegroting methodiek in. Het doel was om 1/3 van ons bezit volgens die methodiek te meten, de andere 2/3 in 2026 en 2027. Dit doel haalden we in 2025 niet. We verwachten de achterstand in 2026 en 2027 in te lopen en het resterende 2/3 deel eerder te hebben gemeten dan we ons voornamen.

Voor het project 'Vastgoeddata op orde' monitoren we de voortgang op aantal data-items, dat opgepakt en afgerond wordt.



” We verbeteren onze woningen voortdurend. Onder meer werken we aan brandveiligheid, loden leidingen, funderingen en gaan we veroudering tegen

### Kwaliteit bestaande voorraad

We verbeteren veiligheid en gezondheid van onze woningen. We werken aan brandveiligheid, loden leidingen, funderingen en verouderde woonkwaliteit. Met het Kwaliteitsmodel Bestaande Voorraad bepalen we prioriteit op basis van bouwmethoden, materialen en eisen.

- Brandveiligheid: in 2025 maakten we bijna 850 woningen brandveiliger (o.a. brandmelding, vluchtwegen, brandwering).
- Loden leidingen: we onderzochten meer dan 2.400 woningen en vervingen waar nodig leidingen.
- Funderingen: we deden een quickscan voor de helft van het bezit met mogelijk risico. We weten nu waar zwakke plekken kunnen zitten. In 2026 volgt de rest. Ook voerden we brandveiligheidsscans uit en namen we maatregelen.



## Inkoop

We hebben in 2025 een herstart van onze inkooporganisatie gemaakt. In 2026 werken we dit verder uit. Zo leggen we de basis voor duurzaam inkopen.

## Verenigingen van Eigenaars (VvE's)

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet om het VvE-beheer toekomstbestendig en beheersbaar te maken. We hebben het dashboard Toekomstbestendige VvE ontwikkeld en ingevoerd. Dit dashboard beoordeelt alle VvE's op tien KPI's, zoals bestuurlijke kracht, financiële gezondheid en onderhoud. Het geeft structureel inzicht en helpt om gericht bij te sturen.

Ook is gestart met een vaste werkwijze voor de verduurzaming van VvE's. We werken met twee aanpakken: een complexgerichte aanpak als dat doelmatig is en een individuele aanpak als maatwerk nodig blijft. Daarnaast is begonnen met het gecontroleerd terugbrengen van het aantal VvE's via aan- en verkoop van woningen, om focus en kwaliteit van beheer te behouden.

Het VvE-beheer zelf is in 2025 verder geprofessionaliseerd. Door uniforme werkwijzen, betere dossiervorming en duidelijke prioriteiten is er meer grip op risico's, kosten en besluitvorming. Dit zorgt voor meer voorspelbaarheid, duidelijkere verwachtingen richting besturen en eigenaren en meer continuïteit. Zo is een stevige basis gelegd voor gelijkwaardige en toekomstgerichte dienstverlening binnen de VvE-portefeuille.

## Betaalbare woningen en huurbeleid

We richten ons huurbeleid op betaalbaarheid voor sociale doelgroepen en middeninkomens. De opbrengsten staan onder druk door eerdere huurverlagingen en een huurbevrozing. In 2025 wilde het kabinet opnieuw een huurbevrozing invoeren. Na brede kritiek is die maatregel ingetrokken.

We voerden de reguliere huurverhoging door zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken: een huursomstijging van 4,5%. De reguliere verhoging was 4,6%, omdat niet overal verhoging mogelijk is. De inkomensafhankelijke verhoging pasten we alleen toe bij de hoogste inkomens.

We willen 75% van de gereguleerde verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens aanbieden, zodat 70–75% naar de primaire doelgroep kan. In 2025 kwam Woonbron uit op 69% onder de tweede aftoppingsgrens. Onder meer spelen hierin veel nieuwbouwoverleveringen in Dordrecht een rol; in andere gemeenten zitten we rond 75%.

” Met gemeenten hebben we concrete afspraken over het aantal woningen dat we direct aan kwetsbare doelgroepen aanbieden

## Klanttevredenheid woning

De klanttevredenheid over de woning was in 2025 6,4. Dat is hoger dan in 2024, maar nog onder ons doel van 7.

Ondanks sterk stijgende investeringen in onze voorraad, blijven we met deze score achter op het sectorgemiddelde. Er is een behoorlijke variatie in de scores, maar de thema's waarop ontevredenheid van bewoners het hoogst is, zijn geluidsoverlast en vocht, tocht en ventilatie. Na een renovatie zien we dikwijls het klantcijfer fors stijgen. Woningen met een lager energielabel scoren lager; daarom versnellen we het wegwerken van E-, F-, G-energielabels. We gebruiken feedback van bewoners gericht voor verdere verbetering.



## Verhuringen en doorstroming

De frictieeegstand daalde verder en kwam in 2025 uit net onder 1,19% (2023: 1,67%, 2024: 1,40%). De druk op de sociale voorraad bleef hoog. Slaagkansen voor reguliere woningzoekenden verbeterden niet, mede door urgenties, directe bemiddeling, bijzondere doelgroepen en statushouders, en beperkte nieuwbouw.

Voor doorstroming en beter benutten van de voorraad zetten we in op:

- Toewijzing middenhuur met inkomenseisen
- 50% voorrang voor doorstromers van sociaal naar middenhuur
- VoV-voorrang bij koop en huur
- Seniorenmakelaars met gemeenten en corporaties
- Pilots met Friendscontracten (Rotterdam) en hospitaoverhuur (Delft)



## Verkopen

We verkopen woningen in gemengde complexen of panden die niet meer passen bij onze opgave. Een deel is Koopgarant met terugkoopverplichting.

<b>Vrije verkoop</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
1e vrije verkoop	122	129
Wederverkoop vrije verkoop	166	129
Dispositie	343	163
<i>Subtotaal</i>	631	421
<b>Koopgarant</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
1e verkoop Koopgarant	5	4
Wederverkoop Koopgarant	122	116

<i>Subtotaal</i>	127	120
<b>Totaal verkopen</b>	<b>758</b>	<b>541</b>
<b>Terugkopen</b>	<b>Begroot</b>	<b>Gerealiseerd</b>
Terugkopen	349	291
Terug in de huur	61	38
<b>Netto verkopen</b>	<b>409</b>	<b>250</b>

In 2025 verkochten we het woonzorgcomplex Die Buytenweye in Delft aan RCI B.V. Het complex blijft verhuurd aan zorgorganisatie Pieter van Foreest. Een complexmatige verkoop is doorgeschoven naar 2026. De verkoopopbrengst wordt gebruikt voor nieuwe sociale huur en het verbeteren en verduurzamen van onze voorraad.

We willen het aantal onder Koopgarant (onder voorwaarden) verkochte woningen verminderen. We passen Koopgarant toe, daar waar we de grootste volkshuisvestelijke toegevoegde waarde zien. Dat betekent dat we Koopgarant gericht inzetten en vaker vrije verkoop toepassen waar dat beter past, dan wel de woning terugnemen voor de verhuur.

#### Overig

Op 31 december 2025 is het pand Van Baerleplantsoen 26 in Dordrecht, een van de kantoren van Woonbron, verkocht aan de gemeente Dordrecht voor het bedrag van 1 euro. Een rechtsvoorganger van Woonbron kocht het pand in het verleden voor hetzelfde bedrag, in combinatie met een opknapverplichting voor een historisch gebouw op hetzelfde terrein. Er vindt een afboeking plaats op de boekwaarde van € 3,4 mln. ten laste van de exploitatie. Met deze transactie vervalt eerdergenoemde opknapverplichting.

## Renovatie

Met renovaties pakken we technische gebreken aan, verbeteren we isolatie en installaties en gaan we waar mogelijk van het gas af. We werken met vijf co-makerpartners. Het aantal opleveringen schommelt nog. We bereiden veel projecten voor, ook om EFG-labels snel weg te werken.

In 2025 leverden we 160 gerenoveerde woningen op in de Dawesflat (Rotterdam). Deze woningen zijn aangesloten op het warmtenet.

# Grote opgaven vragen om gedeeld eigenaarschap



We kunnen de opgaven waar Woonbron voor staat niet alleen realiseren. Dat geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van voldoende goede woningen en het realiseren van veerkrachtige wijken. Om te komen tot onze beoogde resultaten zijn partners cruciaal, waarmee we vanuit de eigen verantwoordelijkheid in partnerschap werken aan gemeenschappelijk geformuleerde doelen.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

## Onze doelen voor 2025

### Doelen

Bewonersparticipatie: we verbreden de bewonersparticipatie door toenemende afspraken met bewonerscommissies en projectparticipatie. Hiervoor voeren we een plan van aanpak uit. We sluiten bijvoorbeeld met 12 bewonerscommissie een samenwerkingsovereenkomst.

Bewonersparticipatie: we zijn actief in contact met onze huurders, o.a. door de inzet van de Woonbron Brigade.

## Bewonersparticipatie

### Samen werken aan goede participatie

In 2025 is de Huurdersraad Zuidplas opgericht. Daarmee heeft Woonbron nu in alle vijf gemeenten een actieve huurdersraad. Samen vertegenwoordigen zij de stem van huurders en geven zij waardevolle input voor prettig en betaalbaar wonen. In Dordrecht, Spijkenisse, Delft en Rotterdam bestonden al langer huurdersraden; met Zuidplas is de samenwerking nu overal goed georganiseerd.

In 2025 zijn nieuwe samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Deze maken helder wie welke rol en verantwoordelijkheid heeft en geven een stevige basis voor de samenwerking. Ook zijn de overlegstructuren versterkt. We spreken regelmatig met elke huurdersraad afzonderlijk en hebben twee keer per jaar gezamenlijk overleg met het bestuur en de Huurderscommissarissen. Daarnaast organiseren we themasessies en overleggen over adviesaanvragen. Dit heeft de relatie verder verdiept.

### Digitale en nieuwe vormen van participatie

In 2025 zijn we gestart met een pilot voor digitale participatie via de OppApp. Via deze app gaven huurders input voor de Algemene Ledenvergadering. De pilot was succesvol: 107 huurders deden mee. Digitale participatie verlaagt de drempel, betreft nieuwe groepen en vergroot de betrokkenheid. In 2026 breiden we dit verder uit.

### Bewonerscommissies beter in beeld

We zijn gestart met het formaliseren en registreren van bewonerscommissies. Zo krijgen we beter zicht op waar commissies actief zijn en waar extra ondersteuning nodig is. Hiervoor is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld, die wordt ondertekend door Woonbron, de bewonerscommissie en de lokale huurdersraad. In deze overeenkomst staan de wettelijke rechten en plichten, aangevuld met afspraken over samenwerking. In 2025 zijn inmiddels zes samenwerkingsovereenkomsten met bewonerscommissies ondertekend. Bewonerscommissies blijven zo een belangrijke schakel op complexniveau.

### Naar een samenhangend participatiebeleid

In 2025 zijn de eerste stappen gezet naar een samenhangend participatiebeleid. Dit kader is uitgewerkt en voorgelegd aan de huurdersraden. Het plan beschrijft verschillende vormen van participatie, zoals formele en informele commissies, thematische werkgroepen, participatie binnen projecten, digitale participatie en initiatieven die ontmoeting en verbinding stimuleren, zoals de Woonbronbrigade en buurtactiviteiten. Het Plan van Aanpak ligt bij de huurdersraden en wordt in 2026 verder vastgesteld.

Met deze stappen versterken we de betrokkenheid van huurders en bouwen we verder aan een open en actieve samenwerking.



Woonbronbrigade in Beverburgh



## Samenwerking rond zorg en bijzondere doelgroepen

Naast bewonersparticipatie werken we intensief samen met zorg- en maatschappelijke partners rond ouderen en andere bijzondere doelgroepen. Vanuit ons organisatieonderdeel Zorgzaam Wonen onderhouden we structureel overleg met zorg- en begeleidingsorganisaties over passend wonen, ondersteuning en begeleiding, en de ontwikkeling richting zorgzame buurten. Deze samenwerking richt zich zowel op ouderen als op bewoners met een intensieve ondersteuningsvraag. In Rotterdam vervult Woonbron hierin een belangrijke rol door de omvang en diversiteit van het woningaanbod voor bijzondere doelgroepen. Door deze nauwe afstemming met ketenpartners kunnen we wonen en zorg beter op elkaar laten aansluiten en bijdragen aan stabiele woon- en leefomstandigheden in onze buurten.



### **Voldoende goede woningen**

Voor onderhoud en renovatie hebben we partners geselecteerd waarmee we meerjarige productieafspraken maken. Zo werken we o.a. met vaste dak- en gevelpartners en aannemers voor reparatie- en mutatie-onderhoud en hebben we afspraken gemaakt met co-makers over renoveren, verduurzamen en bewonersbegeleiding. Daarnaast werken we in de 'Bouwstroom Haaglanden' met aannemers die standaardconcepten ontwikkelen om versneld te bouwen.



*Bouwstroom Haaglanden. Woonbron en Boele & van Eesteren tekenen overeenkomst voor bouw 120 duurzame huurwoningen in Delft*

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Woonbron maakt met aannemers en leveranciers afspraken over Social Return on Investment (SROI): een deel van de loonsom binnen contracten wordt ingezet voor sociale impact. Zo creëren we, samen met aannemers, lokale partners, sociale ondernemingen en opleidingsinstituten, kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast investeren we via SROI in maatschappelijke initiatieven die de sociale samenhang in ons werkgebied versterken en direct ten goede komen aan onze huurders.

In 2025 is in contracten een SROI-verplichting opgelegd van € 1.614.161. In dezelfde periode is een bedrag van € 2.621.852 verantwoord, ruim € 1 miljoen meer dan afgesproken. Daarmee is ruimschoots voldaan aan de gemaakte afspraken. Het resultaat is dat 82 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt zijn ingezet en dat er breed is geïnvesteerd in sociale en maatschappelijke activiteiten.

## 1. Afspraken en realisatie SROI (2025)

Onderdeel	Bedrag	Toelichting
Indicatieve contractwaarde*	€ 70.888.270	Totale contractwaarde waarop SROI van toepassing is
Loonwaarde binnen contracten	€ 35.444.135	Gemiddeld 50% van de contractwaarde
<b>Afgesproken SROI-verplichting</b>	<b>€ 1.614.161</b>	<b>4,6% van de loonwaarde</b>

\* Bij SROI wordt uitsluitend de loonwaarde geregistreerd. De gemiddelde loonwaarde in een contract bedraagt 50%.

## 2. Besteding van de gerealiseerde SROI

Bestedingscategorie	Bedrag	Aandeel
Arbeidsparticipatie (inzet medewerkers)	€ 732.823	28%
Inkopen bij sociale ondernemingen	€ 1.041.521	40%
Inkopen bij sociale werkbedrijven	€ 482.665	18%
Maatschappelijke activiteiten	€ 364.843	14%
Arbeidsontwikkeling	–	0%
Administratieve overboekingen	–	0%
<b>Totaal verantwoord</b>	<b>€ 2.621.852</b>	<b>100%</b>

” Het geeft ook een gevoel van voldoening en eigenwaarde

# Onze medewerkers zijn goud waard



Onze medewerkers blijven de belangrijkste factor in het realiseren van onze maatschappelijke opgave. De druk op wijken neemt toe, de leefbaarheidsproblemen in delen van Delft, Dordrecht, Nissewaard en Rotterdam verdiepen zich, en de vraag naar passende huisvesting en ondersteuning groeit. Juist in deze omgeving maken onze collega's dagelijks het verschil: persoonlijk, verbindend en toegewijd.

Hieronder een weergave van onze doelen voor 2025 en de realisatie daarvan.

Doelen
Gericht verbeteren van onze organisatie: we werken aan organisatieontwikkeling door de programmaonderdelen Leiderschapsontwikkeling, Informatievaardigheden en Formatieve wendbaarheid uit te voeren
Gericht verbeteren van onze organisatie: we ronden de implementatie van het project 'Regio van de Toekomst' af.
Gericht verbeteren van onze organisatie: we maken een implementatieplan voor de beweging van 5 naar 4 regio's en voeren deze (in geval van een positief besluit) uit.
Sociale veiligheid: wij optimaliseren de sociale en lichamelijke veiligheid van onze medewerkers met betrekking tot agressief en ondermijnend gedrag.

## Gericht verbeteren van onze organisatie

Onze bezetting bedroeg per 31-12-2025 565,6 fte (557,7 fte in dienst, 7,9 fte inleen op formatie). Dit is iets lager dan onze bezetting per eind 2024 van 570 fte. Onze bezetting zal komende jaren naar verwachting licht stijgen. Dit geldt ook voor het opleidingsniveau van onze medewerkers. We zijn scherp op de hoogte van onze bedrijfslasten, want hoe efficiënter we werken hoe meer we kunnen doen voor onze bewoners. Sinds 2018 was er een stijgende lijn in onze bedrijfslasten. In 2024 en 2025 wisten we een daling te realiseren, door scherp te zijn op onze uitgaven, onder meer de personeels- en inleenkosten. Onze geharmoniseerde (beïnvloedbare) netto bedrijfslasten daalden verder van € 1.109 naar € 1.059 per vhe, terwijl deze in de sector juist stegen. Dit bedrag vormt de basis van onze beoordeling op bedrijfslasten in de sectorbrede Aedes-benchmark 2025. Daarin behoort Woonbron tot de middelste van 3 gedefinieerde categorieën: B.

### Woonbron van de toekomst

We blijven investeren in een toekomstbestendige organisatie, onder de paraplu van Woonbron van de toekomst. Dit betekent dat we onze manier van samenwerken, sturen en organiseren verder versterken en aandacht hebben voor thema's als leiderschap en het ontwikkelen van digitale vaardigheden. We realiseerden het programma dat we voor ogen hadden.

Het project Regio van de Toekomst ronden we – op een enkel onderdeel na – dat de beheerorganisatie betreft, volledig af. Onder meer is het aantal managementlagen verkleind, is gewerkt aan het vergroten van het mandaat van onze wijkwerkers. De tactische laag in onze regio-organisatie is in 2024 opgebouwd en in 2025 werd deze verder benut om de aansluiting tussen beleid en praktijk te verbeteren. Daarnaast zijn onze afdelingen Verhuur, Schuldpreventie en een deel van de beheerorganisatie gecentraliseerd (maar actief in de lokale organisaties). We hebben onze middelen zo doelmatig mogelijk ingezet. Een belangrijke factor daarin is digitalisering.



” Hoe efficiënter we werken, hoe meer we kunnen doen voor onze bewoners.

### Digitalisering en datagedreven werken

Digitalisering blijft een van de belangrijkste organisatiebrede thema's. In lijn met het jaarplan ligt de focus in 2025 op: betrouwbaardere vastgoeddata een stabiel en voorspelbaarder onderhoudsproces efficiëntere primaire en ondersteunende processen verder verbeterd digitaal klantcontact We willen problemen in wijken eerder en preciezer signaleren, en bewoners sneller en eenvoudiger helpen. Datagedreven werken wordt steeds meer onderdeel van het dagelijks handelen van teams.

### Boeien, binden en ontwikkelen

De arbeidsmarkt blijft gespannen, vooral voor technische functies. Daarom zetten we in 2025 stevig in op gerichte werving én op het ontwikkelen en behouden van medewerkers. We gaan door met waar we goed in zijn: interne mobiliteit stimuleren, talent ontwikkelen en Woonbron aantrekkelijk profileren als werkgever met een sterke maatschappelijke missie. Hoewel de formatie in de komende jaren verder daalt, investeren we juist in de kwaliteit van teams en leidinggevendenden.

We hebben in 2025 de medewerkersbetrokkenheid gemeten. Maar liefst 66% van alle medewerkers geeft Woonbron een 8 of hoger als waardering. Nog eens 21% een 7. Hier zijn we blij mee. Tegelijkertijd biedt de meting aanknopingspunten om verder te verbeteren, onder meer via betere samenwerking tussen afdelingen en het nog nadrukkelijker tonen van erkenning en waardering door de leidinggevendenden. Hier werken we de komende jaren aan.



## Sociale veiligheid

De leefbaarheid in diverse wijken staat verder onder druk. Daardoor neemt de blootstelling van collega's aan grensoverschrijdend gedrag toe. In 2024 is gestart met een organisatiebreed programma voor sociale veiligheid; in 2025 zetten we dit structureel voort. Dit programma richt zich op: betere voorbereiding van medewerkers op lastige situaties heldere kaders over wat wij wel en niet accepteren ondersteuning door leidinggevenden en HR praktische middelen om veilig te kunnen werken. Veiligheid is daarmee een vast onderdeel van ons dagelijks werk en leiderschap.

# Onze financiële middelen



Dit hoofdstuk schetst de financiële positie van Woonbron en hoe wij onze middelen inzetten voor onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen. We lichten de kaders voor financiële continuïteit toe, gebaseerd op de normen van Aw en WSW, en ons treasurybeleid. Daarnaast behandelen we de ontwikkeling van kasstromen, resultaat, vermogenspositie en de overgang naar beleidswaarde. Tot slot gaan we in op de begroting 2026, de meerjarenbegroting 2026–2035 en de fiscale kaders.

## Financiële positie

Woonbron wil als financieel gezonde corporatie maximale maatschappelijke prestaties leveren. Daarom toetsen we onze ambities voortdurend aan onze financiële continuïteit.

### 1. Financierbaarheid

We voldoen aan de ratio's van Aw en WSW:

- ICR: voldoende operationele kasstromen ( $\geq 1,4$ ).
- LTV: schuldpositie vs. beleidswaarde ( $\leq 70\%$ ).
- Solvabiliteit: minimaal 30% op beleidswaarde.
- Dekkingsratio / Onderpandsratio: marktwaarde van onderpand moet toereikend zijn ( $\leq 70\%$ ).

### 2. Rendement

We sturen op rendement via IRR en directe rendementseisen.

### 3. Gezond operationeel resultaat

Het Duurzaam Prestatiemodel blijft leidend: huurinkomsten voor onderhoud, verkopen en leningen voor groei.

### 4. Signaalwaarde ICR

Voor tijdige bijsturing hanteren we intern een ICR signaalwaarde van 1,5 voor DAEB.

## Treasury

### Kaders treasurybeleid

Het treasurybeleid is vastgelegd in het Treasurystatuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Besluiten worden genomen op basis van liquiditeitsbehoefte, financieringsprognoses, renterisico's en aflossingsprofielen. We onderscheiden DAEB en niet DAEB activiteiten.

### Treasurycommissie

De treasurycommissie adviseert over financiering en treasury. In 2025 kwam de commissie negen keer bijeen.

## Wettelijke kaders

### Beoordeling Aw

De Aw beoordeelt alle corporaties integraal op governance, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Woonbron ontving in 2025 opnieuw een positief oordeel.

### Financierbaarheid / beoordeling WSW

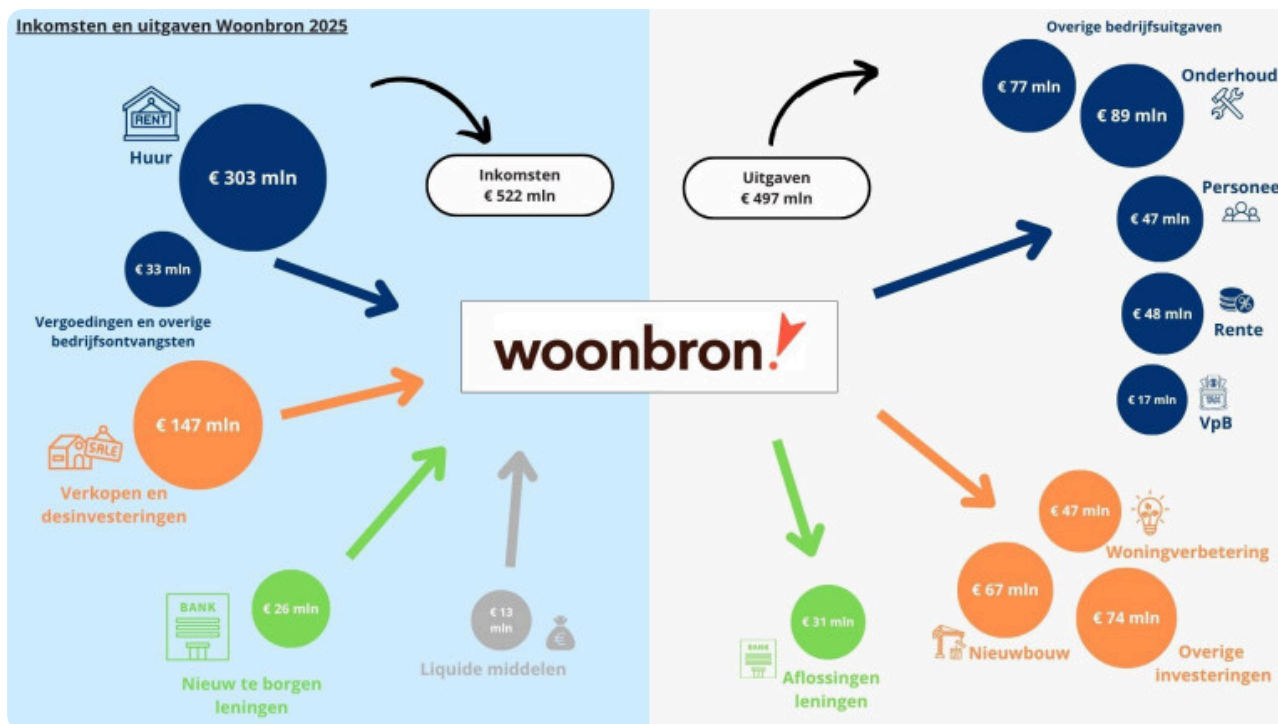
WSW beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid en geeft borging af. In 2025 ontving Woonbron een borgbaarheidsverklaring en voldoende ruimte binnen het borgingsplafond. De financiële risicoscore verbeterde licht, vooral door een lagere LTV.

Woonbron voldeed in 2024 en 2025 op de organisatie als geheel aan alle eisen van Aw en WSW.

Ratio's	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
ICR	2,21	1,7
Loan to Value	33,0%	33,7%
Solvabiliteit	51,5%	50,4%
Onderpandratio	26,5%	33,6%
Dekkingsratio	22,9%	29,1%
Loan to cashflow	25,46%	25,51%

## Kasstroom

Het uitgangspunt van dit overzicht is het door WSW gehanteerde kasstroommodel. De indeling en presentatie wijkt af van ons eigen kasstroomoverzicht verderop in dit hoofdstuk. Er is daardoor geen één-op-één aansluiting.



WSW kasstroommodel voor Woonbron

### Operationele kasstroom

In 2025 steeg de totale operationele kasstroom ten opzichte van 2024 met € 22,2 mln.

- Deze toename is het gevolg van hogere huuropbrengsten, waarbij er sprake is van een huurverhoging van 4,5% conform de afspraken gemaakt tijdens de Woontop december 2024.
- De uitgaande operationele kasstroom daalt in 2025 met ongeveer € 9 mln ten opzichte van 2024, voornamelijk door lagere onderhoudsuitgaven en een lagere rentelast als gevolg van verschoven investeringen. De overige bedrijfsuitgaven zijn daarentegen licht toegenomen.

### (Des)investeringskasstroom

De totale kasstroom uit investeringen en desinvesteringen daalt ten opzichte van 2024 met € 9,5 mln.

- Dit komt doordat er in 2025 een hogere ingaande kasstroom is: de verkoopopbrengsten liggen € 41 mln boven die van 2024, vooral door meer opbrengst uit eerste verkopen.
- Tegelijkertijd nemen ook de uitgaande kasstromen toe in 2025 met € 33 mln, met name door investeringen in nieuwbouw en renovaties.

### Financieringskasstroom

De totale financieringskasstroom daalt ten opzichte van 2024 met € 10,5 mln.

- In 2025 financieren wij een groter deel van onze investeringen uit verkoopopbrengsten, waardoor er minder nieuwe leningen worden aangetrokken dan in 2024.
- Tevens wordt er in 2025 minder afgelost op bestaande leningen ten opzichte van het voorafgaande jaar.

### Leningenportefeuille

De leningenportefeuille van Woonbron nam in 2025 met € 9 mln af tot € 1.624 mln (inclusief agio). De gemiddelde gewogen rente van onze leningen (rekening houdend met het effect van de derivaten) bedraagt eind 2025 3,18% (2024: 3,23%).

## Resultaat

Hieronder wordt de resultaatontwikkeling van Woonbron weergegeven en toegelicht.

### Toelichting omzet

De huuropbrengsten in 2025 zijn € 13,8 mln. hoger dan in 2024. Dit komt in belangrijke mate door: - de jaarlijkse huurverhoging (zie eerdere toelichting onder het kasstroomoverzicht); - het effect huurharmonisatie (-€ 0,9 mln). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen op een negatief effect van huurharmonisatie. Het effect is daarmee mede afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders en daarnaast welke woningen vrij komen. - het effect verkopen op huur. Het negatieve effect verkopen op huur in 2025 is € 1,6 mln hoger dan in 2024, dit wordt veroorzaakt door een aantal grote dispositieverkopen o.a. Loods Holland (januari 2025) en Chopinlaan (mei 2025). - het effect onttrekking bezit uit exploitatie. In 2025 zijn er een aantal slooprojecten geweest in Delft en bij Tijdelijk Wonen.

De verkoopomzet is in 2025 met € 46,0 mln gestegen tot € 114,2 mln Dit komt met name door de eerder genoemde grote dispositieverkopen.

Bij een hogere verkoopomzet hoort ook een hogere verkoopplast (boekwaarde verkopen en verkoopkosten). Deze zijn dus ook in 2025 met € 36,8 mln toegenomen tot € 96,1 mln.

### Toelichting resultaat

Naast de genoemde toename van de inkomsten is de resultaatverbetering (€ 79,5 mln) ten opzichte van 2024 met name toe te schrijven aan de positieve waardeverandering vastgoedportefeuille. Deze is met € 49,3 mln toegenomen tot € 391,3 mln.

## Vermogenspositie

Het financiële beleid richt zich op een structureel gezonde positie. Daarvoor hanteert Woonbron de kaders van het WSW en de Aw. We waarderen ons vastgoed volgens het waarderingshandboek. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming: dit deel van het vermogen is niet direct realiseerbaar.

Vermogenspositie Woonbron	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	Vershil
Marktwaarde	€ 6,6 mld	€ 6,2 mld	€ 0,4 mld
Eigen vermogen – Marktwaarde	€ 5,4 mld	€ 4,9 mld	€ 0,5 mld
Solvabiliteit - Marktwaarde	1	1	0
Beleidswaarde	€ 4,5 mld	€ 4,4 mld	€ 0,1 mld
Eigen vermogen - Beleidswaarde	€ 3,3 mld	€ 3,2 mld	€ 0,1 mld
Solvabiliteit – Beleidswaarde	51,5%	50,4%	1,1%

## Marktwaarde – Beleidswaarde

In 2025 werd de marktwaarde nog gehanteerd als waarderingsgrondslag in de jaarrekening. Met ingang van boekjaar 2026 zal de beleidswaarde deze grondslag vervangen. Voor de jaarrekening 2025 werd de beleidswaarde van Woonbron bepaald.

De beleidswaarde geeft inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, op basis van het beleid van Woonbron. Onderstaande komt overeen met de grondslagen in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door de volgende aanpassingen door te voeren op de marktwaarde:

1. Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen.

2. Betaalbaarheid: in het doorexploiteerscenario wordt de markthuur vervangen door de streefhuur.
3. Kwaliteit: het instandhoudings- en mutatieonderhoud uit de marktwaardeberekening wordt vervangen door de meerjarenonderhoudsbegrotingen van het bezit, gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus op basis van instandhouding.
4. Beheer: de beheerkosten uit de marktwaardeberekening worden vervangen door een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.
5. Disconteringsvoet: de (sociale) disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van de Aw. De sociale discontering voor de dPi2025 voor DAEB is 4,22% en voor Niet-DAEB 4,76%.

In de tabel hieronder wordt getoond hoe de afslag van markt- naar beleidswaarde is opgebouwd.

<b>Marktwaarde Woningen (100%)</b>	<b>€ 6.548</b>
Stap 1: Beschikbaarheid	- € 483
Stap 2: Betaalbaarheid	€ -1.185
Stap 3: Kwaliteit	€ -1.310
Stap 4: Beheer	€ -309
Stap 5: Disconteringsvoet	€ 1.250
Beleidswaarde (69%)	€ 4.511

## Financiële risico's

Woonbron opereert in een financieel dynamische omgeving waarin financieringslasten, liquiditeitspositie en ratio's bepalend zijn voor de financiële continuïteit. De richting 2035 sterk stijgende leningenportefeuille, gedreven door nieuwbouw, verduurzaming en woningverbetering, leidt tot oplopende rentelasten en een grotere gevoeligheid voor renteontwikkelingen. Hoewel het renterisico binnen de 15%-norm blijft, vraagt de volatiliteit op de geld- en kapitaalmarkt om actief beheer.

