



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
	Bestuursverslag	
	Voorwoord	3
01	Woonborg in het kort	5
02	Thuis	10
03	Dorpen	18
04	Maatwerk	23
05	Wonen	27
06	Organisatie	37
07	Financiën	44
08	Risico en beheersing	54
09	Jaarverslag Raad van Commissarissen	61
	Jaarrekening	
10	Jaarrekening	70
	10.1 Balans	71
	10.2 Winst- en verliesrekening	73
	10.3 Kasstroomoverzicht	74
	10.4 Algemene toelichting	75
	10.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
	10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	85
	10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	88
	10.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	90
	10.9 Kasstroomoverzicht	91
	10.10 Toelichting op de balans	92
	10.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening	107
	10.12 Overige informatie	113
11	Overige gegevens	116
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	118
12	Bijlagen	126
	Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal	127
	Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren	128
	Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB	129
	Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB	130



Voorwoord



Per 1 maart 2026 ben ik gestart als directeur-bestuurder van Woonborg. Dat betekent dat ik dit voorwoord schrijf over een jaar waarin ik zelf nog niet betrokken was. Toch voelt dat niet als afstandelijk.

In mijn eerste weken heb ik veel collega's gesproken, projecten gezien en verhalen gehoord. Daardoor heb ik een goed beeld gekregen van wat 2025 voor Woonborg is geweest. Wat mij daarin vooral opvalt, is de beweging die is ingezet. 2025 was een jaar waarin Woonborg richting heeft gekozen: van een organisatie met een sterke beheersbasis naar een corporatie die nadrukkelijker inzet op ontwikkelen. Een noodzakelijke stap, gezien de druk op de woningmarkt en de groeiende behoefte aan betaalbare, passende woningen. Onder leiding van interim directeur-bestuurder Annemarieke Nagel zijn hierin belangrijke stappen gezet. Ik heb waardering voor de manier waarop zij samen met de organisatie verbinding en ontwikkeling heeft weten te combineren. Dat zie je terug in de keuzes die zijn gemaakt en in de energie die ik nu in de organisatie ervaar.

Die energie is hard nodig want onze opgave is groot. Met het portefeuilleplan 2025–2040 heeft Woonborg de ambitie uitgesproken om de komende jaren fors te groeien, met netto circa 850 extra woningen. Tegelijkertijd is in 2025 gewerkt aan het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningen en aan de leefbaarheid in dorpen en buurten. Dat laat zien dat we niet alleen vooruitkijken, maar ook verantwoordelijkheid nemen voor wat we al hebben.

Wat mij daarnaast raakt, is de betrokkenheid van medewerkers. In een jaar waarin veel tegelijk speelde, is met grote inzet gewerkt aan onze maatschappelijke opdracht. Ik zie een organisatie die wil, die stappen zet en die steeds beter samenwerkt. Intern en met onze stakeholders. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst. Tegelijkertijd is het belangrijk om scherp te blijven. De omstandigheden waarin we werken veranderen snel. Denk aan wisselend overheidsbeleid en financiële onzekerheden. Dat vraagt om focus en om het maken van duidelijke keuzes. Niet alles kan tegelijk.

In 2026 bouwen we verder op het fundament dat in 2025 is gelegd. We werken aan een nieuw ondernemingsplan en zetten de volgende stappen in de ontwikkeling van onze organisatie. Daarbij blijven onze kernwaarden – Samen, Doen en Betrokken – richtinggevend. Ik kijk ernaar uit om samen met collega's en partners verder te werken aan wat ons drijft: zorgen dat mensen zich thuis kunnen voelen in hun woning en hun dorp.

Rob Hoogeveen, directeur-bestuurder Woonborg



01 Woonborg in het kort

Onze missie

Thuis door maatwerk in wonen

Wij willen dat iedereen zich thuis kan voelen in zijn huis en dorp. Daarom bieden wij betaalbare woningen in onze 32 dorpen die passen bij de verschillende woonwensen. Samen met onze huurders werken we aan prettige buurten, nu en in de toekomst.

Woonborg is een woningcorporatie met een duidelijke maatschappelijke ambitie. Want de druk op de woningmarkt is groot: woningtekorten, lange wachtlijsten en groeiende duurzaamheidsopgaven vragen om actie. Tegelijkertijd vraagt de samenleving om leefbare wijken, sterke buurten en prettig wonen voor iedereen.

Wij focussen ons op de realisatie van goede, betaalbare en duurzame woningen, vandaag én morgen. Dat vraagt om een organisatie die haar basis op orde heeft, maar vooral: die durft te bouwen, te versnellen en keuzes te maken. Wij zetten ons vermogen, onze kennis en onze mensen maximaal in voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

Ontwikkelen met een stevige basis

We kiezen bewust voor een ontwikkelende rol als woningcorporatie, met een stevige beherende basis. Goed beheer is randvoorwaardelijk. We zorgen voor ons bestaande bezit, investeren in onderhoud en verduurzaming en blijven financieel gezond. Dat geeft stabiliteit en vertrouwen.

Maar daar stopt het niet.

De maatschappelijke opgave vraagt om meer. Daarom verschuiven we nadrukkelijk onze focus naar ontwikkelen. We investeren in nieuwbouw, transformatie en gebiedsontwikkeling. We maken tempo, durven keuzes te maken en sturen op maximale maatschappelijke waarde. Met oog voor risico's en financiële haalbaarheid.

Ontwikkelen betekent voor ons niet alleen meer woningen, maar ook sterkere buurten. We werken aan leefbare wijken, met aandacht voor balans tussen vragers en dragers en voor woonplezier op de lange termijn.

Onze kernwaarden als kompas

Onze manier van werken is verankerd in onze kernwaarden: Samen, Doen en Betrokken.

Samen

We werken integraal binnen de organisatie en zoeken actief de verbinding met bewoners, gemeenten, partners en andere stakeholders. We zijn zichtbaar, aanspreekbaar en duidelijk over onze keuzes. Samenwerking is voor ons geen optie, maar een randvoorwaarde om impact te maken.

Doen

Onze opgave vraagt om actie. Wij bouwen, ontwikkelen en verbeteren. We zijn ondernemend in denken en handelen, maken bewuste keuzes en zetten plannen om in uitvoering.

Betrokken

We zijn betrokken bij huurders, woningzoekenden en buurten. We voelen de urgentie van onze opgave en nemen verantwoordelijkheid voor de effecten van onze keuzes. Nu en op de lange termijn.

Woonborg en ESG

Duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid worden steeds belangrijker. De aandacht voor een veilige werksfeer, openheid en risicobeheersing groeit. Deze thema's komen samen in ESG (Environmental, Social, Governance). Een ESG-rapportage richt zich op de maatschappelijke effecten van een organisatie die je niet terugvindt in de financiële cijfers. Voor woningcorporaties is een ESG-rapportage niet verplicht, maar als maatschappelijk gedreven organisatie vinden we het belangrijk om bij te dragen en hierover te rapporteren. ESG-thema's lopen als een rode draad door ons jaarverslag.

- Environmental: In hoofdstuk 5 'Wonen' leest u alles over onze inzet op duurzaamheid.

- Social: Hoofdstuk 2, 3 en 4 leest u over onze maatschappelijke inzet in ons werkgebied. In hoofdstuk 6 'Organisatie' staan onze mensen centraal, ons sociaal kapitaal.
- Governance: In hoofdstuk 8 en 9 vindt u alle informatie over risicobeheersing en Governance

Onze resultaten over 2025

	Realisatie	Doelstelling
Thuis		
leefbaarheidsuitgaven (in euro's)	110.613	128.800
huisvesting nieuwe Nederlanders	56	96
Dorpen		
aantal opgeleverde nieuwbouw	34	58
aantal aankoop	118	118
aantal gesloopt	31	31
aantal verkocht	13	20
uitgaande kasstroom in verband met investeringen (x € 1.000)	26.712	42.437
gerealiseerde investeringen	63%	100%
bezit per 31-12-2025	5.018	5.029
Maatwerk		
waardering nieuwe huurders	7,7	8,0
waardering reparaties	8,7	8,0
waardering vertrokken huurders	7,6	8,0
Wonen		
aantal woningen planmatig onderhoud uitgevoerd	493	493
aantal woningen tussenbeurt uitgevoerd	555	555
aantal woningen voorzien van nieuwe keuken	134	225
aantal woningen voorzien van nieuwe badkamer en/of toilet	180	250
aantal woningen verduurzaamd	145	208
passend toewijzen	98,9%	95,0%
toewijzen sociaal volgens EU-norm	97,1%	92,5%
% huurachterstand zittende huurders	0,26%	0,35%
% huurachterstand vertrokken huurders	0,31%	0,40%
aantal ontruiming - huurachterstand	0	0
Organisatie		
aantal fte bezetting (einde jaar)	59,3	61,1
ziekteruim percentage (einde jaar)	3,9%	4,0%
opleiding (in euro's)	123.276	175.000
Financiële kaders		
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,0	> 1,4
Loan to value (LTV)	34,7%	< 70%
Solvabiliteitsratio	62,3%	> 30%

Interview Annemarieke Nagel, directeur-bestuurder a.i.



Annemarieke Nagel werd op 1 april 2025 interim directeur-bestuurder bij Woonborg. Het afgelopen jaar zette zij samen met managers en medewerkers belangrijke stappen in de verdere ontwikkeling van de organisatie.

“We werken toe naar een ontwikkeling van een vooral beherende naar een meer ontwikkelende woningcorporatie. Daarmee willen we beter aansluiten bij de behoeften van huidige en toekomstige huurders.”

Annemarieke is afgestudeerd als organisatiepsycholoog en heeft werkervaring in diverse branches. De afgelopen 25 jaar vervulde zij interimmanagement- en bestuurlijke rollen in de corporatiesector. “De corporatiewereld trekt me enorm, vooral omdat medewerkers van woningcorporaties een groot hart hebben voor mensen die minder te besteden hebben. Ook bij Woonborg zie ik betrokken en bevlogen medewerkers die zich inzetten voor betaalbare woningen en leefbare dorpen.”

De Raad van Commissarissen (RvC) gaf Annemarieke bij haar aanstelling een aantal focuspunten mee, waaronder het versterken van de samenwerking tussen verschillende afdelingen. “Ik zag veel enthousiasme om projecten op te pakken, maar ook dat de afstemming tussen afdelingen beter kon”, vertelt Annemarieke. “Meer samenhang helpt om gezamenlijk richting te geven aan de opgaven waar we voor staan.”

” Ik heb in korte tijd veel beweging en betrokkenheid gezien in de organisatie.

850 nieuwe woningen

Ook binnen het managementteam en tussen managers en stafmedewerkers was behoefte aan meer afstemming op strategisch niveau. “Daarom zijn we gestart met een wekelijks strategisch overleg waarin managers en beleidsmedewerkers samen onderwerpen bespreken zoals het portefeuilleplan, investeringsscenario's en stakeholdermanagement. We hebben daarin eerste stappen gezet, waarbij samenwerking en integraal werken steeds belangrijker worden.”

Het nieuwe portefeuilleplan vormt een belangrijke basis voor de verdere ontwikkeling van de organisatie. “De woningnood is groot en Woonborg heeft de financiële ruimte om meer te bouwen dan eerder afgesproken in de regionale woondeals. Naast verduurzaming en leefbaarheid hebben we de ambitie om de komende 15 jaar netto 850 woningen toe te voegen. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de veranderende woonbehoeften van onder meer ouderen en mensen met een zorgvraag.”

” We hebben de ambitie om meer woningen te realiseren.

Ander verhaal

Om goede keuzes te kunnen maken in woningtypen en bouwlocaties zijn betrouwbare data belangrijk. Eén van de speerpunten in de nieuwe koers is daarom het verder verbeteren van de informatievoorziening, het databasebeheer en de ondersteuning vanuit ICT. “Ook zijn we bezig met het invullen van enkele specialistische functies, zoals vastgoed- en data-analist en inkoopspecialist.”

Volgens Annemarieke zit de belangrijkste ontwikkeling vooral in de manier van samenwerken binnen de organisatie. “Er is de afgelopen periode meer aandacht gekomen voor samenwerking binnen en tussen afdelingen. Medewerkers denken actief mee over de ontwikkeling van de organisatie. Tegelijkertijd vraagt deze verandering tijd en blijvende aandacht.”

De kernwaarden van Woonborg – ‘Samen’, ‘Betrokken’ en ‘Doen’ – blijven volgens Annemarieke onverminderd belangrijk. “We willen kansen in de woningmarkt eerder signaleren, samen met stakeholders mogelijkheden benutten en ondernemerschap tonen. Daarnaast willen we duidelijker laten zien dat Woonborg de ambitie heeft om de komende jaren meer woningen te realiseren.”

Focus houden en grenzen stellen

Op 1 maart 2026 is Rob Hoogeveen inmiddels gestart als nieuwe directeur-bestuurder van Woonborg. Wat wilde Annemarieke hem meegeven? “Het jaarplan 2026 kent drie belangrijke lijnen: het portefeuilleplan, de organisatieontwikkeling en het nieuwe ondernemingsplan. Daaronder hangen strategische doelen. De uitdaging is om focus te houden en tegelijkertijd realistisch te blijven in wat we als organisatie aankunnen.”

De toenemende vergrijzing leidt tot een grotere zorgbehoefte. “Dat vraagt niet alleen om passende woningen, maar ook om goede samenwerking met zorg- en maatschappelijke partners. In ons werkgebied is het belangrijk om scherp te hebben met welke partijen we samenwerken en welke rol we daarin willen vervullen.”

Annemarieke kijkt terug op een intensief en leerzaam jaar. “Naast de strategische en organisatorische ontwikkelingen hebben medewerkers zich ook ingezet voor complexe dossiers. In relatief korte tijd is veel in beweging gezet. Ik geef het stokje met vertrouwen over aan mijn opvolger, die samen met de organisatie verder kan bouwen op deze ontwikkeling.”



02 Thuis

leefbaar en inclusief

Interview Siebe Rispens manager Wonen



‘Goede dienstverlening blijft de basis’

Voor Siebe Rispens, in 2025 manager Woondiensten bij Woonborg, draait het dagelijks werk om één vraag: hoe zorg je ervoor dat huurders merken dat het goed geregeld is – juist terwijl de organisatie in beweging is?

Woondiensten is het eerste aanspreekpunt voor huurders. Van reparatieverzoeken tot leefbaarheidsvragen: hier komt het wonen van alledag samen. In die praktijk voelt de bredere organisatieontwikkeling niet als een plotselinge koerswijziging. “Voor huurders mag dit niet voelen alsof alles ineens anders is”, zegt Siebe. “Goede dienstverlening is heel belangrijk voor ons en onze huurders.”

Tegelijkertijd ziet hij wat de beweging op langere termijn kan betekenen. “Als we in de toekomst meer mensen aan een woning kunnen helpen, betekent dat heel veel. Maar dat vraagt vooral iets van de organisatie als geheel.”

” Voor huurders mag dit niet voelen alsof alles ineens anders is

Samenwerken wordt bepalender

De impact van de verandering zit op dit moment vooral in de manier waarop afdelingen elkaar nodig hebben. “Aan de vastgoedkant moet een hogere productie worden geleverd. Vanuit bedrijfsvoering en staf moet dat ondersteund worden. Voor ons betekent dat: nog nauwer samenwerken.”

Die samenwerking is volgens Siebe geen doel op zich, maar een randvoorwaarde om het voor huurders goed te doen. “Of het nu gaat om digitalisering, onderhoud of nieuwbouw: zonder ICT, financiën en andere teams lukt het niet. De huurder maakt dat onderscheid niet. Voor hen moet het gewoon kloppen.”

Juist omdat niet alles tegelijk kan, wordt scherper kiezen belangrijker dan ooit. Dat vraagt om andere keuzes in het dagelijks werk. “Door beter af te stemmen en eerder met elkaar in gesprek te gaan, kun je scherper bepalen wat haalbaar is en wat niet”, zegt Siebe. Die gezamenlijke afweging helpt om verwachtingen realistisch te houden, intern én richting huurders en partners.

Resultaten om trots op te zijn

Terugkijkend op 2025 noemt Siebe met trots de resultaten van het tevredenheidsonderzoek onder huurders. In de Aedes-benchmark kreeg Woonborg opnieuw een A-label voor de dienstverlening – een waardering die ook in 2024 al werd behaald en in 2025 is vastgehouden. “Daar hebben we met elkaar hard aan gewerkt.” Voor Siebe is dit geen eindpunt. “Het gaat erom dat je die kwaliteit vasthoudt. Dat vraagt voortdurende aandacht.”

Die aandacht zit niet alleen in zichtbare verbeteringen. “Er gebeurt ook veel wat huurders niet direct zien. Werk aan processen, systemen en structuur. Dat klinkt misschien saai, maar het is erg belangrijk en noodzakelijk.”

Verbeteren van processen en systemen

Een belangrijk voorbeeld is de herinrichting van het digitale archief. “Daar werken we al meerdere jaren aan. Je merkt er nu nog niet meteen iets van, maar het is essentieel om onze dienstverlening verder te kunnen ontwikkelen.” Door deze basis op orde te brengen, ontstaat ruimte voor nieuwe mogelijkheden. “Op termijn kunnen we huurders meer inzicht geven in hun dossier. Wanneer dat er precies van komt, weet ik niet, maar we treffen daar wel de voorbereidingen voor.”

Samen met partners in de wijk

Verbeteren gaat verder dan interne processen. Samenwerking met externe partners is minstens zo belangrijk. In Noordenveld werkte Woonborg met gemeente en ketenpartners aan een gezamenlijke aanpak van woonoverlast. “We hebben met elkaar afspraken gemaakt: wie van ons is wanneer aan zet?”

Dat zorgt voor korte lijnen en duidelijkheid in de dagelijkse praktijk. “Nu weet iedereen meteen wat er moet gebeuren. Dat scheelt tijd en voorkomt misverstanden en escalatie. In 2026 hopen we daar de vruchten van te plukken.”

Prioriteiten stellen als het nodig is

Niet alles verliep volgens plan in 2025. Het dossier rond de rioolheffing vroeg veel aandacht. Woonborg constateerde dat een deel van de kosten onterecht was doorbelast aan huurders. “Dat moest worden hersteld. Dan schuiven andere plannen even op.”

Volgens Siebe liet dit dossier zien waar Woonborg voor staat. “We hebben snel onze prioriteiten bijgesteld. Eerst die fout oplossen, zo zorgvuldig mogelijk.” Dankzij eerder ingezette digitalisering kon dit grotendeels digitaal en klantvriendelijk worden geregeld.