De liquiditeitspositie vormt een belangrijk financieel risico. Woonbron houdt een substantiële buffer aan om schommelingen in kasstromen op te vangen, waaronder tegenvallende verkopen en terugkopen van VoV. De terugkoopverplichting bedraagt meer dan € 1,4 miljard, waardoor afwijkingen direct impact hebben op de financieringsbehoefte. Hoewel de buffer per ultimo jaar vrijwel aan de interne norm voldoet, blijft deze kwetsbaar bij onverwachte externe ontwikkelingen.

De financiële ratio's worden nauwlettend gevolgd. In de komende jaren blijft Woonbron voldoen aan de eisen van WSW en Aw. Met name de ICR staat op middellange termijn onder druk door stijgende rente- en exploitatielasten. Ook de loan-to-cashflow ratio nadert aan het einde van de prognoseperiode de signaleringsgrens. Met scenario- en gevoeligheidsanalyses stuurt Woonbron tijdig bij om de financiële continuïteit te waarborgen.

## Treasuryrisico's

Woonbron beschikt over een integraal overzicht van treasurygerelateerde risico's dat een vast onderdeel vormt van de governancecyclus. Dit overzicht wordt twee keer per jaar geactualiseerd in de tertiaalrapportages (T1 en T3) en jaarlijks herijkt bij het opstellen van het Treasury Jaarplan, zodat het aansluit bij de financiële strategie, externe kaders en actuele markt- en organisatieontwikkelingen.

Het overzicht omvat onder meer liquiditeits-, financierings-, rente-, krediet-, derivaten-, operationele en compliancerisico's. De effectiviteit van beheersmaatregelen wordt periodiek beoordeeld, met onderscheid tussen risico's die in control zijn, aandacht vragen of aanvullende maatregelen vereisen. Dit zorgt voor continu inzicht en tijdige bijsturing van de treasurypositie.

## Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2026–2035

### Begroting 2026

De begroting 2026 laat zien dat Woonbron haar middelen gericht inzet voor de volkshuisvestelijke opgave. De huuropbrengsten stijgen van € 305 miljoen naar € 318 miljoen door disposities en het maximale huurverhogingspercentage, terwijl de lasten toenemen door prijs- en looninflatie. De onderhoudslasten groeien naar € 106,7 miljoen, vooral door extra planmatig onderhoud.

In 2026 investeert Woonbron € 79 miljoen in nieuwbouw en € 101 miljoen in renovaties en verbetering. De investeringen worden gefinancierd uit verkopen en externe middelen, waardoor de leningenportefeuille groeit naar € 1.536 miljoen. De operationele kasstroom stijgt licht en de ICR verbetert, waardoor Woonbron binnen de normen blijft.

### Meerjarenbegroting 2026–2035

De meerjarenbegroting vertaalt de volkshuisvestelijke opgaven naar financiële vooruitzichten. De uitgangspositie is verbeterd door hogere huurinkomsten, kostenbeheersing en procesoptimalisatie, maar onzekerheden blijven aanwezig. Scenario- en gevoeligheidsanalyses laten zien dat de volledige opgave uit de Nationale Prestatieafspraken onder huidige condities niet volledig financieerbaar is, al bestaat er wel ruimte om de investeringen op te schalen. Het investeringsvolume groeit sterk, met € 1.194 miljoen voor nieuwbouw en € 1.192 miljoen voor woningverbetering. De leningenportefeuille loopt daardoor op tot circa € 2,82 miljard in 2035. Tot en met 2030 voldoet Woonbron aan alle WSW-ratio's. Vanaf 2033 komt met name de ICR DAEB onder druk, terwijl Loan-to-Value en solvabiliteit binnen de normen blijven.

Financiële kengetallen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Totaal										
ICR [min 1,4]	1,78	1,75	1,67	1,62	1,64	1,68	1,65	1,37	1,52	1,42
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	29,5	31,2	33,2	34,8	35,5	36	38,2	40,6	41,6	43,4
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	53,6	52,9	52,7	52,1	51,2	49,6	49,6	48,5	48,1	46,5
Dekkingsratio (%) [max 70%]	26,9	28	28,5	29,5	29,5	29,2	30,5	31,8	31,8	32,8
Onderpandratio (%) [max 70%]	30,1	31,4	32,7	33,7	33,7	33,4	34,8	36,2	36,2	37,3
DAEB										
ICR DAEB [min 1,4]	1,72	1,68	1,58	1,52	1,53	1,55	1,51	1,23	1,36	1,28
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 70%]	32,1	34,2	36,6	38,7	39,6	40,3	43,1	46,1	47,4	49,8
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 30%]	56,1	55,3	55	54,4	53,4	51,7	51,7	50,5	50	48,4
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	28,7	30,1	30,6	31,9	32	31,8	33,4	34,9	35,1	36,4
Niet-DAEB										
ICR Niet-DAEB [min 1,8]	2,18	2,26	2,33	2,52	2,69	3,05	3,21	3,07	3,96	3,82
LTV beleidswaarde Niet-DAEB (%) [max 70%]	17,1	16,8	16,6	16,2	15,5	14,6	14	13,4	12,5	11,7
Solvabiliteit beleidswaarde Niet-DAEB (%) [min 30%]	63,1	64,1	64,7	65,4	66,2	66,7	67,8	68,5	69,3	69,8
Dekkingsratio Niet-DAEB (%) [max 70%]	15,8	15,5	15,3	15	14,2	13,2	12,5	11,9	11,1	10,2

## Fiscaliteit

In 2025 is geen aanleiding gezien om het in 2023 herijkte Fiscaal Statuut aan te passen. In dit statuut is het fiscale beleid van Woonbron vastgelegd, inclusief de omgang met fiscaliteit, verantwoordelijkheden en de verankering in processen en systemen. Het statuut beschrijft tevens de fiscale visie als aanvulling op de bedrijfsvisie.

Deze fiscale visie is uitgewerkt in zeven ambities:

1. De fiscaliteit moet bijdragen aan de financiële continuïteit van Woonbron.
2. Het betrouwbaar weergeven in de financiële verslaggeving van de fiscale positie.
3. Het doen van tijdige en correcte aangiften voor de vennootschapsbelasting, btw, loonheffing (en verhuurderheffing).
4. Het inzichtelijk maken en optimaal mogelijk beheersen van fiscale risico's.

5. Het optimaliseren van de fiscale positie, waaronder projecten, van Woonbron door het benutten van kansen om de belastingdruk te verlagen.
6. Het onderhouden van een goede relatie met de Belastingdienst, waarbij horizontaal toezicht een middel is om deze ambitie te verwezenlijken.
7. Volkshuisvesting is leidend, met fiscale optimalisatie voor zover passend binnen de volkshuisvestelijke kaders.

#### *Belastingorganisatie en risicobeheersing*

Het Fiscaal Statuut vormde in 2025 de basis voor het Tax Control Framework (TCF) en het fiscaal jaarplan. In het statuut waren de fiscale rollen en verantwoordelijkheden vastgelegd. Samen vormden het statuut, het TCF en het fiscaal jaarplan de vastlegging van de fiscale beheers- en controlemaatregelen. Het TCF was afgestemd met de Belastingdienst in het kader van het convenant horizontaal toezicht.

#### *Fiscale betrokkenheid van stakeholders en management*

- De fiscale commissie bestond uit het bestuur, de directeur Financiën & Digitalisering, een extern fiscalist, de Financial Controller en de Concerncontroller. De commissie kwam enkele keren per jaar bijeen om ontwikkelingen rond de fiscale positie te bespreken.
- De omvang van het fiscale dossier hing samen met de aanzienlijke fiscale lasten en uitgaande kasstromen, die druk zetten op de operationele kasstroom en daarmee op de Interest Coverage Ratio. In 2025 bedroegen de fiscale lasten voor onder meer niet aftrekbare btw, loonheffingen, regionale belastingen en vennootschapsbelasting ruim € 84 miljoen, exclusief onder andere energiebelasting, overdrachtsbelasting en assurantiebelasting.
- Belangrijke fiscale onderwerpen in 2025 waren:
  - de implementatie van wijzigingen in servicekosten en nutsvoorzieningen vanuit het nieuwe btw vastgoedbesluit;
  - acties rond de Wet DBA, inclusief een afgerond onderzoek door de Belastingdienst;
  - teruggaafverzoeken energiebelasting, waarbij ruim € 1,5 miljoen over 2020–2024 succesvol werd teruggevraagd;
  - het dispuut over fiscale afwaardering van vastgoed (2019), waarvoor in 2025 een compromisvoorstel werd voorbereid;
  - de mogelijke effecten van Pillar II wetgeving (Wet minimumbelasting 2024);
  - het besluit om bij afwijzing van het bezwaar tegen de earnings stripping maatregel een gerechtelijke procedure te starten, waarbij de niet aftrekbare rentelast tot en met 2025 was opgelopen tot circa 162 miljoen.

Onze interne toezichthouder (via de Auditcommissie) houden we op de hoogte. Belangrijke ontwikkelingen worden proactief met de Auditcommissie besproken.

<b>Totaal niet aftrekbare rente (x € 1.000.000)</b>	
niet aftrekbare rente 2019	€ 23,3
niet aftrekbare rente 2020	€ 18,1
niet aftrekbare rente 2021	€ 27,2
niet aftrekbare rente 2022	€ 16,6
niet aftrekbare rente 2023	€ 31,1
niet aftrekbare rente 2024	€ 30,4
niet aftrekbare rente 2025	€ 15,7
<b>Totaal niet aftrekbare rente ultimo 2025</b>	<b>€ 162,4</b>

# Risicomanagement

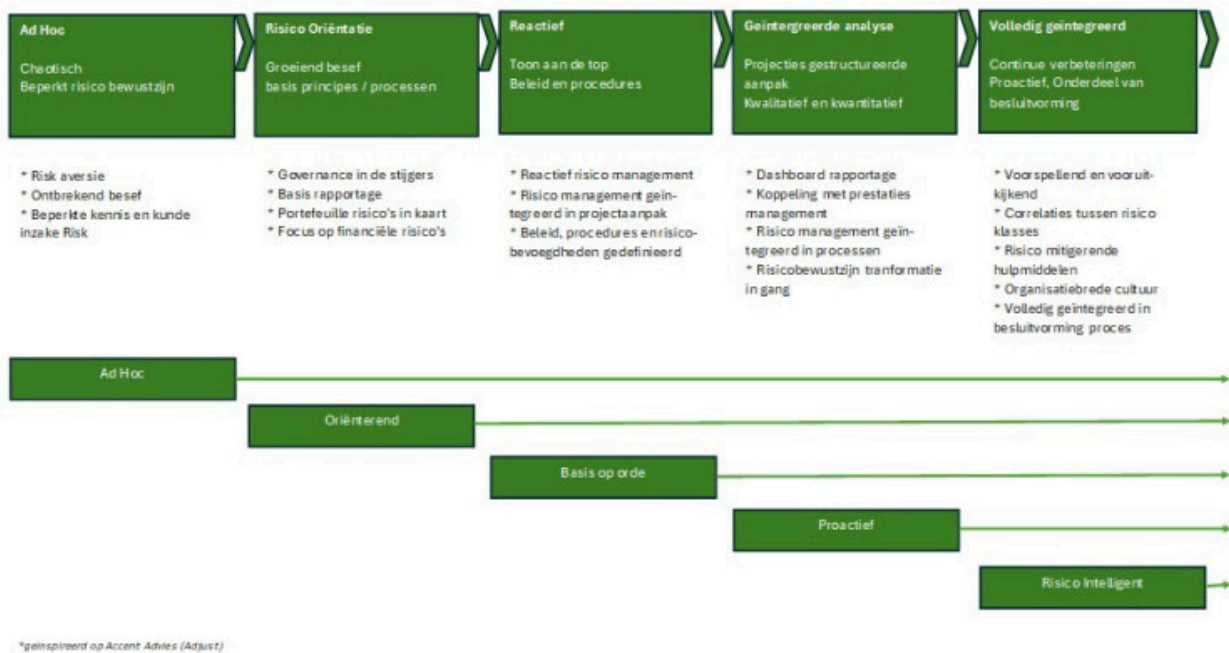


Het directieteam van Woonbron stelde een 'top-5 risico's' vast. De keuze voor een top-5 betekent dat deze risico's de volle aandacht krijgen van bestuur en directie en dat deze ook met de RvC periodiek worden besproken. Op basis van een opgestelde omgevingsanalyse via de DESTEP-methode zijn de risico's (risicoraamwerk) opnieuw beoordeeld. Hieronder meer informatie over de waargenomen risico's en beheersing daarvan.

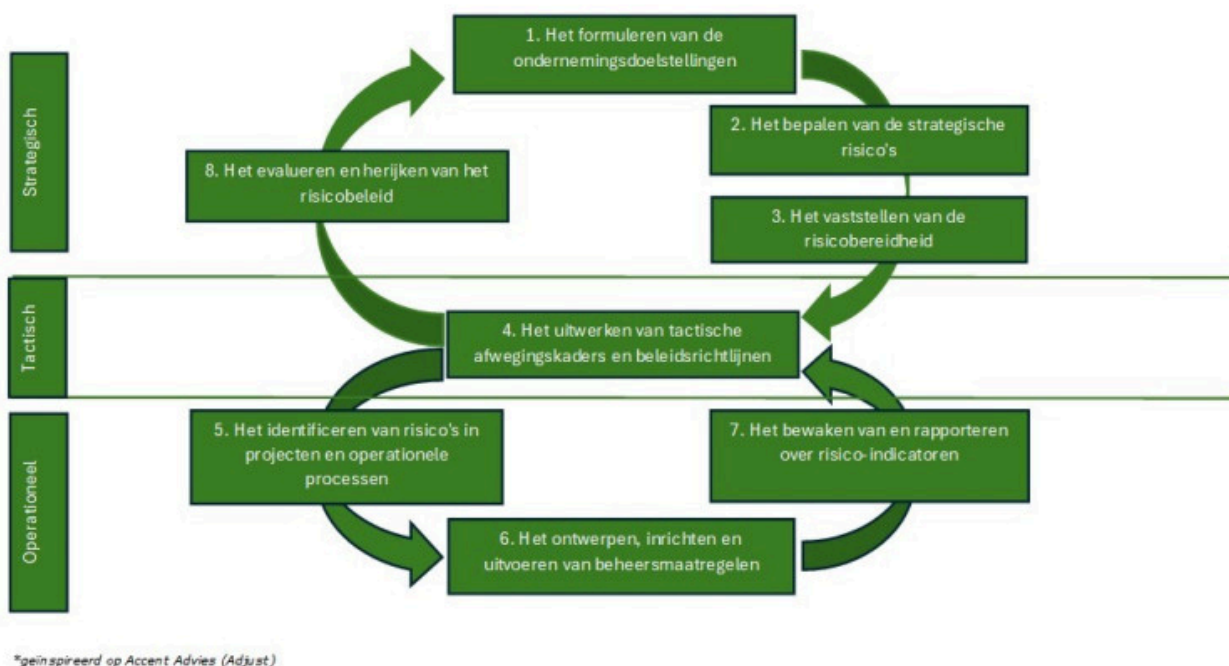
## Interne Beheersing

In 2025 is de Commissie Interne Beheersing (IB) gestart, waarin ook de gewenste doorontwikkeling van risicomanagement is besproken. De commissie bestaat uit een lid van de Raad van Bestuur, de directeur Financiën & Digitalisering, de Concerncontroller, de adviseur Financieel Beleid, de teamleider Verbeter en Datamanagement, een directeur uit de lijnorganisatie en een Internal Auditor.

Doel van de commissie is regie te voeren op de borging van het beheersingsproces binnen Woonbron, zodat dit effectief en efficiënt plaatsvindt. Aanleiding is de behoefte aan continue verbetering in de afstemming van taken, rollen en verantwoordelijkheden binnen het Three Lines Model (3LM) en het vergroten van het draagvlak hiervoor. Onderdeel hiervan is de verdere ontwikkeling van de volwassenheid van risicomanagement. Hoewel er verschillen bestaan op procesniveau, wordt voor Woonbron als geheel uitgegaan van minimaal 'Basis op orde' (fase 3). Voor enkele kernprocessen, zoals Treasury en Vastgoedontwikkeling & Realisatie, is sprake van een hogere volwassenheid ('Proactief', fase 4).



De commissie kwam vrijwel maandelijks bijeen en stuurde op verdere ontwikkeling van integraal risicomanagement, onder andere via de 8-baan. Belangrijke activiteiten waren: actualisatie van strategische risico's, verwerken van bevindingen uit de managementletter, voorbereiden van een handleiding voor operationele risico's, kalibratie van kernprocessen, het updaten van de frauderisicoanalyse en een nulmeting van de volwassenheid.



In dit kader zijn in 2025 verschillende activiteiten uitgevoerd om integraliteit in risicomanagement te versterken. Zo zijn presentaties gegeven aan WSW en de Raad van Commissarissen, zijn voorbereidingen getroffen voor een mogelijke herijking van strategische risico's en is de voortgang van detailbevindingen uit de managementletter van de externe accountant gevolgd. Daarnaast is gewerkt aan het verder aanscherpen van risicobegrippen, zelfreflectie binnen team

Control, de ontwikkeling van een praktische handreiking voor operationele risico's, kalibratie van kernprocessen ten opzichte van standaarden, het actualiseren van de frauderisicoanalyse en het uitvoeren van een nulmeting voor 'Basis op orde' (fase 3).

In lijn met deze activiteiten zijn in 2025 ook de strategische risico's opnieuw beoordeeld. In april 2025 vond hierover een gezamenlijke sessie plaats met het directieteam en de Raad van Bestuur. De herijking is vastgesteld in de DT/RvB vergadering van 19 juni 2025. Daarbij is besloten de bestaande top 5 strategische risico's ongewijzigd te handhaven. Het risico van rente en inflatie is wel besproken, maar buiten de top 5 gehouden. Dit risico werd gemonitord via bestaande beheersmaatregelen, waaronder tertiaal en treasuryrapportages, liquiditeitsprognoses, scenario en gevoeligheidsanalyses en herberekeningen van de meerjarenbegroting.

De top 5 strategische risico's bleef ongewijzigd:

Strategische risico's 2024	Het risico dat...
1 Landelijk politiek risico	De landelijke politiek onvoorspelbaar is en dat besluiten worden genomen met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen van Woonbron.
2 Kwaliteit en samenstelling portefeuille	De huidige kwaliteit en samenstelling van de portefeuille het realiseren van de ambities van Woonbron bemoeilijkt.
3 Omvangrijk VvE-bezit	Het omvangrijke VvE bezit het realiseren van de portefeuille ambities in de eigenaren niet mee kunnen of willen investeren.
4 Toename kwetsbare bewoners	Het aantal kwetsbare bewoners in complexen en woningen van Woonbron toeneemt en leefbaarheid onder druk zet (toenemende overlast en veiligheidsincidenten).
5 Digitalisering en data (incl. cyberrisk)	Woonbron onvoldoende snel digitale vernieuwing incorporeert in haar dienstverlening en bedrijfsvoering

Daarnaast werden procesrisico's binnen de reguliere bedrijfsvoering gevolgd via Control en Audit. Audit werkte in 2025 met een nieuwe meerjarige auditplanning en voerde diverse assurance en adviesopdrachten uit. Governance structuren, interne regelingen en periodieke monitoring vormden daarbij de basis van het risicobeheersings en controlesysteem.

### 1. (Landelijk) politiek risico

De landelijke én lokale politieke dynamiek beïnvloedt Woonbron sterk, onder meer via mogelijke huurmaatregelen, stijgende lokale lasten en beperkte gemeentelijke capaciteit. Deze factoren kunnen de investeringsruimte en doelstellingen onder druk zetten.

Woonbron beperkt deze risico's via intensieve lobby (o.a. via Aedes), bestuurlijke gesprekken en het toepassen van het Duurzaam Prestatie Model. Ook is de organisatie gericht op het verlagen van bedrijfslasten om de investeringscapaciteit te versterken.

### 2. Kwaliteit en samenstelling vastgoedportefeuille

De aanpak richt zich op vier lijnen:

1. Veiligheid en gezondheid: voortgang afhankelijk van funderingsscan's; brandveiligheid vertraagd door capaciteitsproblemen.
2. Nieuwbouw en 'nieuw voor oud': opleveringen liggen dicht bij ambitie; hold sell strategie herzien en focus op verdichting.
3. Eenduidige onderhoudsramingen: vernieuwing MJOB's loopt vertraging op; versnelling voorzien voor 2026–2027.
4. Sturing binnen VvE's: verbeteringen gericht op financiële gezondheid en planmatig onderhoud; taskforce actief voor urgente VvE's.

### 3. Omvangrijk VvE bezit

Voor circa een derde van de portefeuille is een risicoscan uitgevoerd (19 risico's). De focus ligt op drie prioriteiten:

1. Stuurinformatie: nieuwe procesindicatoren en dashboards worden ingericht.
2. Toekomstbestendigheid: doelen en KPI's uitgewerkt voor juridisch, technisch en financieel perspectief.

3. Organisatie: versterking via communicatie en roadshows.

#### 4. Toename kwetsbare bewoners

Het aandeel kwetsbare bewoners stijgt, dat impact heeft op leefbaarheid. Maatregelen zijn gericht op:

1. Wonen Eerst: extra woningen voor licht kwetsbare bewoners en afspraken over begeleiding.
2. Zorgzame buurten: samenwerking met zorginstellingen en corporaties; diverse pilots gestart.
3. Armoede en huurachterstanden: stijging van huurachterstanden (+13%); gericht op vroegsignalering en betalingsafspraken om huisuitzettingen te voorkomen.

Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwe monitors, samenwerkingsafspraken met zorgpartners en programma's voor bijzondere doelgroepen.

#### 5. Digitalisering & Data (incl. cyberrisk)

In 2025 zijn verdere stappen gezet in het AI beleid. Copilot is de enige AI tool die medewerkers mogen gebruiken. Het beleid is aangescherpt met aandacht voor datagebruik, governance en compliance. In beleid is de toegevoegde waarde van AI voor productiviteit en medewerkerstevredenheid onderbouwd, waarna AI breder binnen Woonbron is ingezet.

Op het gebied van cybersecurity is een nieuw contract afgesloten met Northwave. Hiermee is de strategische borging van informatiebeveiliging versterkt door de inzet van een CISO. Een in 2025 uitgevoerde pentest leverde geen kritieke bevindingen op. Vanwege personele wisselingen heeft informatiebeveiliging tijdelijk onder druk gestaan; de bezetting van de I&A functie is daarop herzien met extra aandacht voor securityrisico's.

Het strategisch risico rond digitalisering en data kwam ook tot uiting in operationele processen, zoals aangescherpte uitdienst en autorisatieprocedures. Internal Audit is gestart met een adviesonderzoek naar de inrichting van het autorisatieproces, in afstemming met de nieuwe IT sourcingpartner Ilionx, waarvoor de overdracht in 2025 is gestart.

#### Proces- en beheersrisico's

Naast strategische risico's blijft aandacht bestaan voor procesrisico's in de reguliere bedrijfsvoering. Deze worden door de lijnorganisatie gemitigeerd, met ondersteuning vanuit Control (tweede lijn) en toezicht door Audit (derde lijn).

De afdeling Audit werkte in 2025 op basis van een meerjarige auditplanning (2025–2028). Binnen het Auditjaarplan 2025 zijn diverse audits afgerond, waaronder op General IT Controls, AVG maatregelen en mutatieonderhoud. Enkele audits zijn doorgeschoven naar begin 2026.

Verder bestaat het interne risicobeheersings en controlesysteem uit vastgestelde beleidskaders, aangepaste overlegstructuren, periodieke monitoring via maand en tertiaalrapportages, scenariovorming in de meerjarenbegroting en een heldere besluitvormingsstructuur met betrokkenheid van Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen.

## Externe toetsing en toezicht

De opzet en werking van ons risicomanagement en interne beheersingssysteem worden ook extern beoordeeld. In 2025 hebben zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als onze accountant hun toezicht en controles uitgevoerd. Hun oordelen wijze erop dat ons risicobeheersingskader op orde is en passend is bij de omvang en complexiteit van Woonbron.

# Visitatie



Woningcorporaties laten iedere vier jaar een visitatie uitvoeren door een onafhankelijk bureau. Het rapport van de laatste visitatie bij Woonbron verscheen in 2023. In 2024 zijn de aanbevelingen opgepakt en in 2025 hebben we die lijn verder verdiept. Het visitatierapport is gepubliceerd via de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

## Wat we deden in 2025

- De visitatiecommissie concludeerde dat Woonbron veel doet, maar dat dit niet altijd zichtbaar is. Zij adviseerde ons om ons krachtiger en eenduidiger te positioneren in de buitenwereld. In 2025 hebben we daarom onze communicatie- en stakeholderaanpak aangescherpt en zijn we nadrukkelijker gaan communiceren richting onze belanghouders. Op bestuurlijk en directieniveau zijn structureel gesprekken gevoerd met gemeenten en wijk-, zorg- en maatschappelijke partners. Daarnaast is via onze matrixorganisatie de samenwerking met partijen rond zorg, ouderen en bijzondere doelgroepen verder verdiept. Deze gerichtere en beter afgestemde aanpak helpt ons om scherper zicht te krijgen op wat belanghouders belangrijk vinden en om ons beleid, onze strategische doelen en ambities duidelijker toe te lichten.
- Onze gemeenten zien nieuwbouw en woningverbetering als topprioriteit. Dat beeld herkennen wij. Ook in 2025 hielden we koers op het versnellen van nieuwbouw en op het verbeteren van onze bestaande woningen, waaronder het uitfaseren van E-, F- en G-labels richting 2029. In dat jaar waren onderhoudswerkzaamheden aan meer dan 400 woningen in uitvoering of gereed. Meer hierover is te lezen in de hoofdstukken [Vandaag voor morgen](#) en [Voldoende, goede woningen](#).

- Zorg- en welzijnspartners benadrukten tijdens de visitatie het belang van intensievere samenwerking, onder meer door vergrijzing en toenemende zorgvragen in de wijk. In 2025 gaven we hier verder invulling aan binnen onze visie op Zorgzame Buurten. We sloten aan bij stedelijke en regionale afspraken, zoals Wonen Eerst in Rotterdam, en werkten samen binnen netwerken op het gebied van zorg en welzijn. Ook zijn meerdere zorgzame woonconcepten verder ontwikkeld, waaronder Hier! Thuis in Nissewaard en Thuishaven in de Gerard Goosenflat in Rotterdam. Het thema Zorgzame Buurten is hiermee steviger verankerd binnen Woonbron. Meer over het voorgaande is te lezen in hoofdstuk [Langer thuis is meer thuis](#).
- Ten tijde van de visitatie was er sprake van verschillen in perceptie tussen bewonersorganisaties en Woonbron. Sindsdien is de samenwerking duidelijk versterkt. Er is sprake van frequent en constructief overleg en van ontmoetingen die dicht bij de bewoners plaatsvinden. In 2025 zijn we gestart met de uitvoering van het Sociaal Statuut in Rotterdam, inclusief middelen voor onafhankelijke bewonersondersteuning. Ook breidden we de inzet van Woonbronbrigades en bewonerscommissies uit en werkten we aan samenwerkingsovereenkomsten met huurdersorganisaties. Zowel collectief als individueel vindt regelmatig overleg plaats tussen huurdersorganisaties, bewonerscommissies en Woonbron, op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Meer hierover is te vinden in hoofdstuk [Grote opgaven vragen om gedeeld eigenaarschap](#).
- Tot slot deed de visitatiecommissie suggesties voor verdere versterking van onze organisatie, waaronder het versterken van het tactische niveau en het behoud van medewerkers om continuïteit te borgen. In 2025 zijn diverse nieuwe functies op tactisch niveau ingericht. Via het meerjarige programma Woonbron van de toekomst werken we aan strategische personeelsplanning, leiderschap, doorstroom en talentontwikkeling. Ook is er blijvende aandacht voor veilig werken in de wijk. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk [Onze medewerkers zijn goud waard](#).

# Prestatieafspraken

## Prestatieafspraken Delft



Woonbron en de drie andere corporaties die in Delft actief zijn - DUWO, Stedelink en Vidomes – hebben samen met hun huurdersorganisaties en de gemeente Delft eind 2024 een jaarschijf aan resultaten voor 2025 afgesproken, die deel uitmaken van een meerjarige cyclus aan prestatieafspraken. Hieronder schetsen we ons beeld van de belangrijkste resultaten uit de prestatieafspraken in Delft in 2025. In dit verslag is aanvullende informatie te vinden over de thema's leefbaarheid (hoofdstuk 1), wonen met zorg (hoofdstuk 2), duurzaamheid (hoofdstuk 3) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 4).

### Betaalbaarheid

- 77% van de zelfstandige sociale verhueringen ging naar de primaire doelgroep.
- De gemiddelde huuraanpassing was 4,5%.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging (€75) is toegepast voor de hoogste inkomens.
- De instroom van hogere inkomens was ruim 5% en bleef binnen de norm van 7,5%.

## Beschikbaarheid

- Voor jongeren en starters is loting toegepast; 22 woningen zijn zo verhuurd. De belangstelling is groot.
- Doorstroming is gestimuleerd via de seniorenmakelaar, onder andere in de Spoorzone.
- Er wordt gewerkt aan een pilot hospitaerverhuur met Hospitaworden.nl.
- Voor bijzondere doelgroepen zijn 39 convenantplaatsingen gerealiseerd, 3 via Housing First en 48 via het COA.



## Leefbaarheid

- Bij 12 casussen van vocht- en schimmelproblematiek is een onafhankelijke expert ingezet; de preventieve aanpak is aangescherpt.
- In Delft West is actief deelgenomen aan het NPLV. Met Vidomes is gestart met de pilot 'Toewijzen op basis van motivatie'.
- Ook buiten de WijWestwijken is gewerkt aan leefbaarheid en veiligheid. Wippolder is aangewezen als pilotwijk met een wekelijks inloopspreekuur op maandagmiddag.
- De samenwerking rond BRP toegang en woonfraude is verbreed.

## Wonen met Zorg

- Het complex De Buytenweye is verkocht en overgedragen aan nieuwe eigenaren.
- Voor de Prelude is subsidie toegekend: 51 woningen worden rolstoelgeschikt gemaakt, waarvan minimaal 27 met voorrang voor huishoudens met WLZ zorg.
- Voor Voorhof/Vrijmoedhof is een traject voor langer zelfstandig wonen in voorbereiding.
- Doorstroming in de Spoorzone is ondersteund via de seniorenmakelaar.
- In 2025 is samen gewerkt aan een lokale woonzorgvisie; oplevering volgt in 2026.



## Duurzaamheid

- Voor de EFG aanpak zijn in vier complexen opnames gedaan; verduurzaming van 233 woningen volgt waarschijnlijk in 2026. Voor 150 woningen loopt de inventarisatie en voor 155 woningen zijn plannen in voorbereiding.
- Voor VvE's is een taskforce opgericht; dit betreft 324 woningen, waarvan 47 met EFG labels.
- Woonbron neemt deel aan het warmteprogramma via WUP's en de uitrol van het warmtenet.
- Op klimaatadaptatie wordt samengewerkt met Klimaatmaat; beleid voor hittestress is in ontwikkeling.
- Met de gemeente is een convenant tegen energiearmoede ondertekend.

## Prestatieafspraken Dordrecht



De prestatieafspraken met de gemeente Dordrecht en de Bewonersraad Dordrecht gelden voor de periode [2024 – 2025](#). In 2025 is samen met gemeente, Trivire en huurdersorganisaties gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2026-2027. Hieronder schetsen we ons beeld van de belangrijkste resultaten uit de prestatieafspraken in Dordrecht in 2025. In dit verslag is aanvullende informatie te vinden over de thema's leefbaarheid (hoofdstuk 1), wonen met zorg (hoofdstuk 2), duurzaamheid (hoofdstuk 3) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 4).

## Beschikbaarheid

- Binnen het thema beschikbaarheid staat het bouwen van sociale huurwoningen centraal.
- In 2025 zijn de projecten aan de Noordendijk en van der Goesstraat volgens planning opgeleverd. De bouw van het Witte Dorp vordert gestaag en zal volgens planning in 2026 worden opgeleverd. De bouw van het project aan de M.H. Trompweg is gestart en kunnen we ook volgend jaar opleveren.
- De beschikbaarheidsmonitor 2025 is op moment van schrijven alleen nog beschikbaar voor de eerste helft van het jaar. Hieruit blijkt de druk op de woningmarkt onveranderd hoog te blijven. Het gesprek over eventuele bijsturing moet op regionaal niveau plaatsvinden maar dat is nog onvoldoende gelukt doordat regiogemeenten in 2025 druk zijn geweest met het afstemmen over de bouwopgave.
- De afspraak om minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen in de Drechtsteden aan regulier woningzoekenden te verhuren, is in de eerste helft van 2025 niet behaald. Maar liefst 38% van de sociale verhuringen kwam bij een zogenaamde "voorstromer" terecht. Dit had vooral te maken met een groot aantal herhuisvesters die vanwege herstructurering een andere woning nodig had.
- Het is niet gelukt om het gemeentelijk voornemen om een kleine pilot te starten met voorrang voor vitale beroepsgroepen tot uitvoering te brengen in 2025.
- We hebben 14 huurwoningen vrij verkocht uit de bestaande verkoopvijver en hebben geen wijzigingen doorgevoerd in de verkoopvijver.