Vooruitkijken met oog voor de basis

Over de organisatieontwikkeling zelf is Siebe realistisch. “Die is nog maar net ingezet. Veel effecten moeten we nog ervaren.” Wel vindt hij het belangrijk dat de basis niet uit beeld raakt. “Soms klinkt het als een tegenstelling: van beherend naar ontwikkelend. Maar voor mij hoort het bij elkaar.”

Dienstverlening en leefbaarheid blijven volgens Siebe vaste onderdelen van het werk. “En doordat we daar al best goed in zijn en ook steeds beter in worden, kunnen we de beweging naar een meer ontwikkelende organisatie juist extra goed ondersteunen.”

Leefbaarheid

Onze missie is om huurders te voorzien van een fijne woning in een prettige leefomgeving. We richten ons daarbij op het versterken van saamhorigheid (naoberschap). We vragen aan huurders wat zij willen of nodig hebben, in plaats van zelf oplossingen te bedenken.

Ons team sociaal beheer gaat elke woensdag de wijk in om activiteiten voor de leefbaarheid te organiseren. Dit kan heel concreet zijn, zoals tuinonderhoud tijdens een tuindag. Tijdens deze dagen spreken ze vanzelf met bewoners en leren ze meer over de wijk. Zo horen ze hoe het echt gaat in de buurt. Door goed samen te werken met de gemeente en andere zorg- en welzijnsorganisaties, kunnen we meer betekenen voor de mensen in de wijk.

Projecten leefbaarheid

Team Sociaal Beheer zet zich op verschillende manieren in voor de leefbaarheid in onze buurten. In samenwerking met bewoners en (maatschappelijke) partners organiseren we activiteiten en ondersteunen we initiatieven die ontmoeting en betrokkenheid stimuleren. In 2025 hebben we onder andere de volgende projecten en activiteiten uitgevoerd:

Jaarlijkse evenementen

Projecten/activiteiten	
Ontmoetingsplekken	Ontmoetingsruimte Vasalis in Roden
	Ontmoetingsruimte Tramhoes in Roden
Groen en buurtinitiatieven	Tuin(doe)dagen in Roden en Haren
	Opruimdag in de Bomenbuurt in Roden
	Plantenbieb bij de Scheepstraschool in Roden
	Uitgiftepunt voor tuingereedschap in AA en Hunze en Roden
Ontmoeting en activiteiten	Kerstmarkt bij Esborg in Peize
	Koffie-uurtjes in diverse complexen
	Aandacht voor huurders die 50 jaar of langer huren
Nieuwe voorzieningen	
	Aanleg van een jeu-de-boelesbaan in Yde



Tuin(doe)dag Roden

Inloopspreekuur Roden

Elke donderdag is er een inloopspreekuur in Centraal Roden (de bibliotheek). Inwoners van Noordenveld kunnen hier terecht met vragen en voor advies. Zij kunnen spreken met een wijkagent, WiN en twee gebiedsverbinders. De gebiedsverbinders zijn medewerkers van Woonborg en de gemeente Noordenveld. Door samen te werken, zien we problemen sneller en kunnen we beter helpen. We schakelen makkelijk met ons netwerk en zijn snel betrokken. We zien dat vooral oudere en kwetsbare inwoners gebruikmaken van dit spreekuur.

In Peize starten we ook met een spreekuur. Dit is één keer per maand.



Brandveiligheid

Van mei tot en met december organiseerden wij samen met de Veiligheidsregio Drenthe brandveiligheidsvoorlichtingen. Daarmee heeft ieder woongebouw inmiddels een voorlichting gehad.

De aanleiding hiervoor waren vragen van bewoners: "Wat moet ik doen als er brand uitbreekt?". Daarnaast speelt ook de veranderde Omgevingswet, die strengere eisen stelt aan brandveiligheid.

De brandweer gaf tijdens de voorlichtingen meer informatie over het veilig stallen van scootmobielen. Volgens de nieuwe regels mogen scootmobielen niet meer in de algemene ruimtes staan, zoals gangen. Ook andere spullen mogen daar niet meer staan. Denk hierbij aan fietsen, kasten, (grote) schilderijen en zitjes van brandbaar materiaal. Dit is nodig om vluchtroutes vrij te houden en zodat er zo min mogelijk rook ontstaat.

Een aantal bewoners heeft de gangen in hun woongebouw al opgeruimd. Dat is nog niet overal zo. Soms staan er ook nog spullen van vorige bewoners in de hal. Daarom willen wij helpen met opruimen als dat nodig is. Bijvoorbeeld door een container bij het gebouw te zetten en samen met bewoners de gang netjes te maken.

Naast veiligheid vinden wij het belangrijk dat het gezellig blijft in de complexen. Daarom denken we graag mee over manieren om de sfeer te behouden. Bijvoorbeeld door muurschilderingen in de gezamenlijke ruimtes aan te brengen. Zodat deze toch een prettige uitstraling houden.

We weten dat het niet voor iedereen eenvoudig is om een scootmobiel in de woning of berging te plaatsen. Daarom onderzoeken we per woongebouw welke andere mogelijkheden er zijn en of dit haalbaar is. Zo zoeken we samen naar oplossingen die passen bij het gebouw en de bewoners.



50 jaar (of langer) huren bij Woonborg

Het begon allemaal met een telefoontje van een familie uit Roden. Zij vertelden ons dat ze al 50 jaar bij ons huren. We zijn toen bij hen langs geweest met gebak en bloemen.

Hun verhaal deelden we in ons Woonblad, samen met een oproep aan andere huurders: woont u ook al 50 jaar of langer bij Woonborg? Laat het ons weten. En dat gebeurde. Er kwamen zoveel aanmeldingen binnen dat we besloten een feestelijke bijeenkomst te organiseren om al deze trouwe huurders in het zonnetje te zetten.

Het werden uiteindelijk twee gezellige middagen in Vries en Bunne. Bij de ingang werden de gasten verwelkomd met vrolijke muziek van een draaiorgel. Binnen speelde een muzikant op accordeon en gitaar bekende Hollandse liedjes, er was een uitgebreide high tea of lunch en tijdens de quiz over vroeger kwamen er veel mooie herinneringen boven. Voor wie niet zelfstandig kon komen, regelden we vervoer. Zo kon bijna iedereen erbij zijn. Bij het afscheid kreeg iedereen een goedgevulde cadeautas en een bos bloemen mee naar huis. Een klein bedankje voor vele jaren trouwe huur.

Aanpak woonoverlast

Woonborg pakt woonoverlast aan door snel te reageren op meldingen van bewoners. Als huurders overlast ervaren en dit zelf niet kunnen oplossen, kunnen ze het melden bij Woonborg. Daarna bekijkt team sociaal beheer welke stappen nodig zijn. We motiveren bewoners eerst om zelf het gesprek aan te gaan en zich aan te melden bij buurtbemiddeling.

Het aanpakken van woonoverlast is belangrijk omdat iedereen zich thuis prettig en veilig wil voelen. Als overlast lang duurt of vaak voorkomt, kan dat leiden tot stress en ruzies in de buurt. Door snel actie te ondernemen zorgen we er met elkaar voor dat buurten fijn blijven om in te wonen en mensen goed met elkaar kunnen samenleven.

Aanpak woonoverlast gemeente Noordenveld

In 2025 ging in de gemeente Noordenveld een nieuwe, gezamenlijke aanpak van woonoverlast officieel van start. Deze aanpak is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Noordenveld, de GGD, de burgemeester, buurtbemiddeling, de politie en Woonborg.

Woonoverlast heeft vaak een grote impact op het leven van bewoners. Een effectieve en zorgvuldige aanpak is dan ook essentieel. Bij overlastsituaties is goede samenwerking tussen alle betrokken partijen noodzakelijk – niet alleen om de overlast te beëindigen, maar ook om passende zorg en begeleiding te regelen voor bewoners die dat nodig hebben.

Deze nieuwe werkwijze maakt het mogelijk om sneller en beter samen te werken, ook als het gaat om het delen van privacygevoelige informatie. Door heldere afspraken en gezamenlijke kaders worden praktische belemmeringen rondom privacy (zoals gegevensdeling) weggenomen, zónder dat dit ten koste gaat van de wet- en regelgeving. De kracht van deze aanpak ligt in het bundelen van kennis, ervaring en bevoegdheden. Zo zorgen we samen voor een veilige en leefbare woonomgeving voor iedereen – met oog voor zowel de overlastgever als de buurt.

Participatie

Participatie is voor ons een belangrijk middel om samen met bewoners vorm te geven aan leefbare wijken waarin bewoners zich gehoord en gewaardeerd voelen. Wij zetten ons in op samenwerking en het realiseren van toekomstgerichte oplossingen.

Huurdersvertegenwoordiging AH Woon

We hebben de volgende onderwerpen met elkaar besproken in 2025:

- Overlegwet (visie en verwachtingen)
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Groningen Huurt
- Brandveiligheid
- Fonds Klein Onderhoud
- Positie AH Woon (met betrekking tot adviesaanvragen projecten)
- Projecten zoals Vasalis
- Procesaanpak woonoverlast Noordenveld
- Servicekostenbeleid
- Lokale prestatieafspraken
- Communicatiemiddelenonderzoek huurders

Tijdens de algemene ledenvergadering op 12 november 2025 waren de huurderscommissarissen – Roos Jelier en Gea Oord – aanwezig. Zij stelden zich tijdens de bijeenkomst voor en lichtten hun rol toe.

Bewonersparticipatie

Projecten (renovatie/sloop/nieuwbouw)

Grote onderhoudsprojecten en de verduurzaming van woningen hebben invloed op onze huurders. Voordat we een project starten, gaan we in gesprek met de betrokken bewoners. Samen bespreken we wat er gaat gebeuren en hoe we dit met elkaar aanpakken. Deze werkwijze zorgt ervoor dat veel bewoners deelnemen aan onze projecten en actief bijdragen.

Huurderspanel

Een huurderspanel levert waardevolle informatie over hoe huurders beleid en dienstverlening ervaren. Hierdoor kunnen we sneller en beter inspelen op wensen en verbeterpunten. Er hebben zich inmiddels al zo'n 200 bewoners aangemeld.

Eind juni verstuurden we het eerste onderzoek. Dit onderzoek ging over onze website en het huurdersportaal. Maar liefst 40% van de deelnemers vulde de vragenlijst in. De resultaten delen we altijd met de deelnemers van het panel en daarna ook met de bewoners. We ontvingen ook goede en bruikbare suggesties voor verbetering. Met deze ideeën gaan we de komende tijd aan de slag. Zo zorgen we samen voor een website en huurdersportaal die goed aansluiten bij wat onze huurders nodig hebben.

Nieuwe Nederlanders

Gemeente	Taakstelling 2025	Opgave Woonborg 2025	Gerealiseerd 2025
Groningen	381	10	3
Aa en Hunze	41	10	12
Noordenveld	50	48	22
Tynaarlo	54	28	19
Totaal	526	96	56

We hebben in 2025 in totaal 56 (2024: 58) nieuwe Nederlanders gehuisvest. In 8 % van de vrijgekomen woningen zijn nieuwe Nederlanders gehuisvest. We houden zoveel mogelijk rekening met de draagkracht van de wijk.

Wonen en zorg

Wonen en zorg blijft een belangrijk thema. We zien dat steeds meer mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. De vergrijzing neemt toe en we verwachten dat er in de nabije toekomst minder zorgverleners en mantelzorgers beschikbaar zijn. Dit vraagt om passende woningen en goede ondersteuning dichtbij.

In 2025 hebben we gewerkt aan het project Vasalis. Dit project heeft niet geleid tot het gewenste resultaat. Het heeft ons laten zien dat wonen en zorg een complex vraagstuk is, waarbij samenwerking en een duidelijke visie essentieel zijn. Daarom gaan we in 2026 opnieuw met het thema wonen en zorg aan de slag. We brengen de opgave en de behoeften van onze huurders beter in beeld en zoeken de samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Dit moet leiden tot een heldere visie op wonen en zorg, die richting geeft aan onze keuzes voor de komende jaren.

Bewoners vanuit intramurale zorginstellingen

Woonborg werkt in de regio Assen samen met zorgaanbieders, gemeenten en andere woningcorporaties in een uitstroomconvenant beschermd wonen 'Weer Thuis'. Weer Thuis wil mensen vanuit de maatschappelijke opvang en de uitstroom beschermd wonen zelfstandig laten wonen op een geschikte plek met passende ondersteuning. Op dit moment heeft Woonborg met zes zorginstellingen een samenwerkingsovereenkomst: Cosis, Farm Residence, Gewoon Anders, Leger des Heils, Terwille en Lentis. In 2025 hebben we 7 mensen een woning kunnen aanbieden via WeerThuis.

Dak- en thuisloze mensen

In Groningen werken we samen met LIMOR, gemeente(n) en andere woningcorporaties aan een proefproject van Housing First. In 2023 stelden we een zogenaamde 'respijtwoning' beschikbaar. Van deze woning is enkele keren gebruik gemaakt. In 2024 is de samenwerking geëvalueerd en voor de duur van een jaar verlengd. In 2025 heeft er niemand gebruik gemaakt van deze respijtwoning. Daarom heeft Woonborg aangegeven in 2026 de woning opnieuw te willen evalueren. Vanuit Woonborg hebben we het voornemen om het proefproject Housing first en de daarbij behorende respijtwoning te beëindigen.



03 Dorpen

beschikbaar en keuzevrijheid

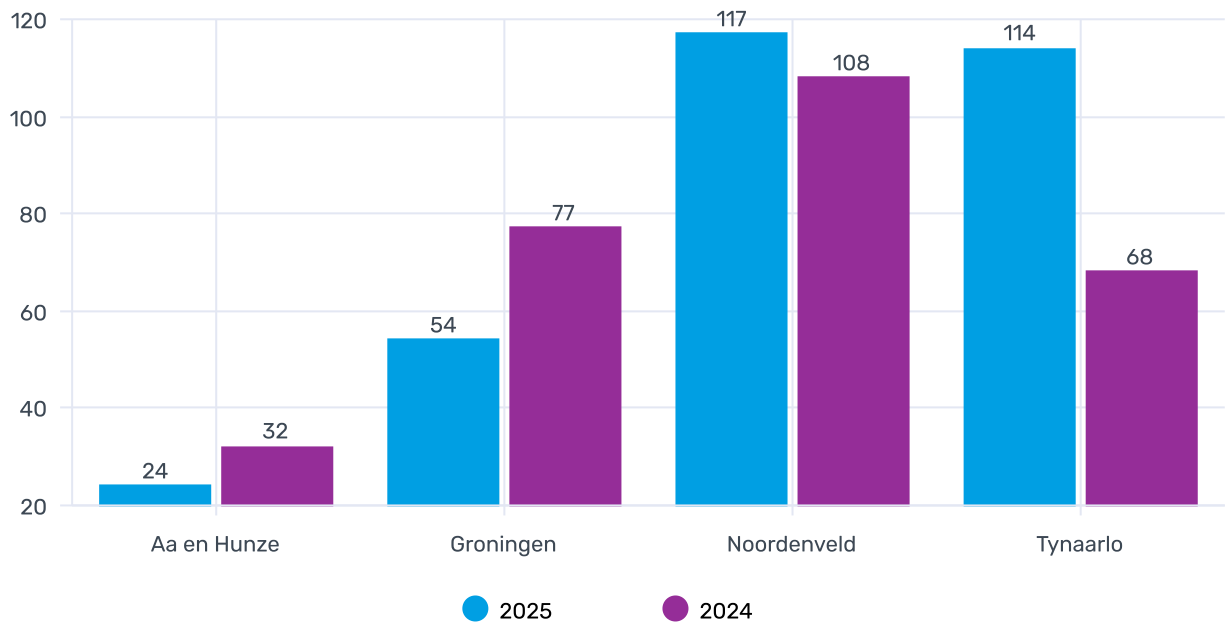
Verhuur

In 2025 steeg het aantal woningtoewijzingen naar 309 (2024: 285). De stijging wordt onder meer veroorzaakt door de oplevering van nieuwe woningen. De mutatiegraad daalde naar 6,1%. Deze dalende trend zien we ook in de rest van Drenthe en Groningen.

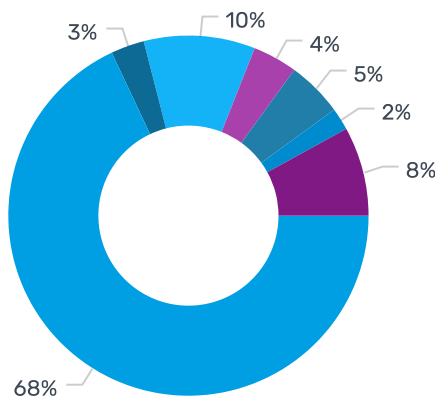
Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning steeg verder van ongeveer 160 naar 180. Dit komt voor een deel omdat er minder woningen beschikbaar waren.

	2025	2024
Toewijzingen	309	285
Mutatiegraad	6,1%	6,4%

Tabel toewijzingen



Reden toewijzingen



Aanbod (regulier)	68	Loting	0
Zorg	3	Maatwerk	10
Tijdelijke verhuur/woningruil/omklapcontract	4	Urgentie (sociaal/medisch)	5
Herhuisvestingsurgentie	2	Nieuwe Nederlander	8

Inkomensgroepen woningtoewijzingen

	Huishoudtype	Inkomen	Norm	Toewijzen
Doelgroep	eenpersoonshuishoudens meerpersoonshuishoudens	tot en met € 49.669 tot en met € 54.847	minimaal 95%	97,1%
Geen doelgroep	alle huishoudtypes	hoger dan doelgroepgrenzen	maximaal 7,5%	2,9%

Sociaal incassobeleid

Woonborg werkt met een sociaal incassobeleid. Dit beleid is erop gericht om huurders met een betalingsachterstand te helpen. We kiezen voor een mensgerichte aanpak. Daarbij letten we op signalen van problemen en bieden we maatwerk als dat nodig is. Ook werken we samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties om huurders zo goed mogelijk te ondersteunen. Met dit beleid sluiten we aan bij onze rol als sociale verhuurder. We zetten ons in voor betaalbaar wonen en hebben aandacht voor de sociale kant van wonen.

Huurachterstanden

	2025	2024
Zittende huurders	€ 97.000	€ 86.000
Vertrokken huurders	€ 124.000	€ 172.000
Ontruiming	0	0

Betalingsachterstanden

	Aantal	Gemiddeld bedrag
Zittende huurders	135	€ 717
Vertrokken huurders	63	€ 1.962

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt 0,26% van de totale huursom. Dat is vrijwel gelijk aan vorig jaar (0,25%). Hiermee blijven we ruim onder onze interne doelstelling van 0,35%. In vergelijking met andere corporaties doen we het daarmee goed.