## Betaalbaarheid

- De voorgenomen inzet van de vrije ruimte op de toewijzingsnorm is nauwelijks benut. Nog geen 4% van de sociale verhuringen is verhuurd aan een nieuwe huurder met een middeninkomen.

## Leefbaarheid

- De gemeente heeft gebiedsprogramma's vastgesteld voor Dordrecht Oost en het Centrum.
- De inzet van artikel 10 van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek is geëvalueerd. Op basis hiervan is een nieuwe aanvraag ingediend en door het Rijk toegekend voor de komende jaren.
- In 2025 zijn in Dordrecht vier bewonersbrigades georganiseerd. Teams gingen bij bewoners langs om te horen hoe het met hen gaat en om hulpvragen samen met netwerkpartners op te pakken.
- In Dordt West werken we via verschillende sporen aan duurzame groei uit achterstand, onder andere met participatief actieonderzoek en in samenwerking met de Verbindingskamer.
- Samen met de gemeente Dordrecht, energiehulp en de GGD werken we aan een integrale aanpak van schimmel- en vochtproblemen. Door huisbezoeken te combineren met praktische maatregelen en gezondheidsadvies verbeteren we de woonkwaliteit en de gezondheid van bewoners en dragen we bij aan het voorkomen van energiearmoede.



## Wonen met zorg

- De gemeente heeft een uitvoeringsprogramma vastgesteld bij de lokale Woonzorgvisie.
- Er is nog geen afspraak gemaakt over de overdracht van het beheer van woonwagens.
- Gemeente en corporaties hebben gesproken over de gezamenlijke aanpak van knelpunten rond het stallen van scootmobielen, maar dit heeft nog niet geleid tot concrete samenwerking of realisatie van stallingsplekken.

## Duurzaamheid

- In januari 2024 heeft Woonbron het versnellingsprogramma Drechtsteden 100% aardgasvrij ondertekend. Nieuwbouw is aangesloten op het warmtenet en in 2025 is ook de SSF in de bestaande bouw aangesloten.
- Het betrekken van eigenaren bij verduurzaming in VvE's blijft lastig. In 2025 zijn voorbereidingen getroffen voor het opzetten van een taskforce verduurzaming VvE's.
- Het aantal woningen met een E-, F- of G-label fluctueert door labelcorrecties bij opnames. Voor alle woningen is een strategie vastgesteld om deze labels weg te werken, maar de uitvoering is mede afhankelijk van derden en kent risico op vertraging.

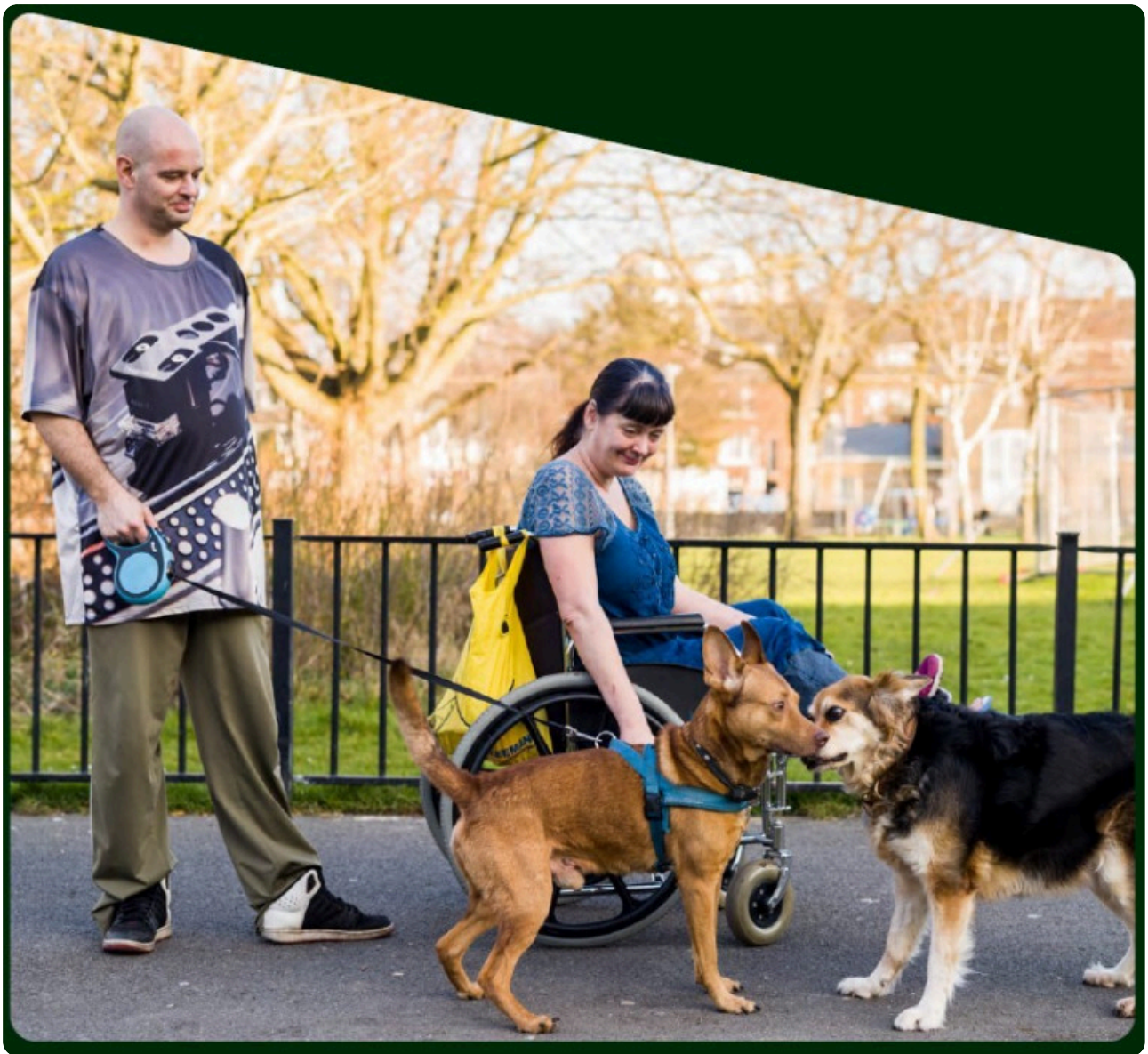
## Prestatieafspraken Nissewaard



Met de gemeente Nissewaard en huurdersorganisatie De Samenwerking zijn prestatieafspraken voor de [periode 2025 en 2026 afgesproken](#). Hieronder wordt ingegaan op de realisatie van deze afspraken in Nissewaard. In dit verslag is aanvullende informatie te vinden over de thema's leefbaarheid (hoofdstuk 1), wonen met zorg (hoofdstuk 2), duurzaamheid (hoofdstuk 3) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 4).

### **Beschikbaarheid**

- We werken aan een stabiele sociale voorraad. In 2025 zijn geen woningen geliberaliseerd en zijn 9 sociale huurwoningen verkocht.
- Op meerdere locaties is verkend of woningen kunnen worden toegevoegd, maar dit heeft in 2025 nog niet geleid tot concrete plannen.
- De vrije toewijzingsruimte is in 2025 nauwelijks gebruikt.
- In Nissewaard is 42% van de sociale verhuringen toegewezen met lokale binding, vooral in de kleine kernen. Woonbron paste dit toe bij 22% van de sociale verhuringen.



### Betaalbaarheid

- De inkomensafhankelijke huurverhoging is beperkt toegepast. Alleen hogere inkomens kregen deze verhoging; 15 huishoudens kregen een huurverhoging van €75.

## Leefbaarheid

- De gemeente heeft de aanvraag voor financiële ondersteuning van bewonersinitiatieven vereenvoudigd; de regeling wordt in 2026 herzien.
- Er zijn nieuwe ontmoetingslocaties geopend, onder andere in de Akkers.
- De gemeente heeft zoals afgesproken informatie gedeeld over de aanpak van ondermijning.
- Ervaringen met de Woonbron Brigade zijn nog niet gedeeld en schuiven door naar 2026.
- Voor Akkers Centrum is een wijkvisie-light opgesteld. Op 4 juli is hier een bewonersdag georganiseerd met gemeente, Maasdelta en De Leeuw van Putten.
- In Waterland is samen met gemeente en Maasdelta gevelkunst aangebracht. Ook op Borstelgras is met bewoners en een kunstenaar een muurschildering gerealiseerd.
- De binnentuin aan de Jacob Catsstraat is op verzoek van bewoners opnieuw ingericht, met meer ruimte voor ontmoeten en activiteiten.

## Wonen met zorg

- In 2025 is gewerkt aan het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie, die naar verwachting in 2026 wordt vastgesteld.
- De toewijzing van escalatiewoningen is besproken en leidt tot een kleine werkwijze-aanpassing in 2026.
- Corporaties hebben informatie over seniorengebouwen uitgewisseld om bewoners beter te kunnen informeren.
- Samen met de gemeente zijn locaties in beeld gebracht waar nu of in de toekomst knelpunten zijn voor het stallen van scootmobielen; in 2026 wordt gezocht naar oplossingen.
- Het Convenant Preventie huisuitzettingen door huurachterstanden is op 19 maart 2025 ondertekend.

## Duurzaamheid

- Corporaties en huurdersorganisaties zijn betrokken bij het opstellen van het gemeentelijk warmteprogramma.
- Een gezamenlijke communicatieaanpak voor energiezuinig en gezond wonen is nog niet gerealiseerd; hiervoor verwacht de gemeente in 2026 capaciteit vrij te maken.
- De gemeente heeft corporaties geïnformeerd over de stand van zaken rond netcongestie.
- De gemeente stimuleert samenwerking op circulariteit, onder andere via Hoogwaardig Hergebruik.
- Het gesprek over vergroenen van tuinen bij mutatie heeft nog niet plaatsgevonden. Woonbron stuurt op behoud van tuinen met minimaal 60% groen; aanpassen hiernaar is complex en kostbaar.
- De werksessie klimaatadaptatie is niet gehouden vanwege beperkte capaciteit bij corporaties.
- Bewoners van het Paganinipad kregen de mogelijkheid om over te stappen op gasloos koken. Van de 20 bewoners deden 12 mee; installatie volgt in januari 2026.

## Prestatieafspraken Rotterdam



Alle corporaties in Rotterdam, de huurdersorganisaties in Rotterdam en de gemeente hebben voor de periode 2024-2025 voor het eerst gezamenlijk tweejarige afspraken gemaakt. Hieronder schetsen we ons beeld van de belangrijkste resultaten uit de prestatieafspraken in Rotterdam in 2025. In dit verslag is aanvullende informatie te vinden over de thema's leefbaarheid (hoofdstuk 1), wonen met zorg (hoofdstuk 2), duurzaamheid (hoofdstuk 3) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 4).

## Beschikbaarheid

- Corporaties en gemeente streven naar 4.599 bouwstarts in 2024–2025 en onderschrijven hiervoor het doorbouwakkoord.
- Woonbron werkt aan de afgesproken nieuwbouwprojecten en is in 2025 gestart met Hollands Tuin en IJzerblok (Stadhart Hoogvliet).
- In 2024–2025 zijn 355 woningen in bouw gestart. Dit is lager dan afgesproken door doorgeschoven projecten. Sterkere sturing en voldoende gemeentelijke capaciteit blijven nodig.
- In 2025 heeft Woonbron 97 woningen verkocht binnen de afspraken.
- Volgens het Regioakkoord wordt minimaal 75% van de vrijkomende huurwoningen onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep. Woonbron kwam in 2025 uit op 68%.
- Gezamenlijk wordt gestreefd naar 10% verhuringen aan jongeren tot 23 jaar (minimaal 7,5%). Woonbron heeft dit percentage in 2025 behaald.
- Woonbron is gestart met een pilot Friendscontracten als creatieve woonoplossing.
- Woonbron kan tot 10% van de sociale verhuringen toewijzen aan huishoudens boven de DAEB inkomensgrens. In Rotterdam bleef dit in 2025 beperkt tot 2%; extra sturing is ingezet.

## Betaalbaarheid

- Gemeente en corporaties werken samen aan het voorkomen van huisuitzettingen, vastgelegd in het convenant Preventie Huisuitzettingen.
- Binnen de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening wordt gezamenlijk ondersteuning geboden aan huurders met schulden.
- De gemeente biedt inkomensondersteuning aan inwoners met geldzorgen.



## Leefbaarheid

- Het Actieplan Woonoverlast is herzien om samenwerking te verbeteren. Gemeente, corporaties en zorginstellingen werken aan snellere escalatie bij ernstige overlast.
- Corporaties en gemeente zetten in 2024–2025 de samenwerking met VvE 010 voort.
- In 2025 is extra ingezet op informatie over vocht- en schimmelproblematiek, met afgestemde processen en een publiekscampagne aan het begin van het stookseizoen.
- Woonbron draagt binnen het NPRZ bij aan het woon- en leefmilieu in Carnisse, vanuit de rol van betrokken buurman.



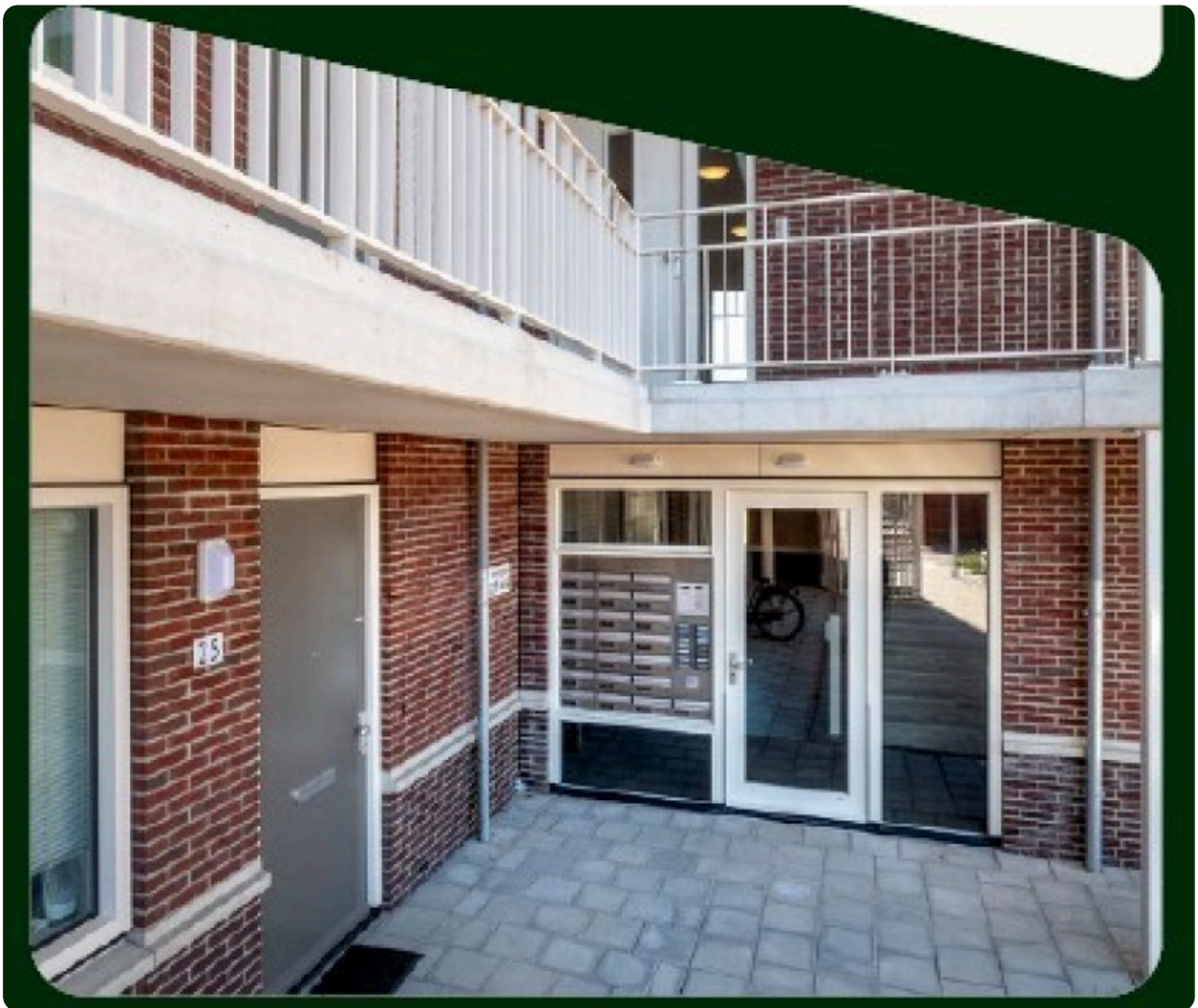
### Wonen met zorg

- Van het vrijkomend aanbod onder de hoge aftoppingsgrens is maximaal 30% bestemd voor aandachtsgroepen. In 2025 verhuurde Woonbron ruim 50% aan huishoudens zonder urgentie.
- Voor toegankelijke ouderenwoningen is het project IJsselburgh in uitvoering.
- Corporaties blijven bijdragen aan de seniorenmakelaar.
- Woonbron levert een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, maar blijft achter bij het verwachte aantal urgenties vanuit zorgaanbieders.
- Met het programma Wonen Eerst zijn aanvullende afspraken gemaakt om dakloosheid terug te dringen. Dit leidt tot extra huisvestingsopgaven, tijdelijke aanpassing van normen en een financiële bijdrage van de gemeente. Woonbron neemt hierin haar aandeel.

## Duurzaamheid

- Woonbron werkt toe naar het wegwerken van E , F en G labels in 2028.
- In lijn met de Rotterdamse ambities zijn woningen aardgasvrij gemaakt.
- De gebiedsaanpak uit de Transitievisie Warmte stagneert door terughoudendheid van leveranciers bij grote investeringen.
- Tot en met 2025 biedt de gemeente samen met corporaties energiekussers en energiecoaching aan. Woonbron heeft haar huurders hiervoor actief benaderd.

## Prestatieafspraken Zuidplas



Voor 2025 zijn gezamenlijke afspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Deze zijn in lijn met de meerjarige (2024-2028) raamovereenkomst voor de prestatieafspraken overeengekomen tussen de gemeente, de in Zuidplas werkzame corporaties (Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden Holland, Stedelink en Woonbron) en alle

huurdersorganisaties. Per jaar worden afspraken nader uitgewerkt. In dit verslag is aanvullende informatie te vinden over de thema's leefbaarheid (hoofdstuk 1), wonen met zorg (hoofdstuk 2), duurzaamheid (hoofdstuk 3) en beschikbaarheid en betaalbaarheid (hoofdstuk 4).

### **Beschikbaarheid**

- Doel is het aandeel sociale huurwoningen in Zuidplas te laten groeien van 24% naar 28%. Woonbron neemt hierin haar verantwoordelijkheid.
- In Zevenhuizen zijn 30 appartementen in Zuydercroon opgeleverd.
- Woonbron is gesprekspartner bij de mogelijke ontwikkeling van Cortelande.
- Met de gemeente is een verkoopvijver vastgesteld. Verkopen vinden hieruit plaats; in 2025 zijn geen woningen verkocht.
- Met gemeente en corporaties is gesproken over locaties voor flexwoningen, maar dit heeft nog niet tot concrete resultaten geleid.

### **Betaalbaarheid**

- Afgesproken is dat minimaal 60% van de sociale verhuringen onder de aftoppingsgrens wordt aangeboden; ook 60% van de voorraad valt hieronder.
- Door nieuwbouw met hogere huren is het aandeel in het bezit net onder de 60% gekomen. In het huurbeleid wordt hier rekening mee gehouden.
- In 2025 is 75% van de sociale verhuringen toegewezen aan de primaire doelgroep (exclusief nieuwbouw).

### **Leefbaarheid**

- Afspraken over nieuwe en te herijken convenanten (woonoverlast, gegevensuitwisseling en woonfraude) zijn doorgeschoven vanwege beperkte inzet van de gemeente.

### **Wonen met Zorg**

- Het streven is dat maximaal 30% van het aanbod wordt ingezet voor bijzondere doelgroepen, zodat 70% beschikbaar blijft voor regulier woningzoekenden. Hieraan wordt gemeentelijk voldaan.

### **Duurzaamheid**

- In Zuidplas heeft Woonbron nog 8 woningen met een E-, F- of G label. Het betreffende complex wordt de komende jaren aangepakt.

## Overig

- In 2025 is vanuit de bewonersvereniging VOOH de Huurdersraad Woonbron Zuidplas opgericht.



*Andre Hammink (Woonbron) en de voorzitter van de huurdersraad Zuidplas Ellen Vogelzang*

# Governance



Governance gaat over duidelijke afspraken voor goed bestuur en toezicht. Deze afspraken maken helder wie waarvoor verantwoordelijk is. Woonbron gebruikt de Governancecode Woningcorporaties als leidraad. Transparantie, integriteit en aanspreekbaarheid staan daarbij centraal.

## Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de maatschappelijke en financiële resultaten van Woonbron. Het bestuur bepaalt de koers, strategie en het beleid. Dat doet het in overleg met huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghouders.

Het bestuur stuurt de organisatie aan en zorgt voor een gezonde financiële positie. Ook beheerst het bestuur de belangrijkste risico's. Daarnaast is het bestuur werkgever van de medewerkers en vertegenwoordigt het Woonbron naar buiten. Over beleid, voortgang en resultaten legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen en externe toezichthouders. Het bestuur zorgt ervoor dat zijn kennis en vaardigheden actueel blijven en volgt daarbij de afgesproken kaders voor permanente educatie.

De missie en het koersdocument Thuis in de wijk vormen de basis voor de sturing. Het bestuur vertaalt deze jaarlijks naar een jaarplan met meetbare doelen. De organisatie volgt de voortgang via tertiaalrapportages en legt hierover verantwoording af in de jaarstukken.

## Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de algemene gang van zaken en de financiële continuïteit van Woonbron. Daarnaast is de Raad werkgever van het bestuur en fungeert zij als adviseur en klankbord.

Bij het toezicht betreft de Raad de belangen van huurders, gemeenten, medewerkers en andere belanghouders. De Raad legt in dit jaarverslag verantwoording af over haar werkzaamheden.

## Visie op bestuur en toezicht houden

Het bestuur en de Raad van Commissarissen werken vanuit een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht. Deze visie beschrijft de rollen, verantwoordelijkheden en de manier van samenwerken. De visie sluit aan bij de Woningwet, de Governancecode en de kernwaarden van Woonbron.

Bij investeringsbeslissingen gebruikt Woonbron het driekamermodel. Hiermee beoordeelt de organisatie de maatschappelijke waarde, de kwaliteit van het vastgoed en de financiële haalbaarheid in samenhang.

## Governancecode

Woonbron onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en past deze toe in haar handelen en besluitvorming. Integriteit, transparantie en openheid over dilemma's zijn daarbij belangrijk.

Op één punt wijkt Woonbron af van de code Woonbron wijkt op één onderdeel af: Richard Sitton is voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kwam vóór 1 juli 2015 in dienst en valt daarmee onder oude afspraken. Besluitvorming gebeurt volgens de statuten en het bestuursreglement. Dit reglement verdeelt taken en verantwoordelijkheden en borgt onafhankelijkheid, integriteit en verantwoording.

## Directieteam

Het Directieteam ondersteunt en adviseert de Raad van Bestuur bij de uitvoering van het beleid en de aansturing van de organisatie. Het team bestaat uit directeuren met regionale en functionele verantwoordelijkheden.

De samenwerking tussen bestuur en directieteam is zo ingericht dat ieders rol duidelijk is. Dit zorgt voor zorgvuldige en efficiënte besluitvorming.

## Wet- en regelgeving

Bestuurders en commissarissen voldoen aan de eisen van de Woningwet. Bij benoemingen en herbenoemingen vindt een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets plaats. Bestuurders en commissarissen volgen jaarlijks verplichte scholing om hun kennis actueel te houden.

# Verlag Raad van Commissarissen



De missie van Woonbron en het principe 'Thuis in de wijk' sturen het werk van zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen (RvC). Beide dragen, ieder vanuit hun eigen rol, bij aan het behalen van de doelen van Woonbron.

In 2025 richtte de RvC zich vooral op vijf onderwerpen:

1. Koersvast blijven in een jaar met politieke en maatschappelijke onzekerheid, zoals de aangekondigde huurbevriezing.
2. Belangrijke besluiten over projecten, zoals Eilandenbuurt, Paganinihof 'Special', M4H, Schieoevers Noord en Prinsessenstraten.
3. De voortgang van integraal risicomangementment.
4. Het vernieuwde afwegingskader voor investeringen in nieuwbouw en renovatie, passend bij de meerjarenbegroting.
5. Intensieve gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersraden en externe toezichthouders.

## Impressie vanuit de Raad van Commissarissen:

Siebe Riedstra (voorzitter): *“Ook in 2025 is er door de Raad veel aandacht besteed aan het realiseren van de ambities op het terrein van het bouwen van nieuwe woningen, het onderhouden en het verbeteren van het huidige woningbezit en het verduurzamen van die woningen. En dat in een jaar waar de politieke en maatschappelijke onzekerheden, zoals de aankondiging van een huurbevrozing, groot waren. En als RvC hebben we trots kunnen vaststellen dat de Woonbronorganisatie koersvast is, binnen no-time kan vaststellen wat eventuele gevolgen zouden kunnen zijn, maar ook de kans aangrijpt om nog scherper in beeld te brengen welke mogelijkheden er zijn onze investeringsruimte te behouden, zo niet te vergroten. Scherp aan de wind varen geeft energie, zo hebben we kunnen vaststellen in de gesprekken met medewerkers, ondernemingsraad en management. En de externe toezichthouders geven aan dat de risico’s helder in kaart zijn en beheersbaar zijn en blijven.”*

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur, de financiën en de algemene gang van zaken binnen Woonbron en haar dochtermaatschappijen. De RvC adviseert het bestuur, zowel gevraagd als ongevraagd, en fungeert als klankbord. De RvC benoemt het bestuur en is de werkgever van de bestuurders.

De RvC bewaakt dat visie en koers passen binnen wet- en regelgeving en let op risico’s en resultaten, zowel financieel als volkshuisvestelijk. Als de kernwaarden van Woonbron in het geding komen, grijpt de RvC in. De RvC houdt contact met huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghouders en weegt hun belangen zorgvuldig af.

In 2024 trad een vernieuwde Meldregeling Misstanden in werking. Deze sluit aan op de integriteitscode die eind 2020 werd vastgesteld. Taken en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten en verder uitgewerkt in het RvC reglement en bestuursreglement.

In 2023 stelden de RvC en de Raad van Bestuur samen één visie op bestuur en toezicht vast. Hierin staan de verantwoordelijkheden, rollen en samenwerking beschreven. Beide organen delen dezelfde kernwaarden en zijn aanspreekbaar op deze visie. Ook werden in 2023 de statuten aangepast aan actuele wetgeving.

De RvC gebruikt een toetsings en toezichtskader met interne en externe regels en met zowel zachte als harde controles. Voor investeringen gebruikt Woonbron het driekamermodel (Vermogenskamer, Vastgoedkamer en Maatschappelijke kamer) om maatschappelijke waarde goed af te wegen.

**” Ondanks grote onzekerheden bleef Woonbron in 2025 koersvast. De organisatie schakelt snel, benut kansen om investeringsruimte te behouden en houdt risico’s aantoonbaar beheersbaar.**

## Profielschets leden Raad van Commissarissen

Woonbron gebruikt een profielschets voor de selectie van nieuwe commissarissen. Hierin staan de gewenste competenties en de samenstelling van de RvC. De RvC moet divers zijn en voldoende kennis hebben van strategie, financiële risico’s, volkshuisvesting en vastgoed. Elk lid beschikt over bestuurlijke ervaring; de voorzitter moet daarnaast aan extra eisen voldoen. De RvC werkt als één geheel met een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De profielschets staat op [woonbron.nl/governance](https://www.woonbron.nl/governance).

## Samenstelling Raad van Commissarissen

Op 31 december 2025 telt de RvC zes leden, ieder met eigen expertise. Leden kunnen maximaal twee termijnen van vier jaar dienen. Geen van de commissarissen heeft banden met Woonbron of leveranciers. In 2025 waren er geen transacties met mogelijk tegenstrijdige belangen. Meer informatie staat in bijlage 3.

## Werving en selectie Raad van Commissarissen

In 2025 kwam een vacature vrij door het vertrek van Marja van Leeuwen. Een selectiecommissie met leden van de RvC, het bestuur (adviserend) en de OR bereidde de procedure voor. De huurdersraden waren hierbij betrokken. Bureau Colourful People ondersteunde de werving. Op basis van een algemeen profiel werd een specifiek volkshuisvestelijk profiel opgesteld. De huurdersraden stemden positief in.

De RvC benoemde Gerard van Bortel, na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Hij werd lid van de commissie Maatschappij. Ilse Vegter werd voorzitter van die commissie.

## Verantwoording PE-punten

Alle commissarissen zijn lid van de VTW en volgen regelmatig bijeenkomsten en scholing. Elk lid behaalde in 2025 minimaal vijf PE punten (zie bijlage 3). Ook de bestuurders behaalden hun punten.

## Nevenfuncties

Nevenfuncties van RvC- en RvB-leden worden jaarlijks besproken. In 2025 zijn geen onverenigbaarheden vastgesteld. Er is specifiek gekeken naar de nevenfuncties van Abdel Salemi en Lizan Goossens-Kloek bij Boijmans van Beuningen. Twee keer per jaar wordt beoordeeld of deze functies hun werk bij Woonbron beïnvloeden. Er zijn geen problemen geconstateerd.

## Vastgoedbezit

In 2023 stelde de RvC een nieuw afwegingskader vast voor vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. Daarin is onder andere opgenomen dat het niet gewenst is dat er een vastgoedportefeuille voor de verhuur is als deze in concurrentie treedt met Woonbron. Ook is er een aantal uitgangspunten vastgesteld, waaronder het handelen naar de waarden en normen die de corporatie uitdraagt en het toepassen van goed verhuurderschap. Met betrekking tot het vastgoedbezit van Richard Sitton werd afgesproken dat hij de betreffende woningen zou verkopen. Dit voornemen werd in 2023 gepubliceerd op de website. De voortgang van de verkoop werd in 2024 en 2025 door de Remuneratiecommissie gemonitord. De lopende huurcontracten voldoen (en voldeden) aan de wettelijke vereisten en de principes van goed verhuurderschap. Alle woningen zijn inmiddels verkocht; de laatste in januari 2026. De Autoriteit Woningcorporaties is steeds geïnformeerd.

## RvC vergaderingen in 2025

De voorzitter en het bestuur bereiden de agenda's voor. De RvC vergaderde zes keer formeel. Ook was er schriftelijke besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst Cortelande. Tijdens vergaderingen zijn het bestuur, de bestuurssecretaris en de directeur Financiën en Digitalisering aanwezig.

De RvC keurde onder meer programma- en uitvoeringsbesluiten, beleidsdocumenten, nevenfuncties en vastgoedcondities goed. De RvC stelde documenten vast zoals de jaarrekening en het jaarverslag 2024, de meerjarenbegroting 2026–2035, het jaarplan 2026 en het vergaderrooster 2026. Verder besprak de RvC o.a. risicomanagement, het afwegingskader voor investeringen, resultaten uit de Aedes-benchmark, prestatieafspraken en actuele ontwikkelingen in de sector.