Het aantal huishoudens met een achterstand is met vijf huishoudens toegenomen ten opzichte van 2024. Ook het gemiddelde bedrag van de achterstand is gestegen: van € 662 naar € 717. In 2025 zijn geen woningen ontruimd vanwege huurachterstand. Op dit moment zijn vijf dossiers van zittende huurders in behandeling bij de deurwaarder.

We zien dat het aantal problematische situaties licht is gedaald, maar dat de gemiddelde schuld wel hoger is geworden. Daarom blijven we inzetten op persoonlijk contact met huurders, om te voorkomen dat achterstanden en kosten verder oplopen.

De totale achterstand van vertrokken huurders is gedaald naar € 124.000 (2024: € 172.000). Dit komt vooral door afboekingen. Ongeveer de helft van dit bedrag bestaat uit huurachterstand en de andere helft uit mutatiekosten en andere kosten. Een deel van de afboekingen heeft te maken met huurders die zijn overleden, waarbij erfgenamen de erfenis niet hebben aanvaard. Ook hebben we bedragen afgeboekt na het afronden van schuldsaneringstrajecten, zoals de WSNP en MSNP.

Jaarlijkse huuraanpassing

Voor 2025 hadden we een huuraanpassing gepland met een maximale huursomstijging van 4,5%. Volgens ons nieuwe huurbeleid wilden we daarbij verschil maken:

- 4,75% voor woningen met een huurprijs die meer dan 20% onder de streefhuur ligt
- 3,75% voor de overige woningen

De huurdersorganisatie AH WOON gaf hierover een positief advies. Op 15 april 2025 ontvingen onze huurders een brief met hun nieuwe huurprijs.

Een dag later kwam het bericht dat de coalitie een akkoord had bereikt over een landelijke huurbevriezing voor twee jaar. Dit zou huurders helpen met hun koopkracht. Voor woningcorporaties zou zo'n maatregel grote gevolgen hebben. Het zou de investeringsmogelijkheden beperken en druk zetten op plannen voor nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit en leefbaarheid. Op 3 juni werd duidelijk dat de huurbevriezing niet doorging. Daardoor kon de huuraanpassing per 1 juli toch nog worden doorgevoerd. Uiteindelijk realiseerden we in 2025 een huursomstijging van 4,42%.

De periode rond de mogelijke huurbevriezing zorgde voor onzekerheid en onrust, zowel bij ons als bij onze huurders. Eerst ontvingen huurders een brief over de huuraanpassing, waarna in de media berichten verschenen over een mogelijke huurbevriezing. Dit leidde tot vragen over de betaalbaarheid van wonen en wat dit voor hun persoonlijke situatie zou betekenen. Toen op 3 juni duidelijkheid kwam, bracht dat rust. Tegelijk liet deze periode zien dat wisselend overheidsbeleid grote invloed kan hebben op woningcorporaties zoals Woonborg.

Nieuw Huurbeleid

In 2025 stelden we een nieuw huurbeleid vast. Het oude beleid was door nieuwe afspraken en veranderende wetgeving steeds lastiger uit te voeren. Ook veranderde de vraag naar betaalbare woningen. Met het nieuwe beleid zoeken we een betere balans tussen betaalbaarheid voor huurders en voldoende financiële ruimte om te investeren in woningen.

In het nieuwe beleid staat betaalbaarheid centraal. Daarbij kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar naar de totale woonlasten. We sluiten aan bij de norm voor maximaal betaalbare huren van het Nibud. Tegelijk willen we een eenvoudig en toekomstbestendig beleid dat minder afhankelijk is van wisselende regels.

Een belangrijk uitgangspunt is één streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur. Zo blijft de verhouding tussen prijs en kwaliteit goed en vragen we minder dan wettelijk maximaal is toegestaan. We werken daarnaast met een tweehurenbeleid: woningen worden aangeboden tegen de streefhuur, maar de huur kan lager worden als dat nodig is om passend te blijven bij het inkomen van de huurder.

Ook hebben we de verdeling van de huurprijzen aangepast. We verhuren nu 70% van de woningen onder de tweede aftoppingsgrens en 30% onder de sociale huurgrenzen. Daarmee sluiten we beter aan bij de vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast houden we beperkt ruimte voor middenhuur, bijvoorbeeld om gemengde wijken te stimuleren.

Met dit huurbeleid zorgen we voor een duidelijke en stabiele basis voor huurders en voor onze organisatie. Het beleid helpt om wonen betaalbaar te houden, woningen beschikbaar te maken en te blijven investeren in de toekomst. Het huurbeleid geldt voor 2025–2029 en wordt in 2026 geëvalueerd.

Portefeuilleplan 2025 - 2040

Met het portefeuilleplan 2025–2040 hebben we vastgelegd hoe onze woningvoorraad zich de komende jaren moet ontwikkelen. Zo zorgen we dat er ook in de toekomst voldoende betaalbare en passende woningen zijn. Het plan geeft richting aan keuzes over nieuwbouw, verduurzaming, verkoop en beheer.

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied is groot en blijft toenemen. Daarom kiest Woonborg voor een groeistrategie. We willen de woningvoorraad tot 2040 uitbreiden met ongeveer 850 sociale huurwoningen. Zo dragen we bij aan meer betaalbare woningen in de regio.

We richten ons op woningen die passen bij de veranderende vraag. Onderzoeken laten zien dat er steeds meer behoefte is aan kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, vooral voor senioren. Tegelijk blijft de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen groot. Daarom voegen we woningen toe en passen we de bestaande voorraad waar nodig aan.

In het plan maken we onderscheid tussen groeidorpen en accentdorpen. In groeidorpen ligt de nadruk op uitbreiding van de woningvoorraad, bijvoorbeeld via nieuwbouw of sloop en nieuwbouw. In accentdorpen ligt de focus op het behouden en verbeteren van bestaande woningen en de leefbaarheid. Zo sluiten we beter aan bij de verschillen tussen dorpen.

Duurzaamheid en kwaliteit zijn belangrijke onderdelen van het plan. We verbeteren woningen stap voor stap naar het niveau van 'de standaard' en nemen woningen met energielabel E, F of G uit de voorraad. Nieuwbouwwoningen zijn in principe energieneutraal. Zo werken we toe naar een gasloze en energieneutrale woningvoorraad in 2050.

Met het portefeuilleplan hebben we een duidelijke koers voor de lange termijn. Het helpt ons om goede keuzes te maken en te blijven zorgen voor betaalbare, beschikbare en kwalitatieve woningen in leefbare dorpen.



Aankoop 118 woningen Zuidlaren

Sinds 1 mei 2025 is Woonborg de nieuwe eigenaar van 118 sociale huurappartementen voor ouderen in Zuidlaren. Deze woningen aan de Ludinge en Nieuw Laarhof zijn overgenomen van woningcorporatie Habion. Deze aankoop is gefinancierd met een Activa-Passiva Transactie, wat inhoudt dat we ook bijbehorende leningen hebben overgenomen van Habion.

De appartementen blijven sociale huurwoningen. Ze worden voortaan aangeboden via Thuis Kompas. Meer dan de helft van de huurders in Zuidlaren is ouder dan 55 jaar. Door de overname van de woningen kunnen we beter inspelen op de groeiende vraag naar seniorenwoningen in het dorp.

Voor de overdracht organiseerden we bijeenkomsten en inloopspreekuren. Zo konden bewoners vragen stellen en kennismaken met Woonborg. Op 1 mei vierden we de officiële overdracht met gezellige bijeenkomsten in de ochtend en middag. Ook huurdersorganisatie AH WOON was erbij om kennis te maken en vragen te beantwoorden.

De appartementen liggen op mooie plekken in Zuidlaren, met winkels en andere voorzieningen in de buurt. De woningen zijn ruim, hebben liften en zijn grotendeels energiezuinig. Ze zijn dus heel geschikt voor ouderen die graag zelfstandig willen blijven wonen.

Verkoop

In 2025 hebben we 13 woningen verkocht (2024: 12). Daarmee blijven we onder onze verkoopdoelstelling van 20 woningen per jaar. De gemiddelde verkoopprijs van de verkochte woningen was € 317.000.



04 Maatwerk

dienstverlening en samenwerking

Klantstrategie

Afgelopen voorjaar onderzocht bureau Enneus hoe wij onze huurders informeren. We wilden weten wat goed werkt en wat beter kan. Meer dan 540 huurders deden mee aan het onderzoek. Zij vulden een vragenlijst in over onze brieven, e-mails, website, nieuwsbrieven, het woonblad en andere manieren van contact.

Uit het onderzoek blijkt dat brieven en e-mails voor veel huurders een belangrijk communicatiemiddel blijven. Deze vormen van communicatie worden als duidelijk en persoonlijk ervaren. Wanneer huurders contact opnemen met Woonborg, geven zij de voorkeur aan telefonisch contact. Zowel jongere als oudere huurders waarderen het directe contact en de snelle reactie.

Jongere huurders maken relatief vaker gebruik van digitale kanalen, zoals e-mail, de website en de digitale nieuwsbrief. Zij willen graag digitaal geïnformeerd blijven, maar nemen ook regelmatig telefonisch contact op voor korte of dringende vragen. Voor oudere huurders blijft papieren communicatie belangrijk. Zij lezen bij voorkeur het woonblad of ontvangen informatie per post.

Woonblad behoudt zijn waarde

Het woonblad wordt door huurders gewaardeerd met een gemiddeld rapportcijfer van 7,6. Veel huurders lezen het blad met plezier en waarderen vooral de verhalen, praktische tips en het nieuws. Een deel van de lezers geeft zelfs aan het woonblad vaker te willen ontvangen. Het woonblad is voor ons een belangrijk middel om huurders te informeren en te verbinden. Daarom blijven we dit communicatiemiddel inzetten. De huidige frequentie blijft gehandhaafd: twee keer per jaar, in het voorjaar en het najaar. Zo kunnen we een zorgvuldig samengesteld blad blijven aanbieden dat aansluit bij de interesses van onze huurders.

Digitale nieuwsbrief krijgt extra aandacht

Naast het woonblad blijven we ook de digitale nieuwsbrief uitgeven. Vanaf volgend jaar verschijnt deze met een hogere frequentie. Dit maakt het mogelijk om nieuws sneller te delen en de nieuwsbrief te verrijken met bijvoorbeeld video's en extra beeldmateriaal. Daarmee versterken we onze digitale communicatie en maken we deze persoonlijker en aantrekkelijker.

Van resultaten naar actie

De uitkomsten van het onderzoek helpen ons om onze communicatie verder te verbeteren. Ons doel is dat alle huurders, jong en oud, goed geïnformeerd blijven over wat we doen. Op basis van de resultaten:

- blijven we brieven en e-mails inzetten, omdat deze het meest worden gewaardeerd;
- blijven we het woonblad twee keer per jaar uitbrengen;
- verhogen we de frequentie van de digitale nieuwsbrief en breiden we deze waar mogelijk uit met video;
- stemmen we onze bereikbaarheid verder af op de momenten die huurders als prettig ervaren.

Over vijf jaar herhalen we het onderzoek om te zien hoe behoeften en voorkeuren zich ontwikkelen. Zo blijven we leren en onze communicatie verbeteren.

Steeds digitaler

Onze dienstverlening en werkprocessen zijn de afgelopen jaren steeds meer digitaal geworden. Daardoor kunnen onze huurders steeds vaker zelf online iets regelen.

In 2025 bereikten we een nieuwe mijlpaal: de helft van onze huurders heeft nu een account op MijnWoonborg. Daarmee kunnen zij informatie bekijken of zaken regelen. Ook kunnen onze huurders steeds makkelijker online een aanvraag indienen bij Woonborg. We blijven deze digitale mogelijkheden verder uitbreiden. Daarnaast zorgen we ervoor dat op onze website altijd actuele en relevante informatie staat.

Waardering

Opnieuw is de score in de Aedes Benchmark voor het onderdeel huurdersoordeel een A-score. Dit houdt in dat we gemiddeld op de drie benchmark onderdelen hoger dan een 8,0 scoren. Met een gemiddelde cijfer van 8,1 laten we zien dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening.

Tevredenheid bewoners

	2025	2024
Nieuwe huurder	7,7	8,1
Reparatieverzoek	8,7	8,5
Vertrokken huurder	7,6	7,1

Klachten

Klachten via de Regionale Geschillencommissie (RGC)

In 2025 zijn acht geschillen behandeld door de Regionale Geschillencommissie (RGC). Deze geschillen hadden met name betrekking op financiële kwesties, onderhoud, overlast en woningtoewijzing.

Een deel van de ingediende geschillen is door de RGC niet-ontvankelijk verklaard. Bijvoorbeeld omdat Woonborg niet voldoende in de gelegenheid was gesteld om de klacht eerst zelf af te handelen. Of omdat de klacht buiten de bevoegdheid van de RGC viel (zoals geschillen van eigenaar-bewoners of zaken die al bij de Huurcommissie in behandeling waren). In enkele gevallen is het geschil doorverwezen of afgesloten na toelichting aan de huurder.

Waar nodig heeft Woonborg naar aanleiding van een geschil alsnog contact opgenomen met de huurder of aanvullende acties ondernomen, zoals een woningbezoek of herstelwerkzaamheden. De dossiers zijn zorgvuldig afgehandeld en afgesloten.

Klachten via de Huurcommissie

In 2025 heeft de Huurcommissie tien geschillen behandeld. Het merendeel van deze geschillen betrof bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging. Deze zaken zijn afgesloten zonder dat aanvullende acties van Woonborg nodig waren.

Daarnaast zijn er geschillen behandeld over onderhoudsgebreken. In deze zaken heeft de Huurcommissie geoordeeld dat geen sprake was van gebreken die aanleiding gaven tot maatregelen. Bijvoorbeeld omdat geen bouwkundige of technische tekortkomingen zijn vastgesteld. In één geval heeft Woonborg tijdens het onderzoek toegezegd een voorziening te vervangen. Ook deze dossiers zijn afgesloten.

De uitspraken van de Huurcommissie zijn bindend en worden door Woonborg opgevolgd.

Nieuw klachtenbeleid (in ontwikkeling)

In 2025 werkten we aan de ontwikkeling van een nieuw klachtenbeleid. Met dit beleid beschrijven we op een duidelijke en toegankelijke manier hoe huurders een klacht kunnen indienen en hoe Woonborg daarmee omgaat. Het klachtenbeleid is erop gericht huurders helderheid te bieden over het proces, de termijnen en wat zij van ons mogen verwachten bij de behandeling van een klacht.

Een belangrijk uitgangspunt bij het nieuwe klachtenbeleid is dat een klacht wordt gezien als waardevolle feedback. Klachten geven inzicht in hoe huurders onze dienstverlening ervaren en bieden aanknopingspunten om processen, communicatie en werkwijzen te verbeteren. Door klachten zorgvuldig te registreren, te analyseren en structureel te benutten, willen we leren van signalen uit de praktijk en de kwaliteit van de dienstverlening verder versterken.

Bij de uitwerking van het klachtenbeleid staat de huurder centraal. Het beleid zet in op een laagdrempelige, respectvolle en oplossingsgerichte aanpak, met duidelijke communicatie in begrijpelijke taal. Daarnaast besteden we aandacht aan transparantie en toetsbaarheid, zodat zowel huurders als de organisatie weten waar zij aan toe zijn.

Samenwerking

Gemeente Noordenveld

In Noordenveld werken we samen met de gemeente, onze collega-corporatie en de huurdersorganisaties op basis van meerjarige prestatieafspraken (2024–2027). De focus ligt op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen passend bij de lokale woonvraag en het versterken van leefbare en vitale dorpen. Dit willen we samen doen met een gebiedsgerichte aanpak, waarin

thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid centraal staan. De afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente en worden jaarlijks geëvalueerd en bijgesteld in bestuurlijk overleg. De gezamenlijke ambitie is een netto groei van de sociale huurwoningvoorraad over de afgesproken periode en het effectief benutten van locaties in Peize en Roden door Woonborg.

Gemeente Aa en Hunze

In Aa en Hunze vloeiden de prestatieafspraken voor 2025 uit de Kaderafspraken 2023-2026. Ook in Aa en Hunze lag in 2025 de nadruk op beschikbaarheid. Concreet streven we als gezamenlijke corporaties en gemeente naar 125 nieuwe sociale huurwoningen op basis van de woondeal. We bereiden ons voor op de verplichtingen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting waarbij 30% van de nieuwbouwplannen gerealiseerd moet worden in de sociale huur. Daarnaast werken we samen rondom energielasten en vroegsignalering van schulden bij huurders.

Gemeente Tynaarlo

In Tynaarlo is voor 2025 een Jaarschijf gemaakt uit de meerjarige afspraken (2024-2028). De afspraken richten zich onder meer op het toevoegen van meer sociale huurwoningen (zoals het toevoegen van netto circa 250 sociale huurwoningen in de periode tot 2030, waarvan Woonborg in 2025 30 opleverde), het monitoren van het aandeel van sociale huur bij nieuwbouw (minimaal 30%), en het verkennen van flexwonen. Ook zijn afspraken gemaakt over sloop/nieuwbouw, beperkte verkoopactiviteiten en onderzoeken van mogelijkheden voor middenhuur, en is samenwerking op doorstroming vastgelegd.

Gemeente Groningen

In Groningen zijn de prestatieafspraken voor 2025 onderdeel van een regionale en stedelijke ambitie om voldoende sociale huur en een brede mix aan woningtypen te realiseren. Gemeente, corporaties (waaronder Woonborg) en huurdersorganisaties zetten zich in om het aandeel sociale huurwoningen ten minste op 30% van de totale nieuwbouw te brengen, verspreid over stad en dorpen. De samenwerking richt zich niet alleen op nieuwbouw en beschikbaarheid, maar ook op betaalbaarheid, leefbaarheid en een brede woon-zorgopgave, waaronder ondersteuning bij vroegsignalering van schulden en energiearmoede. Tevens wordt intensief samengewerkt aan een regionaal platform voor woningzoekenden ('Groningen Huurt') om de woonruimteverdeling te verbeteren, wat medio 2025 operationeel werd.

Zorggroep Drenthe

Wonen met een Plus is de visie van Woonborg om ouderen passende huisvesting met zorg en ondersteuning te bieden. Wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid komen hierin samen. Zo kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als zij meer zorg nodig hebben.

Een onderdeel van deze visie was de mogelijke verbouwing van het Vasalis-gebouw in het centrum van Roden. De locatie is gunstig door de voorzieningen in de buurt. Samen met Zorggroep Drenthe onderzochten we de mogelijkheid om hier een nieuwe zorglocatie te maken. Het plan was om de zorglocaties uit De Noorderkroon naar Vasalis te verplaatsen. Daarmee zou de zorgcapaciteit toenemen en de leefbaarheid in het centrum worden versterkt.