De RvC gaf goedkeuring aan de volgende bestuursbesluiten:

- Programma-/Uitvoeringsbesluit naar "special" IJsselburgh (Rotterdam)
- Dispositiemelding Die Buytenweye (Delft)
- Nevenfunctie Richard Sitton als penningmeester bij Stichting Circus Rotjeknor

- Programmabesluit Ruilstraat (renovatie) (Rotterdam)
- Programma- en uitvoeringsbesluit Eilandenbuurt (Zuidwest, Carnisse)
- Programmabesluit Paganinihof 'Special' (Spijkenisse)
- Verkoopcondities vastgoedbezit Richard Sitton
- Programmabesluit en budgetnotitie Bergweg (Rotterdam)
- Start/uitnamebesluit Urkersingel (Rotterdam)
- Programmabesluit M4H (Rotterdam)
- Programmabesluit Texelsestraat (Rotterdam)
- Managementletter 2025
- Start/uitnamebesluit Schieoevers Noord (Delft)
- Programmabesluit Prinsessenstraten (Dordrecht)
- Programma/uitvoeringsbesluit Hagenbuurt (Rotterdam)

De RvC stelde in haar vergadering de volgende documenten vast:

- Herbenoeming commissaris Abdel Salemi
- Honorering 2025
- Rooster van aftreden
- Jaarrekening 2024
- Jaarverslag 2024
- Benoeming commissaris Gerard van Bortel
- Controleplan 2025 BDO
- Brieven prestatieafspraken 2026
- Vergaderrooster 2026
- Actualisatie reglement financieel beleid en beheer
- Honorering 2026
- Jaarplan 2026
- Meerjarenbegroting 2026-2035
- Treasury Jaarplan 2026

Verder is er met de RvC gesproken over:

- Stand van zaken Integraal Risicomanagement
- Aangepast afwegingskader voor investeringen renovatie en nieuwbouw & dispositieverkopen 2025
- Huurbevrozing van tafel, kwetsbaarheid blijft
- I&A 2025
- Evaluatierapport Crisis Management oefening van 28 november 2024
- Nevenfuncties en vastgoedbezit
- Resultaten Aedes-benchmark 2025
- Update prestatieafspraken gemeenten 2026

Overige bijeenkomsten/activiteiten:

- De RvC tweedaagse op 7 en 8 februari 2025 is gestart met een informele lunch met de DT-leden. Vervolgens is gesproken over de (politieke) context waarbinnen Woonbron functioneert. Deze is complex en voortdurend in beweging. Gesproken wordt over de scenario's die, buiten de scenario's die in de MJB zijn opgenomen, zijn doorgerekend voortkomend uit eigen beleidskeuzes. Achtergrond hiervan is de eindigheid qua hoog investeringsvolume (duurzaam prestatie model) en de verwachting dat de Rijksoverheid op korte termijn geen perspectief op lastenverlaging (VPB/ATAD) of investeringssteun geeft. De RvC en de RvB spreken over de vraag: waar wil je dat Woonbron in 2035 staat? De RvB haalde uit bespreking hiervan met DT en OR enkele rode draden op. Tijdens de tweedaagse wordt een rondje langs de RvC-leden gemaakt waarin zij hun droom beschrijven: hoe staat Woonbron er in 2035 bij? De dromen vormen de basis voor een mooi onderling gesprek en er wordt gezocht naar gemeenschappelijke rode draden en langetermijnvisie. In de dromen gaan de RvC-leden ook in op waar hun droom vandaan komt. Het persoonlijke karakter van het gesprek geeft ook Mariëlle de kans om nader kennis te maken met de RvC-leden, en andersom. Na afloop van het rondje geeft de Raad van Bestuur een toelichting op de rode draden en hun reflectie daarop.
- Op verzoek van het WSW vond een gesprek met de RvC van Woonbron plaats op 18 maart 2025. Het gesprek stond in het teken van kennismaken. WSW gaf eerder aan dat zij met de RvC wilde spreken over integraal risicomangement.
- In de vergadering van 14 mei 2025 waarin jaarrekening 2024 werd vastgesteld, was ook de accountant van BDO, Mark van Rooij, aanwezig.
- Op 14 mei 2025 vond er in de RvC vergadering een kennismaking met het Aw/RvC plaats.
- Twee leden van de RvC, eerst Peter-Willem van Lindenberg en Abdel Salemi en later Gerard van Bortel, hebben overleg gehad met de Huurdersraad van Woonbron. Zij blikken terug op twee goede bijeenkomsten met de Huurdersraden op 8 april 2025 en 14 oktober 2025.
- Op vrijdag 13 juni 2025 stond de RvC-excursie in het teken van ons bezit in de gemeente Rotterdam. Er werd gestart op de bouwplaats van het project Alhena. In de bouwkeet gaf de assetmanager een toelichting op de projecten in Delfshaven. Vervolgens werd er gereisd naar Hart van Coolhaveneiland. De middag werd voortgezet bij Hollands Tuin in IJsselmonde. Op een feestelijke manier werd gestart met de bouw van 38 nieuwe appartementen. Wethouder Chantal Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen) en Arthur Oerlemans (directeur Woonbron) sloegen samen met andere betrokkenen de eerste paal. Het voormalige schoolgebouw aan de Hollands Tuin is gesloopt en maakt plaats voor 38 appartementen in het sociale segment. De appartementen worden gebouwd met twee of drie kamers, en aangesloten op het warmtenet. Duurzaamheid speelt een grote rol in dit project. De woningen zijn energiezuinig en helpen mee aan een beter klimaat, onder andere door extra (geluids)isolatie, regenwateropvang en groene daken. Samen met BM van Houwelingen en KAW architecten werkt Woonbron aan een toekomstgerichte wijk en betaalbare woningen.
- Op 30 september 2025 hebben de RvC en RvB een afscheidsdiner voor Marja van Leeuwen en de bestuurssecretaris georganiseerd.
- De RvC heeft in 2025 twee keer overleg gehad met de Ondernemingsraad. Een keer met de OR op 24 juni 2025 en een keer op 18 november 2025. Op 24 juni 2025 kwamen de volgende punten aan bod: risicomangement, werving nieuw lid RvC, regionale samenwerking strategische afwegingen kosten, appartementen Richard. Verder is er gesproken over afgeronde adviesaanvragen:
  - Verhuizing vanuit kantoor Dordrecht
  - Servicepunten Onderhoudsdienst

Er is gesproken over lopende instemmingsaanvragen:

- Agressieprotocol
- Verzuimbeleid
- Periodiek medisch onderzoek
- Vervoersbeleid

- Nieuwe ARBO-coördinator

Op 18 november 2025 werd er gesproken over:

- kennismaken nieuwe OR leden en nieuwe commissaris, Gerard van Bortel
- terugkoppeling over de onderdeelcommissiestructuur
- evaluatie Regio van de toekomst
- ontwikkelingen in de buitenwereld voor de binnenwereld



# Balans per jaareinde voor resultaatbestemming

## Activa

\* € 1.000,-

	Noot	2025	2024
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Computersoftware	1	1.707	2.766
<b>Totaal Immateriële vaste activa</b>		<b>1.707</b>	<b>2.766</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	2	5.649.102	5.295.775
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3	912.992	859.823
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4	1.698.004	1.647.476
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5	69.378	45.193
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>8.329.476</b>	<b>7.848.267</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie	6	15.804	19.087
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>15.804</b>	<b>19.087</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7	0	625
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8	12.220	11.220
Andere deelnemingen	9	2.064	1.878
Latente belastingvordering(en)	10	13.666	8.498
Overige vorderingen	11	82.342	86.397
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>		<b>110.292</b>	<b>108.618</b>
<b>Totaal Vaste Activa</b>		<b>8.457.280</b>	<b>7.978.738</b>
<b>Vlottende Activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	12	22.316	20.001
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	548	484
Overige voorraden	14	32	476
<b>Totaal Voorraden</b>		<b>22.896</b>	<b>20.962</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	15	3.796	3.621
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16	2.832	2.185
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	359	44
Overige vorderingen	18	1.046	246
Overlopende activa	19	3.001	2.698
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>11.035</b>	<b>8.794</b>
<b>Liquide middelen</b>			
Liquide middelen	20	30.584	17.639
<b>Totaal liquide middelen</b>		<b>30.584</b>	<b>17.639</b>
<b>Totaal Vlottende Activa</b>		<b>64.516</b>	<b>47.395</b>
<b>TOTAAL GENERAAL Activa</b>		<b>8.521.796</b>	<b>8.026.133</b>

## Passiva

\* € 1.000,-

		2025	2024
<b>Eigen Vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	21	5.126.146	4.742.272
Overige reserve	22	-222.199	-237.280
Resultaat boekjaar	23	478.472	398.955
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>		<b>5.382.419</b>	<b>4.903.946</b>
<b>Voorziening</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	24	28.381	39.811
Voorziening pensioenen	25	1.123	1.176
Overige voorzieningen	26	2.340	2.855
<b>Totaal Voorzieningen</b>		<b>31.843</b>	<b>43.843</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	27	982	1.446
Schulden/leningen aan banken	28	1.615.968	1.614.847
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29	1.420.705	1.384.920
Overige schulden	30	1.408	1.327
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>3.039.064</b>	<b>3.002.541</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan de overheid	31	464	432
Schulden aan banken	32	6.512	16.400
Schulden aan leveranciers	33	6.654	5.977
Schulden aan groepsmaatschappijen	34	38	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	35	7.822	8.401
Onderhanden projecten in opdracht van derden	36	1.242	1.342
Overige schulden	37	0	0
Overlopende passiva	38	45.739	43.212
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>68.471</b>	<b>75.803</b>
<b>TOTAAL GENERAAL Passiva</b>		<b>8.521.796</b>	<b>8.026.133</b>

# Winst- en verliesrekening

Functioneel \* € 1.000,--

	Noot	2025	2024
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	39	303.771	290.016
Opbrengsten servicecontracten	40	24.610	22.413
Lasten service contracten	41	-24.597	-22.090
Overheidsbijdragen	42	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43	-20.748	-20.813
Lasten onderhoudsactiviteiten	44	-113.848	-119.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	45	-26.030	-24.622
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>143.158</b>	<b>125.417</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>			
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	46	1.930	2.407
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	47	-1.871	-2.379
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	48	-58	-28
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49	114.204	68.250
Toegerekende organisatiekosten verkoop	50	-809	-814
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	51	-95.309	-58.507
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>18.086</b>	<b>8.929</b>
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52	-4.317	-39.911
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53	372.347	327.510
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	54	23.250	54.393
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>		<b>391.280</b>	<b>341.992</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>			
Opbrengsten overige activiteiten	55	3.155	3.141
Kosten overige activiteiten	56	-4.196	-4.457
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-1.041</b>	<b>-1.317</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>57</b>	<b>10.168</b>	<b>9.969</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>58</b>	<b>7.786</b>	<b>6.460</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	59	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	60	769	812
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	61	949	1.154
Rentelasten en soortgelijke kosten	62	-47.006	-48.403
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-45.287</b>	<b>-46.437</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>488.242</b>	<b>412.155</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	63	-9.676	-12.407
Resultaat deelnemingen	64	-94	-793
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>478.472</b>	<b>398.955</b>
<b>Jaarresultaat</b>		<b>478.472</b>	<b>398.955</b>

# Kasstroomoverzicht

\* € 1.000,--

	2025	2024
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	303.252	289.899
Vergoedingen	24.425	23.916
Overige bedrijfsontvangsten	7.649	8.057
Ontvangen interest	1.057	1.188
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>336.383</b>	<b>323.060</b>
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	104	76
Betalingen aan werknemers	47.480	46.883
Onderhoudsuitgaven	88.908	96.973
Overige bedrijfsuitgaven	74.157	71.718
Betaalde interest	47.571	50.224
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	642	669
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.612	1.676
Vennootschapsbelasting	17.349	18.561
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>277.823</b>	<b>286.780</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>58.559</b>	<b>36.280</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	114.406	66.676
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	28.933	33.057
Verkoopontvangsten grond	0	2.407
(Des)investeringsontvangsten overig	3.237	2.981
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>146.576</b>	<b>105.121</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	67.005	43.949
Verbeteruitgaven	46.953	39.615
Aankoop	31.712	28.620
Nieuwbouw verkoop	83	250
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	38.909	39.360
Sloopuitgaven	2.632	1.406
Investerings overig	1.125	1.774
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>188.419</b>	<b>154.974</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	2.002	1.096
Uitgaven verbindingen	-1.000	0
Uitgaven overig	-101	-1.765
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>901</b>	<b>-669</b>
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b>-40.942</b>	<b>-50.522</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	26.160	68.600
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	30.833	62.715
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.673</b>	<b>5.885</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>12.945</b>	<b>-8.356</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2025	2024
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	17.639	25.995
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	30.584	17.639

# Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

## Algemeen

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

Stichting Woonbron is oorspronkelijk opgericht op 3 mei 1918 onder de naam: Woningstichting "Onze Woning", gevestigd te Rotterdam. De oprichting van deze oudste rechtsvoorganger van de stichting is openbaar gemaakt in de Staatscourant van 27 juli 1907; derhalve is de stichting vanaf die datum werkzaam geweest als instelling, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam.

## Activiteiten en zetel

De activiteiten van Stichting Woonbron, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Rotterdam, zijn erop gericht voor passende huisvesting in gevarieerde wijken te zorgen voor hen die ons nodig hebben. Wij zijn voor onze bewoners een partner in prettig wonen.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en verkopen onder voorwaarden.

## Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijffnummer handelsregister

Woonbron is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio's Rijnmond, Dordrecht, Haaglanden en Midden Holland is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Weena 723 te Rotterdam. Het KvK-nummer van Stichting Woonbron is 24108291.

## Werkgebied

De stichting heeft als werkgebied:

- de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Nissewaard, Westvoorne, Vlaardingen en Westvoorne; deze gemeenten vormen samen de regio Rijnmond;
- de gemeenten Alblasterdam, Binnenmaas, Cromstrijen, Dordrecht, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, 's-Gravendeel, Hardinxveld-Giessendam, Heerjansdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Korendijk, Leerdam, Liesveld, Nieuw-Lekkerland, Oud-Beijerland, Papendrecht, Sliedrecht, Strijen, Zederik en Zwijndrecht; deze gemeenten vormen samen de regio Zuid-Holland-Zuid;
- de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer; deze gemeenten vormen samen de regio Haaglanden.
- de gemeente Zuidplas (Nieuwerkerk aan den IJssel, Moordrecht en Zevenhuizen-Moerkapelle), Bodegraven-Reeuwijk, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Gouda; deze gemeenten vormen samen de regio Midden-Holland.

## Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen (WNT), de woningwet en Hoofdstuk 645 van Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. In dit besluit wordt onder meer de toepassing van bepaalde afdelingen van BW II Titel 9 voor het opstellen van de jaarrekening voorgeschreven. In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonbron gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 BW (vanwege te verwaarlozen betekenis). De balansposten en resultatenrekeningposten van Woonbron Holding B.V. zijn derhalve niet geconsolideerd. De netto vermogenswaarde van deze deelneming is opgenomen in de post deelnemingen van de balans.

# Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

## Algemeen

De jaarrekening van Stichting Woonbron is opgesteld opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In de Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt verwezen naar het Handboek modelmatig waardering volgens de marktwaarde in verhuurde staat welke gehanteerd dient te worden bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden jaarlijks door het Ministerie vastgesteld als bijlage bij het RTIV.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde, tenzij anders vermeld. Saldering Activa en passiva worden uitsluitend gesaldeerd en als zodanig in de balans gepresenteerd indien een afdwingbaar juridisch recht bestaat om de bedragen te salderen en het voornemen bestaat om de activa en passiva op gesaldeerde basis af te wikkelen of gelijktijdig te realiseren en af te wikkelen. Baten en lasten worden uitsluitend gesaldeerd gepresenteerd indien dit op grond van Titel 9 BW 2 of de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is toegestaan.

## Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde, beleidswaarde, projectwaardering) betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonbron.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## Presentatiewijzigingen

In 2025 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd

## **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, commissarissen en andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonbron en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

## **Functionele indeling winst- en verliesrekening**

### **Algemeen**

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. De functionele winst- en verliesrekening wordt opgesteld conform de "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2025" van SBR-Wonen.

## **Balanswaardering**

### **Activa**

#### **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

#### **Ontwikkeling van software**

De externe kosten ten behoeve van ontwikkeling van software zijn onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

## **Vastgoedbeleggingen**

### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven.

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

## **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 vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed 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;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

## **DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

Voor de bepaling van DAEB en niet-DAEB zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

Conform regelgeving zijn eenheden die een niet-DAEB huurcontract hebben (dat wil zeggen op het moment van aangaan van het contract boven de destijds geldende liberalisatiegrens) per definitie niet-DAEB.

Ten aanzien van het overig vastgoed is de volgende regelgeving gevolgd:

- Het gebruik en de huurder van een pand zijn bepalend voor de indeling in bedrijfsmatig onroerend goed of maatschappelijk onroerend goed. Indien het gebruik aansluit bij de definitie van maatschappelijk onroerend goed (bijlage 3 en 4 uit het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting, het BTIV) en de huurder is een vereniging, stichting of een overheidsorganisatie) dan is er sprake van maatschappelijk onroerend goed (MOG). MOG-bezit heeft in eerste instantie de indicatie DAEB omdat er een sociale doelstelling mee wordt beoogd.
- Daar waar het pand thans een maatschappelijke gebruiker heeft, maar in de marktverwachting een toekomst als bedrijfsmatig onroerend goed meer voor de hand ligt, worden panden administratief naar de niet-DAEB tak overgeheveld. Of omzetting van MOG naar BOG bij leegkomst daadwerkelijk mogelijk is, is ook aan regelgeving verbonden. Uitbreiding van het BOG op deze wijze is beperkt toegestaan door de wetgever.
- Zorgvastgoed (ZOG) is per definitie DAEB. Het gaat daarbij onder meer om verzorgingstehuizen. Dit is geen MOG of BOG maar wordt onder de woningen verantwoord omdat dit overige wooneenheden betreft.
- Ten aanzien van parkeerplaatsen is als hoofdlijn gevolgd dat parkeerplaatsen waarvan het contract gekoppeld is aan een contract van een sociale DAEB-woning ook in de DAEB-tak geplaatst wordt. Parkeerplaatsen waarbij dit niet het geval is, zijn niet-DAEB.

## **Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde**

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten (eventueel verminderd met projectsubsidies). Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Uitgaven na eerste verwerking worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening als niet gerealiseerde waardeverandering over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Basisveronderstelling**

Als algemene veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat de marktwaarde in verhuurde staat wordt benaderd door de waarde die een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen, nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

### **Gehanteerde methodiek**

In beginsel kent de methodiek twee scenario's, het doorexpluatiescenario en het uitpondscenario.

#### **Doorexpluatiescenario:**

Bij doorexpluiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de periode van vijftien jaar. Aanvullend wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de periode van vijftien jaar. Deze eindwaarde vertegenwoordigt de opbrengst die na deze vijftien jaar verkregen kan worden bij verkoop aan een belegger. Op basis van deze kasstromen wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de complexen bepaald uitgaande van de Discounted Cash Flow (DCF) methodiek.

#### **Uitpondscenario:**

Hierbij geldt dezelfde insteek, met als afwijking ten opzichte van het doorexpluatiescenario dat er bij leegstand van de eenheid (op basis van mutatiegraad en leegstand op balansdatum) op individuele basis wordt verkocht tegen de leegwaarde.

Bij het uitpondscenario wordt rekening gehouden met de in 2017 gewijzigde BTIV. Hierin zijn strengere regels voor de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Een complex heeft een 7-jarige exploitatieverplichting als het tot het lage segment behoort, op basis van het aantal WWS-punten, of gemengd is en als hierbij 10% of meer van de

woningen een maximale huur volgens WWS onder de sociale huurgrens heeft. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan.

Vanuit de basisveronderstelling dat het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt wordt aangeboden, geldt (per complex) het meest gunstige scenario als uitkomst, tenzij eventuele beklemmingen op het complex dit belemmeren. Om de Netto Open Marktwaarde te bepalen worden de koperskosten (10,4% overdrachtsbelasting +1% overige kosten) in mindering gebracht op de Bruto Open Marktwaarde.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

### Gehanteerde complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald op basis van zogenaamde VvE/Technisch-clusters. Dit betreft feitelijk fysiek waarneembare complexen.

### Rol van de taxateur

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs (ieder 1/6e deel), ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3e deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een object intern gewaardeerd met gebruikmaking van de parameters en uitgangspunten zoals afgestemd in het Marktwaardeoverleg Zuidelijke Randstad.

### Bepaling parameters vrijheidsgraden

De marktwaarde wordt opgesteld met inachtneming van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. In een taxatiemanagementsysteem worden de berekeningen conform de rekenregels en parameters van het handboek uitgevoerd.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat volgens de full-versie kan op een aantal parameters afgeweken worden van de basisversie. Deze parameters worden vrijheidsgraden genoemd. De bij de vrijheidsgraden te hanteren parameters worden afgestemd met andere Rotterdamse corporaties en taxateurs in het Marktwaarde Overleg Zuidelijke Randstad.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast:

- markthuur (stijging)
- exit yield
- leegwaarde
- leegwaardestijging
- disconteringsvoet
- mutatie- en verkoopkans
- onderhoud
- bijzondere omstandigheden

- erfpacht
- Exploitatiescenario

### **Markthuur**

De markthuur wordt bepaald als een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Voor een derde deel van de portefeuille wordt de markthuur getaxeerd. Voor het interne deel wordt de markthuurtabel gebruikt als uitgangspunt en vervolgens intern getoetst en vastgesteld.

In de waardering is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad markthuurstijging en wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het handboek.

### **Exit yield**

In beginsel wordt aangesloten bij de eindwaardeberekening zoals in het handboek is voorgeschreven. Echter bij een aantal complexen resulteert deze eindwaardeberekening niet in een marktconforme eindwaarde. In deze complexen wordt in overleg met de taxateur de eindwaarde middels een marktconforme exit yield bepaald.

### **Leegwaarde**

In afwijking op het handboek wordt voor de leegwaarde niet de WOZ-waarde gehanteerd. Op basis van referentietransacties wordt jaarlijks voor een derde deel van de portefeuille de actuele leegwaarde bepaald. Voor het overige deel (twee derde) wordt de leegwaarde modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Deze worden intern getoetst en vastgesteld.

### **Leegwaardestijging**

In overleg met andere corporaties en taxateurs worden generiek toekomstige stijgingspercentage voor de leegwaarde bepaald. Deze worden op wijkniveau toegepast in de waardering.

### **Disconteringsvoet**

De disconteringsvoet wordt gevormd door de risicovrije rentevoet (IRS), verhoogd met risico opslagen voor:

- algemene onroerende zaak-risico's voor exploitatie en uitponden;
- de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit de locatie waar het object in gelegen is;
- het segment waartoe het object behoort;
- de energieprestatie van het object;

Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van de methodiek van bepaling van de risico-opslagen uit het handboek. Maar de opslagen worden op complex niveau specifiek bepaald in samenwerking met taxateurs. Risico opslagen op regioniveau zijn afgestemd met ander (Rotterdamse) corporaties.

### **Mutatie- en verkoopkans**

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde voor het woningvastgoed. Uit de best practice van het Marktwaarde overleg hanteren wij de methodiek en bandbreedte die wordt gesteld voor regulier en studentenvastgoed.

### **Onderhoud**

Bij onderhoud gaat het uitsluitend om het zogeheten instandhoudingsonderhoud (het onderhoud dat nodig is om het object in dezelfde technische staat te houden als waarin het zich op het moment van waardenen bevindt) en het mutatie-onderhoud. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van marktnormen uit de Vastgoed

Taxatiewijzer per type eenheid.

In geval van achterstallig onderhoud in een complex wordt de ingeschatte herstelkosten van het achterstallig onderhoud in mindering gebracht op de marktwaarde.

### **Bijzondere omstandigheden**

Bij het waarderen van het vastgoed op de marktwaarde in verhuurde staat wordt ervan uitgegaan dat opbrengstmaximalisatie zal plaatsvinden. Vanuit het interne beleid zal de maximale opbrengst niet worden gerealiseerd, vanuit bewuste keuzes die ingegeven worden door de maatschappelijke opgaven van corporaties op grond van de Woningwet.

Er kunnen echter ook bindende afspraken in het beleid vastgelegd zijn die het de corporatie belemmeren om de maximale opbrengst te genereren. We spreken hier van beperkingen of beklemmingen. Deze beperkingen kunnen direct op een specifiek vastgoedobject rusten (bijvoorbeeld de afspraak dat een complex beschikbaar blijft voor een specifieke doelgroep) of indirect waarbij er algemene afspraken worden gemaakt over een volkshuisvestelijke opdracht binnen een gemeente. De beperkingen worden vastgelegd in prestatieafspraken, erfpachtcontracten of andere overeenkomsten. Indien beklemmingen object-specifiek zijn, wordt bij de waardering van dergelijke complexen rekening gehouden met de impact van dergelijke afspraken op de hoogte van de waardering.

### **Erfpacht**

Vrijwel alle grond die in erfpacht is uitgegeven is door Woonbron eeuwigdurend afgekocht. Er zijn voor een paar Rotterdamse complexen afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Daarnaast is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op sociaal uitgegeven grond in Rotterdam en Nissewaard. In de betreffende complexen wordt rekening gehouden met deze bijbetalingsverplichting.

### **Exploitatiescenario**

Wanneer blijkt dat één van beide exploitatiescenario's (doorexploiteren of uitponden) niet realistisch is gezien de marktomstandigheden, kan één scenario afgedwongen worden voor het vaststellen van de marktwaarde. In afstemming met de taxateurs is afgesproken dat het doorexploitatiescenario wordt afgedwongen voor complexen met een groot aandeel onzelfstandige woongelegen eenheden. Individueel uitponden is bij dit type vastgoed niet mogelijk.

# Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet (landelijk voorgeschreven) en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonbron. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting over de toekomstige kasstromen en uitgangspunten die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de waarde en zijn middels een gevoeligheidsanalyse in beeld gebracht.

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele en wettelijke 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 sociale 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 eigen exploitatie (doorexploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De huuropbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van mutatie. Huren worden geïndexeerd met de jaarlijkse huuropslag volgens vastgesteld beleid. Beide huurparameters houden rekening met de geldende wettelijke kaders.
- Toepassen van een erfpachtcorrectie voor objecten die niet in volledig eigendom zijn of eeuwigdurend afgekocht erfpacht hebben.
- Het in rekening brengen van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscycles van het complex op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonbron vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen of gebreken niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn meegenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend en verwerkt als correctie achterstallig onderhoud.
  - De verplichtingen tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend in het achterstallig onderhoud conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
  - Woonbron stemt de onderhoudskasstromen af op de 60-jarige meerjarenonderhoudsbegroting van de onderhoudsafdeling.
- Het Inrekenen van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau (15 jaar). 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.

## Materiële vaste activa

### Algemene uitgangspunten

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

De activa voor eigen exploitatie worden gewaardeerd op historische uitgaafprijs minus lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De boekhoudkundige resultaatseffecten van de investeringen, zoals beheerlasten en afschrijvingen worden onder de posten overige bedrijfslasten verantwoord. Onderhoud en herstel worden, voor zover het eigen kantoorruimte betreft, verantwoord onder de post 'Huisvestingskosten'.

### De afschrijvingstermijnen voor activa ten dienste van de exploitatie bedragen:

Bedrijfspan	35 jaar
Verbouwing bedrijfspan	15 jaar
Installaties	20 jaar
Herinrichting binnenterrein	10 jaar
Inrichting	10 jaar
Inventaris	10 jaar

### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### Verwerking groot onderhoud

Woonbron verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' omvat de oorspronkelijke verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van korting) van de verkochte VOV-woningen gemuteerd met de inmiddels opgetreden waardeverandering. De wijze waarop de waardemutaties worden bepaald komt overeen met de wijze waarop dit voor het bezit in exploitatie plaatsvindt. Voor Koopgarant-woningen wordt rekening gehouden met de verleende korting en een bijbehorende winst/verliesdeling van veelal 50%.

Omdat er volgens RJ 270 geen sprake is van een verkooptransactie bij verkoop onder voorwaarden met een terugkoopverplichting (waaronder Koopgarant en Koopcomfort), betekent dit dat deze verkopen kwalificeren als financieringstransactie.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

In het verlengde hiervan geldt voor de 'Teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen' dat deze niet meer als 'Voorraad woningen voor verkoop' verantwoord worden, maar als onderdeel van de post 'Vastgoedbeleggingen' worden aangemerkt. In beginsel geldt de bedoeling om de teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-woningen ook in deze vormen weer weder te verkopen, maar het kan ook voorkomen dat de teruggekochte eenheid vrij wordt verkocht of wordt verhuurd.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is alleen sprake bij ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief. Dus alleen de uitgaven ten behoeve van projecten nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/(ver)nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt kwalificeren als activa in ontwikkeling. Verbeteringen in ontwikkeling aan vastgoed in exploitatie (al het vastgoed dat door middel van reguliere huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd) wordt derhalve opgenomen onder vastgoed in exploitatie. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen kostprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).'

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames, zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

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

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

### **Financiële vaste activa**

## **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Woonbron.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Woonbron geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

## **Vorderingen op groepsmaatschappijen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

## **Andere deelnemingen**

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en verliesrekening.

## **Belastinglatentie**

In de actieve belastinglatentie is de verliescompensatie uitsluitend opgenomen voor zover de veronderstelling gerechtvaardigd is dat deze verliezen gecompenseerd kunnen worden met toekomstige fiscale winsten. Tevens zijn de tijdelijke waarderingsverschillen (fiscaal versus commercieel) verwerkt, voor zover realisatie waarschijnlijk is. Zowel het effect van verliescompensatie als de verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen is, voor zover gewaardeerd, op basis van netto contante waarde opgenomen. De netto contante waarde wordt berekend op basis van disconteringsvoet vanuit de gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten vermenigvuldigd met "1-belastingtarief". De verschilbepaling van de tijdelijke waarderingsverschillen komt met name voort uit de navolgende balansposten:

- Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en de fiscale waarde, voor zover deze tot uiting komen vanuit de verkoopprognose van de komende 5 jaar (rekening houdend met mogelijke afdekking vanuit de inzet van de HIR) en waardeverschillen activa ten dienste van de exploitatie;
- Financiële vaste activa, (dis)agio leningen u/g;
- Voorraad woningen voor verkoop, teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort-eenheden;
- Projecten ten behoeve van derden, met name vanuit verschil in waardering inbrengwaarde;
- Overige voorzieningen;
- Langlopende schulden, (dis)agio leningen o/g.

De strategie van Woonbron is langdurige bemoeienis in de wijken waar Woonbron haar bezit heeft. Dit geeft aan dat Woonbron overwegend haar positie zal continueren. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering (onder andere door middel vna herstructurering) daarom pas op zeer lange termijn vertalen in een belatingsvordering of schuld. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. Het verschil komt wel sneller tot uiting bij verkoop, voor zover de verkoopresultaten niet via inzet van de herInvesteringsreserve worden omgezet in verlaging van activeringen. Vanuit de "5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid", wordt het

tijdelijke waarderingsverschil (op basis van de huidige waarden) tot uiting gebracht die in de eerste 5 jaar ontstaat. Uit de praktijk van de afgelopen jaren (tot en met 2021) blijkt dat Woonbron eerst ongeveer 1/3e maar de laatste periode 1/2e van de positieve verkoopresultaten kan omzetten naar verlaging van activeringen. Dit beeld lijkt ook voor de toekomst realistisch waardoor er voor gekozen is om 1/2e deel van het waarderingsverschil vanuit de “5 jaars verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid” op te nemen in de belastinglatentie.

## **Overige vorderingen**

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

## **Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)**

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afkoop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

## **Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonbron op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonbron de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst -en verlies rekening verwerkt.

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het projectbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

## Overige voorraden

De overige voorraden betreft het magazijnvoorraden en zijn gewaardeerd tegen vaste inkoopprijs. Per ultimo jaar vindt er een telling van de hoeveelheden plaats, de voorraden worden gewaardeerd op basis van de getelde hoeveelheden maal de vaste prijs.

## Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

## Vorderingen

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

De voorziening huurdebiteuren is als volgt bepaald:

Voor zittende huurders: Indien van de vorderingen de invorderingskans door de deurwaarder op huurderniveau is ingeschat wordt deze gehanteerd. Indien dit niet het geval is, wordt gewaardeerd op basis van de ouderdom van de vordering;

< 3 maanden	0%
> 3 =< 6 maanden	50%
> 6 =< 12 maanden	75%
> 12 maanden	100%

Voor vertrokken huurders wordt 100% voorzien, waarbij de verwachte deurwaarderskosten worden meegeteld.

## Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonbron. Met uitzondering van de bankgaranties en de aan te houden liquiditeitsbuffer vanuit de negatieve marktwaarde (bij een daling van de rentecurve van 2%) van een mandatory break. De uitzonderingen worden verantwoord in het hoofdstuk 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

## **Passiva**

### **Vermogen**

#### **Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa dan wel balanswaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde/balanswaarde VOV van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde/balanswaarde VOV hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-enverliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### **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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Feitelijk betekent dit na het positief uitvoeringsbesluit. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

## Voorziening pensioenen

De 'Voorziening pensioenen' is gevormd om bij de toepassing van de huidige regeling in het kader van de vervroegde pensionering een suppletie te geven ter voorkoming van inkomensachteruitgang ten opzichte van de eerdere VUT-regeling. De pensioenen zijn ondergebracht bij het pensioenfonds van SPW als toegezegde pensioenregeling. Deze benaderen we als verplichting aan de pensioenuitvoerder. De in het boekjaar verschuldigde pensioenpremies op basis van de lonen/salarissen in het boekjaar creëren derhalve de pensioenlasten.

## Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen: opleidingskosten CAO. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

## Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Woonbron maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

## Derivaten

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting Woonbron met betrekking tot de derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Dit generieke beleid voor de derivaten correspondeert met het uitgangspunt in het treasurystatuut, dat de derivaten slechts ter risicodekking mogen worden ingezet en er geen sprake mag zijn van een 'open positie'.

Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonbron gedocumenteerd. Woonbron telt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn. Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonbron derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

## Verplichtingen uit onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bevat naast de oorspronkelijke verkoopprijs van de verkoop onder voorwaarden (met terugkoopgarantie) tevens de waardeontwikkeling voor de koper van de inmiddels opgetreden waardeverandering (zie ook 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'). De verplichting VOV, inclusief de waardeverandering, wordt bepaald op basis van de gereguleerde fair value verhouding. De regelgeving behelst de volgende fair value verhoudingen voor Woonbron:

	Aangemeld voor 1 november 2011, korting 25%	Aangemeld voor 1 november 2011, korting kleiner dan 25%	Aangemeld na 1 november 2011 en voor 1 januari 2024	Aangemeld na 1 januari 2024
Bestaand bezit	1:2,0	1:1,5	1:1,5	1:1,0
Nieuwbouw	1:1,5	1:1,5	1:1,5	1:1,0

Vanuit de fiscale voorwaarden Eigenwoningregeling geldt de restrictie van een minimale winst-/verliesdeling voor de koper van 50%.

## Waarborgsommen

Een waarborgsom (borg) dient ter zekerheid van de verhuurder in geval van een huurachterstand of schade aan het verhuurde. Waarborgsommen worden niet meer gevraagd bij nieuwe verhuringen. Indien na het verlaten van de woning door de huurder schade aan het verhuurde is toegebracht, kan de verhuurder de opknapkosten verrekenen met de borg. Hetzelfde geldt indien er sprake is van een betalingsachterstand. Bij teruggave van de borg krijgt de huurder rente over de borg.

## Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

## Winst- en verliesrekening

### 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.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonbron naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonbron. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

## **Opbrengstverantwoording**

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**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

## **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

## **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- gerelateerde overige apparaatskosten;

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

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Op 3 juli 2019 publiceerden het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een gezamenlijk notitie over 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' (van woningcorporaties). Deze notitie is uitgebracht door SBR Wonen en is verankerd in RTIV artikel 14a. Hiermee maakt dit onderdeel uit van de (wettelijke) voorschriften aangaande de verwerking.

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- vve bijdragen.
- verhuurdersheffing.

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

## **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoCmethode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

## **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Het netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille bestaand bezit betreft alleen vrije verkopen (dus geen koopgarant of koopcomfort) uit bestaand bezit. Dit betreft ook de verkoop van reeds eerder opgeleverde eenheden uit een nieuwbouwproject, die nog niet verkocht waren voor oplevering. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **Lastenverantwoording algemeen**

Overige bedrijfslasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

De waardeverandering wordt bepaald op basis van jaarlijkse prijsstijging/-daling koopwoningen, zoals door de taxateur is opgegeven. Voor Koopgarantwoningen wordt rekening gehouden met kortingspercentages die voldoen aan de regelgeving inzake Fair value.

## **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

## **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

## **Lonen, salarissen en sociale lasten**

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

worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast leefbaarheidslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten, toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Erfpacht**

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

### **Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst -en verliesrekening verantwoord.

### **Financiële baten en lasten**

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

effectieve rente. Aan projectinvesteringen wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

### **Resultaat deelnemingen**

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonbron wordt toegerekend

### **Belastingen**

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

## Algemeen

Met ingang van 2017 wordt de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht van Woonbron administratief gescheiden in DAEB en Niet-DAEB. De onderdelen die direct toerekenbaar zijn aan DAEB of Niet-DAEB, worden als zodanig verantwoord. Voor de toedeling van de overige onderdelen naar DAEB en Niet-DAEB hanteert Woonbron zoveel als mogelijk vastlegging op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau. De delen die zijn vastgelegd op clusterniveau worden met behulp van de oppervlakten van de vastgoedeenheden als wegingsfactor, via de vastgoedeenheden verdeeld naar DAEB en Niet-DAEB. Onderdelen die niet op het niveau van de vastgoedeenheden, dan wel op clusterniveau zijn vastgelegd worden toegerekend naar rato van de totale waarde het vastgoed in exploitatie op de balans.

Woonbron heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonbron zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB/ Niet-DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonbron een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet. Onderstaande tabel is geen limitatieve opsomming:

Grondslag voor scheiding	Post in gescheidenverantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorziening onrendabele investeringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> <li>- Verkopen onder Voorwaarde</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringkasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- projecten in ontwikkeling</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonbron op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 86,13/13,87	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

# Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht volgens de directe methode

## Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

# Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

## Vaste Activa

### Inimmateriele vaste activa

#### 1. Computersoftware

##### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.953	6.574
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-4.187	-3.035
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>2.766</b>	<b>3.539</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	2.766	3.539
Bij: investeringen	0	378
Af: afschrijvingen in het boekjaar	-1.059	-1.152
<b>Totaal ultimo</b>	<b>1.707</b>	<b>2.766</b>

##### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.953	6.953
Cumulatieve herwaardering/afschrijving	-5.246	-4.187
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>1.707</b>	<b>2.766</b>

In 2025 zijn er geen opleveringen geweest voor computersoftware die geactiveerd mogen worden.

## Vastgoedbeleggingen

#### 2. DAEB vastgoed in exploitatie

##### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.233.553	2.160.050
Cumulatieve herwaardering	3.062.223	2.826.558
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>5.295.775</b>	<b>4.986.607</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
<b>Reële waarde primo</b>	<b>5.295.775</b>	<b>4.986.607</b>
<b>Mutaties in reële waarde</b>		
Niet gerealiseerde waardeverandering	304.962	275.476
Mutatie investeringen aankoop	0	791
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	55.571	11.442
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	32.100	29.246
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	10.244	13.313
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-117	107
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	-2.740	1.040
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-32.905	-22.248
Mutatie desinvesteringen sloop	-13.787	0
<b>Reële waarde ultimo</b>	<b>5.649.102</b>	<b>5.295.775</b>

##### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.310.123	2.233.553
Cumulatieve herwaardering	3.338.979	3.062.223
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>5.649.102</b>	<b>5.295.775</b>

### 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	383.149	384.543
Cumulatieve herwaardering	476.674	430.956
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>859.823</b>	<b>815.498</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
<b>Reële waarde primo</b>	<b>859.823</b>	<b>815.500</b>
<b>Mutaties in reële waarde</b>		
Niet gerealiseerde waardeverandering	67.385	52.370
Mutatie investeringen aankoop	0	0
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	8.727	0
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	1.038	594
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	1.259	1.625
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-106	105
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	2.740	-1.040
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-27.427	-9.327
Mutatie desinvesteringen sloop	-448	0
<b>Reële waarde ultimo</b>	<b>912.992</b>	<b>859.823</b>

#### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	385.028	383.149
Cumulatieve herwaardering	527.964	476.674
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>912.992</b>	<b>859.822</b>

#### Totaal tabel 2 en 3 vastgoed in exploitatie

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.616.702	2.544.593
Cumulatieve herwaardering	3.538.897	3.257.514
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>6.155.599</b>	<b>5.802.106</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
<b>Reële waarde primo</b>	<b>6.155.598</b>	<b>5.802.107</b>
<b>Mutaties in reële waarde</b>		
Niet gerealiseerde waardeverandering	372.347	327.846
<b>Overige mutaties</b>		
Mutatie investeringen aankoop	0	791
Mutatie investeringen (ver)nieuwbouw	64.298	11.442
Mutatie investeringen renovatie/verbetering	33.138	29.840
Mutatie overheveling van/naar voorraad voor verkoop	11.503	14.938
Mutatie overheveling van/naar activa ten dienste van en overige mutaties	-223	208
Mutatie overheveling van DAEB naar niet-DAEB	0	0
Mutatie desinvesteringen verkopen (vrije verkopen en VOV)	-60.333	-31.575
Mutatie desinvesteringen sloop	-14.235	0
<b>Reële waarde ultimo</b>	<b>6.562.094</b>	<b>6.155.598</b>

#### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.695.151	2.616.702
Cumulatieve herwaardering	3.866.943	3.538.897
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>6.562.094</b>	<b>6.155.598</b>

In de totale reële waarde zit voor € 4.010,0 miljoen herwaarderingsreserve inbegrepen.

De totale WOZ-waarde van de eenheden in exploitatie bedraagt € 9.375,8 miljoen (waardepeildatum 1-1-2024). Voor 2026 is de verwachting dat er 469 eenheden worden verkocht met een totale verkoopomzet van 145 miljoen.

## **Algemene ontwikkelingen**

De woningmarkt laat de afgelopen jaren een stijgende trend zien. Vanaf medio 2024 zien we een aanzienlijke stijging van de huizenprijzen, mede door de lage hypotheekrentes en de aanhoudend grote vraag. Deze stijging betreft de particuliere transacties. Daarnaast zijn ook de vooruitzichten van beleggingsmarkt voor woningen nog steeds positief gestemd. De ontwikkeling van de beleggingsrendementen van de woningmarkt is stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar.

In de beleggingsmarkt zijn de transacties beperkt, met voornamelijk overdracht van risicobeperkt vastgoed (duurzame beleggingsobjecten). De transacties die plaatsvinden hebben hogere rendementen ingerekend in vergelijking met oudere vergelijkbare transacties. Invloed op deze stijging is de wet betaalbare huur die het gereguleerde segment heeft uitgebreid tot en met 186 punten. Daarnaast is door deze wetgeving ook de opbouw van de WWS punten aangepast, waardoor duurzaam vastgoed het aantal punten positief beïnvloedt en slecht energetisch vastgoed het aantal punten fors negatief beïnvloedt. Hierdoor zijn de beleggingstransacties die plaatsvinden voornamelijk aangegaan met als doel om bij mutatie de woningen op de particuliere markt te verkopen. Dit aankoopdoel is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Na fluctuerende marktontwikkelingen en economische vooruitzichten in zowel 2022 als 2023, is er sinds 2024 een stabilisatie waarneembaar in de parameters. Dit betreft de parameters prijsinflatie, looninflatie, bouwkostenstijging en huurindex. Deze stabilisatie is ook in 2025 waarneembaar.

Sinds 1-1-2023 is de overdrachtsbelasting voor beleggingstransacties verhoogd naar 10,4%. Per 1-1-2026 zal de overdrachtsbelasting weer verlaagd worden naar 8%. Deze toekomstige wijziging heeft een positief effect op de eindwaarde.

In de onderstaande paragraaf wordt de waardeontwikkeling nader toegelicht aan de hand van de belangrijkste variabelen in de marktwaarde.

## **Handboek modelmatig waarden marktwaarde: Vrijheidsgraden**

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. In het handboek wordt beschreven hoe de verschillende parameters in de marktwaarde moeten worden bepaald. In samenspraak met onze taxateurs is er ruimte om vrije invulling te geven aan een aantal van deze parameters, dit noemen we de vrijheidsgraden. Onderstaand wordt de invulling van de gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht:

## **Markthuur**

De gerealiseerde huurprijzen van een groot aantal vrije sector transacties van grootstedelijke corporaties zijn geanalyseerd en gehanteerd voor de modelmatige bepaling van de markthuren. Op basis van de markthuurtabel liggen de markthuren voor zelfstandige woningen eind 2025 tussen de 2,65% (grote eengezinswoningen en appartementen) en 8,3% (kleine eengezinswoningen) van de leegwaarde. Uitzonderingen hierop zijn door de externe taxateurs of asset managers doorgevoerd op complex specifieke situaties. De gemiddelde markthuurlaan van de woningen is hiermee met 3,9% gestegen. Het marktwaarde-effect van de markthuurlaan op portefeuilleniveau bedraagt € 32 miljoen positief.

## Leegwaarde

De leegwaarde per eind 2025 is voor de woningcomplexen modelmatig bepaald op basis van referentietransacties. Bij de complexen waar sprake is van een volledige taxatie hebben de taxateurs de leegwaarden getoetst aan marktontwikkelingen en transacties buiten het model om. De leegwaardes uit de interne waardering zijn intern getoetst en waar nodig bijgesteld.

Gemiddeld is de leegwaarde per woning in de gehele Woonbronportefeuille in 2025 gestegen met 5,6%. Op portefeuille niveau is dit een marktwaarde-effect van € 182 miljoen positief. De gemiddelde leegwaarde per woning komt daarmee op € 303.000. De gemiddelde leegwaarde per vierkante meter bedraagt € 4.005.

## Leegwaardestijging

De verwachte ontwikkeling van de leegwaarde voor de komende jaren is opgesteld in samenspraak met de taxateurs en het marktwaarde overleg. Overeenkomstig met de verwerking van de leegwaardeontwikkeling van vorig jaar is deze index bepaald per wijk. Voor 2026 wordt er uitgegaan van een verdere stijging van de leegwaarde. Voor de lange termijn wordt er toegewerkt naar een ontwikkeling van 2,0% per jaar gelijk aan de langjarige inflatie. Ondanks de positieve inschatting is het marktwaarde-effect € 94 miljoen negatief, vanwege de lagere toekomstige inschatting van de leegwaardestijging ten opzichte van vorig jaar.

Leegwaardeontwikkeling	2026	2027 e.v.	
Alle marktgebieden		4,00%	2,00%

## Disconteringsvoet

Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek. Woonbron sluit voor de bepaling van de disconteringsvoet aan bij de best practice die in is ontwikkeld door fullversiecorporaties en taxateurs.

De disconteringsvoet bestaat uit een risicovrije rentevoet en verschillende risico-opslagen. De risicovrije rente geldt als algemene basis voor verschillende rentetarieven en is dus niet beïnvloedbaar door het bezit. Om tot de basis disconteringsvoet te komen, wordt de risicovrije rente opgehoogd met een sectoropslag. Deze opslag wordt opgebouwd middels een systeem waarin de risico's op de exploitatie worden gescoord.

In 2025 is de basis disconteringsvoet vastgesteld op 5,2%. Ten opzichte van 2024 is de basisdisconteringsvoet daarmee gelijk gebleven. Dit is het gevolg van de stabilisatie van de marktontwikkelingen en economische vooruitzichten.

Echter, de opbouw van de object specifieke opslagen van de disconteringsvoet zijn in 2025 wel verder aangescherpt. Hierdoor zijn grotere verschillen zichtbaar tussen jong en duurzaam vastgoed en oudere vastgoed waar nog een grote opgave bij hoort. Ook het verschil in disconteringsvoet tussen het uitpondscenario en het doorexploiteerscenario is groter geworden.

De taxateurs hebben hierbij op complexniveau nog andere bijstellingen gedaan om tot een marktconforme waarde te komen. De totale disconteringsvoet van de woningen ligt daarmee binnen de bandbreedte van 5,2% en 9,0%. Met een gemiddelde van 7,3% eind 2025. Dit is een daling van -0,08%-punt ten opzichte van ultimo 2024 (7,4%). Het marktwaarde-effect van de disconteringsvoet op portefeuilleniveau bedraagt € 84 miljoen positief.

## Onderhoud

Voor 2025 is conform de werkwijze van de afgelopen jaren aangesloten bij de meest recente onderhoudsnormen per vastgoedtype. Hiervoor is de Vastgoed Taxatiewijzer 2025 (Koëter) gehanteerd.

De gemiddeld gehanteerde onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening bedraagt € 1.934 per woning per jaar voor de exploitatiescenario's en € 1.193 voor de uitpondscenario's. Alle woningen kennen binnen het winnende scenario een onderhoudsnorm binnen de bandbreedte van € 385 en € 2.519 afhankelijk van het type woning, leeftijd en oppervlak. Ten opzichte van vorig jaar zijn de onderhoudslasten in beide scenario's tussen de 1,2% en 2,8% gestegen. Het

marktwaarde-effect van de instandhoudings- en mutatieonderhoud op portefeuilleniveau bedraagt €12 miljoen negatief.

Het totale achterstallig onderhoud in de marktwaarde is € 260 miljoen voor 2025 (€ 206 miljoen voor 2024). Vanwege het marktwaarde minimum van € 0,- is niet al het opgevoerde achterstallig onderhoud verwerkt in de uiteindelijke waarde. Het marktwaarde-effect op portefeuilleniveau bedraagt € 19 miljoen negatief.

## **Mutatie- en verkoopkans**

De mutatiegraad uitponden en doorexploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars-gemiddelde. De in de waardering gehanteerde mutatiegraad ligt in 2025 tussen de 4% en 31%. De mutatiegraad van het winnende scenario stijgt met 0,07% en komt daarmee op 6,82%. Deze stijging heeft op portefeuilleniveau een effect van € 9,2 miljoen positief.

## **Bijzondere omstandigheden**

### **Verkoopkader gemeente Rotterdam**

Aanvullend op het achterstallig onderhoud wordt vanuit het verkoopkader van de Gemeente Rotterdam een correctie opgenomen voor een slecht energielabel (EFG). De kosten voor de verkoopverplichting zitten verwerkt in het totaal achterstallig onderhoud, benoemd onder onderhoud.

## **Erfpacht**

Het merendeel van de grond die in erfpacht is uitgegeven aan Woonbron is eeuwigdurend afgekocht. Er zijn voor enkele complexen canon- of afkoopbetalingen in de waarderingen verwerkt. Ook is er sprake van bijbetaling voor functiewijziging op grond in Rotterdam (ca. 6.700 woningen) en Nissewaard (ca 3.000 woningen Spijkenisse). De effecten hiervan zijn nominaal verwerkt in de marktwaarde verhuurde staat. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten voor de wijziging naar een commerciële bestemming bij complexgewijze verkoop in mindering moet worden gebracht op de waarde. Ultimo 2025 is de marktwaarde met een totaalbedrag van €78 miljoen beklemd als gevolg van deze bijbetalingsregeling en erfpachtafkopen. Ook hier geldt het marktwaarde minimum van €0,-, waardoor niet al het opgevoerde erfpacht terugkomt in de marktwaarde. Het marktwaarde-effect ten opzichte van vorig jaar op portefeuilleniveau bedraagt ten opzichte van voorgaand jaar € 45 miljoen positief. Dit positieve verschil komt door de inwerkingtreding van de nieuwe bijbetalingsregeling Rotterdam.

De nieuwe rekenmethodiek zorgt voor een verlaging van de te betalen bijbetaling, omdat er rekening wordt gehouden met de looptijd dat het object sociaal is geëxploiteerd. Dit betekent dat woningen met een bouwjaar jonger dan 15 jaar voor 100% bijbetalen. Hierna loopt de bijbetaling lineair af tot 0% in jaar 50.

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 4.010 miljoen (zie mutatie overzicht reële waarde) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 3.681 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonbron. 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. Als laatste is het risicoprofiel van corporatiebezit aanzienlijk lager dan die van de markt, wat een waarde opdrijvend effect heeft.

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. De schatting hiervan ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2,036,4 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen.

	<b>x € 1.000</b>
Marktwaarde verhuurde staat met na-investeringen	6.562.094
Na-investeringen	-14.532
Marktwaarde verhuurde	<b>6.547.562</b>
Beschikbaarheid (scenario)	-592.917
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-145.553
Beschikbaarheid (60 jaar)	-331.331
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	587.236
Betaalbaarheid	-1.184.842
Kwaliteit (onderhoud)	-1.286.481
Kwaliteit (EFG-labels)	-23.871
Beheer	-309.039
Disconteringsvoet	1.250.412
Beleidswaarde	<b>4.511.177</b>

Dit impliceert dat circa 38% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing ten opzichte van de gehanteerde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde. Voor beleidswaarde is met een gemiddelde norm gerekend, zie hieronder.

<b>Categorie beleidswaarde</b>	<b>Norm 2025</b>	<b>Norm 2024</b>
Streefhuur	€781	€ 745
Onderhoudskosten incl. achterstallig onderhoud	€3.299	€ 3.074
Beheerkosten	€1.210	€ 1.145
Disconteringsvoet	4,22% (DAEB) 4,76% (Niet-DAEB)	4,17% (DAEB) 4,70% (Niet-DAEB)

Onderhoudskosten:

Dit bedrag bestaat voor 2025 uit € 3.181 onderhoudsnorm en € 118 achterstallig onderhoud. Voor 2024 is € 2.964 (onderhoudsnorm) en € 110 (achterstallig onderhoud)

### **Streefhuur**

Het streefhuurbeleid van Woonbron is als volgt:

De beleidshuur die bij mutatie gevraagd wordt is het minimum tussen de streefhuur en de toegewezen huurcategoriengrens. Asset management bepaalt op eenheidsniveau het streefhuurpercentage en de huurcategoriengrens. Het percentage van de streefhuur is over het algemeen 95% voor DAEB bezit en 100% niet-DAEB bezit en wordt toegepast op de maximaal redelijk huur om tot de streefhuur te komen.

Naast de beleidshuur wordt ook de vastgestelde huurindexatie voor sociale huurgrens, middenhuur en vrije sector woningen uit de meerjarenbegroting 2026-2035 toegepast voor het inschatten van de kasstromen.

## **Erfpacht en bijbetaling**

Niet al het vastgoed van Woonbron is op volledig eigendom of is het erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Voor het vastgoed op (tijdelijk afgekocht) erfpacht wordt de contante waarde ingerekend voor de toekomstige investering die gedaan zal moeten worden om de grond eeuwig durend in exploitatie te houden.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe bijbetalingsregeling Rotterdam per 1 juli 2025 moet er ook bijbetaald worden bij nieuwe liberalisaties naar de vrije sector huur.

## **Onderhoud**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie onderhoud
- Mutatie onderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud

Woonbron beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting voor 10 jaar. Deze meerjarenbegroting is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (hierna: MJOB) waarin de toekomstige onderhoudslasten zijn opgenomen.

De in de MJOB opgenomen geschatte lasten inzake reparatie onderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Woonbron. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoud cycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in voldoende technische en bouwkundig staat te houden.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit (best mogelijke inschatting). De huidige conditiescores zijn niet altijd actueel en grotendeel gebaseerd op conditiemetingen ouder dan 3 jaar. Om dit op orde te brengen is in 2024 het verbetertraject 'Betrouwbare MJOB' gestart. Naar verwachting is het verbetertraject maart 2027 gereed. Begin 2026 is de eerste tranche van conditiemetingen en de vertaling naar MJOB op complexniveau, gereedgekomen. De uitkomsten hiervan zijn vergeleken met de MJOB welke is ingerekend in de begroting. Hierop heeft een bijstelling plaatsgevonden op het ingerekende onderhoud in de beleidswaarde op portefeuilleniveau. Momenteel wordt de MJOB herijkt, onder meer gericht op het vaststellen dat alle relevante onderhoudsaspecten zijn opgenomen. Voor de jaarrekening 2026 zullen alle MJOB's die tot en met 2026 gereedkomen in de beleidswaarde worden verwerkt. Dit kan leiden tot een andere onderhoudsnorm wat een effect heeft op de hoogte van de beleidswaarde.

Als onderdeel van de totale verbetering van de MJOB, toegewerkt wordt naar een cyclus van conditiemetingen volgens de NEN-normen, waarin eens in de 3 jaar ieder complex wordt opgenomen.

Voor zolang deze cyclus nog niet volledig wordt gevolgd, wordt de onderhoudsstaat inzichtelijk gehouden door

separate toetsingen van de belangrijkste bouwdelen.

Omdat de bepaling van de onderhoudsstaat nog niet volgens de gewenste conditiemetingen (in een cyclus van 3 jaar) heeft plaatsgevonden, is de MJOB op basis van de volgende methode opgesteld:

- jaar 1; taakstellend
- jaar 2 en 3; gemotiveerd en onderbouwd
- jaar 4 en verder; op basis van onderhoudscycli.

Voor de eerste jaren wordt hierbij tevens rekening gehouden met zowel de organisatorische als de financiële mogelijkheden in de jaren, met als mogelijk effect verschuiving (uitvlakking) van activiteiten binnen deze jaren.

Ondanks de genoemde ontwikkelingen is Woonbron van mening dat de MJOB op bezitsniveau een voldoende betrouwbare horizon van 60 jaar kent.

De MJOB wordt opgesteld door de onderhoudsafdeling en omvat de geplande onderhoudsactiviteiten. De horizon van de onderhoudsbegroting is 60 jaar. Bij de bepaling van de MJOB wordt rekening gehouden met het bouwjaar van de woningen, of verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Daarnaast wordt er bij het opstellen van de MJOB ook rekening gehouden met:

- Onderhoudscycli: Schilderwerkzaamheden, gevelonderhoud en installaties maken deel uit van een vaste onderhoudscyclus. Deze worden periodiek gepland en indien nodig tussentijds beoordeeld. Hieronder volgt een overzicht van cycli en periodiciteit:

Type	Periodiciteit
Buitenschilderwerk:	7 jaar
Binnen schilderwerk:	14 jaar
CV Installaties individueel:	18 jaar
CV Installaties collectief:	18 jaar
Mechanische Installaties:	20/24 jaar
Balansventilatie:	18 jaar
Dakbedekking: (vervangen)	48 jaar
Voegwerk:	36 jaar
Kozijnvervangng:	48 jaar
Keukens, badkamers, toilet:	20/35 jaar

- Nulmetingen en conditiemetingen: Om de MJOB te onderbouwen, worden nulmetingen uitgevoerd, zoals bij daken. Het doel van nulmetingen is om het budget nauwkeuriger te kunnen inschatten en de voorspelbaarheid te verbeteren. Condiemetingen voor gevels en installaties worden uitgevoerd in samenwerking met gespecialiseerde partners.

'- Reparatieonderhoud en risicoanalyse: Jaarlijks wordt een analyse uitgevoerd op het reparatieonderhoud en of op basis van deze analyse nog aanpassingen gedaan moeten worden in het planmatig onderhoud/ de MJOB.

De impact van een eventuele 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 van het onderhoud op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een doorlopende exploitatieperiode van 60 jaar zijn de volgende uitgangspunten in de MJOB gehanteerd:

- - Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van voldoende technische en bouwkundige staat;
- - Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

## EFG-labels

Woonbron heeft ultimo 2025 nog 3.047 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Vanaf 2029 geldt een verhuurbepanking voor woningen met EFG-labels. Daarom is er een standaard verplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd vanuit het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.

Onderstaand de correcties die zijn toegepast in het achterstallig onderhoud voor het wegwerken van de EFG-labels.

EFG labels	Verplichting (prijspeil 31-12-2025)	
	Zelfstandige woonegelegenheden	Onzelfstandige woonegelegenheden
E	€5.056	€2.161
F	€9.399	€3.902
G	€15.955	€6.724

## Achterstallig onderhoud

Voor de beleidswaarde achterstallig onderhoud hanteert Woonbron de informatie uit projectcalculatie/onderzoeksrapporten/offertes. Achterstallige componenten welke opgenomen zijn in de MJOB als planmatig onderhoud zijn niet meegenomen als separate afslag op de beleidswaarde.

## Beheerlasten

De beheerlasten is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2035.

## Gevoeligheidsanalyse

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Sociale disconteringsvoet	0,5% hoger	- 517 miljoen
	0,5% lager	+ 613 miljoen
Streefhuur	25,- hoger	+191 miljoen
	25,- lager	- 248 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	100,- hoger	- 143 miljoen
	100,- lager	+ 143 miljoen

## Disconteringsvoet

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt in de nieuwe beleidswaarde methodiek gerekend met een sociale disconteringsvoet.

## 4 Onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden

### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	765.124	766.975
Cumulatieve herwaardering	882.352	718.199
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>1.647.476</b>	<b>1.485.174</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	1.647.476	1.485.174
Mutatie uit terugkopen	-74.588	-70.196
Mutatie uit verkopen	29.835	34.265
Mutatie uit waardeveranderingen	95.281	198.233
<b>Totaal ultimo</b>	<b>1.698.004</b>	<b>1.647.476</b>

## Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	760.219	765.124
Cumulatieve herwaardering	937.785	882.352
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>1.698.004</b>	<b>1.647.476</b>

In 2025 zijn 316 eenheden (in 2024, 339 eenheden) teruggekocht en 128 eenheden (in 2024, 169 eenheden) verkocht onder voorwaarden (inclusief wederverkopen). Door de daling in het aantal verkochte eenheden onder voorwaarden, daalt de balanspost onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden. De stijging van de balanspost komt dus in zijn geheel door de waardeverandering. Dit komt voornamelijk doordat de terugkoopprijs van de teruggekochte eenheden lager is dan de verkoopprijs van de nieuwe of wederverkopen. Voor de bepaling van de waardestijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie gehanteerd wordt. Eind 2025 zijn er in totaal 6.755 eenheden (2024 6.943 eenheden) verkocht onder voorwaarden. De daling is een gevolg van de beleidsinzet om de verplichting vanuit de verkochte eenheden onder voorwaarden te beperken.

## 5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd ten dienste van eigen exploitatie vastgoedbeleggingen

### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	83.028	49.921
Cumulatieve waardevermindering	-37.833	-33.652
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>45.193</b>	<b>16.269</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	45.193	16.269
Bij: Investerings	72.395	48.537
Bij: inbrengwaarde grond	14.176	1.573
Bij: geactiveerde bedrijfskosten	1.401	1.345
Af: overheveling grondwaarde slooproject naar nieuwbouwproject	-2.359	-5.516
Af: overheveling naar activa in exploitatie vanuit (ver)nieuwbouw	-64.298	-11.442
Af: overheveling naar voorraad verkopen	0	0
Af: onttrekking van voorziening onrendabele toppen/overige	2.869	-5.571
<b>Totaal ultimo</b>	<b>69.378</b>	<b>45.193</b>

### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	98.401	83.028
Cumulatieve waardevermindering	-29.023	-37.833
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>69.378</b>	<b>45.193</b>

De activering van opgeleverde projecten betreft nieuwbouw.

## 6. Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie

### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	32.872	32.206
Cumulatieve herwaardering	-13.785	-11.649
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>19.087</b>	<b>20.558</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	19.087	20.558
Investerings	1.263	1.527
Mutatie verschuiving van activa in exploitatie naar/van activa ten dienste van	223	-208
Desinvestering	-2.553	-142
MvA naar voorraad	0	0
Af: Desinvestering sloop/buiten gebruik	0	-32
Afschrijvingen in het boekjaar	-2.216	-2.616
<b>Totaal ultimo</b>	<b>15.804</b>	<b>19.087</b>

### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	30.500	32.872
Cumulatieve herwaardering	-14.696	-13.785
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>15.804</b>	<b>19.087</b>

## 7. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Woonbron Holding BV	0	625
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>0</b>	<b>625</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	625	1.195
Af: resultaat	-625	-570
<b>Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>0</b>	<b>625</b>

Zie hoofdstuk 7 "Deelnemingen en overige verbindingen".

## 8. Vorderingen op groepsmaatschappijen

(Bedragen in EUR 1.000)	2025	2024
Woonbron Holding BV	12.220	11.220
<b>Totaal</b>	<b>12.220</b>	<b>11.220</b>

Woonbron heeft met Woonbron Holding BV een rekening courant verhouding. De verwachting is echter dat circa 73% voor een langere periode zal uitstaan. Ook voor de lening aan Woonbron Zuidplaspolder exploitatie BV (100% dochter van Woonbron Holding BV) geldt dat deze langer dan 2 jaar zal uitstaan. Ten behoeve van een kapitaalsstorting in GOM ZPP C.V. heeft Woonbron in 2025 (na goedkeuring door de Autoriteit Wonen) aan Woonbron ZPP Exploitatie B.V. een bedrag van € 1 miljoen geleend.