Toen de plannen in juli 2024 met bewoners werden gedeeld, ontstond er veel onrust. Dit kreeg ook aandacht in de media. In 2025 werd de omgevingsvergunning niet verleend. Daarna hebben Woonborg en Zorggroep Drenthe besloten te stoppen met het project Wonen met een Plus. De samenwerkingsovereenkomst is beëindigd en de huurovereenkomst voor Vasalis gaat niet door.

De leegstaande appartementen zijn inmiddels weer te huur via Thuis Kompas. Voor de bedrijfsruimtes op de begane grond maken we een nieuw plan. Onze voorkeur is om hier appartementen te realiseren, eventueel met een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners.



05 Wonen

betaalbaarheid en kwaliteit

Interview Maarten Wiersma - manager Projecten



'JE MOET KANSEN ZIEN ÉN ZE KUNNEN PAKKEN'

Ontwikkeling zichtbaar maken in projecten

Voor Maarten Wiersma, manager Projecten bij Woonborg, krijgt de beweging van beherend naar ontwikkelend vooral betekenis in de praktijk: in plannen, locaties en keuzes die uiteindelijk leiden tot nieuwe woningen en toekomstbestendig vastgoed. "Het is spannend en uitdagend", zegt hij. "Maar ik vind het vooral goed. Niet alleen voor het aantal woningen dat we willen realiseren, maar voor de hele organisatie."

Maarten werkt sinds januari 2023 bij Woonborg. Als manager Projecten is hij verantwoordelijk voor nieuwbouw, sloop-nieuwbouw, planmatig onderhoud, verduurzaming en contractbeheer. Samen met een compact en betrokken team van projectontwikkelaars, projectleiders, projectconsulenten en collega's in de rollen van werkvoorbereider/projectleider, projectcoördinator en contractbeheerder werkt hij dagelijks aan de grote opgaven waar Woonborg voor staat. "Er zit veel energie en vakmanschap in het team. Dat is een belangrijke voorwaarde om deze opgaven waar te maken."

Grote ambities vragen een andere aanpak

Die opgaven zijn fors. Woonborg wil de komende 15 jaar netto ongeveer 850 woningen toevoegen. Bruto ligt dat aantal nog hoger, omdat ook woningen worden verkocht en gesloopt. Tegelijkertijd loopt een omvangrijk verduurzamingsprogramma voor het bestaande bezit. "Als je zulke doelen uitspreekt", zegt Maarten, "dan weet je dat je anders moet gaan werken. Dan moet je eerlijk kijken of je organisatie, processen en werkwijzen daarop zijn ingericht."

Volgens hem zit de sleutel niet in harder werken, maar in slimmer organiseren. "Er is veel betrokkenheid en kennis in huis. De uitdaging is om die zo te benutten dat we tempo kunnen maken en kansen daadwerkelijk kunnen verzilveren."

Van maatwerk naar meer standaardisatie

Voor de afdeling Projecten betekent de transitie onder meer dat bestaande werkwijzen opnieuw tegen het licht worden gehouden. "We deden en doen nog veel maatwerk. Dat blijven we doen waar dat echt nodig is, maar als we echt willen versnellen, moeten we toe naar meer concept- en standaardbouw." In 2025 zijn daar concrete stappen in gezet. Zo zijn al projecten aangemeld bij Bouwstroom Noord, om conceptbouw te gaan realiseren.

Ook bij onderhoud en verduurzaming verschuift het perspectief. "We moeten verder vooruitkijken dan een paar jaar." In 2025 zijn grootschalige conditiemetingen uitgevoerd en is gestart met de implementatie van Vastware. De Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB) groeit daarmee uit tot een belangrijke bron voor sturing én verantwoording. "De informatie over onze complexen wordt betrouwbaarder. Dat helpt om betere keuzes te maken over onderhoud en investeringen."

Ontwikkelen doe je samen

De verandering raakt niet alleen structuren en systemen, maar vooral mensen. "Uiteindelijk werken hier mensen samen. Je kunt mooie plannen bedenken, maar als je die niet bespreekt en toetst, gaat het niet werken." Volgens Maarten vraagt ontwikkelen daarom ook veel luisteren, feedback ophalen, toepassen en ideeën durven bijstellen. "Dat kost tijd, maar het levert ook veel op."

Die aandacht voor samenwerking ziet hij terug in de ontwikkeling van het team. Nieuwe collega's en inleners zijn geïntegreerd en er is een trainee gestart, die inmiddels een vaste waarde is geworden. Daarnaast is er ook een afstudeerder succesvol begeleid. "Dat lijkt misschien een detail, maar het zegt veel over hoe we met elkaar werken, over onze flexibiliteit en de wil om te verbeteren en te versnellen. Kortom, om te bouwen aan de toekomst."

Terugblik op 2025: veel in beweging

Terugkijkend op 2025 ziet Maarten een jaar waarin veel tegelijk in beweging kwam. Op het gebied van nieuwbouw zijn projecten opgeleverd, waaronder Molenkampsteeg, Oranje- en Margrietlaan fase 2 en Vries Zuid. Daarnaast zijn nieuwe projecten gestart, zoals Groenkamp, Oranje- en Margrietlaan fase 3, Molenpad, Thedema en De Boterlinie.

Ook op het gebied van verbeteren en verduurzamen is veel gerealiseerd, met projecten in onder meer Dorth/Den Dam, Yde, Roderveld en Groenkamp. Het meerjarige verduurzamingsprogramma is gestart en loopt door tot en met 2028. Daarnaast zijn diverse complexe aanbestedingen succesvol afgerond, bijvoorbeeld voor installatiewerk, schoonmaak en verduurzaming.

Waar Maarten zelf ook trots op is en wat minder zichtbaar is, zijn de vele verbeteringen, klein en groot. "We hebben processen ingericht of aangepast, zoals IMG-aanmeldingen en conditiemetingen, en we trekken volop aan het realiseren van flexwoningen. Dat laatste zijn trajecten waarbij kaders soms nog ontbreken en de uitkomst niet altijd zeker is. Toch moet je die kansen durven oppakken."

” ‘Als je zulke doelen uitspreekt, dan weet je dat je anders moet gaan werken’

Samenwerking binnen en buiten

Projecten vragen intensieve samenwerking, zowel intern als extern. Projectconsulenten spelen daarbij een enorm belangrijke rol, bijvoorbeeld door huurders goed te informeren en te begeleiden. Zonder hun bijdrage is geen project succesvol. Extern werkt Woonborg steeds proactiever samen met gemeenten en ontwikkelaars. "We zien in meerdere gemeenten kansen voor nieuwbouw en zetten daar gericht op in."

Een voorbeeld is de mogelijke aankoop van appartementen in Haren. Een traject dat spannend was, omdat ook een andere corporatie interesse had. "Dat soort momenten laten zien hoe belangrijk het is om alert te zijn en snel samen en teamoverstijgend te kunnen handelen."

Vooruitblik: realistisch en met plezier

Voor 2026 ziet Maarten duidelijke speerpunten. Denk aan het nieuwe ondernemingsplan, de verduurzamingsopgave, het toevoegen van 850 woningen, wonen met zorg, leefbaarheid, strategische vastgoedsturing en stakeholdermanagement. Maar met stip op één staat volgens Maarten de organisatieontwikkeling. "Dat is een noodzakelijk fundament om al die andere opgaven te kunnen realiseren. Dit vraagt om veel focus, interne aandacht, externe oriëntatie en verdere professionalisering, zonder het goede van Woonborg uit het oog te verliezen."

Belangrijk daarbij is realisme. "Werk in kleine, haalbare stappen en zorg dat doelen begrijpelijk zijn. En misschien wel net zo belangrijk: plezier houden in het werk. Als je iets alleen maar doet omdat het moet, hou je het niet vol. Het moet ook leuk blijven."

Met open blik keuzes maken

Als Maarten één les uit 2025 mag meegeven aan de organisatie, is dat deze: blijf met een open blik kijken. "Het is verleidelijk om snel conclusies te trekken en keuzes te maken vanuit één perspectief." Volgens Maarten zit de kracht juist in het wegen van verschillende invalshoeken. "Kijk van meerdere kanten naar een vraagstuk en maak dan een keuze."

Die houding ziet hij als voorwaarde voor de volgende fase. "Ontwikkelen vraagt durf, maar ook zorgvuldigheid. En vooral: samen blijven doen."

Kwaliteit

Veilig, gezond en comfortabel wonen

Dit betekent voor ons dat we streven naar een goede 'basiskwaliteit' voor alle huizen. Een plek waar de huurder veilig, gezond en comfortabel kan wonen. Voor elk jaar plannen we daarvoor ons onderhoud, zowel binnen-, buiten- als contractonderhoud. Naast het planmatig onderhoud verbeteren we jaarlijks woningen. Dat doen we projectmatig. We brengen een groot aantal woningen naar label A. Als het verkoopwoningen zijn verbeteren we die naar basiskwaliteit (label C).

Voor de jaren 2025 tot 2028 schalen we dit verbeteronderhoud op met als doel om alle woningen welke we willen door-exploiteren en die nog een label E, F en G hebben, te verbeteren naar de Standaard (als vervanger van label A). De resterende woningen met verkoopbestemming verbeteren we naar basiskwaliteit.

Woningverbetering



Dorth | Roden - 67 woningen

In 2017 en 2018 zijn in verschillende wijken in Roden – waarvan het grootste deel in de wijk Roderveld – woningen beschadigd door verzakkingen. Deze beschadigingen zijn veroorzaakt door rioleringswerkzaamheden uitgevoerd in opdracht van gemeente Noordenveld. Het gaat in totaal om 372 woningen. Woonborg vraagt al geruime tijd om een redelijke vergoeding voor deze schade. En stelde eind 2018 gemeente Noordenveld formeel aansprakelijk, een rechterlijke procedure werd gestart en het wachten is nog steeds op een definitieve uitspraak.

Het is niet wenselijk dat onze huurders de dupe worden van deze slepende kwestie en we hebben er voor gekozen om tot herstel over te gaan. In 2023 herstelden we al 31 woningen aan Den Dam. In 2024 zijn we gestart met het herstellen van 67 woningen aan de Dorth een project dat bestaat uit 3 fasen. De eerste fase is al opgeleverd in 2024, fase 2 is opgeleverd in 2025. De laatste fase van het project is afgelopen jaar gestart. In 2025 zijn er 23 woningen opgeleverd.

De woningen worden grondig aangepakt. Er zijn werkzaamheden verricht aan fundering, muren, kozijnen en daken. De fundering is versterkt, de muren en vloeren zijn geïsoleerd en de woningen zijn voorzien van nieuwe daken met zonnepanelen en hebben label A+. Ook de uitstraling van de woningen is geheel vernieuwd.



Roderveld | Roden - 73 woningen

In 2024 startten we nog een groot verbeterproject in de wijk Roderveld. Het project liep over 2 jaren en is dit jaar opgeleverd.

We hebben HR++-glas geplaatst en waar nodig ramen en deuren vervangen. Ook is een CO₂-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem aangebracht. Daarnaast zijn de vloeren, spouwmuren en daken geïsoleerd. De woningen voldoen hiermee aan de isolatiestandaard.

Voor woningen die we op termijn willen verkopen, voeren we vergelijkbare werkzaamheden uit, met uitzondering van de dakisolatie. Waar nodig herstellen we bovendien cosmetische schade als onderdeel van het planmatig onderhoud.

Zoals gebruikelijk stemmen we deze verbeteringen zorgvuldig af met de huurders. Voor hen is vooral de sterke verbetering van de energieprestatie van belang. De overlast tijdens de werkzaamheden bleef beperkt en bewoners konden in hun woning blijven.



Pelikaanstraat | Yde - 4 woningen

In het voorjaar van 2025 hebben we 4 woningen aan de Pelikaanstraat in Yde verbeterd naar energielabel A. Dit project stond al gepland voor 2024, maar moest worden uitgesteld omdat de flora- en faunavergunning later werd verleend.



Groenkamp | Zuidlaren - 14 woningen

Bij 14 woningen aan de Groenkamp voerden we verbeterwerkzaamheden uit. De plattegrond van de woningen is aangepast en er is een nieuwe berging bij gebouwd.

Voor de start van het project spraken we uitgebreid met de bewoners. Daaruit bleek snel dat alleen groot onderhoud niet voldoende was. Ook verduurzaming was nodig. De werkzaamheden startten in de zomer van 2024 en zijn in 2025 afgerond. Omdat de werkzaamheden ingrijpend waren, woonden de bewoners tijdelijk in een wisselwoning. Na afloop keerden zij terug naar hun verbeterde en energiezuinige woning met energielabel A+.

Verbeterplan 2025 - 2028

Woonborg wil een energieneutrale woningvoorraad in 2040 en CO₂-neutraal zijn in 2050. Uiterlijk eind 2029 willen we geen woningen meer hebben met energielabel E, F of G. Daarom zijn we in 2025 gestart met een groot verbeterprogramma. Tot en met 2028 verbeteren we 147 woningen naar basiskwaliteit (label C) en 243 woningen naar de isolatiestandaard. De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60, '70 en '80 en bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Naast verduurzaming voeren we ook groot onderhoud binnen en buiten uit. Waar nodig verwijderen we asbest en brengen we voorzieningen aan voor beschermde dieren, zoals de vleermuis, zwaluw en mus.

In 2025 zijn 50 woningen opgeleverd. Bij 8 andere woningen is het binnenonderhoud al afgerond.

Nieuwbouw - opgeleverd

Molenkampsteeg | Haren - 4 woningen

Sloop: begin 2023

Start nieuwbouw: 2024

Oplevering: maart 2025

Op de plek van 4 oude woningen zijn 4 nieuwe woningen teruggekomen. Het zijn zogenaamde NOM woningen, om energiezuinig te wonen. Het zijn 4 gezinswoningen, waarvan 1 met 4 slaapkamers en 3 met 3 slaapkamers. Op woensdag 5 februari 2025 ontvingen terugkerende en nieuwe huurders hun sleutel.



Oranjelaan & Margrietlaan fase 2 | Zuidlaren - 18 woningen

Sloop: 2023

Het nieuwbouwplan bestaat uit:

- 30 gezinswoningen met twee slaapkamers
- 8 gezinswoningen met drie slaapkamers
- 10 levensloopbestendige woningen

Fase 1 2024: oplevering 14 woningen

Fase 2 2025: oplevering 18 woningen



Vries-Zuid | Vries - 12 woningen

Start nieuwbouw: mei 2024

Oplevering: juni 2025

Aan de zuidkant van Vries wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd van maximaal 75 woningen. Woonborg heeft 12 levensloopbestendige sociale huurwoningen met drie slaapkamers gebouwd.



In uitvoering

Botermaker en Melkrijder | Roden - 20 woningen

Start bouw: voorjaar 2025

Oplevering: maart 2026

Bouw: 20 gezinswoningen

Op 5 maart is de bouw officieel van start gegaan. De woningen komen in een nieuwe, duurzame en klimaatbestendige wijk. Er is veel aandacht voor groen en een goede afwatering om hittestress en wateroverlast te voorkomen. De straatnamen – Botermaker en Melkrijder – zijn een knipoog naar de rijke geschiedenis van het gebied, waar vroeger melk- en boterfabrieken stonden. Van de 20 woningen zijn er 16 bedoeld voor één- tot driepersoonshuishoudens. De overige 4 zijn bestemd voor huishoudens van drie personen of meer.



Esther Borstlap en Jos Darwinkel

Thedema | Nietap - 7 woningen

Start bouw: najaar 2025

Verwachte oplevering: najaar 2026

Bouw: 7 grondgebonden levensloopgeschikte woningen

Het nieuwbouwproject draagt de naam Thedemaborg en omvat in totaal 7 huurwoningen en 36 koopwoningen. Wat dit project bijzonder maakt, is dat er niet alleen wordt ingezet op een aantrekkelijke leefomgeving, maar ook op een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Op 29 oktober 2025 was de feestelijke start.



Jos Darwinkel, Annemarieke Nagel en Remco van der Mossel

Oranjelaan & Margrietlaan | Zuidlaren - fase 3 - 16 woningen

Sloop 16 woningen: najaar 2025

Start nieuwbouw: najaar 2025

Verwachte oplevering: najaar 2026

Met fase 3 ronden we het project in Zuidlaren af. Het gaat om de bouw van twee grote gezinswoningen, tien kleine gezinswoningen en vier levensloopgeschikte woningen.



We starten in 2026 met deze nieuwbouwprojecten

Zultereschweg, Roden

In het verleden heeft Woonborg op deze locatie 4 grondgebonden gezinswoningen gesloopt in verband met verzakkingen. We starten met de bouw in 2026 van 6 beneden-boven woningen. De woningen hebben 2 slaapkamers en zijn geschikt voor huishoudens tot 3 personen.

Oude Brinkweg, Haren

Net als bij het project Zultereschweg willen we ook aan de Oude Brinkweg meer woningen realiseren dan dat er oorspronkelijk stonden. We willen in 2026 vijf oude woningen slopen en tien kleinere gezinswoningen voor 1-3 persoonshuishoudens terugbouwen. Ook dit project willen we in 2026 starten.

BouwStroom Noord (BSN)

Bouwstroom Noord is een samenwerkingsverband van zes woningcorporaties (Actium, Lefier, Wold & Waard, Woonborg, Woonconcept en Woonservice) en twee bouwbedrijven (Dura Vermeer en Trebbe). In 2025 hebben we ons bij dit samenwerkingsverband aangesloten. Het is een unieke samenwerking die woningbouwprojecten, kennis en kunde bundelt om sociale woningbouw betaalbaar te houden.

Het biedt ons de kans om te leren en te profiteren van deze samenwerking. Iets waar we in 2025 volop mee bezig zijn gegaan, het implementeren van Bouwstroom Noord in de organisatie en onze projectontwikkeling.

Bouwstroom Noord standaardiseert projecten en maakt het werken meer voorspelbaar en efficiënter. Door continu te evalueren, te leren en te verbeteren worden we in onze projectontwikkeling en realisatie steeds iets slimmer en besparen we kosten. Uiteindelijk is iedere bewoner uniek en wenst een betaalbare, comfortabele en duurzame woning.

Dit jaar hebben onze eerste twee projecten aangemeld bij onze partners van Bouwstroom Noord voor realisatie medio 2027.

Besparingsambitie

Zoals hierboven toegelicht, hebben we ons in 2025 aangesloten bij Bouwstroom Noord. Op deze wijze verwachten we efficiënter te kunnen bouwen en onze besparingsdoelstelling van 20% op de investeringen in nieuwbouw, te kunnen realiseren.

Daarnaast hebben we ervoor gekozen om nieuwbouwprojecten op dit moment niet volledig circulair uit te voeren. Circulariteit blijft voor ons een belangrijk thema. Tegelijkertijd zien we dat vraag en aanbod in de circulaire nieuwbouwmarkt nog onvoldoende op elkaar aansluiten. De extra kosten die hiermee samenhangen passen daarom nu niet binnen onze besparingsdoelstelling. We volgen de ontwikkelingen in de markt en heroverwegen deze keuze wanneer de omstandigheden veranderen.