## 9. Andere deelnemingen

	Eigen vermogen	
	2025	2024
NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	611	570
WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	1.454	1.308
<b>Totaal andere deelnemingen</b>	<b>2.064</b>	<b>1.878</b>

Bedragen x € 1.000	NV Stadsherstel Rotterdam (3% deelneming)	WOM Mathenesserkwartier BV (33,3% deelneming)	Totaal
Saldo primo	570	1.308	1.878
Af/bij: resultaat	40	146	187
<b>Totaal ultimo</b>	<b>611</b>	<b>1.454</b>	<b>2.064</b>

## 10. Latente belastingvordering(en)

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	8.498	5.718
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijk verschil waardering fiscaal/commercieel)	5.168	2.780
<b>Totaal Ultimo</b>	<b>13.666</b>	<b>8.498</b>

De latente belastingvordering bestaat uit tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering en de opgebouwde compensabele fiscale verliezen en betreft een saldering van latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. Het afzonderlijke verloop van de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen is als volgt:

### latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	11.952	12.268
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijke verschil waardering fiscaal/commercieel)	3.029	-315
<b>Totaal Ultimo</b>	<b>14.981</b>	<b>11.952</b>

### latente belastingverplichting

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	-3.455	-6.550
Mutatie vanuit fiscaal resultaat	0	0
Mutatie vanuit (tijdelijke verschil waardering fiscaal/commercieel)	2.139	3.095
<b>Totaal Ultimo</b>	<b>-1.315</b>	<b>-3.455</b>

De tijdelijke waardeverschillen bedragen gezamenlijk, per saldo, nominaal € 2.434,6 mln. debet. Omdat delen nettocontant tenderen naar nihil leiden niet alle nominale tijdelijke waardeverschillen tot een latentie. De tijdelijke waardeverschillen vertegenwoordigen een latente belastingvordering van € 13,7 mln. Deze latentie is bepaald op basis van netto contante waarde (waarbij als disconteringsvoet geldt de gemiddelde vermogenskostenvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief, voor 2025 2,4%). De tijdelijke waarderingsverschillen laten zich als volgt specificeren:

Onderdeel	Specifiek verschil	Toelichting	Waarde verschil nominaal x € 1.000	Latentie 2025 x € 1.000	Latentie 2024 x € 1.000
Vastgoed- beleggingen	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde minus het aandeel in de verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde voor eenheden die niet in de verkoopvijver zitten, komt pas op zeer lange termijn tot uiting en tendeert daarmee netto contant naar nihil.	2.365.021	0	0
	Verskil bij eenheden in verkoopvijver	Het verschil tussen hogere marktwaarde dan de fiscale waarde komt slechts voor de eenheden die in de scope van de verkoopvijver zitten binnen afzienbare tijd tot uiting, tenzij hiervoor gebruik gemaakt wordt van de HerInvesteringsReserve.	19.533	0	-4.836
	Afschrijvingspotentieel	Op de marktwaarde wordt niet afgeschreven. Fiscaal kan er worden afgeschreven voor zover de fiscale waarde hoger is dan de WOZ waarde.	-5.106	1.235	2.522
Materiele vaste activa ten dienste van	Verskil tussen fiscale en commerciële waarde	Verskil ontstaat met name door fiscaal andere afschrijvingsmethode dan commercieel.	-6.393	1.163	1.255
Materiele vaste activa in ontwikkeling	Totaal verschil commerciële waarde versus fiscale waarde van activa in ontwikkeling voor eigen gebruik	De verschillen betreffen vooral de hogere inbrengwaarde bij sloop/nieuwbouw en het fiscaal niet afwaarderen van het "onrendabele deel". Omdat het verschil na oplevering blijft zitten in de vastgoedbelegging, tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	-78.390	0	0
Voorraden	Vastgoed bestemd voor de verkoop	Betreft zowel teruggekochte eenheden tbv wederverkoop (verschil als gevolg van een fiscaal andere waardering van Verkocht Onder Voorwaarden dan commercieel) als voorraad vanuit opgeleverd projectontwikkeling (momenteel alleen grondposities na sloop tbv verkoop), waarbij het verschil zit in de fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is.	-38.605	9.731	9.148
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	De fiscale boekwaarde als inbrengwaarde in combinatie met het feit dat er fiscaal geen sprake van onrendabele toppen is, zorgt voor verschillen.	-5.058	1.275	728
Onderhanden projecten	Onderhanden projecten in opdracht van derden	Zie "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop".	842	-212	338
Voorziening onrendabele investeringen		Fiscaal bestaat deze post niet, waarmee de voorziening ook direct het verschil betreft. Via de materiele vaste activa in ontwikkeling komt het verschil na oplevering terecht in de vastgoedbeleggingen en tendeert deze dus netto contant weer naar nihil.	28.381	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening huurbeleid specifieke complexen	De voorziening huurbeleid wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil. De voorziening is in 2022 vrijgevallen ten gunst van het commerciële resultaat.	0	0	0
Overige voorzieningen	Voorziening loopbaanbudget	De voorziening loopbaanbudget wordt fiscaal niet gevolgd en veroorzaakt daarmee het verschil.	1.954	476	483
Langlopende schulden	(dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans	Conform verloopstaat opgesteld voor de fiscale startbalans obv VS011. Jaarlijkse afschrijving volgens schema of vrijval bij vervroegde aflossing lening.	5.857	-1.103	-1.140
	gestalde ATAD-rente	Uitgestelde VPB-vordering vanuit de tegenboeking van de (dis)agio leningen u/g vanuit fiscale startbalans, omdat er nog gestalde ATAD-rente aanwezig is.	-5.857	1.103	0
VOV-positie	Saldo van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de verplichting uit hoofde daarvan	Hiervoor wordt geen latentie opgenomen aangezien het beslismoment van de terugkoop niet bij Woonbron ligt en de afwikkeling en het moment daarvan te onzeker is.	152.404	0	0

Het (tijdelijke) verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de agio/disagio leningportefeuille zorgt ervoor dat in de toekomst voor fiscale doeleinden minder rentekosten tot uitdrukking komen. Het vormen van een uitgestelde vpb-schuld is een verplichting voor dit tijdelijk verschil. Echter, leidt deze uitgestelde vpb-schuld per saldo niet tot een hogere afdracht van vennootschapsbelasting, aangezien Woonbron per 31 december 2025 ook nog beschikt over gestalde ATAD-rente uit eerdere jaren. Deze gestalde rente moet – vanwege de rekenregels – worden gebruikt om de fiscaal lagere rentekosten tegen te boeken. Deze benadering leidt ertoe dat alsnog een uitgestelde vpb-vordering voor de gestalde ATAD-rente dient te worden gevormd tot het bedrag van de uitgestelde vpb-schuld op het disagio op de leningportefeuille.

Het fiscale resultaat voor 2025 bedraagt € 86,7 mln. positief. Van hieruit ontstaat er een acute belastingverplichting van € 22,3 mln. Er is geen sprake meer van compensatieruimte die is ontstaan uit de negatieve fiscale resultaten, waardoor de belastinglatentie volledig bestaat uit de latentie vanuit deze tijdelijke waardeverschillen. De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat er geen sprake is van vorming van compensabele verliezen. De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 24,5% (tot en met 2021 tot 30% en van 2022 tot en met 2024 tot 20%) van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2025 betekent dit een renteaftrekbeperking van € 15,7 mln. In de voorgaande jaren is er voor totaal € 146,7 mln renteaftrekbeperking toegepast, waardoor er per ultimo 2025 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbeperking van € 162,4 mln. De fiscale meerjarenbegroting geeft in de komende jaren een verwachting weer dat er geen sprake kan zijn van inzet van de cumulatieve renteaftrekbeperking. Er is derhalve geen latentie hiervoor opgenomen.

## 11. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	86.397	90.283
Toevoeging	0	14
Aflossing/afschrijving	-4.056	-3.899
<b>Totaal ultimo</b>	<b>82.342</b>	<b>86.397</b>

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit amortisatie rente leningen, een vordering op WestCord, Stichting de Verre Bergen en de post leningen fietsplan.

- In 2017 en 2023 heeft Woonbron ervoor gekozen een aantal derivaten te laten doorzakken in vast rente leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de markrente. Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs als overige vorderingen is opgenomen.
- Er zijn geen leningen aan bestuurders verstrekt.  
'Leningen personeel' betreft deelname fietsplan.

Bedragen x € 1.000	Amortisatie rente leningen u/g	WestCord	Waarborgsom	Leningen Personeel	Stichting De Verre Bergen	Totaal
<b>Balans per 1-1-2025</b>	82.619	1.500	102	57	2.120	<b>86.397</b>
Toevoeging	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Af: agio / aflossing / afschrijving	-3.239	-500	0	2	0	<b>-3.737</b>
Overige mutaties	0	0	0	0	-320	<b>-320</b>
<b>Balans per 31-12-2025</b>	<b>79.380</b>	<b>1.000</b>	<b>102</b>	<b>60</b>	<b>1.800</b>	<b>82.342</b>

## 12 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.202	2.848
Teruggekocht bezit ten behoeve van wederverkoop VOV	20.114	17.154
<b>Totaal ultimo</b>	<b>22.316</b>	<b>20.001</b>

De bovenstaande balanspositie bestaat uit vier grondposities (vanuit sloop) die aan commerciële partijen verkocht zullen worden.

Teruggekocht in bezit ten behoeve van wederverkoop VOV:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	17.154	17.311
Mutatie uit terugkopen	78.155	75.844
Mutatie uit wederverkopen VOV	-30.978	-33.170
Mutatie uit wederverkopen vrij	-32.714	-27.892
Mutatie uit terug in huur	-11.503	-14.938
<b>Totaal ultimo</b>	<b>20.114</b>	<b>17.154</b>

In 2025 zijn 316 eenheden teruggekocht en 265 eenheden wederverkocht (124 onder voorwaarden en 141 vrije wederverkopen). Er zijn 46 teruggekochte eenheden teruggenomen in de verhuur. Ultimo 2024 bedroeg het aantal teruggekochte en nog niet wederverkochte eenheden 76. Deze mutaties zorgen voor een toename van 6 eenheden tot 82 eenheden die zijn teruggekocht en nog niet wederverkocht. In beginsel geldt de bedoeling om deze teruggekochte Koopgarant- en Koopcomfort eenheden ook in deze vormen weer weder te verkopen.

### 13 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de Verkoop

#### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Verrijgingsprijs	484	1.477
Cumulatieve herwaardering	0	0
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>484</b>	<b>1.477</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	484	1.477
Bij: investeringen	64	7
Af: overheveling naar onderhanden projecten	0	-1.000
<b>Totaal ultimo</b>	<b>548</b>	<b>484</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Verrijgingsprijs	548	484
Cumulatieve herwaardering	0	0
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>548</b>	<b>484</b>

### 14. Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	476	1.005
Mutaties	-444	-528
<b>Totaal ultimo</b>	<b>32</b>	<b>476</b>

In 2025 wordt de voorraad die Woonbron nodig heeft voor mutatie- en reparatieonderhoud grotendeels aangehouden bij onze leverancier voor onderhoudsmaterialen

### 15. Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Achterstanden	5.873	5.534
Afwaardering voor oninbare vorderingen	-2.077	-1.912
<b>Totaal</b>	<b>3.796</b>	<b>3.621</b>

## Verloop afwaardering voor oninbare vorderingen:

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	-1.912	-1.770
Af-/opboeking derving oninbaar (dotatie)	1.319	-1.213
Mutatie vanuit wijziging samenstelling huurachterstanden	-1.484	1.071
<b>Totaal ultimo</b>	<b>-2.077</b>	<b>-1.912</b>
<b>Voorstanden per ultimo</b>	<b>4.400</b>	<b>4.012</b>

## Huurachterstanden

In 2025 is de huurachterstand met € 0,3 mln. toegenomen van € 5,5 mln. (ultimo 2024) naar € 5,9 mln. (ultimo 2025). De huurachterstand zit voornamelijk binnen 3 maanden (derhalve geen effect op de voorziening) en de vertrokken bewoners (100% voorzien).

## 16. Vorderingen op groepsmaatschappijen

(Bedragen in EUR 1.000)	2025	2024
Woonbron Holding BV	2.832	2.185
<b>Totaal</b>	<b>2.832</b>	<b>2.185</b>

In 2025 is de vordering toegenomen met € 648.000 aan rente. De rente ziet toe op de kortlopende en langlopende "Vorderingen op groepsmaatschappijen" .

## 17. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	359	44
<b>Totaal</b>	<b>359</b>	<b>44</b>

## 18. Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Overige debiteuren	1.131	335
Afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen	-84	-90
<b>Totaal</b>	<b>1.046</b>	<b>246</b>

Verloop afwaardering voor oninbaar geachte vorderingen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	-90	-268
Mutatie overige debiteuren	-6	178
<b>Totaal</b>	<b>-84</b>	<b>-90</b>

Afwaardering oninbare geachte vorderingen

## 19. Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Door te belasten aan derden	44	50
Vooruit ontvangen facturen	2.865	2.527
Overige	92	121
<b>Totaal</b>	<b>3.001</b>	<b>2.698</b>

Restant looptijd korter dan 1 jaar. Post overige zijn voornamelijk de beheerpanden, zoals Terras aan de Maas, standplaatsen in Dordrecht.

## 20. Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Kas	0	1
Bank	30.565	17.613
Geld onderweg	19	26
<b>Totaal</b>	<b>30.584</b>	<b>17.639</b>

### Garanties en zekerheden

Aan Achmea Dutch Healthcare is ten behoeve van de huurcontracten voor complex De Reigers een bankgarantie afgegeven. Deze bankgarantie bedraagt € 415.000 en geldt voor de duur van de huurovereenkomst. Met uitzondering van voorgenoemde bankgarantie zijn de liquide middelen vrij beschikbaar.

## Passiva

### Eigen vermogen

#### 21. t/m 23. Eigen Vermogen

##### Overige reserves

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Overige reserves primo	-237.280	472.783
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	398.955	-244.219
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. desinvesteringen (verkoop/sloop)	70.440	76.304
Niet gerealiseerd waardeveranderinge i.e. (naar herwaarderingsreserve)	-359.033	-343.915
Nier gerealiseerd waardeveranderingen VOV (naar herwaarderingsreserve)	-95.281	-198.233
<b>Overige reserves ultimo</b>	<b>-222.199</b>	<b>-237.280</b>

##### Herwaarderingsreserve

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Herwaarderingsreserve primo	4.742.272	4.276.427
Niet gerealiseerd waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	359.033	343.915
Niet gerealiseerd waardeveranderingen VOV	95.281	198.233
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. (des)investeringen (verkoop/sloop/terugkoop)	-70.440	-76.304
<b>Herwaarderingsreserve ultimo</b>	<b>5.126.146</b>	<b>4.742.272</b>

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van Woonbron bedraagt eind 2025 € 5.381,3mln. Aangezien dit eigen vermogen mede gebaseerd is op basis van waardering van haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, geeft dit bedrag het potentiële eigen vermogen aan bij een optimale exploitatie van het vastgoed. Dit betekent dat er een exploitatie wordt gevoerd die gebaseerd is op de realisatie van maximale opbrengsten uit verkoop en verhuur.

In de exploitatie van haar woningen maakt Woonbron keuzes die passen bij haar brede taakopvatting, uiteraard binnen te stellen randvoorwaarden. Woonbron neemt aldus genoegen met een lager rendement wanneer dit maatschappelijk te verantwoorden is. In feite keren wij op deze manier ons rendement uit aan de samenleving. De beleidswaarde is een waarderinggrondslag waarin de toekomstige keuzes worden vertaald naar euro's van nu, uitgezonderd de effecten van het verkoopbeleid.

De beleidswaarde per 31 december 2025 bedraagt € 4.511,2 mln. In de marktwaardebepaling, ten behoeve van de waardering in de balans, wordt gebruik gemaakt van normbedragen voor onder andere beheerkosten en onderhoud. Bij de bepaling van de beleidswaarde maakt Woonbron gebruik van de verschillende kostenniveaus vanuit haar meerjarenbegroting, welke gebaseerd zijn op de gerealiseerde kosten. De voor de beleidswaardebepaling gebruikte kostenniveaus voor beheer en onderhoud liggen hoger dan de normen die gebruikelijk zijn voor de marktwaardebepaling.

Wanneer het eigen vermogen per 2025 zou zijn gebaseerd op deze beleidswaarde resulteert dit in een eigen vermogen van € 3.344,9 mln. Dit is € -2.036,4 mln. lager dan het in deze jaarrekening gepresenteerde eigen vermogen. Het verschil kan worden beschouwd als het economisch offer dat Woonbron doet op de exploitatie van haar vastgoed, gegeven de inzet die Woonbron doet voor de doelgroep die Woonbron bedient.

Het beleid van Woonbron wijkt op een aantal onderdelen af van een beleid gericht op opbrengstmaximalisatie:

- **Verkoopbeleid:** Woonbron wil met verkoop een doelgroep bedienen die anders niet in staat zou zijn een woning te kopen.  
Met Koopgarant beschikt Woonbron over een product waarmee woningen met korting worden aangeboden. Hiermee wordt de doelgroep bediend, maar wordt afgezien van het realiseren van de marktwaarde van de woning. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van doorexploiteren en dus zonder de effecten van verkopen.
- **Huurbeleid:** Het kiezen voor betaalbare woningen voor onze doelgroep resulteert enerzijds in lagere huren dan in de markt gerealiseerd zouden kunnen worden. Hierbij wordt echter niet gekozen voor een zo laag mogelijke huur. Woonbron kiest voor vaststelling van huurbedragen die, afgemeten aan de specifieke omstandigheden, passend zijn.

Voor het ongerealiseerde deel van de overige reserves met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie is een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het positieve verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van verkrijgingsprijs/aanschafkosten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve van de vastgoedbelegging in exploitatie bedraagt per ultimo 2025 €4.010,0 mln.

De mutatie reële waarde, zoals vermeld in het verloopoverzicht van vastgoedbeleggingen in exploitatie, is direct een mutatie in de herwaarderingsreserve.

Bij activering vanuit nieuwbouw en/of verbeteringen hebben afwaarderingen op basis van marktwaardewaardering plaatsgevonden ten opzichte van de verkrijgingsprijs, die daarmee dus direct een mutatie op de herwaarderingsreserve betekenen. Bij desinvesteringen van sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie, verdwijnt met de activa tevens het deel herwaarderingsreserve (vanuit het verschil t.o.v. de verkrijgingsprijs) voor de betreffende eenheden.

Ook het aandeel 'niet gerealiseerde waardeverandering' in de balanswaardering (alleen de activa kant) van de verkochte eenheden onder voorwaarden, maakt onderdeel uit van de herwaarderingsreserve. De via het resultaat genomen niet gerealiseerde waardeverandering VOV in het verslagjaar vormt daarmee direct een mutatie in de herwaarderingsreserve. Ook hier geldt dat het deel herwaarderingsreserve voor de betreffende eenheden van terug en wederverkoop verdwijnt. De herwaarderingsreserve van de activa zijde van de verkochte eenheden onder voorwaarden bedraagt per ultimo 2025 € 937,8 mln. De herwaarderingsreserve vanuit de teruggekochte VOV eenheden bedraagt € 3,2 mln.

Gezamenlijk met de herwaarderingsreserve van de materiele vaste activa in exploitatie resteert er een gerealiseerd eigen vermogen van € 255,1 mln.

Het resultaat is vooruitlopend op een daartoe strekkend besluit qua resultaatbestemming als separate component opgenomen onder het eigen vermogen.

### **Statutaire resultaatbestemming**

Voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ad € 478,47 miljoen als volgt te bestemmen: een bedrag ad € 478,47 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 mei 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Vorzieningen

### 24. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	39.811	18.521
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	9.837	38.419
Af: projectresultaat afwikkeling	-7.485	-1.238
Af: overboeking naar activa in ontwikkeling	-13.782	-15.891
<b>Totaal</b>	<b>28.381</b>	<b>39.811</b>

Deze voorziening is op basis van nominale waarde gewaardeerd en is gebaseerd op projecten die overwegend langer dan een jaar duren.

### 25. Voorziening pensioenen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	1.176	1.247
Bij: dotatie	24	25
Af: onttrekkingen	-77	-95
<b>Totaal</b>	<b>1.123</b>	<b>1.176</b>

Voor een beperkt deel van het personeelsbestand (van één van de fusiepartners) is in het verleden de pensioenregeling ondergebracht bij Centraal Beheer. Op basis van de meest recente toevoegingen en aannames op het gebied van demografie en prijsstijgingen wordt de voorziening op niveau gebracht. Deze voorziening is gebaseerd op basis van contante waarde en heeft een gemiddelde looptijd van circa tien jaar. Voor het overige deel heeft Woonbron de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds van het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Hierbij heeft Woonbron geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Deze voorziening duurt langer dan een jaar.

### 26. Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	2.855	3.669
Bij: dotatie	671	975
Af: onttrekkingen	-1.187	-1.789
<b>Totaal</b>	<b>2.340</b>	<b>2.855</b>

#### Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	Loopbaanontwikkeling	VvE	Totaal
Saldo primo	1.987	868	2.855
Bij: dotatie/nieuwe besluiten	285	386	671
Af: onttrekkingen	-319	-868	-1.187
<b>Totaal</b>	<b>1.954</b>	<b>386</b>	<b>2.340</b>

De post 'Overige voorzieningen' bevat vanaf 2016 de persoonsgebonden rechten op opleidingen. Eind 2009 is in de CAO het persoonsgebonden recht op opleidingen opgenomen, met een maximum van € 4.500 per medewerker. Jaarlijks wordt deze voorziening aangevuld voor medewerkers die langer dan een jaar in dienst zijn (max. € 900 naar rato van deeltijd) en wordt de genoten opleiding of aankoop van opleidingsuren onttrokken.

In de splitsingsakte van de VvE's staat opgenomen dat het exploitatietekort aangezuiverd moeten worden door de eigenaren tenzij de algemene ledenvergadering anders beslist. Er is per VvE bekeken welk exploitatiebedrag (tekort) moet worden opgenomen als voorziening.

## 27. t/m 28. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden onderverdeeld in schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen. Per ultimo 2025 is er voor het gehele schuldrestant ad € 1.490,63 miljoen borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het naar kortlopende schulden overgehevelde bedrag betreft het totaal van periodieke aflossingen, eind-aflossingen en vervroegde aflossingen in 2025. De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt per ultimo 2025 € 1.494 miljoen (2024 € 1.769,17 miljoen). De reële waarde is hierbij berekend op basis van 6-maands Euribor.

### 27. Schulden/leningen overheid

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Saldo primo	1.879	2.297
Bij: nieuwe storting	0	0
Af: reguliere aflossing	-433	-418
Af: vervroegde aflossing	0	0
<b>Totaal leningen ultimo</b>	<b>1.446</b>	<b>1.879</b>
Overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-464	-432
	<b>982</b>	<b>1.446</b>

### Verantwoording langlopende leningen overheid

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Leningen o/g <= 5 jaar	534	794
Leningen o/g > 5 jaar	912	1.085
<b>Totaal</b>	<b>1.446</b>	<b>1.879</b>

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de einddata en het pro-resto saldo van de leningen per ultimo 2025

	31-12-2025	31-12-2024
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaartultimo	5,19%	5,66%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij overheid is in 2025 met 0,47% gedaald

### 28. Schulden/leningen kredietinstellingen

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Saldo primo leningen	1.493.427	1.487.123
Bij: nieuwe leningen	26.160	68.600
Af: reguliere aflossing	-16.400	-57.296
Af: vervroegde aflossing	-14.000	-5.000
<b>Saldo ultimo leningen</b>	<b>1.489.187</b>	<b>1.493.427</b>
<b>Saldo primo agio leningen</b>	<b>137.821</b>	<b>142.347</b>
Af: afschrijving agio	-4.528	-4.526
<b>Saldo ultimo agio leningen</b>	<b>133.293</b>	<b>137.821</b>
<b>Totaal leningen ultimo</b>	<b>1.622.480</b>	<b>1.631.248</b>
overheveling aflossing komend jaar naar kortlopende schulden	-6.512	-16.400
	<b>1.615.968</b>	<b>1.614.847</b>

Het volume aan nieuwe leningen betreft:

- Nieuwe leningen t.b.v. investeringen + € 16,16 miljoen.
- Herfinanciering vervroegde aflossing ROLL-over lening + € 10 miljoen

Het volume aan reguliere aflossingen betreft o.a.:

- Eindaflossingen -/- € 16,40 miljoen.

Het volume aan vervroegde aflossingen betreft:

- Aflossing op bestaande lening met een variabele hoofdsom -/- € 4 miljoen.

-Aflossing ROLL-over lening -/- 10 miljoen.

## Verantwoording langlopende leningen kredietinstellingen

Opgesplitst naar restant-looptijd van de leningen is de nominale leningenportefeuille als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1.000	31-12-2025	31-12-2024
Leningen o/g <= 5 jaar	56.614	26.196
Leningen o/g > 5 jaar	1.432.573	1.467.231
<b>Totaal</b>	<b>1.489.187</b>	<b>1.493.427</b>

	31-12-2025	31-12-2024
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille inclusief rentederivaten per jaarultimo	3,18%	3,23%
De gemiddeld gewogen rentecoupon van de leningenportefeuille exclusief rentederivaten per jaarultimo	3,13%	3,20%

De gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen exclusief rentederivaten is in 2025 met 0,07% gedaald. Inclusief rentederivaten is de gemiddeld gewogen rentecoupon op langlopende leningen bij kredietinstellingen in 2025 met 0,05 % gedaald.

## 29. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### Saldo primo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Verrijingsprijs	765.124	776.975
Cumulatieve herwaardering	619.796	502.120
<b>Boekwaarde primo</b>	<b>1.384.920</b>	<b>1.279.095</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	1.384.920	1.269.095
Mutatie uit terugkopen	-66.081	-62.279
Mutatie uit verkopen	29.835	34.265
Mutatie uit waardeveranderingen	72.031	143.839
<b>Totaal ultimo</b>	<b>1.420.705</b>	<b>1.384.920</b>

### Saldo ultimo

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Verrijingsprijs	760.219	765.124
Cumulatieve herwaardering	660.486	619.796
<b>Boekwaarde ultimo</b>	<b>1.420.705</b>	<b>1.384.920</b>

Voor de bepaling van de waardeinstijging c.q. daling bij verkopen onder voorwaarden wordt gebruik gemaakt van dezelfde leegwaardeontwikkelingspercentages die ook voor de marktwaarde gehanteerd worden. Eind 2025 zijn er in totaal 6.755 (2024 6.943 eenheden) eenheden verkocht onder voorwaarden.

### 30. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	1.327	1.325
Mutaties	81	1
<b>Totaal ultimo</b>	<b>1.408</b>	<b>1.327</b>

### Kortlopende schulden

#### 31. tm 32. Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen overheid	464	432
Overheveling aflossingen komend jaar van langlopende leningen kredietinstellingen	6.512	16.400
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen / overheid</b>	<b>6.976</b>	<b>16.832</b>

Onder deze post worden de leningen verantwoord die het komende jaar worden afgelost.

### 35. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Omzetbelasting	3.007	1.463
Loonbelasting	1.645	1.263
Vennootschapsbelasting	3.173	5.678
Diverse belasting	-4	-4
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>7.822</b>	<b>8.401</b>

Dit betreft onder andere overdrachtbelasting, loonheffing, BTW en een acute belastingverplichting vennootschapsbelasting.

De acute belastingverplichting ad € 22,3 mln vennootschapsbelasting 2025 is toegelicht bij het onderdeel "Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering".

In 2025 is omtrent het bezwaar op aanslag 2019, met betrekking tot fiscale afwaardering van gebouw De Kreek, een compromis tot uiting gekomen die in januari 2026 door beide partijen akkoord is bevonden. In de vorige jaren was voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met fiscale afwaardering van gebouw De Kreek en ook de mogelijkheid van vorming van HerInvesteringsReserve vanuit oplevering van gebouw De Kreek gedeeltelijk beperkt. De effecten van het akkoord en de ruimte voor vorming van een HerInvesteringsReserve vanuit oplevering van gebouw De Kreek zijn de belangrijkste oorzaken van de aanpassing acute belastingen voorgaande jaren.

Het saldo voorschotten per ultimo 2025 bedraagt daarmee € 19,1 mln (€ 11,6 mln voorschot 2025 en € 7,5 mln aanpassing belasting voorgaande jaren), waardoor per saldo een restant schuld ontstaat van € 3,2 mln.

### 36. Onderhanden projecten in opdracht van derden

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	1.342	0
Bij: investeringen	-100	-65
Af: overheveling van project ontwikkeling t.b.v. verkoop	0	-1.000
Af: verkooptermijnen	0	2.407
Af: afwaardering onrendabel deel	0	0
<b>Totaal ultimo</b>	<b>1.242</b>	<b>1.342</b>

### 37. Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Saldo primo	0	769
Af : overige schulden	0	-769
Bij: overige schulden	0	0
<b>Totaal ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 38. Overlopende passiva

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>31-dec-25</b>	<b>31-dec-24</b>
Overige verplichtingen / overig	22.440	20.855
Vorstanden huurdebiteuren	4.394	4.172
Te betalen interest	18.905	18.185
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>45.739</b>	<b>43.212</b>

<b>Specificatie overige verplichtingen / overig</b>	<b>31-dec-25</b>	<b>31-dec-24</b>
Nog te betalen inzake onderhoud	8.630	7.505
Nog te betalen inzake projecten	4.050	4.963
Overlopende vakantie-uren	2.364	2.262
Nog te betalen inzake servicekosten	5.980	5.183
Nog te ontvangen facturen uitzendkrachten	297	330
Nog te betalen diverse	985	479
Nog te betalen erfpacht	125	125
Overige	11	8
<b>Totaal overige verplichtingen /overig</b>	<b>22.440</b>	<b>20.855</b>

Totaal overige verplichtingen heeft een looptijd korter dan een jaar. Voor de benoemde schulden zijn geen zekerheden verstrekt. Voor de verstrekking van zekerheden verwijzen wij naar de 'Niet in de Balans opgenomen verplichtingen'.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Operational leasing

De verplichting vanuit de leasecontracten (met name ten behoeve van de dienstauto's) bedraagt € 3,2 mln. Van deze verplichting valt € 3,2 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 1,0 mln. korter dan een jaar. De verplichting na vijf jaar is € 0 mln.

### huurcontracten van kantoorpanden

De verplichting vanuit de huurcontracten (met name ten behoeve van het huren van kantoorpanden) bedraagt € 1,2 mln. Van deze verplichting valt € 1,2 mln. binnen de periode van vijf jaar. Hiervan is een verplichting van circa € 0,5 mln. korter dan een jaar.

### Dekkingsgraad pensioenfondsen

Woonbron heeft de verplichting om tekorten ten opzichte van de minimale dekkinggraad, maar niet anders dan via toekomstige premies van het pensioenfonds, aan te vullen.

Vanaf 1 januari 2026 gaat SPW over op het vernieuwde pensioen. Bij de overgang verdeelt SPW het pensioenvermogen over iedereen die bij SPW pensioen opbouwt, heeft opgebouwd of ontvangt. Hoeveel pensioenvermogen we kunnen verdelen, hangt vooral af van onze dekkinggraad.

Hoe hoger de dekkinggraad op het moment van de overgang, hoe meer geld SPW verdelen. Mogelijk kan SPW alle pensioenen dan eenmalig verhogen. Op dit moment staat SPW er goed voor met een dekkinggraad van 144,2% op 31-12-2025 (dekkinggraad 143,1% en een extra bedrag om te verdelen met een dekkinggraad van 1,1%).

### WSW-obligo

Per 1 juli 2021 bestaat de WSW obligoverplichting uit een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen, in 2025 is € 0,41 miljoen hiervoor afgedragen. De obligolening (lening met een variabele hoofdsom) is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. Woonbron heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW deze obligolening aangetrokken en de hoofdsom hiervan bedraagt per 31 december 2021 € 33,87 miljoen. De hoofdsom van de obligolening dient jaarlijks te worden aangepast op basis van het actuele geborgde schuldvolume ultimo van het voorgaande kalenderjaar. Dit betekent dat de hoofdsom ultimo 2025 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Woonbron heeft de hoofdsom van de obligolening aangepast naar € 39,59 miljoen per 30 november 2025, via een amenderingsovereenkomst met WSW en BNG. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonbron 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 van de huidige verplichtingen is dit 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 Woonbron.

### Onderhanden projecten

In de categorie activa in ontwikkeling en onderhanden projecten is de realisatie van de projectkosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale bouwkosten bedraagt € 100,9 mln. (in 2024 betrof de restant verplichting € 97,67 mln.).

In de categorie planmatig onderhoud is de realisatie van deze planmatig onderhoudskosten opgenomen. De restant verplichting tot aan de totale kosten bedraagt € 4,0 mln. (in 2024 betrof de restant verplichting € 2,7 mln.).

## Deelnemingen

Voor aansprakelijkheden vanuit deelnemingen wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Deelnemingen en overige verbindingen'.

### Fiscale eenheid

Woonbron vormt een fiscale eenheid met dochterbedrijf Woonbron Holding BV en de daarin geconsolideerde dochterbedrijven Woonbron ZPP Beheer BV, Woonbron ZPP Exploitatie BV. Voor Woonbron geldt daarmee inzake de Vennootschapsbelasting hoofdelijke aansprakelijkheid.

## Onderhoudsfondsen VvE's

Woonbron had in 2025 12.228 eenheden in VvE's in bezit (2024 12.435). In 2024 zijn voor deze VvE's de jaarrekening 2024 en daarbij behorende onderhoudsfondsen voor 2025 en verder vastgesteld.

Totaal is hierin voor circa € 91,6 miljoen (2024: € 83,0 mln.) aan onderhoudsfondsen opgenomen, waarvan het aandeel van het bezit van Woonbron circa € 65,0 miljoen bedraagt (2024: € 57,7 mln).

## Financiële instrumenten

Woonbron loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Bij vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonbron risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonbron risico ten aanzien van de marktwaarde.

Woonbron heeft in de periode tussen 1999 en 2012 een derivatenportefeuille opgebouwd ter afdekking van het renterisico van variabel rentende langlopende leningen. Ten aanzien van het afdekken van renterisico's op vorderingen zijn en worden geen derivaten afgesloten.

De huidige derivaatportefeuille bestaat uitsluitend uit een renteswap (payer swap) die direct is gekoppeld aan twee rollover-leningen. Deze rollover-leningen hebben een rentecoupon gebaseerd op de drie of zes maands Euribor, vermeerderd met een opslag. De renteswap bestaat ultimo 2024 uit twee componenten:

- een vaste rentebetaling;
- een variabele renteontvangst (in het algemeen Euribor zonder opslag).

Door de rollover-lening en de swap te koppelen, wordt een rentetypisch vaste lening gecreëerd.

Immers: de Euribor renteontvangst van de swap compenseert de Euribor rentebetaling van de rollover-lening.