Ook bundelen we nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk naar locatie en woningtype. Door projecten te clusteren, kunnen we efficiënter ontwikkelen en ontstaat een duidelijker en aantrekkelijker aanbod voor aannemers. Dit vergroot de mogelijkheden om scherpe prijsafspraken te maken, zonder in te leveren op kwaliteit.

Tot slot werken we aan het opzetten van Product-Marktcombinaties (PMC's). Daarbij delen we woningen eenduidig in op basis van woningtype, aantal slaapkamers en huishoudensgrootte. Deze indeling ondersteunt beter onderbouwde keuzes voor ons huidige en toekomstige vastgoedbezit. Bovendien maakt dit het mogelijk om functionele en technische eisen verder te standaardiseren. Door meer te werken met vaste uitgangspunten en minder maatwerk toe te passen, kunnen we structureel kosten besparen.

Circulariteit

In onze visie vinden we circulariteit belangrijk. Op dit moment geven we voorrang aan nieuwbouw en verduurzaming, omdat deze meer directe impact hebben op onze huurders.

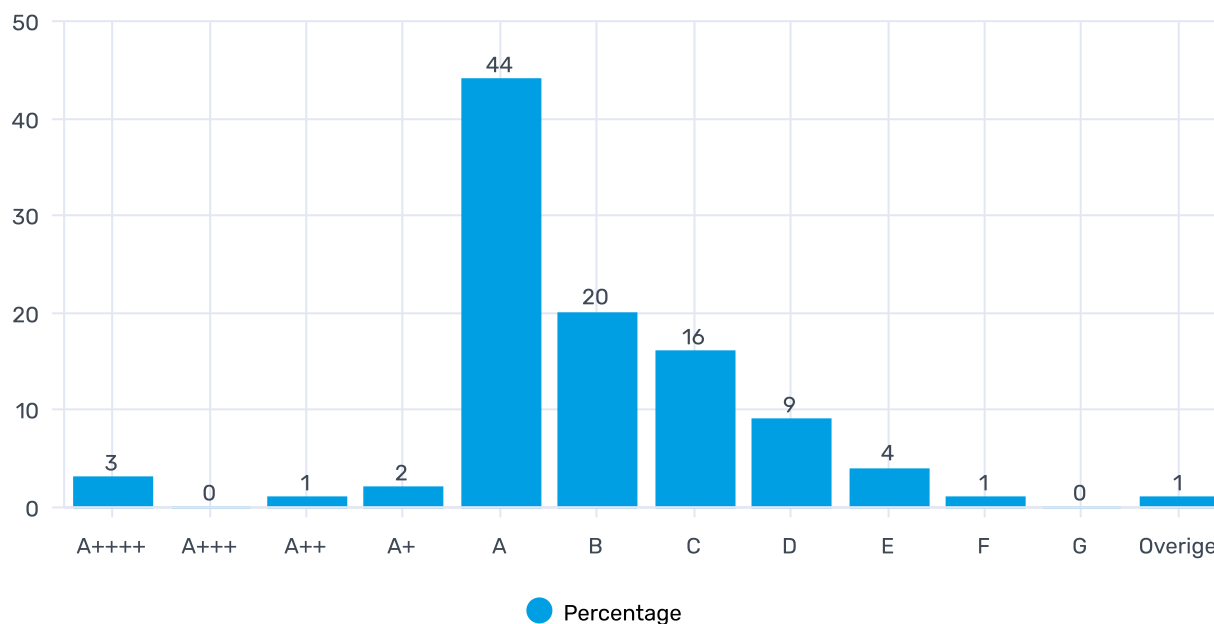
In 2025 zijn we gestart met pilots om ervaring op te doen. In nieuwbouwprojecten passen we circulaire keukens toe. Ook bij slooppjecten werken we met aandacht voor hergebruik van materialen. Bij het project Groenkamp in Zuidlaren gebruikten we voor het eerst een materialenpaspoort. Binnen ons verduurzamingsprogramma maken we waar mogelijk gebruik van circulaire

materialen, bijvoorbeeld bij isolatie.

In 2026 evalueren we onze werkwijze en onderzoeken we hoe we circulariteit verder kunnen uitbreiden.

Energie neutrale woningvoorraad in 2050

Net als vorig jaar werken we via ons investeringsprogramma aan de verbetering van circa 1.100 woningen in de komende negen jaar. Deze woningen brengen we minimaal naar energielabel A of naar de isolatiestandaard. Daarmee zorgen we ervoor dat de woningen goed geïsoleerd zijn en voorbereid op een volgende stap.



Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is het afgelopen jaar succesvol aanbesteed en uitgevoerd. Dit hebben we bereikt door scherpere keuzes te maken in de selectie van leveranciers en door werkzaamheden te bundelen in grotere projecten, waarmee we binnen de begroting zijn gebleven.

Het planmatig onderhoud bestaat uit uiteenlopende werkzaamheden, zoals dakwerk, voegwerk en schilderwerk. Deze activiteiten worden meerdere jaren vooruit gepland op basis van vaste onderhoudsintervallen. Zo wordt schilderwerk in principe eens per acht jaar uitgevoerd. Indien nodig vindt halverwege, na ongeveer vier jaar, een tussenbeurt plaats.

- Groot planmatig onderhoud – 493 woningen
- Klein planmatig onderhoud – 555 woningen

Contractonderhoud

In 2025 zijn nieuwe contracten voor installatiewerk ingegaan. Door stijgende prijzen hebben we iets meer uitgegeven dan begroot.

We kijken toch terug op een goed jaar, waarin we veel hebben gedaan. Zo zijn we gestart met het waterzijdig inregelen van cv-ketels. Dit zorgt voor meer comfort in huis en helpt huurders energie te besparen. We onderzoeken of we deze aanpak samen met gemeenten op grotere schaal kunnen toepassen.

In 2025 hebben we:

- 254 cv-ketels vervangen
- 184 mechanische ventilatiesystemen vervangen

Onder contractonderhoud vallen naast installatiewerk ook andere werkzaamheden, zoals groenonderhoud, schoonmaak, boomonderhoud, rioleringswerk en onderhoud aan liften en automatische deuren. Ook energiecontracten maken hier onderdeel van uit.

Binnenonderhoud

Elk jaar vernieuwen we badkamers, douches, toiletten en keukens in een groot aantal woningen. Dit doen we in overleg met de huurder. Komt het moment niet goed uit of vindt de huurder vervanging nog niet nodig, dan stellen we dit uit tot een later moment, bijvoorbeeld bij een verhuizing.

Waar nodig vervangen we ook het hang- en sluitwerk, zodat woningen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Douches	124
Keukens	134
Toiletten	56
Hang en sluitwerk	18

Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

In 2025 hebben we hard gewerkt aan de implementatie van de MJOB. Met goed resultaat. De kwaliteit van de MJOB is inmiddels van voldoende kwaliteit en is de basis voor de doorrekening van de meerjarenbegroting 2026–2040 en de beleidswaarde (met een horizon van 60 jaar). Eind 2025 hebben we Vastware als softwarepakket geïmplementeerd ter ondersteuning van het MJOB-proces. De betrokken medewerkers zijn inmiddels getraind in het gebruik van het systeem en in het uitvoeren van conditiemetingen, zodat de onderhoudstoestand van wooncomplexen zo objectief mogelijk wordt beoordeeld.

We liggen op schema om de MJOB ultimo 2026 te laten voldoen aan de eisen die gelden voor de onderbouwing van de beleidswaarde in de jaarrekening. Ook de inrichting van de MJOB in het systeem en in onze werkprocessen verloopt volgens planning.

Reparatie- en mutatieonderhoud

In 2025 bleven de kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud binnen de begroting. Vorig jaar zijn we gestart met extra inzet op kostenbeheersing binnen het dagelijks onderhoud. Ook over 2025 zien we positieve resultaten op het onderhoud. Bij het reparatieonderhoud zien we een daling van het aantal verzoeken met 14%. De gemiddelde kosten zijn gedaald naar € 286 per klus. Het mutatieonderhoud is uitgekomen in lijn met begroting. Wel een stijging ten opzichte van vorig jaar, wat deels wordt veroorzaakt door ons nieuwe tuinbeleid (tuinonderhoud bij mutatie).



06 Organisatie

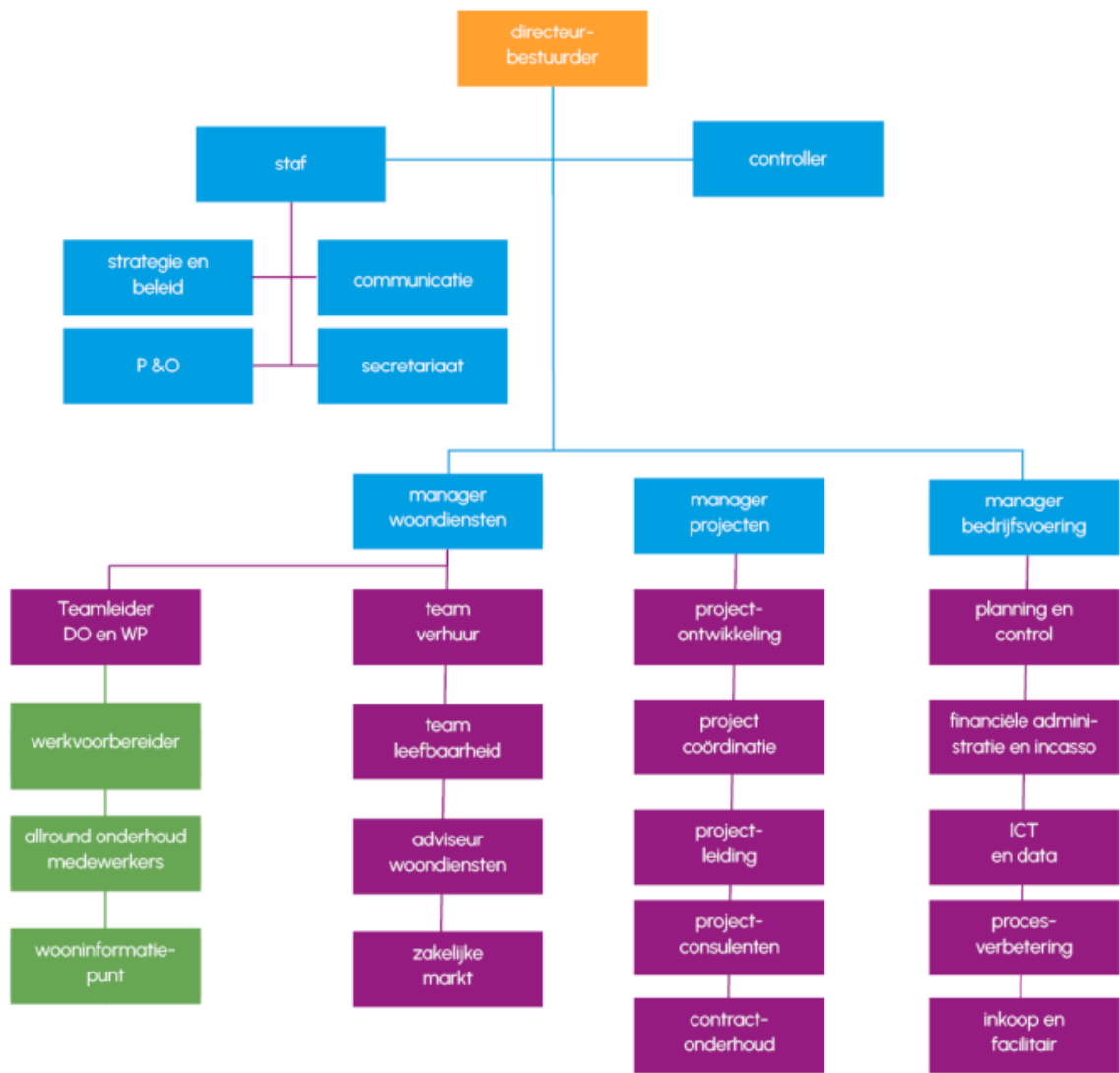
Onze medewerkers vormen het hart van Woonborg. Met circa 70 medewerkers werken zij dagelijks aan het realiseren van onze maatschappelijke opgave: voldoende, betaalbare en duurzame woningen in leefbare dorpen en buurten.

Ondanks een krappe arbeidsmarkt zijn wij er in 2025 in geslaagd belangrijke vacatures in te vullen, onder andere op het gebied van communicatie en contractbeheer. Tegelijkertijd hebben we tijdelijk expertise ingehuurd om de continuïteit te borgen en specifieke kennis te versterken, onder meer op het gebied van portefeuillemanagement en strategische vastgoedsturing. Bij de werving en selectie van medewerkers houden we rekening met een evenwichtige samenstelling van het personeelsbestand, met aandacht voor diversiteit en inclusie (geslacht, leeftijd, achtergrond, cultuur, etc.). Woonborg is van mening dat diversiteit verschillende perspectieven genereert.

Organisatieontwikkeling: van beherend naar ontwikkelend

In 2025 hebben we gerichte stappen gezet in de ontwikkeling van Woonborg van een meer beherende naar een sterker ontwikkelende corporatie. In brede sessies met managers, medewerkers en OR-leden is gesproken over de toekomstige inrichting van de organisatie. In vervolgsessies is verder verdiept op structuur, rollen en verantwoordelijkheden. Dit alles heeft geresulteerd in een gewijzigd organogram, verplaatsing en toevoeging van functies, waarmee we als organisatie gaan doorontwikkelen op integrale samenwerking, slimmere processen en sturen met goede data-analyses. We gaan in 2026 onder meer functies toevoegen op gebied van inkoop, procesverbetering, data-analyse en informatie- en datamanagement. Op deze wijze zorgen dat we intern onze randvoorwaarden nog beter geregeld hebben om onze prestatieafspraken te kunnen waarmaken.

Organogram



GEMIDDELDE LEEFTIJD

47,7

GEMIDDELD AANTAL DIENSTJAREN

8,6

Aantal jaar	Percentage
< 25 jaar	1%
25 – 35 jaar	11%
35 – 45 jaar	28%
45 – 55 jaar	31%
> 55 jaar	29%
Totaal	100%

Aantal jaar	Percentage
< 5 jaar	57%
5 – 10 jaar	17%
10 – 15 jaar	1%
15 – 20 jaar	10%
> 20 jaar	14%
Totaal	100%

Kengetallen	
Gemiddeld aantal fte bezetting	60
Aantal fte per 31 december	60
Aantal medewerkers per 31 december	72
Deeltijd	62%
Voltijds	38%
Vrouw	49%
Man	51%
Verzuimpercentage	3,9%
Meldingsfrequentie	0,69

Leren en ontwikkelen

Maatschappelijke- en technologische ontwikkelingen gaan snel. Ook op het gebied van digitalisering volgen ontwikkelingen elkaar in een rap tempo op. Wij stimuleren medewerkers daarom om zich te blijven ontwikkelen en bieden ruime mogelijkheden. Je bent immers nooit uitgeleerd! Dit doen we vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt aan mooi werk voor onze huurders én aan het werkplezier van medewerkers.

In 2025 gaven we bijna € 125.000 uit aan opleiding en ontwikkeling. Het budget besteedden we onder andere aan begeleiding/coaching (individueel of gericht op het team), omgaan met agressie, training communicatie bij projecten, omgevingswet, fiscale aspecten, samenwerken bij bijzondere doelgroepen en het schrijven van heldere notities. Daarnaast koos een deel van de medewerkers een opleiding/training vanuit het persoonlijk opleidingsbudget.

Sinds 2025 werken we met de zogenoemde Woonborgacademie, voor iedere functie is in kaart gebracht welke scholing verplicht dan wel aanbevolen is. De academie is gekoppeld aan ons personeelsinformatiesysteem.

Trainees en stagiaires

Woonborg doet vanaf 2022 mee aan het tweejarige traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. We zien dat het voor corporaties lastiger wordt om vacatures in te vullen. Veel jonge hoogopgeleide mensen uit het Noorden trekken naar het westen. Zij weten de corporaties in het noorden niet te vinden. Bovendien spelen er inhoudelijke thema's waar corporaties zelf niet aan toe komen. Door deel te nemen aan dit programma creëren we een win-win situatie. In 2025 is een trainee uit dit programma in dienst getreden.

Naast trainees begeleiden we ook een BBL-leerling (gericht op het allround vakmanschap) en een HBO- afstudeerder.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft regelmatig overleg met de directeur-bestuurder. Zowel formeel als informeel. In 2025 vonden 6 reguliere overlegvergaderingen plaats en een extra overleg i.v.m. de organisatieontwikkeling. Een greep uit de onderwerpen die besproken zijn: evaluatie introductiebeleid, Rioolheffing, MTO 2025, de nieuwe Governancecode, presentatie uitkomsten evaluatie agressie (enquête en beleid) en verbouwing kantoor.

De volgende instemmings- en/of adviesaanvragen zijn ingediend en behandeld: benoeming directeur bestuurder, collectieve verlofdagen en de toekomstgerichte organisatie.

P&O beleid

MTO (medewerkerstevredenheidsonderzoek)

In het laatste kwartaal van 2025 vond de tweede meting van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) plaats. De eerste meting werd twee jaar eerder uitgevoerd. Met een respons van 90% was de betrokkenheid groot. Medewerkers ontvingen direct na het invullen van de vragenlijst een persoonlijke rapportage. De resultaten op afdelingsniveau zijn vervolgens door de leidinggevenden teruggekoppeld en met de teams besproken.

Tijdens een gezamenlijke sessie met leidinggevenden zijn de organisatiebrede uitkomsten geanalyseerd en zijn de belangrijkste verbeterkansen benoemd. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak met drie centrale lijnen: het versterken van wat goed gaat, het verdiepen op thema's die nadere duiding vragen en het gericht werken aan de grootste ontwikkelpunten van de organisatie.

We koesteren de ruimte die Woonborg biedt voor eigen verantwoordelijkheid en de ontwikkeling van medewerkers. Tegelijkertijd nemen we onze overlegstructuren onder de loep om te beoordelen of deze nog aansluiten bij de huidige behoefte en ambitie van de organisatie. De belangrijkste acties richten zich op het aanbrengen van meer focus, het slim omgaan met ieders energie en het versterken van voorbeeldgedrag door leidinggevenden, met speciale aandacht voor het geven en ontvangen van feedback.

Meldingen (agressie, ongewenste omgangsvormen en (bijna)ongevallen)

In 2025 hebben we onderzocht hoe vaak medewerkers te maken hebben met agressie en hoe zij hun veiligheid ervaren. Het onderzoek is uitgevoerd via een vragenlijst, ontwikkeld door een tijdelijke werkgroep samen met de Arbowerkgroep. In totaal hebben 39 medewerkers de vragenlijst ingevuld.

De vragen gingen over de frequentie van verschillende vormen van agressie (verbaal, fysiek, discriminatie, digitaal en seksuele intimidatie), het meldgedrag, de veiligheidsbeleving binnen en buiten kantoor en de mate waarin medewerkers zich voldoende toegerust voelen om met agressie om te gaan. Ook is gevraagd welke verbeteringen zij wenselijk vinden.

De belangrijkste verbeterpunten zijn:

- het verder verlagen van de drempel om meldingen te doen;
- het vaker (op vrijwillige basis) aanbieden van agressietrainingen;
- meer structurele aandacht voor het thema in werkoverleggen.

Woonborg heeft een gedragscode met bijbehorende meldingsregeling. In 2025 ontvingen de interne en externe vertrouwenspersonen geen meldingen van agressie of ongewenste omgangsvormen.

Wel zijn er in 2025 meer meldingen van agressie geregistreerd dan in voorgaande jaren. Waar dit normaal tussen de 0 en 2 meldingen per jaar lag, zijn er dit jaar 5 meldingen gedaan. Dit betekent niet dat er sprake was van meer agressieve situaties. De stijging hangt vooral samen met een grotere bekendheid van de meldingsregeling en een lagere drempel om te melden.

We hebben in 2025 geen (bijna) bedrijfsongevallen gehad.

ARBO

In het kader van vitaliteit organiseerde de arbowerkgroep een clinic padellen en twee workshops over slapen dan wel relaxed werken.

Informatie, data en automatisering

In 2023 zijn we, vanuit een gezamenlijke digitale visie, gestart met een samenwerking op het gebied van ICT met Wold & Waard in Leek. Sindsdien werkt ons ICT-team voor beide organisaties op basis van gedeelde leidende principes. In 2025 hebben we deze samenwerking en de huidige structuur geëvalueerd. Daarbij is de basis gelegd voor een herinrichting van het ICT-team, met meer nadruk op regievoering en meer focus op informatie- en datamanagement.

2025 stond daarnaast in het teken van inzicht. We hebben onderzocht hoe ons primaire systeem is ingericht en wordt gebruikt, en hoe het staat met de kwaliteit van onze vastgoeddata. Beide trajecten hebben duidelijk gemaakt waar we nu staan, waar op korte termijn verbetering nodig is en welke stappen nodig zijn voor de lange termijn.

In 2026 richten we het ICT-team volgens de nieuwe structuur in. Daarnaast werken we aan een meerjarenvisie op ons applicatielandschap, met een bijbehorende routekaart. Ook richten we onze processen voor informatie- en datamanagement verder in en zetten we gerichte stappen om de datakwaliteit te verbeteren vanuit één samenhangende aanpak.

Informatiebeveiliging

De digitale veiligheid van Woonborg is erg belangrijk. We willen persoonsgegevens van medewerkers en huurders goed beschermen. Ook willen we ervoor zorgen dat onze dienstverlening door kan gaan en dat we reputatieschade voorkomen.

In 2025 hebben we onze informatiebeveiliging verder verbeterd. We hebben geïnvesteerd in de beveiliging van werkplekken en ons netwerk. Daarnaast hebben we stappen gezet in beleid, kennis en bewustwording binnen de organisatie.

We hebben twee nieuwe securitypartners gecontracteerd. Zij helpen ons bij het vergroten van kennis en bewustzijn over informatiebeveiliging. Ook maken we gebruik van een Security Officer as a Service.

Informatiebeveiliging en cybersecurity staan inmiddels vast op de agenda van het management en de Raad van Commissarissen. Het onderwerp krijgt steeds meer aandacht van bestuur en toezichthouders. Dat is een goede ontwikkeling, waar we ook de komende jaren actief aan blijven werken.

AI binnen Woonborg

AI-toepassingen zoals Microsoft Copilot, ChatGPT en Gemini worden steeds vaker gebruikt in het dagelijkse werk. Ook onze softwareleveranciers voegen steeds meer AI toe aan hun systemen. Dit biedt kansen voor efficiënter werken en meer gemak. Tegelijk brengt het ook risico's met zich mee, bijvoorbeeld op het gebied van privacy, wetgeving en dataveiligheid.

Daarom hebben we in 2025 een pilot uitgevoerd met Microsoft Copilot om te onderzoeken wat de toegevoegde waarde is. Ook hebben we 'gouden regels' opgesteld. Deze helpen medewerkers om bewust en zorgvuldig met AI om te gaan.

We verwachten dat AI ons werk de komende jaren verder zal veranderen. We volgen deze ontwikkelingen daarom goed en blijven alert op kansen en risico's.

Aedes Benchmark

Net als andere jaren hebben we deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Hiermee vergelijken we onze resultaten met die van andere woningcorporaties. Het doel is om te leren van de uitkomsten en onszelf continu te blijven verbeteren.

- We zijn trots op onze A-score op het huurdersoordeel. Dat laat zien dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening.
- Op andere onderdelen, zoals financiën, duurzaamheid en onderhoud & verbetering, scoren we iets onder het gemiddelde. De ontwikkeling over meerdere jaren laat een positieve trend zien.
- Bij de bedrijfslasten zien we een stabiele stijging. We kiezen er bewust voor om meer te investeren in onze organisatie, zodat onze basis op orde is en we toekomstbestendig blijven.
- Op het gebied van duurzaamheid bewegen we ons stap voor stap richting het gemiddelde. De scores laten hier een dalende trend zien, wat betekent dat we ons verbeteren ten opzichte van eerdere jaren.
- Bij onderhoud & verbetering liggen er nog kansen, met name op de technische kwaliteit en de ervaren woonkwaliteit.
- Daarnaast ontvangen we in de benchmark scores op de onderdelen beschikbaarheid & betaalbaarheid en leefbaarheid. Ook deze uitkomsten nemen we mee in onze verdere verbeterstappen.

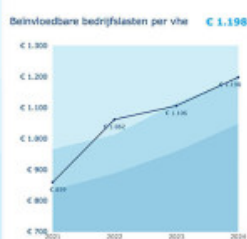
Stichting Woonborg

2025



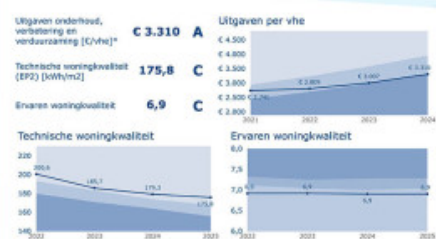
HUURDERSOORDEEL

A



FINANCIËN

C



ONDERHOUD & VERBETERING

B

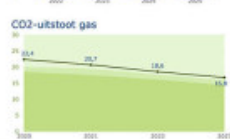
DUURZAAMHEID

C

Isolatieprestatie [kWh/m2] **36,8 B**

Energetische prestatie (EP2) [kWh/m2] **175,8 C**

CO2-uitstoot gas [kg/m2] **16,8 C**



BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Verhouding huur / maximaal toegestane huur **56,6%**

Gemiddelde huur (DAEB)



Aantal nieuwbouw wooneenheden per jaar



LEEFBAARHEID

Veiligheidsgevoel **7,5 7,5**

Ervaren overlast **7,0 7,0**

Schone en nette buurt **6,7 6,7**

Ervaren inzet corporatie **6,2 6,2**

Leefbaarheidsuitgaven **€ 135 € 163**

2024 2025



benchmark

Aedes Benchmark



07 Financiën

Interview Sjouke Veldhuis - manager Bedrijfsvoering



**'ALS JE PROCESSEN EENVOUDIGER MAAKT,
ONTSTAAT RUIMTE OM TE ONTWIKKELEN'**

Bedrijfsvoering als aanjager van ontwikkeling

Voor Sjouke Veldhuis, manager Bedrijfsvoering bij Woonborg, zit organisatieontwikkeling zelden in grote woorden of zichtbare koerswijzigingen. Die begint juist achter de schermen: in processen, systemen, informatie en sturing. "Als je processen eenvoudiger maakt", zegt hij, "ontstaat er ruimte. Ruimte om keuzes te maken, om te investeren en om als organisatie echt in beweging te komen."

Sjouke werkt ruim twee jaar bij Woonborg en heeft een lange staat van dienst in de corporatiesector. Per 1 januari 2026 veranderde zijn functienaam van manager Financiën en Ondersteuning naar manager Bedrijfsvoering. Die wijziging is bewust gekozen. "Bedrijfsvoering is breder dan financiën alleen. Het gaat ook over ICT, informatievoorziening, inkoop, datakwaliteit en procesinrichting. Alles wat nodig is om de organisatie goed te laten functioneren én toekomstbestendig te maken."

Van voorzichtigheid naar benutten van ruimte

In 2025 is Woonborg nadrukkelijk begonnen met de beweging van een beheerende naar een ontwikkelende corporatie. Voor Bedrijfsvoering betekent dat vooral: anders kijken naar risico's en mogelijkheden. "Financieel gezien stonden we er al goed voor", legt Sjouke uit. "We voldeden ruim aan de externe normen. Maar intern waren we vaak nóg strenger voor onszelf. Daardoor waren we soms voorzichtiger dan nodig."

Die interne voorzichtigheid is in 2025 onder de loep genomen. Interne normen zijn losgelaten, de financieringsstrategie is geactualiseerd en besluitvorming is vereenvoudigd. "Niet elk project hoeft op tig manieren te worden doorgerekend. Soms is het voldoende om naar een paar kernindicatoren te kijken. Dat vraagt vertrouwen en een andere manier van denken."

Ontwikkelen begint aan de achterkant

Voor Bedrijfsvoering zit de verandering niet aan de voorkant van de organisatie, maar juist in de ondersteuning ervan. "Wij zitten niet bij de schop in de grond, maar zorgen dat processen eenvoudiger worden en besluiten sneller genomen kunnen worden. Dat vraagt om betere samenwerking binnen de organisatie en heldere keuzes."

Een concreet voorbeeld daarvan is het projectportfolio-overleg dat in 2025 is ingevoerd. In dit overleg worden alle interne bedrijfs-, verbeter- en ICT-projecten gezamenlijk gemonitord. "We krijgen zo beter zicht op onze capaciteit en prioriteiten. Vaak vragen we dezelfde collega's voor meerdere projecten. Door dat centraal te organiseren, voorkomen we overbelasting en kunnen we realistischer plannen. Uiteindelijk moeten huurders hier vooral van merken dat Woonborg sneller en beter keuzes kan maken."

” De waarde van vertragen

Resultaten die niet altijd zichtbaar zijn

Terugkijkend op 2025 ziet Sjouke veel stappen die misschien niet direct opvallen, maar wel cruciaal zijn. De informatievoorziening richting bestuur en Raad van Commissarissen is verbeterd, rapportages zijn vereenvoudigd en van hogere kwaliteit geworden en het digitale proces rondom het jaarverslag is ingericht. "Dat zijn randvoorwaarden om goed te kunnen sturen."

Ook op het gebied van digitalisering is geïnvesteerd. Het nieuwe intranet – Wies – is live gegaan, er is een pilot gestart met AI-toepassingen via Copilot en de aandacht voor privacy en cybersecurity is verder vergroot. "Digitalisering biedt kansen, maar brengt ook risico's met zich mee. Beveiliging is daarom geen bijzaak, maar een voorwaarde."

Een belangrijke mijlpaal in 2025 was de Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). “Toen ik begon, was die er niet. Inmiddels ligt er voor het eerst een MJOB voor zestig jaar.” Die begroting is met ingang van 2026 verplicht als onderdeel van de Beleidswaarde, maar vooral waardevol voor de sturing. “We hebben nu veel beter inzicht in toekomstig onderhoud en kunnen daar onze keuzes op baseren.”

Zakelijk én sociaal

Bedrijfsvoering raakt ook direct aan de maatschappelijke opdracht van Woonborg. Zo zijn de huurachterstanden laag: 0,21 procent van de totale huursom. “Dat is niet alleen financieel gunstig”, zegt Sjouke, “maar vooral belangrijk voor huurders. Achter een huurachterstand schuilt vaak meer problematiek. Daarom kiezen we voor vroeg contact en maatwerk, niet voor druk of dreiging.”

Ook het proces rond de jaarrekening noemt hij als voorbeeld van professionalisering. “De accountantscontrole verliep soepel, efficiënt, maar ook digitaler. Dat laat zien dat onze verantwoording op orde is.”

Verder bouwen

Voor 2026 verwacht Sjouke een jaar waarin veel samenkomt. Er komt een nieuwe directeur-bestuurder en de afdeling Bedrijfsvoering wordt verder uitgebreid, met nieuwe functies op het gebied van data, informatie, procesverbetering en inkoop. “Onze uitdaging is om de basis stabiel te houden, terwijl we tegelijkertijd ruimte creëren voor verdere ontwikkeling.”

Een belangrijk speerpunt is informatiemanagement. ICT krijgt nadrukkelijker een regierol en ontwikkelt een visie op het applicatielandschap. “Minder losse systemen en Excel-overzichten, meer samenhang en eenduidige data. Dat kost tijd, maar is essentieel om als ontwikkelende corporatie goed te kunnen functioneren.”

De waarde van vertragen

Tot slot deelt Sjouke een persoonlijke les uit 2025. “Af en toe moet je even vertragen. Er is veel ambitie en enthousiasme, maar niet alles kan tegelijk. Juist door focus aan te brengen en stappen bewust te zetten, ontstaat ruimte. Ontwikkeling kost tijd. Door processen eenvoudiger te maken en steeds te blijven uitleggen wat we bedoelen en waarom, maken we die beweging duurzaam.”

Financieel beleid en financiële continuïteit

Woonborg stelt haar volkshuisvestelijke taak centraal. Daarbij vinden wij betaalbaarheid van onze woningen essentieel – zowel nu als in de toekomst. Om onze strategische en portefeuilledoelstellingen te realiseren, is een gezonde financiële basis een belangrijke randvoorwaarde.

Wij toetsen periodiek of onze strategische doelstellingen op de middellange en lange termijn financieel haalbaar blijven. In die zin handelen wij als rentmeester van het maatschappelijk kapitaal dat door huurders is en wordt opgebracht. Het waarborgen van onze financiële continuïteit is daarom een kernverantwoordelijkheid.

Ons financieel beleid is zowel richtinggevend als randvoorwaardelijk. Financiën zijn onlosmakelijk verbonden met al onze activiteiten. We zetten onze middelen zo doelmatig mogelijk in. Financieel rendement is voor ons geen doel op zich, maar een voorwaarde om onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen blijven uitvoeren.

Wij voeren een actief beleid op onze operationele en investeringskasstromen. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de samenhang tussen de resultaten uit de operationele kasstromen en de omvang van onze investeringen.

Begin 2025 hebben we ons interne normenkader ingetrokken. Sindsdien richten wij ons op het minimaal voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor ontstaat meer financiële ruimte om onze maatschappelijke opgave te realiseren. Tegelijkertijd zorgt een robuuste financiële inrichting ervoor dat wij minder gevoelig zijn voor sectorbrede schommelingen. Binnen de sector en bij toezichthouders zien wij bovendien een verschuivende opvatting over het aanhouden van extra financiële buffers. Wij kiezen ervoor ons vermogen zo maximaal mogelijk in te zetten voor de opgave in ons werkgebied.

Eind 2025 hebben wij onze financieringsstrategie herijkt. Aanleiding was de ambitie uit het portefeuilleplan 2025–2039. Dit plan bevat een aanzienlijke opgave, waaronder de toevoeging van netto 850 woningen aan onze portefeuille. Om deze investeringen nu en in de toekomst mogelijk te maken, hebben we een nieuwe financieringsstrategie vastgesteld.

De doelstellingen hiervan zijn:

- het waarborgen van voldoende investeringscapaciteit op lange termijn;
- het zekerstellen van toegang tot de kapitaalmarkt;
- het creëren van voldoende zekerheid en flexibiliteit in de externe financiering;
- het realiseren van optimale financieringskosten binnen een vastgesteld risicokader.

Financiële positie en kengetallen

In deze paragraaf geven we inzicht in de belangrijkste financiële ratio's per jaareinde 2025, die gezamenlijk de financiële continuïteit weerspiegelen.

De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen:

1. Liquiditeit: de mate waarin de organisatie op korte termijn beschikt over voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen.
2. Solvabiliteit: de mate waarin voldoende vermogen beschikbaar is om de huidige verplichtingen en mogelijke verliezen op te vangen.
3. Dekkingsratio: de mate waarin voldoende middelen aanwezig zijn om een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen.

De financiële positie wordt beoordeeld op basis van vijf financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en operationele kasstroom.

In de volgende tabel staan de ratio's en de daarbij behorende Aw en WSW-normen:

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	2025	2024
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4%	2,97	2,89
Loan to Value (LTV)	< 70%	34,7	33,2
Solvabiliteitsratio	> 30%	62,3	63,6
Dekkingsratio	< 70%	20,6	22,4
Onderpandratio	< 70%	19,7	21,2

Voor alle ratio's voldoen we ruimschoots aan het externe normenkader. Daarnaast zien we voor de ICR, dekkingsratio en onderpandratio een verbetering ten opzichte van 2024.

Beoordeling Aw en WSW

De Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen een gezamenlijk beoordelingskader voor de financiële continuïteit. De Aw richt zich daarnaast op de governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel.

Autoriteit Wonen (Aw)

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wél onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Oordeel Aw per juli 2025: de risico inschatting voor Woonborg is "laag" op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW stelt jaarlijks per corporatie risicoklassen vast. WSW bepaalt deze risicoklasse op basis van de financial risks en business risks. De beoordeling is gebaseerd op de ratio's uit de jaarrekening, de dVi en dPi. De business risks bepaalt het WSW door Woonborg op 24 kwalitatieve business risks te wegen. De risicoklasse bepaalt de voorwaarden voor borging. In 2025 is de risicoklasse van Woonborg volgens het WSW laag tot gemiddeld.

Waardeontwikkeling vastgoed en vermogen

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waarde van ons bezit steeg met 15,7%. Op grond van de Woningwet (artikel 35, lid 2) moet een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie waarden op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: "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 de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Ook in 2025 is het woningtekort verder toegenomen. Hierdoor is de interesse in de koopmarkt groot. Voor de woningportefeuille van Woonborg heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. Daarbij merken we op dat dit verkoopscenario een fictief scenario betreft omdat we niet voornemens zijn om al ons bezit te verkopen. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is met € 114 miljoen gestegen tot € 842 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 15,7%. In de jaarrekening vindt u een overzicht van ons woningbezit per 31 december 2025 en de bijbehorende waarde.