Aangezien de rollover-leningen nominaal worden gewaardeerd (dat wil zeggen: niet tegen marktwaarde), is marktwaardewaardering voor het derivaat niet gewenst. Voor het derivaat wordt daarom kostprijs-hedge-accounting toegepast. Dit betekent dat het derivaat tegen de nominale waarde (€ 0) wordt meegenomen. Woonbron kiest voor kostprijs-hedge-accounting aangezien de doelstelling van het derivaat is om het renterisico op variabele rentefinanciering af te dekken. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van individuele leningen, wat betekent dat er sprake is van aansluiting tussen de modaliteiten van het derivaat en de leningen. Deze modaliteiten zijn vastgelegd in het originele lening- en derivaatcontract. De koppeling tussen derivaat en lening is nagenoeg volledig, waarmee de effectiviteit als voldoende wordt bestempeld.

In 2025 heeft geen mutatie plaatsgevonden in de derivaatportefeuille. De nominale waarde van de derivaatportefeuille bedraagt per ultimo 2025 € 30 miljoen (was € 30 miljoen per ultimo 2024).

Het totale volume aan variabelrentende leningen bedraagt per ultimo 2025 € 152,25 miljoen (was € 162,25 miljoen per ultimo 2024). Hiervan is per ultimo 2025 € 137,25 miljoen opgenomen (was € 151,25 miljoen per ultimo 2024). Er is een verschil tussen het hoofdvolume aan variabelrentende leningen (€ 152,25 miljoen) en het volume aan derivaten (€ 30 miljoen). Van een volume van € 122,25 miljoen is het renterisico niet afgedekt met derivaten per ultimo 2025 (was € 132,25 miljoen per ultimo 2024). Hiervan is per ultimo 2025 € 107,25 miljoen opgenomen (was € 121,25 miljoen per ultimo 2024).

Woonbron heeft geen derivaat waarvoor een Credit Support Annex (CSA) is overeengekomen. In een CSA komen partijen overeen om (een deel van) de negatieve marktwaarde als onderpand te storten, indien en zodra deze boven een bepaald drempelbedrag komt. Dit betreft een wederzijdse verplichting. Dit betekent ook dat Woonbron per ultimo 2025, net als per ultimo 2024, geen saldo heeft aan verstrekt onderpand.

Woonbron heeft geen derivaat met een mandatory break (wederzijds opzegbaar). Dit houdt in dat een derivaat op een vooraf bepaalde datum kan worden afgewikkeld tegen de dan geldende marktwaarde.

De marktwaarde van de derivaatportefeuille per ultimo 2025 bedraagt € 5,29 miljoen negatief, dit was € 8,61 miljoen negatief per ultimo 2024.

Woonbron tracht het kredietrisico (het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonbron kunnen voldoen) te beperken door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen. Ook dienen financiële instellingen te voldoen aan de kredietwaardigheidseisen (rating) uit het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut: een tegenpartij dient door tenminste twee van de drie rating agencies een kredietclassificatie te hebben ontvangen van minimaal single A. Hierbij wordt aangesloten bij hetgeen daarover in het BTiV is opgenomen. De financiële tegenpartijen voldoen hieraan.

Woonbron heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Woonbron voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Tot slot heeft Woonbron in haar leningenportefeuille tweeëndertig zogenaamde basisrenteleningen met een totaal volume van € 622,23 miljoen (was € 622,23 miljoen per ultimo 2024). Alle basisrenteleningen kenmerken zich door een langlopende vaste rente vermeerderd met een voor een kortere periode overeengekomen kredietopslag. In de basisrenteleningen is een embedded payer swap opgenomen. Aangezien deze embedded swap nauw gelieerd is aan de onderliggende lening wordt de embedded swap niet separaat op de balans gewaardeerd. De in de basisrenteleningen van Woonbron opgenomen embedded swaps hebben een totale negatieve marktwaarde per ultimo 2025 van € 12,52 miljoen (was € 156,38 miljoen per ultimo 2024).

## **Treasury organisatie**

Het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut van Woonbron stellen de kaders vast voor risicobeheersing. De financiële instrumenten binnen de portefeuille voldoen aan deze richtlijnen. Beide documenten worden jaarlijks geëvalueerd op basis van actuele ontwikkelingen en waar nodig aangepast. In 2022 is het treasury statuut geactualiseerd; het reglement financieel beleid en beheer is in 2025 herzien.

Financierings- en risicobeheerbesluiten worden genomen door het bestuur, nadat de treasurycommissie – waarin zowel medewerkers van Woonbron als een externe adviseur zitting hebben – hierover advies heeft uitgebracht. De treasurycommissie voorziet het bestuur van advies met betrekking tot treasuryvraagstukken. Alle overwegingen die aan

de besluitvorming voorafgaan, worden zorgvuldig genotuleerd. Deze notulen van de vergaderingen van de treasurycommissie worden ter beschikking gesteld aan de leden van de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Besluiten dienen te voldoen aan de kaders van het reglement financieel beleid en beheer, het treasury statuut en het treasury jaarplan. Indien er besluiten genomen dienen te worden die buiten deze kaders vallen, zal een uitzonderingsvoorstel eerst door de Raad van Commissarissen moeten worden geautoriseerd.

Bij besluitvorming, uitvoering en toetsing van transacties wordt een strikte functiescheiding gehanteerd. Voor de uitvoering van treasurytransacties wordt middels een transactierapport verantwoording afgelegd; dit rapport wordt direct aan de bestuurder verstrekt. De controller ontvangt een volledig transactiedossier, bestaande uit het transactievoorstel, bevestigingen, overeenkomsten en een uitdraai van de administratieve vastlegging. Vervolgens controleert de controller of de transactie voldoet aan de randvoorwaarden zoals vastgesteld in het goedgekeurde voorstel, toetst naleving van de bevoegdhedenregeling en verifieert dat de administratie aansluit bij de gecontracteerde transactie. Deze controletaken worden uitgevoerd volgens een controleprotocol, dat periodiek wordt geëvalueerd en geactualiseerd. Het controlerapport wordt geagendeerd en besproken in de treasurycommissie.

Elk tertiaal stelt de directeur Financiën & Digitalisering een gedetailleerde rapportage op waarin verantwoording aan de bestuurder wordt afgelegd. Deze rapportage wordt vervolgens besproken binnen zowel de treasury commissie als de auditcommissie. Tevens beoordeelt de treasury commissie de risico's aan de hand van een vastgestelde treasury risicomap.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Opbouw functionele resultatenrekening:

De opbouw van de functionele resultatenrekening is een afgeleide van het grootboekstelsel op basis van de categoriale indeling. Een groot deel van de grootboekrekeningen wordt direct gelabeld naar de onderdelen van de functionele resultatenrekening en voor een aantal grootboekrekeningen geldt dat deze worden verdeeld via een kostenverdeelstaat.

Voor de grootboekrekeningen met het label kostenverdeelstaat worden verdeel-percentages ten behoeve van de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening bepaald op de volgende wijze:

- Per functie worden de verdeelpercentages bepaald;
- Vanuit salarispakket worden de personeelskosten per persoon via functie vertaald naar de verschillende categorieën;
- Vanuit deze verdeelde kosten worden percentages bepaald op totaal Woonbron niveau;
- Verdeelde kosten overhead worden als opslag op de kostenverdeelstaat verdeling meegerekend naar de verschillende onderdelen van de functionele resultatenrekening;
- Verdeelde kosten kostenverdeelstaat optellen bij de bedragen uit de direct toegewezen grootboekrekeningen.

## Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2025	2024
39. Totaal huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	303.771	290.016
40. Totaal opbrengsten service contracten	24.610	22.413
41. Totaal lasten service contracten	-24.597	-22.090
42. Totaal overheidsbijdragen	0	0
43. Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.748	-20.814
44. Toaal lasten onderhoudsactiviteiten	-113.848	-119.487
45. Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.030	-27.254
<b>Totaal netto exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>143.158</b>	<b>122.784</b>

### Noot voor 2024 voor punt 43 en 45

In de jaarrekening 2024 was VVE bijdrage beheer (€ 2.632K), ten onrechte, opgenomen onder de categorie "overige directe operationele lasten exploitatie bezit". De betreffende lasten behoren thuis onder "lasten verhuur en beheeractiviteiten". Het benoemde bedrag is daarom in de kolom vergelijkende cijfers vorig jaar als zodanig verschoven van "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" naar "lasten verhuur en beheeractiviteiten".

### 39. Huuropbrengsten in exploitatie

	2025	2024
Huuropbrengsten	311.440	298.055
<b>Subtotaal Huuropbrengsten</b>	<b>311.440</b>	<b>298.055</b>
Huuropbrengsten: derving oninbaar	-1.319	-1.213
Huuropbrengsten: derving leegstand	-6.349	-6.827
<b>Totaal huuropbrengsten vstgoed in exploitatie</b>	<b>303.771</b>	<b>290.016</b>

## Huuropbrengsten per gemeente

Gemeente	2025	2024
Capelle ad IJssel	1.936	1.842
Westvoorne	0	0
Rotterdam	172.913	165.952
Delft	62.064	60.724
Dordrecht	39.206	35.956
Nissewaard	26.735	25.507
Zuidplas	8.585	8.074
<b>Totaal</b>	<b>311.440</b>	<b>298.055</b>

Bedragen x € 1.000	2025	2024
Jaarhuur (zonder aanpassingen)	305.045	288.947
Effect huurverhoging	6.682	7.526
Effect huurverlaging eenmalig	0	0
Effect huurharmonisatie	-902	563
Effect verkopen op huur	-2.164	-522
Effect onttrekking bezig uit exploitatie (sloop, omzetten naar eigen gebruik)	-468	-29
Effect investeringen (aankoop, nieuwbouw, renovatie)	3.239	1.551
Eenmalige huurkortingen/overige mutaties	8	20
<b>Totaal</b>	<b>311.440</b>	<b>298.055</b>

## Huuropbouw

De huurinkomsten in 2025 zijn € 13,4 mln. hoger dan in 2024.

De belangrijkste verschillen zijn:

### Jaarhuur:

Hogere jaarhuur, met name als gevolg van de huurverlaging in 2023 waardoor de jaarhuur van 2024 lager was dan in 2023. In 2024 heeft wel een huurverhoging van 5,3% plaatsgevonden. Dit heeft een groot effect op de jaarhuur van 2025.

### Effect huurverhoging:

Huurverhoging in 2025 was 4,3 % wat een klein effect heeft ten opzichte van de huurverhoging in 2024 van 5,3%.

### Effect huurharmonisatie:

Effect huurharmonisatie (-€ 0,902 mln.). Het passend toewijzen en het aftoppen van huurprijzen zorgen op een negatief effect van huurharmonisatie. Het effect is daarmee mede afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders en daarnaast welke woningen vrij komen.

### Effect verkopen op huur:

Het negatieve effect verkopen op huur in 2025 is € 1,6 mln. hoger dan in 2024, dit wordt veroorzaakt door een aantal grote dispositieverkopen o.a. Loods Holland (januari 2025) en Chopinlaan (mei 2025).

### Effect onttrekking bezit uit exploitatie:

In 2025 zijn er een aantal slooprojecten geweest in Delft en bij Tijdelijk Wonen.

### Effect investeringen:

De investeringen die huurverhogingen hebben voortgebracht betreffen opgeleverde nieuwbouwprojecten 2025 in Dordrecht en Zuidplas en renovatieprojecten, in de verhuur genomen woningen vanuit terugkoop in het kader van "verkoop onder voorwaarden" en aankoop van woningen.

### Effect eenmalige huurkortingen:

De huurkorting zijn om verschillende redenen, met als belangrijkste de huurkortingen vanwege de sloop/renovatie/leegstandsbeheer en huurcommissiezaken/gebreken.

### Huurderving door leegstand:

De totale huurderving bedraagt in 2025 € 6,35 mln. In 2024 was dit € 6,83 mln. De frictieleegstand verhuur daalt van € 4,22 mln. in 2024 naar € 3,69 mln. in 2025.

De afname wordt met name veroorzaakt door:

- In 2025 zijn we verder gegaan met het verbeteren van het verhuurmutatieproces, een samenwerking tussen de afdeling verhuur en onderhoud. Begin 2025 stonden we op 436 lege woningen en eind 2025 was dit gedaald naar 341.
- De verkoopleegstand stijgt van € 0,74 mln in 2024 naar € 0,79 mln. in 2025. Dit wordt veroorzaakt doordat het aantal voor het eerst verkochte woningen gestegen is en 2 grote dispositieverkopen zoals eerder genoemd.
- De projectleegstand neemt toe in 2025 met € 0,1 mln naar € 1,87 mln. Dit betreft vooral leegstand door sloopprojecten in het NPRZ gebied Delfshaven (Coolhaveneiland) en Rotterdam Zuidwest Spijkenisse.

### Derving oninbaar

Derving wegens oninbaar is toegenomen met € 0,11 mln ten opzichte van 2024. De huurachterstanden lopen op en de betaalbaarheid staat onder druk.

## 40. Opbrengsten service en stookkosten

	2025	2024
Opbrengsten servicecontracten	27.937	23.885
<b>Subtotaal opbrengsten service contracten</b>	<b>27.937</b>	<b>23.885</b>
Af: opbrengstenderving wegens leegstand	-509	-671
Af: te verrekenen met huurders	-2.819	-801
<b>Totaal opbrengsten service contracten</b>	<b>24.610</b>	<b>22.413</b>

Dit betreft vergoedingen die de huurders (ook de huurders, die in een VvE zitten), naast de netto huur, verschuldigd zijn voor de levering van diensten als energie, complexbeheer, schoonmaak, portiekverlichting en groenonderhoud. De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en zijn verdeeld in afrekenbare en niet afrekenbare kosten. Voor de afrekenbare kosten vindt jaarlijks, op basis van het werkelijke verbruik en de werkelijke kosten, afrekening c.q. verrekening plaats.

## 41. Lasten service contracten

	2025	2024
Lasten service contracten	-24.597	-22.090
<b>Totaal service en stookkosten</b>	<b>-24.597</b>	<b>-22.090</b>

Lasten servicecontracten heeft een relatie met de post opbrengsten servicecontracten, vanwege de afrekenbaarheid van het grootste deel van de servicekosten.

### 43. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

*€ 1.000	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	12.161	11.989
Toegerekende overige organisatiekosten	4.923	5.097
Toegerekende afschrijvingen	909	1.096
VVE bijdrage beheer	2.756	2.632
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>20.748</b>	<b>20.813</b>

### 44. lasten onderhoudsactiviteiten

*€ 1.000	2025	2024
Onderhoudslasten	88.581	93.505
Toegerekende personeelskosten	17.307	17.675
Toegerekende overige organisatiekosten	6.871	6.960
Toegerekende afschrijvingen	1.090	1.348
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>113.848</b>	<b>119.487</b>

Lasten onderhoudsactiviteiten in exploitatie zijn te verdelen in:

*€ 1.000 (incl. personeels- en organisatiekosten)	2025	2024
Planmatig Onderhoud	61.364	59.960
Mutatie onderhoud	18.564	23.005
Reparatieverzoeken	33.920	36.523
<b>totaal onderhoudslasten (incl. personeels- en organisatiekosten)</b>	<b>113.848</b>	<b>119.487</b>

Ons onderhoudsprogramma is onderdeel van het strategisch voorraadbeleid. Op basis van de gestelde kwaliteitseisen en conditiemetingen komt de meerjarenonderhoudsplanning tot stand. Onderhoud omvat m.n. het planmatig en contract onderhoud en het dagelijks onderhoud bestaande uit mutatie-, reparatieonderhoud. De onderhoudsuitgaven in 2025 zijn € 5,6 mln. lager dan in 2024.

### Omzet eigen aannemerij

*€ 1.000	2025	2024
Omzet eigen aannemerij	-4.222	-4.210

Dit betreft de omzet van de eigen aannemerij ten behoeve van hoofdzakelijk het niet-planmatig onderhoud van Woonbron. Deze opbrengst is opgenomen bij de post onderhoudslasten van € 88,6 miljoen. De kosten van de eigen aannemerij zijn opgenomen in de toerekening van de lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten in de onderhoudskosten.

### 45. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

*€ 1.000	2025	2024
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	26.030	24.622

Specificatie van bovenstaand bedrag in duizendtallen:

	2025	2023
Heffingen (Verhuurdersheffing)	161	1
Belastingen o.a. OZB, waterschapsbelasting	20.635	19.792
Verzekeringen	3.434	3.443
Overige posten	1.800	1.387
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>26.030</b>	<b>24.622</b>

## 46. tm 48. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*€ 1.000	2025	2024
46. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.930	2.407
47. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.871	-2.379
48. Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	-58	-28
<b>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 49. t/m 51. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

*€ 1.000	2025	2024
49. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	114.204	68.250
50. Toegerekende organisatiekosten verkoop	-809	-814
51. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-95.309	-58.507
<b>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>18.086</b>	<b>8.929</b>

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen.

Aantallen vrije verkopen	2025	2024
Vrije verkopen	223	134
Wederverkopen vrije verkopen	141	126
<b>Totaal aantal vrije verkopen</b>	<b>364</b>	<b>260</b>

## 52. tm 58. Waardeverandering vastgoedportefeuille

*€ 1.000	2025	2024
52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.317	-39.911
53. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	372.347	327.510
54. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	23.250	54.393
<b>Totaal waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>391.280</b>	<b>341.992</b>

De waardeveranderingen van de verplichtingen vanuit verkoop onder voorwaarden worden nu tezamen met de waardeverandering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarde als niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. Vorige jaren gold dit alleen voor de waardeverandering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarde. Voor de vergelijkbaarheid zijn daarom de vergelijkende cijfers van 2024 hierop aangepast.

## 52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

*€ 1.000	2025	2024
52. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.101	-37.694
52. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille vanuit verkocht onder voorwaarden	-3.216	-2.217
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.317</b>	<b>-39.911</b>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft voor € 9.837K projectbesluiten, voor € 10.060K (positieve) nagekomen projectresultaten en een dekkingstekort voor de projectenorganisatie van € 1.324K. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 55. en 56. Nettoresultaat overige activiteiten

*€ 1.000	2025	2024
55. Opbrengsten overige activiteiten	3.155	3.141
56. Kosten overige activiteiten	-4.196	-4.457
<b>Totaal nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-1.041</b>	<b>-1.318</b>

## 55. Opbrengsten overige activiteiten

*€ 1.000	2025	2024
Overige bedrijfsopbrengsten	3.155	3.141
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>3.155</b>	<b>3.141</b>

De overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit opbrengsten voor VVE beheer. De opbrengsten uit VVE beheer betreft de doorbelasting aan de eigenaren van de vergoeding voor beheer en administratie in de VVE-bijdrage. Voor een deel komen deze dus weer terug in de lasten VVE-bijdrage van Woonbron.

## 56. Kosten overige activiteiten

*€ 1.000	2025	2024
Toegerekende personeelskosten	-3.009	-3.138
Toegerekende overige organisatiekosten	-997	-1.080
Toegerekende afschrijvingen	-190	-239
<b>Totale overige kosten activiteiten</b>	<b>-4.196</b>	<b>-4.457</b>

Hieronder vallen de kosten van beheer VVE's.

## Overige organisatiekosten

### 57. Overige organisatiekosten

*€ 1.000	2025	2024
Overige organisatiekosten	10.168	9.969
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>10.168</b>	<b>9.969</b>

Hieronder vallen de kosten voor governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, asset-management en P&O.

## Leefbaarheid

### 58. Leefbaarheid

*€ 1.000	2025	2024
Leefbaarheid	1.649	1.438
Toegerekende personeelskosten	4.369	3.501
Toegerekende overige organisatiekosten	1.492	1.253
Toegerekende afschrijvingen	275	267
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>7.786</b>	<b>6.460</b>

Onder de post leefbaarheid zijn kosten voor specifieke activiteiten opgenomen ten behoeve van behoud en/of verbetering van de leefbaarheid van wijken/buurtten waar Woonbron bezit heeft. Dit betreft onder meer kosten voor schoon heel en veilig. Hierbij wordt veelvuldig samenwerking met bewoners gezocht en initiatieven vanuit bewoners gestimuleerd.

## 59. t/m 62. Saldo financiële baten en lasten

*€ 1.000	2025	2024
59. Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
60. Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	769	812
61. Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	949	1.154
62. Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-47.006	-48.403
<b>Totaal saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-45.287</b>	<b>-46.437</b>

## 60. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

*€ 1.000	2025	2024
Rente opbrengsten leningen	0	0
Overige opbrengsten	769	812
<b>Totaal Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	<b>769</b>	<b>812</b>

## 61. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

*€ 1.000	2025	2024
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	949	1.154
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>949</b>	<b>1.154</b>

## 62. Rentelasten en soortgelijke kosten

*€ 1.000	2025	2024
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-48.623	-50.658
Resultaten derivaten	-638	26
Rente disagio	2.642	2.641
Overige rentelasten	-387	-413
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-47.006</b>	<b>-48.403</b>

In 2025 zijn er geen rentelasten geactiveerd.

## Belastingen

### 63. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

*€ 1.000	2025	2024
Vennootschapsbelasting acute belastingen	-22.296	-16.256
Vennootschapsbelasting aanpassing acute belastingen voorgaande jaren	7.452	1.069
Vennootschapsbelasting mutatie latente belastingen	5.168	2.780
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering</b>	<b>-9.676</b>	<b>-12.407</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2025	2024
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>488.148</b>	<b>411.362</b>
<b>Tijdelijke verschillen</b>		
Boekwaarde verkopen	32.191	18.811
Vorming Herinvesteringsreserve	-45.977	-21.219
Afschrijvingen	-2.229	-3.800
Onderhoudslast versus activering	-7.432	-27.461
Waardeveranderingen	-395.406	-345.397
Overige tijdelijke verschillen	1.893	2.189
<b>Permanente verschillen</b>		
Rente aftrekbeperking	15.692	28.815
Overige permanente verschillen	-191	-292
<b>Totaal tijdelijke enpermanente verschillen</b>	<b>-401.460</b>	<b>-348.353</b>
<b>Fiscale verliescompensatie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>86.689</b>	<b>63.009</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>22.296</b>	<b>16.256</b>

De rentelasten van Woonbron kunnen fiscaal slechts beperkt worden meegenomen tot 24,5% (tot en met 2021 tot 30% en van 2022 tot en met 2024 tot 20%) van de fiscale EBITDA (fiscaal belastbare winst zonder rente, afschrijvingen en op/afwaarderingen). In 2025 betekent dit een renteaftrekbeperking van € 15,7 mln. In de voorgaande jaren is er voor totaal € 146,7 mln renteaftrekbeperking toegepast, waardoor er per ultimo 2025 sprake is van een cumulatieve renteaftrekbeperking van € 162,4 mln.

In 2025 is omtrent het bezwaar op aanslag 2019, met betrekking tot fiscale afwaardering van gebouw De Kreek, een compromis tot uiting gekomen die in januari 2026 door beide partijen akkoord is bevonden. In de vorige jaren was voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met fiscale afwaardering van gebouw De Kreek en ook de mogelijkheid van vorming van HerInvesteringsReserve vanuit oplevering van gebouw De Kreek gedeeltelijk beperkt. De effecten van het akkoord en de ruimte voor vorming van een HerInvesteringsReserve vanuit oplevering van gebouw De Kreek zijn de belangrijkste oorzaken van de aanpassing acute belastingen voorgaande jaren.

De effectieve belastingdruk is 2,0% (2024: 3,0%). Het verschil tussen het nominale VPB-tarief en de effectieve belastingdruk laat zich met name verklaren doordat de grootste factoren in het commerciële resultaat (de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille en de overige waardeverandering vastgoedportefeuille) fiscaal niet meegenomen worden en het daardoor ontstane tijdelijke verschil in waardering pas in de verre toekomst tot uiting komt (De contante waarde van dit tijdelijke verschil tendeert naar nihil, waardoor er hiervoor geen latentie is opgenomen).

Voor verdere toelichting verwijzen we u naar de belastinglatentie.

## Resultaat deelnemingen

### 64. Resultaat deelnemingen

*€ 1.000	2025	2024
Woonbron Holding BV	-625	-570
Breedband Dordrecht	11	21
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	40	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	480	-243
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-94</b>	<b>-793</b>

Voor de toelichting op de resultaten wordt verwezen naar de posten "Deelnemingen in verbonden maatschappijen" en "Andere deelnemingen".

## 5. Overige toelichtingen

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

*€ 1.000	2025	2024
Computersoftware	1.059	1.152
<b>Immateriële vaste activa</b>	<b>1.059</b>	<b>1.152</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.216	2.616
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>2.216</b>	<b>2.616</b>
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b>	<b>3.275</b>	<b>3.768</b>

### Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

*€ 1.000	2025	2024
Lonen en salarissen	36.649	36.396
Sociale lasten	6.450	6.272
Pensioenlasten	4.354	3.933
<b>Totaal in dienst lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b>47.453</b>	<b>46.601</b>

Het aantal werkzame werknemers bij Woonbron, berekend op full-timebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2025	2024
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	110,4	100,9
Afdeling projecten	23,4	22,3
Afdeling beheer	305,9	323,3
Afdeling strategie en communicatie	20,8	18,3
Afdeling financiën	46,0	45,5
Overige	51,2	53,3
<b>Totaal</b>	<b>557,7</b>	<b>563,6</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### Totale personeelslasten

Voor een complete inzicht van de personele lasten dienen ook de kosten voor inhuur personeel meegewogen te worden. Immers de inhuur van personeel is voor een deel het gevolg van een tijdelijke invulling van vacature ruimte. De uitgaven aan inhuurpersoneel zijn verantwoord bij de overige bedrijfslasten en zijn gespecificeerd bij de post toegerekende personeelskosten in deze toelichting. De uitgaven aan inhuur bedroegen in 2025 € 2,8 mln. (2024 € 4,2mln.).

### Accountantscontrole door BDO

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	289.069	313.259
Andere assurance-opdrachten: controle dVi (cijfermatig en naleving wet- en regelgeving)	28.556	26.015
Andere assurance-opdrachten: Controle subsidie aanvragen	26.729	8.489
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>344.354</b>	<b>347.763</b>

De honoraria zijn gebaseerd op de in rekening gebrachte bedragen ongeacht of de werkzaamheden voor het betreffende boekjaar door de accountantsorganisatie zijn verricht.

# Overige toelichtingen

## Balans DAEB/niet DAEB

\*€ 1.000

Activa	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal elimineren	Totaal	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal elimineren	Totaal
	Realisatie 31-12-2025				Realisatie 31-12-2024			
<b>Vaste activa</b>								
<b>Immateriële vaste activa</b>								
Computersoftware	1.469	237	0	1.707	2.432	333	0	2.766
<b>Totaal Immateriële vaste activa</b>	<b>1.469</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>1.707</b>	<b>2.432</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>2.766</b>
<b>Vastgoedbelegging</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	5.649.102	0	0	5.649.102	5.295.775	0	0	5.295.775
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	912.992	0	912.992	0	859.823	0	859.823
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	1.362.904	335.101	0	1.698.004	1.333.918	313.558	0	1.647.476
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	46.386	22.992	0	69.378	32.139	13.054	0	45.193
<b>Totaal vastgoedbelegging</b>	<b>7.058.392</b>	<b>1.271.085</b>	<b>0</b>	<b>8.329.476</b>	<b>6.661.832</b>	<b>1.186.435</b>	<b>0</b>	<b>7.848.267</b>
<b>Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken voor eigen exploitatie	13.606	2.199	0	15.804	16.474	2.613	0	19.087
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>13.606</b>	<b>2.199</b>	<b>0</b>	<b>15.804</b>	<b>16.474</b>	<b>2.613</b>	<b>0</b>	<b>19.087</b>
<b>Andere deelnemingen</b>								
<b>Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen.	868.245	0	-868.245	0	768.988	625	-768.988	625
Vorderingen op groepsmaatschappijen	156.578	0	-156.578	0	160.898	0	-160.898	0
Andere deelnemingen	0	2.064	0	2.064	0	1.878	0	1.878
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.646	1.574	0	12.220	9.646	1.574	0	11.220
Latente belastingvordering(en)	3.222	10.444	0	13.666	5.919	2.579	0	8.498
Overige vorderingen	79.381	2.961	0	82.342	82.619	3.778	0	86.397
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>	<b>1.118.073</b>	<b>17.043</b>	<b>-1.024.824</b>	<b>110.292</b>	<b>1.028.070</b>	<b>10.434</b>	<b>-929.886</b>	<b>108.618</b>
<b>Totaal Vaste Activa</b>	<b>8.191.540</b>	<b>1.290.564</b>	<b>-1.024.824</b>	<b>8.457.280</b>	<b>7.708.808</b>	<b>1.199.816</b>	<b>-929.886</b>	<b>7.978.738</b>
<b>Vlottende Activa</b>								
<b>Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	16.503	5.813	0	22.316	14.090	5.911	0	20.001
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	548	0	548	0	484	0	484
Overige voorraden	28	4	0	32	410	67	0	476
<b>Totaal Voorraden</b>	<b>16.531</b>	<b>6.366</b>	<b>0</b>	<b>22.896</b>	<b>14.499</b>	<b>6.462</b>	<b>0</b>	<b>20.962</b>
<b>Onderhanden projecten</b>								
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten herstructurering	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	3.261	536	0	3.796	2.897	725	0	3.621
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.832	0	2.832	0	2.185	0	2.184

<b>Activa</b>	<b>Totaal DAEB</b>	<b>Totaal niet DAEB</b>	<b>Totaal elimineren</b>	<b>Totaal</b>	<b>Totaal DAEB</b>	<b>Totaal niet DAEB</b>	<b>Totaal elimineren</b>	<b>Totaal</b>
	<b>Realisatie 31-12-2025</b>				<b>Realisatie 31-12-2024</b>			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	309	50	0	359	38	6	0	44
Overige vorderingen	901	146	0	1.046	211	34	0	246
Overlopende activa	2.584	418	0	3.001	2.321	377	0	2.698
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>7.054</b>	<b>3.981</b>	<b>0</b>	<b>11.035</b>	<b>5.467</b>	<b>3.327</b>	<b>0</b>	<b>8.793</b>
<b>Liquide middelen</b>								
Liquide middelen	1.131	29.453	0	30.584	5.289	12.350	0	17.639
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>1.131</b>	<b>29.453</b>	<b>0</b>	<b>30.584</b>	<b>5.289</b>	<b>12.350</b>	<b>0</b>	<b>17.639</b>
<b>Totaal Vlottende Activa</b>	<b>24.716</b>	<b>39.800</b>	<b>0</b>	<b>64.516</b>	<b>25.256</b>	<b>22.139</b>	<b>0</b>	<b>47.394</b>
<b>TOTAAL GENERAAL Activa</b>	<b>8.216.256</b>	<b>1.330.364</b>	<b>-1.024.824</b>	<b>8.521.796</b>	<b>7.734.064</b>	<b>1.221.955</b>	<b>-929.886</b>	<b>8.026.133</b>

\*€ 1.000

Passiva	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB Realisatie 31-12-2025	Totaal eliminieren	Totaal	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB Realisatie 31-12-2024	Totaal eliminieren	Totaal
<b>Wettelijke en statutaire reserves</b>								
Overige reserves	-222.199	106.580	-106.580	-222.199	-237.280	40.364	-40.364	-237.280
Herwaarderingsreserve	5.126.146	670.423	-670.423	5.126.146	4.742.272	662.407	-662.407	4.742.272
Resultaat boekjaar	478.472	91.242	-91.242	478.472	398.955	66.217	-66.217	398.955
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>	<b>5.382.419</b>	<b>868.245</b>	<b>-868.245</b>	<b>5.382.419</b>	<b>4.903.946</b>	<b>768.988</b>	<b>-768.988</b>	<b>4.903.946</b>
<b>Voorziening</b>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructuringen	28.381	0	0	28.381	39.811	0	0	39.811
Voorziening pensioenen	967	156	0	1.123	977	199	0	1.176
Overige voorzieningen	2.014	326	0	2.340	2.323	532	0	2.855
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>31.361</b>	<b>482</b>	<b>0</b>	<b>31.843</b>	<b>43.111</b>	<b>732</b>	<b>0</b>	<b>43.843</b>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden/leningen overheid	982	0	0	982	1.446	0	0	1.446
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.615.968	0	0	1.615.968	1.614.847	0	0	1.614.847
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.129.821	290.884	0	1.420.705	1.109.094	275.827	0	1.384.920
Interne lening	0	156.578	-156.578	0	0	160.898	-160.898	0
Overige schulden	0	1.408	0	1.408	0	1.327	0	1.327
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>2.746.771</b>	<b>448.871</b>	<b>-156.578</b>	<b>3.039.064</b>	<b>2.725.387</b>	<b>438.051</b>	<b>-160.898</b>	<b>3.002.541</b>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan overheid	464	0	0	464	432	0	0	432
Schulden aan kredietinstellingen	6.512	0	0	6.512	16.400	0	0	16.400
Schulden aan leveranciers	5.193	1.461	0	6.654	5.254	724	0	5.977
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	38	0	38	0	38	0	38
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.391	1.431	0	7.822	3.419	4.981	0	8.401
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhanden projecten in opdracht van derden	0	1.242	0	1.242	0	1.342	0	1.342
Overige schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende passiva	37.144	8.595	0	45.739	36.113	7.099	0	43.212
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>55.704</b>	<b>12.766</b>	<b>0</b>	<b>68.471</b>	<b>61.619</b>	<b>14.184</b>	<b>0</b>	<b>75.803</b>
<b>TOTAAL GENERAAL Passiva</b>	<b>8.216.256</b>	<b>1.330.364</b>	<b>-1.024.824</b>	<b>8.521.796</b>	<b>7.734.064</b>	<b>1.221.955</b>	<b>-929.886</b>	<b>8.026.133</b>