Twee uitzonderingen op het waarden van de marktwaarde

Woonborg past voor de waardering van het volledige bezit de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde toe. We hanteren twee uitzonderingen waarop we de full-versie toepassen:

1. Woningen in het verzakkingsgebied in Roden. Zie ook paragraaf 10.10.
2. Bedrijfsonroerendgoed gekwalificeerd als niet-DAEB.

Om de basisversie en de full-versie naast elkaar toe te kunnen passen, hebben we een analyse gemaakt van ons bezit en vastgesteld dat het type en de samenstelling van ons bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die deze versies voorschrijven. Wij hebben ook geconcludeerd dat de toepassing van de basis- en full-versie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat geldt voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Voor de full-versie waardering van de verzakte woningen in Roden en de bedrijfsonroerendgoed-portefeuille maken we gebruik van de diensten van één taxateur. De opdrachtverstrekking aan deze taxateur gebeurde conform de eisen van het Handboek van het ministerie van BZK en daar ging een offertetraject met meerdere aanbieders aan vooraf. De geselecteerde taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), is onafhankelijk en voert verder geen andere werkzaamheden uit voor Woonborg.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, berekend op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonborg. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed en ook 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 marktwaarde is berekend op basis van de marktwaardemethodiek. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt de huur na mutatie op de markthuurlaag gezet en worden woningen uitgepand als dit een hogere marktwaarde oplevert. Als corporatie hebben we de maatschappelijke taak om woningen te blijven verhuren voor een betaalbare huurprijs en zullen we deze waarde dus nooit ontvangen. Daarom hechten we meer waarde aan de beleidswaarde, waarbij de huren na mutatie niet worden ingerekend worden tegen de streefhuur. Daarnaast worden de woningen niet uitgepand in het kader van beschikbaarheid. Tenslotte wijken onze kosten voor beheer en onderhoud af van de normatieve kosten die beleidsmatig worden gehanteerd. Dit heeft onder meer te maken met de uitgaven die we doen in het kader van leefbaarheid of een hogere onderhoudskosten. Ook rekenen we met een 60-jarige exploitatieperiode(eeuwigdurend) voor de beleidswaarde, in tegenstelling tot de marktwaardemethodiek. De kasstromen contant tegen een sociale disconteringsvoet die lager ligt onder de marktwaarde en niet met een maximaalscenario. Hiermee komt onze beleidswaarde uit op € 480,4 miljoen. De beleidswaarde wordt samengevat in het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. In paragraaf 10.2 hebben we de normen vanuit dit toezichtmodel vergeleken met de cijfers en scores van Woonborg op de ratio's.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsregels. De uitkomsten hiervan zijn van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling is afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten en schattingen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Wij hebben een inschatting gemaakt van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde omdat het DAEB bezit op langere termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en de marktwaarde van het bezit in exploitatie. De waardebepaling is afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten en schattingen. Dit verschil bedraagt circa € 362 miljoen. Dit betekent dat de beleidswaarde van het bezit in exploitatie lager is dan de lange termijn realiseerbare kasstroom.

Waardeontwikkeling Eigen Vermogen

Per 31 december 2025 bedraagt ons eigen vermogen € 669 miljoen (2024: € 577 miljoen). De toename van het eigen vermogen is hoofdzakelijk het gevolg van een waardestijging van € 92 miljoen. Dit resultaat wordt in 2025 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De herwaarderingsreserve bestaat uit ongerealiseerde herwaarderings. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald. Hiermee voldoet de waardering aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Kasstromen

Het jaarresultaat wordt sterk beïnvloed door boekhoudkundige effecten, met name door op- en afwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van onze financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2025 zijn:

(Totale kasstromen, bedragen x € 1.000)	Realisatie	Begroting	Vershil	Vershil in %
Operationele kasstroom	7.955	7.422	533	7%
(Des)investeringskasstroom	-22.957	-37.607	14.650	-39%
Mutatie liquide middelen	916	-14	930	
Financieringskasstroom	15.918	30.171	-14.253	-47%

Toelichting operationele kasstroom

De operationele kasstroom is 7% gunstiger dan begroot. Dit komt onder meer door hogere huurinkomsten en lagere onderhoudsuitgaven.

Toelichting investeringskasstroom

De investeringskasstroom ligt 39% onder de begroting. De uitgaven aan nieuwbouw zijn lager dan begroot omdat het nieuwbouwproject flexwoningen in Roden niet is doorgegaan. De kasstromen voor aankoop liggen aanzienlijk lager doordat we de aankoop van 118 woningen hebben gefinancierd met een Activa-Passiva transactie waardoor we de aankoop deels hebben gefinancierd door het overnemen van bestaande leningen van de verkopende partij. De verkoopopbrengsten zijn lager dan begroot door minder verkochte woningen.

Financiering en renterisicobeheer

Voor het realiseren van onze ambities zijn wij voor een deel afhankelijk van externe financiering. Tegelijkertijd staat onze operationele kasstroom onder druk. Het financiële beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) – inclusief de normen voor rente-, krediet- en liquiditeitsrisico's – bepaalt mede onze investeringscapaciteit.

We beheersen deze risico's door het inhuren van expertise op het gebied van treasury. We bewaken de financieringsbehoefte op zowel korte als lange termijn en de wijze waarop deze wordt ingevuld en we toetsen onze treasury activiteiten aan ons Treasurystatuut en de financieringsstrategie.

Financieringsstrategie

Om onze financiële continuïteit te borgen (en ook te voldoen aan het beoordelingskader) is in 2025 de financieringsstrategie geactualiseerd.

Financiering

Elk jaar brengen we de voorgenomen treasury-activiteiten in beeld en verantwoorden deze in het treasuryjaarplan. In dit plan is het mandaat van de bestuurder vastgelegd. De RvC heeft het jaarplan 2025 goedgekeurd. In het treasuryjaarplan 2025 was aangekondigd dat onze financieringsbehoefte € 38,0 miljoen zou zijn (inclusief liquiditeitsbuffer van € 3,6 miljoen). Ons borgingsplafond is aangepast naar € 172,2 miljoen eind 2025. Voor 2026 hebben wij een borgingsplafond van € 177,0 miljoen. Wij hebben in 2025 voor € 29 miljoen aan reguliere financieringsbehoefte ingevuld. Eind 2025 bedroeg onze post liquide middelen € 1,7 miljoen.

Onze langlopende leningenportefeuille is gestegen van € 144,1 miljoen naar € 166,1 miljoen eind 2025 (exclusief agio). Voor 2026 wordt een financieringsbehoefte voorzien van € 7,5 miljoen voor de realisatie van aankoop-, nieuwbouw- en renovatieplannen. Er staat in 2025 voor € 5,8 miljoen aflossingen gepland.

Renterisico

Renterisico is het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en het resultaat van Woonborg negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. De rentelasten op het vreemd vermogen vormen een belangrijke uitgave. Corporaties met een hoog renterisico ondervinden meer gevolgen van stijgende renteniveaus op de geld- en kapitaalmarkten. Dit kan resulteren in een lagere operationele kasstroom op langere termijn. Woonborg hanteert een in de sector gebruikelijke norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar. Het renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille blijft altijd binnen de norm en blijft ieder jaar ruim binnen deze norm.

Kijkend naar de omvang van de benodigde nieuwe financiering zien we in 2026 een renterisico van 9%. Bij het aantrekken van leningen houden wij rekening met de vervalkalender van reeds bestaande leningen.

Geen belangrijke risico's door rentederivaten

We bezitten twee derivaten tot een bedrag van € 10 miljoen. De derivaten zijn bedoeld om renterisico's van variabele leningen mee af te dekken. De Payer Swap heeft een vaste rente en beschermt tegen een stijgende variabele rente. Hiermee dekken we het renterisico af van een roll-over lening met een variabele rente. Door deze constructie ontstaat geen extra renterisico en is het renterisico van de bestaande leningenportefeuille beperkt. De continuïteit is gewaarborgd. Het afdekken van renterisico's met derivaten is vastgelegd in het Treasurystatuut.

We passen hedge accounting toe en gebruiken swaps uitsluitend ter afdekking van renterisico's, niet om te speculeren. Bij swaps met een onderliggende waarde tot € 7,5 miljoen lopen we een theoretisch liquiditeitsrisico. De negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling ligt onder de drempelwaarde voor de marktwaardeverrekening.

Woonborg heeft geen break-clausules en periodieke marktwaardeverrekening vanuit haar derivatencontracten. Deze producten brengen dan ook geen aanvullende liquiditeitsrisico's met zich mee. Bij zo'n break-clausule bestaat het risico dat de tegenpartij de derivatenovereenkomst tussentijds kan ontbinden met de verplichting om op dat moment de marktwaarde onderling te verrekenen. In 2019 is de NRL (Negative Rescortline Limit) van € 3 miljoen komen te vervallen en hierdoor hoeft vanuit wetgeving geen liquiditeitsbuffer meer te worden aangehouden. Woonborg ziet daarom geen aanleiding om de derivaten te herstructureren. Dat heeft geen toegevoegde waarde, wij voldoen namelijk aan alle regelgeving rondom derivaten.

Onze fiscale strategie en planning

Wij volgen in de fiscale strategie en planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

In 2025 hielden we rekening met:

Pro rata btw

We verrichten zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties, waardoor recht op btw-af trek op de algemene kosten ontstaat. Deze btw-af trek wordt berekend met behulp van de pro rata. Dit is de verhouding van de belaste omzet ten opzichte van de totale omzet.

Energie-investeringsaftrek (EIA)

Onder bepaalde voorwaarden kan er een beroep worden gedaan op de energie-investeringsaftrek. Volgens een bepaalde rekenmethodiek worden de uitgaven gecorrigeerd op het fiscale resultaat.

ATAD1 (Renteaftrekbeperking)

De ATAD1-richtlijn is sinds begin 2019 van kracht. Deze belasting heeft financiële impact op corporaties omdat de aftrekbaarheid van rente wordt beperkt, waardoor de sector fors wordt aangeslagen.

Woonborg heeft zich met veel andere woningcorporaties aangesloten bij een consortium, om met fiscaal adviseurs PWC en Meijburg onze krachten te bundelen en zo na ons bezwaar op de toepassing van de ATAD-richtlijn versneld in beroep te gaan en het onderwerp voor de rechter te brengen.

Stand van zaken aanslagen/aangiften

De aangiften vennootschapsbelasting zijn bij de Belastingdienst ingediend tot en met het jaar 2024. De aanslagen zijn tot en met 2022 definitief geregeld door de Belastingdienst. Tegen de definitieve aanslagen 2021 en 2022 zijn bezwaren ingediend in verband met de toepassing van artikel 15b (ATAD-regeling).

Aardbevingen en Nij Begun

Woonborg bezit woningen in het gebied waar aardbevingen voorkomen. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Woonborg gaat er daarom van uit dat alle vormen van aardbevingsschade volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. Meer dan 95% van het bezit van Woonborg ligt in het aardbevingsschadegebied. Schades worden door Woonborg actief gemeld bij het IMG. Na beschikking en ontvangst van de schadevergoeding, herstelt Woonborg de schade en ontvangt de huurder een tegemoetkoming.

In het voorjaar van 2023 verscheen het rapport van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd “Groningers boven gas”, de reactie “Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen” en de kabinetsreactie “Nij Begun” maken duidelijk: de belangen van de Groningers zijn structureel genegeerd. Het kabinet heeft als antwoord een pakket met 50 maatregelen gepresenteerd voor Groningen en Noord-Drenthe. Voor Woonborg zijn met name twee regelingen relevant:

- Maatregel 29: Woonborg ontvangt van de overheid ca € 9 miljoen euro, welke ten goede komt aan de verduurzamingsinvesteringen naar de Standaard. Inmiddels heeft Woonborg de eerste tranche (ca € 3 miljoen) in 2025 ontvangen. Woonborg verantwoordt de besteding van deze middelen, samen met de andere woningcorporaties in Groningen en Noord-Drenthe, via de website van de Staat van Groningen.
- Maatregel 30: Deze maatregel ziet op de uitbreiding van het toepassingsgebied op subsidie woningverbetering. In september 2025 heeft Woonborg de huurders van het uitgebreide postcodegebied een vergoeding van € 750 uitbetaald. De huurder ontvangt dit bedrag via Woonborg, maar het betreft een subsidieregeling van de overheid welke een tegemoetkoming is aan huurders in het aardbevingsgebied.

Meerjaren perspectief; ontwikkeling van onze kengetallen

Voor het opstellen van het meerjarenperspectief zijn we uitgegaan van de uitgangspunten en inzichten uit het najaar van 2025 voor het opstellen van de meerjarenbegroting 2026-2040.

De financiële middelen van Woonborg staan volledig ten dienste van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen, zonder de financiële continuïteit in gevaar te brengen, optimaal investeren naar vermogen. Jaarlijks wordt in het voorjaar het normenkader vastgesteld, waaraan de meerjarenbegroting moet voldoen om de continuïteit te waarborgen.

In het normenkader zijn de externe normen vermeld waaraan ons financieel beleid moet voldoen. Externe normen komen voort uit wetgeving of vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van de sectorinstituten Aw en WSW. We voldoen aan alle normen van het Aw en WSW. Dit wordt zichtbaar in de onderstaande tabel.

Beleidswaarde	Aw/WSW norm	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4%	1,93	2,44	2,62	2,44	2,08
Loan to Value (LTV)	< 70%	31,6	30,7	30,6	31,3	33,8
Solvabiliteitsratio	> 30%	66,3	66,1	67,9	65,1	61,9
Dekkingsratio	< 70%	20,2	19,3	18,9	19,2	20,6
Onderpandratio	< 70%	20,0	19,2	18,8	19,1	20,5

Meerjarenperspectief; ontwikkeling van onze woningvoorraad de komende 5 jaar

We zetten vol in op een toename van onze woningvoorraad in de komende jaren, met als ambitie een netto toename van de sociale woningvoorraad met 850 woningen in 2040. We zien hierin echter ook de nodige uitdagingen, vandaar dat we in ons meerjarenperspectief uitgaan van een realistische verwachting. Dit vertaalt zich in de verwachting dat we tot en met 2030 177 nieuwe en herbouwde woningen zullen opleveren. Ook verwachten we tot en met 2030 nog 85 woningen te verkopen.

Realiseerbaarheid meerjarenbegroting

We vinden het belangrijk dat in de meerjarenbegroting (MJB) wordt gerekend met een realistische inschatting van het (investerings)programma. De realisatie van de MJB kent vele onzekerheden zoals het verkrijgen van vergunningen, plan- en projectcapaciteit, netcongestie en grondposities. In lijn met de Leidraad van de Aw hebben we onze inschattingen in de MJB getoetst op realisme op haalbaarheid, zowel in omvang als in tijd. Dit betekent dat we rekening houden met eventuele vertraging bij projecten. We zien dit ook heel duidelijk terug in de uitkomsten van onze MJB. Daar waar we plannen in de toekomst hebben, maar geen grondposities, hebben we hier gerekend met een lager aantal of het project doorgeschoven in tijd.

Onze ambities, zoals geformuleerd in onze portefeuillestrategie, zijn groter dan wat we als basis in onze meerjarenbegroting hebben ingerekend. Onze MJB voldoet aan de in de Leidraad gestelde eis dat de MJB binnen de gestelde kaders van Aw en WSW blijft. In ons wensscenario geven we in de begroting inzicht in de daadwerkelijke opgave conform onze portefeuillestrategie, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt wat we met de huidige inzichten tekortkomen.

Bijsturen waar nodig

In de meerjarenbegroting is gerekend met verwachte ontwikkelingen in de macro-economische parameters. We zien hierin echter ook de nodige onzekerheid. Daarnaast zien we ook onzekerheid in andere niet direct beïnvloedbare factoren. Mede daarom hebben we in de meerjarenbegroting een aantal ‘what-if’ scenario’s doorgerekend. Mocht dit scenario zich voordoen, dan zien we

nog voldoende ruimte om dit op te vangen door beleidswijzigingen of het schrappen van investeringen.

Scheiding DAEB / niet-DAEB (verlicht regime)

Omdat wij voldoen aan de voorwaarden voor het verlicht regime, hoeven wij geen volledige administratieve of juridische scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten uit te voeren. Onze aanvraag voor dit zogenoemde 'verlicht regime' rond DAEB/niet- DAEB is op 15 augustus 2017 definitief goedgekeurd. Jaarlijks toetsen we of we nog steeds aan de voorwaarden voldoen, wat voor 2025 het geval is.

Onze niet-DAEB activiteiten vormen een zeer klein deel van onze totale activiteiten. We hebben nog een kleine portefeuille van 11 niet-DAEB-bedrijfspanen, waarvan de strategie is om die af te bouwen op het moment dat het huurcontract wordt opgezegd. Ook hebben we nog één niet-DAEB-woning, die op de verkooplijst staat en bij mutatie wordt verkocht. Ook onze 91 parkeergelegenheden vallen in de niet-DAEB portefeuille.

De doelgroep 'middenhuur' beschouwen wij als een secundaire doelgroep. Dit is ook in lijn met de landelijke prestatieafspraken. We onderzoeken mogelijkheden om een gedeelte van het bezit voor deze doelgroep beschikbaar te maken. Momenteel vallen de huurprijzen voor deze doelgroep onder de niet-DAEB activiteiten. Zolang dit wettelijk zo blijft, blijven wij dit monitoren. En toetsen we jaarlijks of we blijven voldoen aan de voorwaarden van verlicht regime.



08 Risico en beheersing

Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, is het belangrijk dat we onze risico's goed in beeld hebben en beheersen. Risicomanagement ondersteunt ons daarbij. De in 2024 geïdentificeerde frauderisico's vormden ook in 2025 de basis voor het interne controleplan. Daarnaast worden de strategische risico's periodiek besproken en herijkt binnen het managementteam (MT).

In 2024 hebben we extra geïnvesteerd in interne beheersmaatregelen rond het risico op factuurfraude. Deze maatregelen zorgen ervoor dat we scherper letten op zowel de kwaliteit van facturen als op de uitvoering van werkzaamheden. In 2025 zijn deze controles voortgezet en verder geborgd in onze processen.

De uitkomsten van de interne controles worden door de onafhankelijke controller besproken met het bestuur, de Raad van Commissarissen en de accountant. De top 10 strategische risico's is een vast onderdeel van de sturing en verantwoording in de tertiaalrapportage. Iedere vier maanden beoordelen we deze risico's opnieuw op kans en impact, zowel bruto als netto, en bepalen we welke beheersmaatregelen nodig zijn.