## Winst- en verliesrekening DAEB / niet DAEB. (bedragen \* 1000)

\*€ 1.000

	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal eliminieren	Totaal	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal eliminieren	Totaal
	Realisatie 2025				Realisatie 2024			
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>								
Huuropbrengsten	261.645	42.127	0	303.771	249.152	40.864	0	290.016
Opbrengsten servicecontracten	22.337	2.273	0	24.610	20.294	2.119	0	22.413
Lasten service contracten	-22.325	-2.271	0	-24.597	-20.152	-1.937	0	-22.090
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.947	-2.802	0	-20.748	-18.193	-2.621	0	-20.813
Lasten onderhoudsactiviteiten	-99.951	-13.896	0	-113.848	-105.596	-13.891	0	-119.487
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.866	-3.164	0	-26.030	-20.863	-3.759	0	-24.622
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>120.892</b>	<b>22.266</b>	<b>0</b>	<b>143.158</b>	<b>104.642</b>	<b>20.774</b>	<b>0</b>	<b>125.417</b>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.930	0	1.930	0	2.407	0	2.407
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.871	0	-1.871	0	-2.379	0	-2.379
Toegerekende organisatiekosten verkoop in ontwikkeling	0	-58	0	-58	0	-28	0	-28
Toegerekende financieringskosten verkoop in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	73.597	43.357	-2.750	114.204	44.656	46.788	-23.194	68.250
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-697	-113	0	-809	-697	-117	0	-814
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-61.585	-36.474	2.750	-95.309	-40.969	-40.732	23.194	-58.507
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>11.315</b>	<b>6.771</b>	<b>0</b>	<b>18.086</b>	<b>2.990</b>	<b>5.939</b>	<b>0</b>	<b>8.929</b>
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.564	247	0	-4.317	-40.175	264	0	-39.911
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	304.962	67.385	0	372.347	275.387	52.123	0	327.510
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	15.632	7.618	0	23.250	54.393	0	0	54.393
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>316.030</b>	<b>75.251</b>	<b>0</b>	<b>391.280</b>	<b>289.605</b>	<b>52.387</b>	<b>0</b>	<b>341.992</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>								
Opbrengsten overige activiteiten	2.719	435	0	3.155	2.704	437	0	3.141
Kosten overige activiteiten	-3.612	-584	0	-4.196	-3.817	-640	0	-4.457
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-893</b>	<b>-148</b>	<b>0</b>	<b>-1.041</b>	<b>-1.113</b>	<b>-203</b>	<b>0</b>	<b>-1.317</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>8.810</b>	<b>1.358</b>	<b>0</b>	<b>10.168</b>	<b>8.605</b>	<b>1.365</b>	<b>0</b>	<b>9.969</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>6.702</b>	<b>1.083</b>	<b>0</b>	<b>7.786</b>	<b>5.506</b>	<b>954</b>	<b>0</b>	<b>6.460</b>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>								

	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal eliminieren	Totaal	Totaal DAEB	Totaal niet DAEB	Totaal eliminieren	Totaal
	Realisatie 2025				Realisatie 2024			
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	764	5	0	769	808	4	0	812
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.931	0	-6.982	949	7.563	0	-6.409	1.154
Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.006	-6.982	6.982	-47.006	-48.403	-6.409	6.409	-48.403
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-38.311</b>	<b>-6.976</b>	<b>0</b>	<b>-45.287</b>	<b>-40.032</b>	<b>-6.405</b>	<b>0</b>	<b>-46.437</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>393.520</b>	<b>94.722</b>	<b>0</b>	<b>488.242</b>	<b>341.982</b>	<b>70.173</b>	<b>0</b>	<b>412.155</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-6.289	-3.387	0	-9.676	-9.244	-3.164	0	-12.407
Resultaat deelnemingen	91.242	-94	-91.242	-94	66.217	-793	-66.217	-793
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>478.472</b>	<b>91.242</b>	<b>-91.242</b>	<b>478.472</b>	<b>398.955</b>	<b>66.217</b>	<b>-66.217</b>	<b>398.955</b>

## Kasstroomoverzicht enkelvoudig

* € 1.000,--	2025				2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
<b>Ontvangsten</b>								
Huurontvangsten	261.702	41.550	0	303.252	249.110	40.789	0	289.899
Vergoedingen	22.061	2.364	0	24.425	21.620	2.296	0	23.916
Overige bedrijfsontvangsten	6.931	718	0	7.649	7.251	806	0	8.057
Ontvangen interest (exclusief interne lening)	915	142	0	1.057	1.023	165	0	1.188
Ontvangen interest (interne lening)	6.982	0	-6.982	0	6.409	0	-6.409	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>298.590</b>	<b>44.774</b>	<b>-6.982</b>	<b>336.383</b>	<b>285.413</b>	<b>44.056</b>	<b>-6.409</b>	<b>323.060</b>
<b>Uitgaven</b>								
Erfpacht	71	34	0	104	36	40	0	76
Betalingen aan werknemers	40.880	6.600	0	47.480	40.366	6.517	0	46.883
Onderhoudsuitgaven	79.013	9.894	0	88.908	85.928	11.045	0	96.973
Overige bedrijfsuitgaven	64.650	9.507	0	74.157	62.255	9.464	0	71.719
Betaalde interest (exclusief interne lening)	47.571	0	0	47.571	50.224	0	0	50.224
Betaalde interest (interne lening)	0	6.982	-6.982	0	0	6.409	-6.409	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	610	32	0	642	640	29	0	669
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.370	242	0	1.612	1.407	269	0	1.676
Vennootschapsbelasting	13.706	3.643	0	17.349	14.849	3.712	0	18.561
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>247.871</b>	<b>36.934</b>	<b>-6.982</b>	<b>277.823</b>	<b>255.705</b>	<b>37.484</b>	<b>-6.409</b>	<b>286.781</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>50.719</b>	<b>7.840</b>	<b>0</b>	<b>58.559</b>	<b>29.708</b>	<b>6.572</b>	<b>0</b>	<b>36.280</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	77.481	39.675	-2.750	114.406	43.176	47.736	-24.234	66.677
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	24.936	3.997	0	28.933	30.182	2.875	0	33.056
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	2.213	2.407	-2.213	2.407
(Des)investeringsontvangsten overig	2.951	285	0	3.237	2.441	540	0	2.981
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>105.369</b>	<b>43.957</b>	<b>-2.750</b>	<b>146.576</b>	<b>78.011</b>	<b>53.557</b>	<b>-26.447</b>	<b>105.121</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	54.240	12.765	0	67.005	34.649	11.513	-2.213	43.949
Verbeteruitgaven	44.392	2.560	0	46.953	37.621	1.993	0	39.614
Aankoop	24.853	9.609	-2.750	31.712	23.905	28.949	-24.234	28.621
Nieuwbouw verkoop	0	83	0	83	0	250	0	250
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	34.176	4.733	0	38.909	34.358	5.002	0	39.360
Sloopuitgaven	2.321	311	0	2.632	1.129	277	0	1.406
Investerings overig	968	156	0	1.125	1.527	247	0	1.774
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>160.950</b>	<b>30.219</b>	<b>-2.750</b>	<b>188.419</b>	<b>133.190</b>	<b>48.231</b>	<b>-26.447</b>	<b>154.973</b>
<b>FVA</b>								
Ontvangsten overig	1.158	844	0	2.002	415	681	0	1.096
Ontvangen aflossing (interne lening)	4.320	0	-4.320	0	6.000	0	-6.000	0
Uitgaven verbindingen	0	1.000	0	1.000	0	0	0	0
Uitgaven overig	101	0	0	101	1.765	0	0	1.765
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.377</b>	<b>-156</b>	<b>-4.320</b>	<b>901</b>	<b>4.650</b>	<b>681</b>	<b>-6.000</b>	<b>-669</b>
<b>Kasstroom uit (des) investeringen</b>	<b>-50.205</b>	<b>13.582</b>	<b>-4.320</b>	<b>-40.942</b>	<b>-50.528</b>	<b>6.007</b>	<b>-6.000</b>	<b>-50.521</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>								
Nieuwe te borgen leningen	26.160	0	0	26.160	68.600	0	0	68.600

* € 1.000,--	2025				2024			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
<b>Tussentelling ingaande financieringsactiviteiten</b>	<b>26.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.160</b>	<b>68.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68.600</b>
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>								
Aflossing geborgde leningen	30.833	0	0	30.833	62.715	0	0	62.715
Aflossing (interne lening)	0	4.320	-4.320	0	0	6.000	-6.000	0
<b>Tussentelling uitgaande financieringsactiviteiten</b>	<b>30.833</b>	<b>4.320</b>	<b>-4.320</b>	<b>30.833</b>	<b>62.715</b>	<b>6.000</b>	<b>-6.000</b>	<b>62.715</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-4.673</b>	<b>-4.320</b>	<b>4.320</b>	<b>-4.673</b>	<b>5.885</b>	<b>-6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>5.885</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-4.158</b>	<b>17.103</b>	<b>0</b>	<b>12.945</b>	<b>-14.935</b>	<b>6.579</b>	<b>0</b>	<b>-8.356</b>
<b>Wijzigingen kortgeldmutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Liquide middelen per 1 januari</i>	<i>5.289</i>	<i>12.350</i>	<i>0</i>	<i>17.639</i>	<i>20.224</i>	<i>5.771</i>	<i>0</i>	<i>25.995</i>
<i>Liquide middelen per 31 december</i>	<i>1.131</i>	<i>29.453</i>	<i>0</i>	<i>30.584</i>	<i>5.289</i>	<i>12.350</i>	<i>0</i>	<i>17.639</i>

## Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van nagekomen gebeurtenissen na balansdatum

# Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Woonbron. Het voor Woonbron toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000,-. Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H Sector woningcorporaties.

## Toezichthoudende topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking en leidinggevende zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

## Gegevens 2025

bedragen x € 1	De heer drs. R. Sitton	Mevrouw drs. L.A. Goossens - Kloek RA
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.346	223.292
Beloningen betaalbaar op termijn	22.654	22.708
<i>Subtotaal</i>	246.000	246.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.T	N.v.T
<b>Bezoldiging</b>	246.000	246.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.T	N.v.T
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.T	N.v.T

## Gegevens 2024

bedragen x € 1	De heer drs. R. Sitton	Mevrouw drs. L.A. Goossens - Kloek RA
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12	1-5 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.057	140.659
Beloningen betaalbaar op termijn	22.943	15.311
<i>Subtotaal</i>	233.000	155.970
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	155.970
<b>Bezoldiging</b>	233.000	155.970

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

### Gegevens 2025

bedragen x € 1	De heer drs. S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	29.520	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	29.520	19.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

### Gegevens 2024

bedragen x € 1	De heer drs. S. Riedstra	Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	25.674	17.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300

### Gegevens 2025

bedragen x € 1	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen	De heer drs. P.W. van Lindenberg	De heer ir. A. Salemi
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 1-10	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	14.813	19.680	19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.467	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	14.813	19.680	19.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2024

bedragen x € 1	Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen	De heer drs. P.W. van Lindenberg	De heer ir. A. Salemi
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 16-10
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	17.308	17.308	17.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	23.300

## Gegevens 2025

bedragen x € 1	Mevrouw mr. M.F.H. Broekman	De heer drs. Ing. G.A. van Bortel
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12	2-10 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	19.680	4.867
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	6.133
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	19.680	4.867
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2024

bedragen x € 1	Mevrouw mr. M.F.H. Broekman
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	17-10 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	3.574
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.485

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

# Deelnemingen

## Algemeen

Woonbron kan belangrijke invloed hebben in andere ondernemingen door in die onderneming financieel te participeren, in bestuur of directie deel te nemen, zeggenschap te hebben bij bestuursbenoemingen of overwegende invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van een onderneming. Over al deze invloed geven wij informatie, of het nu BV's, stichtingen of vennootschappen onder firma betreft.

Het is ons streven de structuur eenvoudig en overzichtelijk te houden. In 2025 zijn wij geen nieuwe verbindingen aangegaan.

De stichting heeft een ondernemingsraad. Dit is geen groepsondernemingsraad. De financiële en volkshuisvestelijke verantwoording van elke groepsonderneming is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Stichting Woonbron. Tot de groep rekenen wij Woonbron Holding BV met haar dochters Woonbron ZPP Exploitatie BV en Woonbron ZPP Beheer BV. Naast de groepsondernemingen worden ook belangrijke minderheidsbelangen besproken.

## Woonbron Holding BV

De doelstelling van Woonbron Holding BV is het deelnemen in, het financieren van, het samenwerken met en het besturen van vennootschappen. Woonbron Holding BV is opgericht om als moedermaatschappij te fungeren voor de dochter BV's van Stichting Woonbron. Stichting Woonbron is eigenaar van alle aandelen van de holding BV en is bestuurder van deze BV. Het eigen vermogen van Woonbron holding BV in 2025 is € 0,0 miljoen positief, het jaarresultaat is € 0, miljoen negatief. De BV heeft geen personeel in dienst.

## Woonbron ZPP Beheer BV

Woonbron ZPP Beheer BV is opgericht om als bestuurder op te treden in de commanditaire vennootschap Gebieds Ontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder (GOM ZPP). GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw.

Woonbron Holding BV bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Beheer BV is Stichting Woonbron. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2025 € 22.896. Het jaarresultaat en de omzet van 2025 zijn vrijwel nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

## Woonbron ZPP Exploitatie BV

De doelstelling van Woonbron ZPP Exploitatie BV is op te treden als commanditaire vennoot in de vennootschap Gebiedsontwikkelingsmaatschappij Zuidplaspolder II Beheer B.V. (GOM ZPP, commanditaire vennootschap), het financieren van deze vennootschap en het stellen van zekerheden en borgstellingen ten behoeve van deze vennootschap. GOM ZPP is een samenwerking met vier andere partijen (AM Grondbedrijf B.V., Heijmans Vastgoed B.V., Amvest Development Participations B.V. en ASR Vastgoed Exploitatie Zuidplas) die grondposities in de Zuidplaspolder heeft verworven voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor het samenbrengen van de grondposities in de CV is gekozen vanuit gedachte van risicobeheersing, waarbij het risico van het (als enkelvoudige partij) hebben van een grondpositie op een locatie waar geen projectontwikkeling kan plaatsvinden (en dus de grondwaarde sterk verdampt) de grootste is. Woonbron Holding bezit alle aandelen van deze BV. Bestuurder van Woonbron ZPP Exploitatie BV is Stichting Woonbron.

In december 2013 is de overeenkomst gesloten tussen de participanten in de GOM ZPP en heeft de overdracht plaatsgevonden van de grondpositie van Stichting Woonbron naar de GOM ZPP. De waardering van de participatie in

de CV is bepaald op € 13,6 mln.

Los van de inbreng van grond ten behoeve van de participatie vonden er geen activiteiten plaats binnen deze BV. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2025 € 14,0 mln. Het jaarresultaat 2025 is vrijwel nihil (€ 0,0 miljoen), de omzet 2024 is nihil. De BV heeft geen personeel in dienst.

### **Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV**

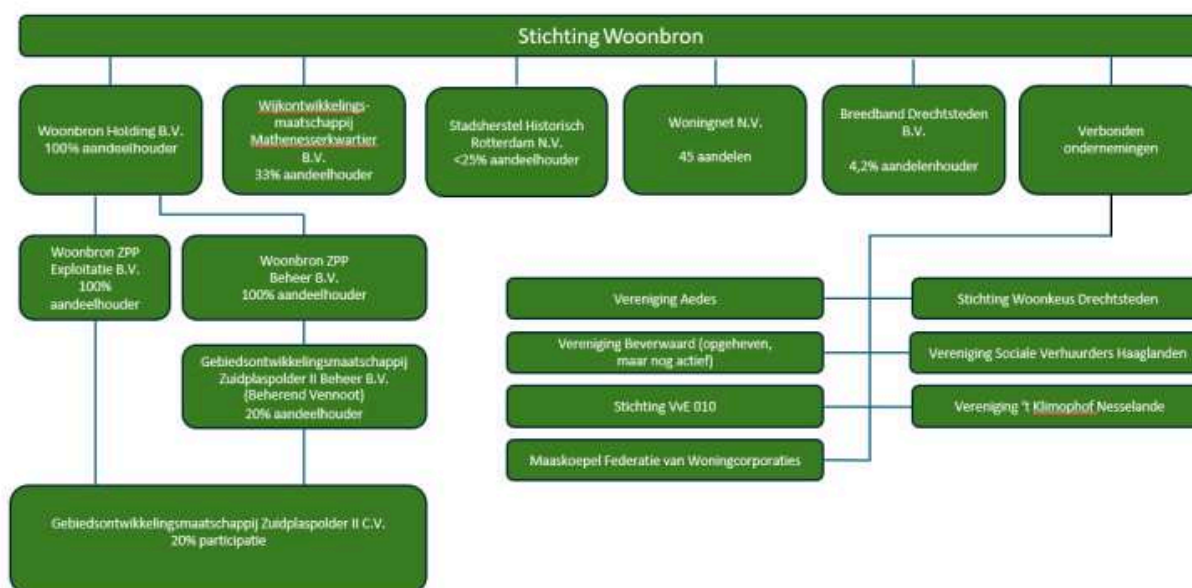
De doelstelling van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV is het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden als wijkontwikkelingsmaatschappij in het Mathenesserkwartier te Rotterdam. De aandeelhouders en gezamenlijk directeur zijn Gebr. Verschoor BV en Woonbron.

De financiële positie van deze BV is niet geconsolideerd in de balans en winst- en verliesrekening van Woonbron, omdat er geen sprake is van beleidsbepalende zeggenschap. Het jaarresultaat 2024 is € 439.318 positief, de omzet is € 210.611. Het eigen vermogen per ultimo 2024 bedraagt € 4,4 mln. positief. Het balanstotaal bedraagt per ultimo 2024 € 4.6 mln. De BV heeft geen personeel in dienst. Jaarrekening 2025 is nog niet beschikbaar.

### **Stichting VvE-010**

Doelstelling van de stichting is het ondersteunen, reactiveren, stimuleren, adviseren van Verenigingen van Eigenaars van appartementcomplexen teneinde onderhouds-achterstanden weg te werken, slapende verenigingen tot leven te wekken en te komen tot een doelmatig en efficiënt beheer en exploitatie binnen een VvE, gericht op een langdurige instandhouding van het beheerde gebouw. Woonbron heeft bijgedragen aan het startkapitaal en de oprichtingskosten van deze stichting. Op basis van de aard en statuten van deze entiteit, is de deze bijdrage niet als deelneming verantwoord, maar als last genomen. Woonbron is als commissaris vertegenwoordigd in deze stichting.

## Overige verbindingen



De overige verbindingen betreffen ofwel slapende BV's ofwel verbindingen waarin het belang en de bestuurlijke invloed van Woonbron beperkt is.

Naam	dochter	rechtsvorm	% aandeelhouder/..
Woonbron Holding B.V.	D	B.V.	100%
Woonbron ZPP Beheer B.V.	D	B.V.	100%
Woonbron ZPP Exploitatie B.V.	D	B.V.	100%
Vereniging 't Klimop Nesselande	V	Vereniging	
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier B.V.	V	B.V.	33%
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	V	N.V.	<25%
Woningnet N.V.	V	N.V.	45 aandelen
Breedband Drechtsteden B.V.	V	B.V.	4,20%
Stichting WVE-010	V	Stichting	nvt
Stichting Woonkeus Drechtsteden	V	Stichting	nvt
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden	V	Vereniging	nvt
Aedes Vereniging voor woningcorporaties	V	Vereniging	nvt
Vereniging Bevertuinen	V	Vereniging	nvt
Maaskoepel, Federatie van Woningcorporaties	V	Vereniging	nvt

D = Dochter

V = Verbinding

# Ondertekening

**Naam:** De heer drs. R. Sitton

**Naam:** Mevrouw drs. L.A. Goossens-Kloek RA

---

Rotterdam, 19 mei 2026

**Naam:** De heer drs. S. Riedstra

**Naam:** De heer drs. P.W. van Lindenberg

**Naam:** De heer ir. A. Salemi

**Naam:** Mevrouw mr. M.F.H. Broekman

**Naam:** De heer drs. ing. G.A. van Bortel

**Naam:** Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM

# Overige gegevens

## Overige gegevens

Voor statutaire resultaatbestemming verwijzen wij naar het hoofdstuk Eigen Vermogen waar het voorstel tot bestemming van het resultaat over boekjaar 2025 staat.

## Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonbron

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonbron te Rotterdam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonbron 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 € 149,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. 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 € 7,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en opbrengsten overige activiteiten.

Daarnaast wordt voor de beleidswaarde een specifieke materialiteit gehanteerd die is bepaald op € 113,2 miljoen en is gebaseerd op 1,75% van het totaal van de activa indien gebaseerd op de beleidswaarde.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij 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 € 7,4 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,3 mln. en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 5,6 mln. rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Woonbron heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

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

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

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

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

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

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonbron die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting 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 het hoofdstuk "Risicomanagement" van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, 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 factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben fraudespecialisten aan het controleteam toegevoegd. Zij beoordelen de uitgevoerde fraude- en corruptierisicoanalyse, de controlewerkzaamheden die betrekking hebben op de ingeschatte fraude- en corruptierisico's alsmede de hierop betrekking hebbende teksten in de jaarrekening, het bestuursverslag en de controleverklaring.

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
<p>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 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"> <li>* journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>* schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>* significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <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>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>* het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>* specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>* journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>* controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>* voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>* de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <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>

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.	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>* een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>* een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>* specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>* de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>* de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

## Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van niet-marktconforme prijsvorming bij complexgewijze verkopen van vastgoed en mogelijke daarmee samenhangende kickbacks

## Controlewerkzaamheden en waarnemingen

De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet mede toe op transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Door het maken van niet-marktconforme prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en te lage verantwoording van verkoopopbrengsten.

Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben:

\* de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van verkooptransactie van vastgoed;

\* een deelwaarneming uitgevoerd waarbij is vastgesteld dat de overeengekomen verkoopprijs in lijn ligt met de getaxeerde waarde;

\* het kadaster geraadpleegd om vast te stellen dat de verkochte complexen niet kort na de transactie door de koper voor een hogere prijs is verkocht aan een andere partij (ABC-transactie).

Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

## Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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

- Huuropbrengsten en opbrengst 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 huurdersmutaties, 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 die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie (niet zijnde complexgewijze verkopen): 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 die het gevolg is 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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

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 € 6.562 miljoen wat neerkomt op 77% van het balanstotaal van Stichting Woonbron.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p>
<p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonbron waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht bij "grondslagen voor waardering en resultaatbepaling" en toelichtingsnummer 2 en 3 van de jaarrekening.</p>	<p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden 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 de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p>
<p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p>	<p><b>Controle throughput</b> 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 Stichting Woonbron aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p>
<p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonbron 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 NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p>	<p><b>Controle output</b> Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3e deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3e gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Bij de "grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde" en toelichtingsnummer 3 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.
De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonbron 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.	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.
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.	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: * de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploitatie 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.
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.	Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.
	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.
	<b>Observaties</b> Bij toelichtingsnummer 3 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.
	Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.

## 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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

**Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonbron vanaf de controle van het boekjaar 2017 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 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 werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van 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 en 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, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Tilburg, 20 mei 2026

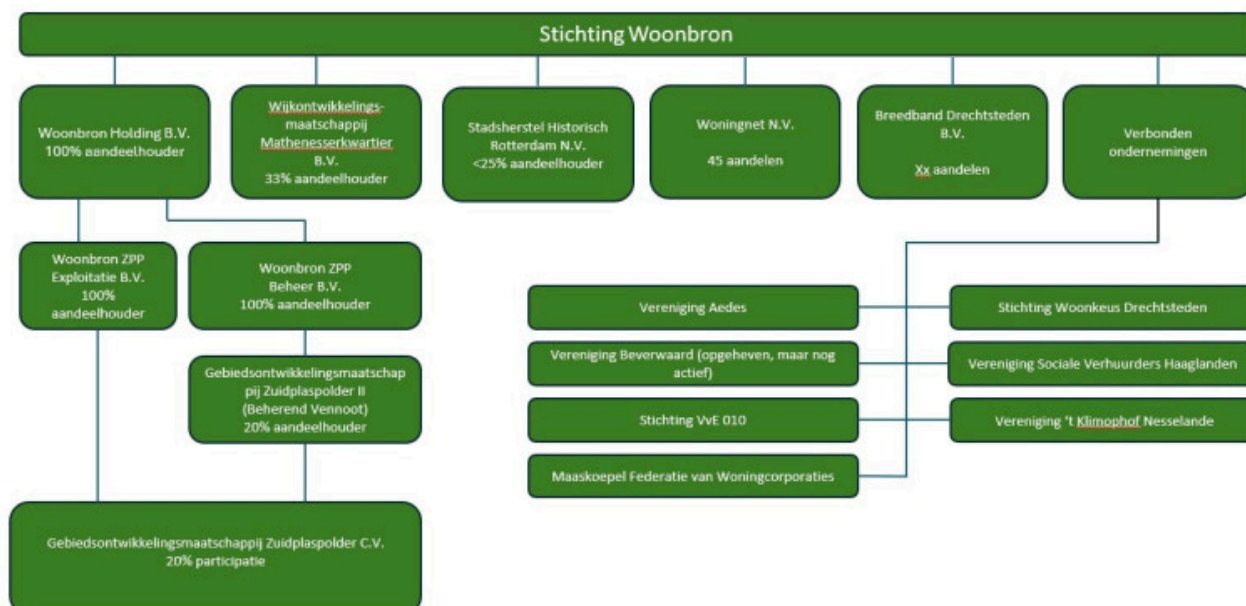
BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. drs. G.J. Verwoert RA

# Bijlagen

## Bijlage 1: Overzicht dochters en verbindingen Stichting Woonbron



## Bijlage 2: Beloningen en vergoedingen topfunctionarissen 2025

Gegevens 2025			
<b>Functiegegevens</b>	<b>De heer drs. R. Sitton</b>	<b>Mevrouw drs. L.A. Goossens - Kloek RA</b>	
	voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223346	223292	
Beloningen betaalbaar op termijn	22654	22708	
<i>Subtotaal</i>	246000	246000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246000	246000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	246000	246000	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	

**Gegevens 2024**

<b>Functiegegevens</b>		<b>De heer drs. R. Sitton Mevrouw drs. L.A. Goossens - Kloek RA</b>	
		voorzitter Raad van Bestuur	lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 t/m 31/12	1/5 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1	1
Dienstbetrekking?		Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		210.057	140.659
Beloningen betaalbaar op termijn		22.943	15.311
<i>Subtotaal</i>		<i>233.000</i>	<i>155.970</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		233.000	155.970
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		233.000	155.970

**Gegevens 2025**

	<b>De heer drs. S. Riedstra</b>	<b>Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM</b>	<b>Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen</b>	<b>De heer drs. P.W. van Lindenberg</b>	<b>De heer ir. A. Salemi</b>	<b>Mevrouw mr. M.F.H. Broekman</b>	<b>De heer drs. Ing. G.A. van Bortel</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 t/m 31/12	1/1/ t/m 31/12	1/1 t/m 1/10	1/1/ t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	2/10 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	29.520	19.680	14.813	19.680	19.680	19.680	4.867
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	18.467	24.600	24.600	24.600	6.133
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	29.520	19.680	19.680	19.680	19.680	19.680	4.867
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2024**

	<b>De heer drs. S. Riedstra</b>	<b>Mevrouw I.G.H. Vegter MCC RDM</b>	<b>Mevrouw drs. M.B. van Leeuwen</b>	<b>De heer drs. P.W. van Lindenberg</b>	<b>De heer ir. A. Salemi</b>	<b>Mevrouw mr. M.F.H. Broekman</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 t/m 31/12	1/1/ t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1/ t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	17/10 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	25.674	17.308	17.308	17.308	17.308	3.574
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300	23.300	4.485

## Bijlage 3: Rooster van aftreden RvC, inclusief PE-punten

Naam	Datum benoeming	Treedt af op	Herbenoembaar
1. De heer drs. S. (Siebe) Riedstra Openbaar bestuur en volkshuisvestelijk profiel	01-01-2020		Herbenoemd per 01-01-2024
Herbenoemd			nee
	01-01-2024	01-01-2028	
Voorzitter RvC Stichting Woonbron en lid Remuneratiecommissie			
Hoofdfunctie: uitvoeringsregisseur (parttime) bij Ministerie BZK			
Nevenfuncties: Voorzitter RvT Hogeschool Inholland en lid Remuneratiecommissie (tot 1-10-2025) Voorzitter Auditcommissie Nationale Politie Voorzitter RvC Impuls Zeeland Voorzitter Stichting Leergeld Leiden en Omstreken Voorzitter RvT Kadaster			
Behaalde PE-punten in 2025: 17			
2. Mevrouw mr. M.F.H. (Mariëlle) Broekman Juridisch & Governance profiel	17-10-2024	17-10-2028	Ja
Lid van de RvC Stichting Woonbron en voorzitter Remuneratiecommissie			
Hoofdfunctie: Advocaat bij La Gro			
Nevenfuncties: Voorzitter RvT CulturA Bestuurder Mr. M.F.H. Broekman B.V. Lid Raad van Discipline Den Haag/Rotterdam Docent en examiner Beroepsopleiding Bedrijfsjuristen Lid bestuur Rotterdams Juridisch Genootschap Arbiter (NAI)			
Behaalde PE-punten in 2025: 5 (overschot uit 2024: 5)			
3. De heer drs. P.W. (Peter-Willem) van Lindenberg Financieel profiel	15-12-2020		Herbenoemd per 15-12-2024
Benoemd op voordracht huurdersorganisaties	15-12-2020		nee
Herbenoemd op (niet meer als 'huurderscommissaris')	15-12-2024	15-12-2028	
Vicevoorzitter RvC Stichting Woonbron en voorzitter Auditcommissie			
Hoofdfunctie: Lid Raad van Bestuur Franciscus Gasthuis & Vlietland			
Nevenfunctie: Lid RvT en lid auditcommissie van Stichting Philadelphia			
Behaalde PE-punten in 2025: 9			

4. De heer ir. A. (Abdel) Salemi	15-12-2020		Herbenoemd per 15-12-2024
Vastgoedprofiel			
Benoemd op voordracht huurdersorganisaties			nee
Herbenoemd	15-12-2024	15-12-2028	
Lid RvC Stichting Woonbron en lid Auditcommissie			
Hoofdfunctie: Partner SENS Real Estate BV			
Nevenfuncties: Lid RvT Boijmans van Beuningen			
Behaalde PE-punten in 2025: 6			
5. Mevrouw drs. M.B. (Marja) van Leeuwen	02-10-2017		Herbenoemd per 02-10-2021
Volkshuisvestelijk profiel			
Herbenoemd op	02-10-2021	02-10-2025	nee
Lid RvC Stichting Woonbron en voorzitter Commissie Maatschappij			
Hoofdfunctie: Eigenaar Marja van Leeuwen Management en Advies			
Nevenfuncties: - Voorzitter Stichting Welzijnsfonds WF in Delft - Secretaris/penningmeester Stichting d'Oultremont, eigenaar Hof van Almonde Delft - Voorzitter KB Fonds in Delft			
Behaalde PE-punten in 2025: 5			
6. De heer dr. ing. G.A. van Bortel			
Volkshuisvestelijk profiel			
Benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties	02-10-2025	02-10-2029	Ja
Hoofdfunctie: Universitair Docent Housing Management TU Delft			
Nevenfuncties: Lid RvT Woningstichting Het Grootslag, Wervershoof op voordracht van huurdersorganisatie, voorzitter Commissie Vastgoed en Wonen Lid RvC Woningcorporatie Rochdale, Amsterdam op voordracht van huurdersorganisatie, voorzitter van de Vastgoedcommissie Vrijwillig voorlichter bij Vluchtelingenwerk Nederland voor het 'Bekend maakt Bemind' project Vrijwilliger Thuisadministratie bij Humanitas Nieuwe Waterweg Noord Lid Adviesraad Samenlevingszaken Maassluis Lid RvT van Stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting Delft (van september 2025 tot maart 2026)			
Behaalde PE-punten in 2025: 5			
7. Mevrouw I.G.H. (Ilse) Vegter MCC RDM	14-02-2019		Herbenoemd per 14-02-2023

Volkshuisvestelijk profiel

nee

Herbenoemd op

14-02-2023

14-02-  
2027

Lid RvC Stichting Woonbron en sinds 2 oktober 2025 voorzitter van de  
Commissie Maatschappij

Hoofdfunctie:

Hoofd Communicatie en Marketing bij ICTU

Behaalde PE-punten in 2025: 19 (overschot uit 2024: 5)