Risicobereidheid

Wij gaan zorgvuldig om met het maatschappelijk kapitaal dat ons is toevertrouwd. Tegelijkertijd zijn risico's onvermijdelijk wanneer we onze ambities willen realiseren. Geen risico nemen betekent ook dat kansen onbenut blijven. Daarom analyseren en wegen we risico's zorgvuldig voordat we besluiten nemen. We streven naar bewuste en evenwichtige besluitvorming.

Om de impact van risico's op onze financiële positie beter te kunnen inschatten, werken we in de meerjarenbegroting met verschillende scenario's. Daarnaast maken we gebruik van een Monte Carlo-simulatie. Deze methode geeft inzicht in de mogelijke effecten van uiteenlopende economische ontwikkelingen op onze financiële positie.

Begin 2025 hebben we besloten de interne normen voor ICR, LTV en solvabiliteit los te laten en voortaan te sturen op de externe normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit besluit hangt samen met wijzigingen in de bepaling van de beleidswaarde van ons bezit en met ontwikkelingen binnen de sector en bij het WSW. Het financiële stelsel is hierdoor robuuster geworden, waardoor individuele corporaties minder gevoelig zijn voor sectorbrede schommelingen.

Algemene beheersing van risico's binnen Woonborg

Risico's houden zich niet aan onze planning- en controlcyclus. Daarom is het belangrijk om bij besluiten en in de dagelijkse praktijk voortdurend oog te hebben voor onzekerheden en kansen.

Bij het opstellen van investeringsvoorstellen en nieuw beleid besteden we expliciet aandacht aan mogelijke (tactische) risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen. Operationele risico's, waaronder frauderisico's, kunnen zich voordoen in de uitvoering van onze reguliere processen. Deze beheersen we onder meer door interne controles, functiescheiding en een duidelijke inrichting van rollen en rechten.

Van projectleiders en managers verwachten we dat zij actief aandacht hebben voor operationele risico's. Samen met hun teams bespreken zij mogelijke maatregelen om risico's te beperken en 'in control' te blijven. Daarbij evalueren we onze processen regelmatig en sturen we waar nodig bij.

Daarnaast werken we met een meerjarig auditplan. Hiermee monitoren we periodiek de meest relevante processen. De audits worden uitgevoerd door de onafhankelijke controller. Ze helpen ons om processen verder te verbeteren of bevestigen dat deze goed functioneren.

Op deze manier geven we invulling aan het Three Lines-model voor interne beheersing.

Belangrijkste risico's en gebeurtenissen

Uit de risico-inventarisatie zijn de strategische risico's met de hoogste risicoscore naar voren gekomen. Deze score is gebaseerd op de ingeschatte kans dat het risico zich voordoet – ondanks de getroffen beheersmaatregelen – en de mogelijke impact ervan.

Nr	Risico	Gevolg
Voldoende woningen		
1	De vraag naar woningen is groter dan het aanbod	Te weinig woningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.
2	Onvoldoende bouwkavels beschikbaar	Te weinig nieuwbouwwoningen, beschikbaarheid komt sterk onder druk te staan.
3	Onvoorspelbaar overheidsbeleid, zowel lokaal als landelijk	Onzekerheid in de meerjarenbegroting, met name rondom huur en betaalbaarheid, investeringen (locaties, vergunningen) en onderhoud en verduurzaming.
Bedrijfsvoering		
4	Cybersecurity en beveiliging van informatie	Financiële schade en geen dienstverlening meer mogelijk, AVG datalek, datagijzeling.
5	Onvoldoende datakwaliteit	Beleid (incl investeringen) wordt obv verkeerde data gemaakt.
6	Duurzaam bedrijfsmodel	Het huidige bedrijfsmodel van de corporatiesector is niet duurzaam. Landelijke afspraken kunnen we niet nakomen.
7	Kwalitatieve en kwantitatieve bezetting	Aan medewerkers gestelde eisen veranderen en nemen toe. Ontwikkeling van medewerkers loopt niet in de pas met de opgave.
Betaalbare woningen van goede kwaliteit		
8	Rentestijging en negatieve ontwikkelingen economie	Impact op de financiële continuïteit, minder financiële armslag, minder investeren.
9	Klimaatverandering en bezit in het aardbevingsgebied	Onze bestaande woningen kunnen minder goed bestand zijn tegen aardbevingen, hevige regenval of extreme hitte, met als gevolg hogere onderhoudskosten en afnemend woongenot.

1. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod

In heel Nederland zien we dat steeds meer mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning, terwijl de gemiddelde huishoudgrootte afneemt. Dit geldt voor onze primaire doelgroep, maar ook voor mensen die zijn aangewezen op de middenhuur. De middenhuur wordt door de markt nog onvoldoende bediend. Hierdoor groeit de groep woningzoekenden die wij willen en moeten bedienen. Ons huidige woningbezit sluit in omvang en samenstelling nog onvoldoende aan op deze ontwikkeling.

Beheersmaatregelen:

Met het nieuwe huurbeleid hebben we ervoor gekozen om een deel van onze woningen beschikbaar te maken voor de middenhuur. Daarnaast zetten we met het portefeuilleplan stevig in op uitbreiding van onze woningvoorraad. In de komende vijftien jaar willen we netto circa 850 woningen toevoegen.

Om deze opgave te realiseren, hebben we diverse acties in gang gezet. Zo ontwikkelen we ons van een beheerorganisatie naar een meer ontwikkelende organisatie, vereenvoudigen we processen en investeren we in actief stakeholdermanagement.

2. Onvoldoende bouwkavels beschikbaar

De nieuwbouwopgave die we in ons portefeuilleplan hebben geformuleerd, ligt veel hoger dan dat er kavels beschikbaar zijn in de gemeentes waarin wij actief zijn. Hierdoor lopen we het risico dat we onvoldoende kunnen bijdragen aan het woningtekort.

Beheersmaatregelen:

We zetten vol in op het goede gesprek aangaan met de gemeenten, ontwikkelaars en andere stakeholders en zoeken daarnaast naar andere locaties waarop we woningen kunnen realiseren. Ook kijken we in de eigen voorraad naar mogelijkheden om het aantal woningen uit te breiden

3. Onvoorspelbaar overheidsbeleid

We zien dat de landelijke politiek veel invloed heeft op de ontwikkelingen in onze sector. Met het vaststellen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn er ook aanvullende eisen gekomen over ons onderhoudsbeleid en investeringsbeleid. Met het aantreden van het nieuwe kabinet Jetten I ontstaan nieuwe kansen op duidelijkheid in richting van opgave en middelen.

Beheersmaatregelen:

We zorgen dat we door middel van het doorrekenen van verschillende scenario's we in staat zijn de gevolgen van wijzigend overheidsbeleid op te vangen. Ook houden we de vinger aan de pols via netwerken en lobby's. Via de brancheorganisatie Aedes hebben we toegang tot relevante informatie over ontwikkelingen. We zetten in onze programmering in op isoleren naar de

Standaard. Op deze wijze doen we no-regret investeringen. Ook hebben we een versnelling ingezet op het gebied van nieuwbouw, in lijn met de afspraken uit de NPA.

4. Cybersecurity en beveiliging van informatie

Woonborg werkt met geautomatiseerde systemen om haar processen te kunnen uitvoeren. Dat maakt dat we kwetsbaar zijn voor cyberaanvallen. We lopen het risico dat een dergelijke aanval ervoor zorgt dat we onze dienstverlening (tijdelijk) stop moeten zetten of dat er financiële schade wordt opgelopen.

Beheersmaatregelen:

We zetten in op goede beveiliging van de gegevens in onze systemen, samen met onze leveranciers. Hiertoe hebben we een nieuwe leverancier aangetrokken op het gebied van cybersecurity en een nieuwe security officer is aangesteld. Ook werken we collectief aan de bewustwording van personeel als het gaat om hacking, phishing en datalekken. De Baseline Informatiebeveiliging voor woningcorporaties (BIC) is de standaard waaraan we blijvend willen voldoen.

5. Onvoldoende datakwaliteit

Data en informatie zijn essentiële bedrijfsmiddelen en randvoorwaardelijk voor de juiste uitvoering van processen, van beleidskeuzes en voor sturing en verantwoording. Over het belang van betrouwbare data is geen discussie. Sterker nog, het is een van de belangrijkste pijlers in het jaarplan 2026. Woonborg zet de komende jaren fors op dit thema in.

Beheersmaatregelen:

We zetten in op goede datakwaliteit. De beheersmaatregelen richten zich op twee pijlers: inrichting van informatie en datamanagement, naast het verbeteren van de data zelf. Op gebied van de inrichting zijn we actief via het toevoegen van functies rondom informatie- en datamanagement. Ook worden processen, kaders en beleid ingericht, zodat de data ook blijvend op orde is en we dit kunnen monitoren. Op het onderdeel verbeteren datakwaliteit zijn we actief via een project wat zich toespitst op de vastgoeddata.

6. Duurzaam bedrijfsmodel

Het bedrijfsmodel of prestatie-model van de corporatiesector is niet duurzaam. De opgave zoals deze is verwoord in de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de middelen van de corporatiesector is niet sluitend. Onder meer door stijgende bouw en onderhoudskosten en stijgende rente lopen de kosten sneller op dan de opbrengsten. Er kan nog geïnvesteerd worden, en de oproep van de Aw aan corporaties is ook om dit te blijven doen, echter de financiële grenzen komen in zicht. Ook voor Woonborg is dit het geval, echter omdat onze financiële positie nu relatief ten opzichte van de sector goed is, doet dit risico zich bij Woonborg op middellange termijn voor.

Beheersmaatregelen:

Tot het moment dat we onze financiële grenzen bereiken, is voldoende tijd om maatregelen te treffen om bij te sturen. Beheersmaatregelen welke we nu inzetten zijn bijvoorbeeld het werken met scenario's, realistisch begroten en sturing op financiële ratio's. Maar ook wordt er op dit onderwerp landelijk gelobbyd via onder meer Aedes en toezichthouders. Woonborg zoekt actief de lokale afstemming op met haar collega-corporaties in Groningen en Drenthe om de gezamenlijke portefeuilleopgave in beeld te brengen en af te stemmen.

7. Kwalitatieve en kwantitatieve bezetting

De aan medewerkers gestelde eisen veranderen en nemen toe. De ontwikkeling van bijvoorbeeld digitalisering en AI speelt een steeds grotere rol bij de uitvoering van ons werk. Ook zien we de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en de vergrijzing zorgen voor extra druk op diverse sectoren. Het lukt ons tot nu toe goed om onze vacatures in te vullen. De opgave om 850 woningen toe te voegen in de komende 15 jaar vraagt om een professionaliseringslag in de organisatie.

Beheersmaatregelen:

Wij willen ons als goed werkgever gedragen en een aantrekkelijke werkgever zijn. We investeren veel tijd en energie in opleiding, ontwikkeling en coaching van onze medewerkers. Een voorbeeld hiervan zijn interne trainingen op gebied van projectmatig werken en digitaal samenwerken. Daarnaast hebben we in 2025 de beweging in gang gezet van een beherende naar een ontwikkelende corporatie. Naast het toevoegen van een aantal nieuwe functies, en intern herpositioneren, kijken we hierbij

bijvoorbeeld ook naar de interne samenwerking en processen. Waar kan het slimmer en eenvoudiger, waar kunnen we met een andere aanpak meer bereiken. Ook nemen we de profilering van Woonborg mee, en halen we kennis via advies en inhuur, om de verdere professionalisering passend bij de opgave, te realiseren.

8. Financiering en renteontwikkeling

Om te kunnen investeren in het woningbezit, zijn we voor een deel afhankelijk van externe financiering. De renteontwikkeling heeft daarom grote invloed op onze investeringsruimte. Ook de stijging van bouwkosten en andere kosten maakt dat onze kasstromen onder druk komen te staan. Dit kan ook het gevolg zijn van veranderingen in landelijk beleid of wet- en regelgeving, bijvoorbeeld als het gaat om verduurzaming. Onze leningenportefeuille stijgt de komende jaren, waardoor ook het renterisico toeneemt.

Beheersmaatregelen:

Woonborg beheerst dit risico door een actief treasurybeleid. In ons treasurystatuut hebben we eisen en normen opgenomen waaraan we toetsen. Daarnaast werken we met een in 2025 geactualiseerde financieringsstrategie. Hierin hebben we opgenomen hoe wij onze bedrijfsvoering op lange termijn willen financieren. De treasurycommissie bewaakt op korte en op lange termijn de financieringsbehoefte conform het treasury jaarplan en de invulling daarvan. Via MonteCarlo simulaties rekenen we de effecten door van verschillende economische verwachtingen.

9. Klimaatveranderingen en bezit in het aardbevingsgebied

Onze woningen kunnen minder goed bestand zijn tegen aardbevingen, hevige regenval of extreme hitte, met als gevolg hogere onderhoudskosten en afnemend woongenot. En we zien dit type risico toenemen. We weten al geruime tijd dat het grootste deel van ons bezit in het aardbevingsschadegebied valt. Maar ook zien we een toenemende kans op de gevolgen van regenoverlast of extreme hitte.

Beheersmaatregelen:

We gaan de klimaatrisico's van ons bezit in kaart brengen door een schouw van de portefeuille. In de meerjarenbegroting houden we rekening met investeringen om de klimaatrisico's te mitigeren. Daarnaast houden we contact met waterschappen over grondwaterpeil. Rondom de schades als gevolg van aardbevingen zijn we actief om alle woningen met schades aan te melden bij het IMG, om na beschikking, deze schades ook te laten herstellen. Ook de subsidieregelingen vanuit Nij Begun gebruiken wij bij het verder verduurzamen van ons bezit.

Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen. Om de veiligheid van de bewoners te garanderen, is Woonborg bezig met een groot renovatieproject met schadeherstel, fundering en versterking. Wij hebben de gemeente aansprakelijk gesteld voor deze schade. We wachten de uitkomsten van de rechtszaak met vertrouwen af. Desondanks lopen we risico dat we niet alle kosten kunnen verhalen op de gemeente. Dit zal dan effect hebben op toekomstige projecten in de gemeente Noordenveld. Deze projecten zijn ook in de prestatieafspraken concreet benoemd.

Rioolheffing

In 2025 heeft Woonborg vastgesteld dat in een deel van haar woningbezit rioolheffing onterecht is doorbelast aan huurders. Het betrof situaties in de gemeenten Groningen, Aa en Hunze en (tot 2024) Noordenveld, waar sprake is van een eigenaarsheffing die niet zonder meer aan huurders mag worden doorberekend. Omdat op de gemeentelijke aanslagen geen onderscheid werd gemaakt tussen het gebruikers- en eigenaarsdeel, had deze doorbelasting niet mogen plaatsvinden.

Wij hebben deze fout direct erkend en maatregelen genomen. Per 1 januari 2025 is de doorbelasting van rioolheffing aan huurders volledig stopgezet. Tegelijkertijd is een zorgvuldig traject gestart om de impact in kaart te brengen en te komen tot een passende compensatieregeling voor getroffen huurders. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met juridische kaders, financiële gevolgen en mogelijke effecten voor huurders, bijvoorbeeld op het gebied van toeslagen.

De ontwikkeling van de compensatieregeling is in 2025 afgerond en uitgevoerd. Daarbij is gekozen voor een proportionele en juridisch getoetste aanpak, waarbij zowel huidige als voormalige huurders zijn betrokken. Het uitgangspunt was om recht te doen aan wat huurders onterecht hebben betaald, binnen de geldende wettelijke kaders. Gedurende het proces hebben wij ingezet op

transparante en proactieve communicatie richting huurders en andere stakeholders. Door tijdig te informeren, duidelijkheid te bieden en beschikbaar te zijn voor vragen, hebben we gewerkt aan het behoud en herstel van vertrouwen.

Deze situatie heeft ons scherp gemaakt op de inrichting van processen en controles rondom doorbelasting van kosten. In 2025 zijn aanvullende maatregelen genomen om herhaling te voorkomen en de interne beheersing te versterken.

Impact op de financiële continuïteit

Met name onze financiële risico's kunnen impact hebben op de financiële continuïteit. Voor de realisatie van ons investeringsprogramma zijn we afhankelijk van externe financiering. Hiervoor maken we gebruik van het borgingsstelsel via het WSW. Het WSW beoordeelt ook jaarlijks het risicoprofiel van Woonborg. Onze risicoklasse is laag. Dat houdt in dat we voldoen aan de toetsingscriteria van het WSW en dus voldoende ruimte krijgen om geborgde leningen aan te trekken om onze opgave te realiseren.

Om onze liquiditeitspositie goed te monitoren en op peil te houden, stellen we jaarlijks een liquiditeitsbegroting op voor de jaarbegroting en meerjarenbegroting. De liquiditeitsprognose wordt 2-maandelijkse geactualiseerd.

Onze financiële continuïteit is robuust op basis van de volgende zaken:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid; wij realiseren een zeer lage huurachterstand in vergelijking tot andere corporaties.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. We zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen.
- We hebben niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/ NWB is nu - en naar verwachting komend jaar - ook geen probleem.
- Een stijging van de rente heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonborg.

Frauderisicobeheersing

Als woningcorporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. Wij zorgen ervoor dat we dit maatschappelijk kapitaal efficiënt en rechtmatig besteden én verantwoorden. Om die reden staan we uitgebreid stil bij frauderisico's.

We maken jaarlijks een inventarisatie van de mogelijke frauderisico's. Veel daarvan hebben betrekking op specifieke processen. Door middel van een goede inrichting van de administratieve organisatie, zoals functiescheiding en vier-ogen principe en door het inzetten van interne controles, worden de frauderisico's gemitigeerd. Een aantal daarvan lichten we hieronder nog nader toe:

Woonfraude

We onderzoeken jaarlijks de wijzigingen in de inschrijfduur van woningzoekenden. Hierbij hebben we gecontroleerd op een juiste onderbouwing van de mutaties. Hierin zijn geen afwijkingen gevonden.

Factuurafhandeling en betalingsverkeer

We hebben in 2025 periodiek steekproeven gedaan op de facturen < € 500. We checken steekproefsgewijs of datgene wat op de factuur staat, ook daadwerkelijk daar is aangebracht of uitgevoerd. Ook hebben we onze systemen zo ingericht, dat we de functiescheiding en het gebruik van de procuratieregeling kunnen waarborgen. Deze inrichting wordt ook in de interne controles regelmatig gecontroleerd.

Prestatielevering

We investeren in een goede lange termijnrelatie met onze aannemers en leveranciers. In het kader van de rechtmatigheid van de binnengekomen facturen laten we onze huurders bellen om te vragen of de klacht of het onderhoud naar tevredenheid is uitgevoerd. Ook controleren we ter plaatse de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en kijken we bij grote mutaties naar de kwaliteit van de uitvoering. We checken steekproefsgewijs of datgene wat op de factuur staat, ook daadwerkelijk daar is aangebracht of uitgevoerd. Dit doen we voor al onze onderhoudsactiviteiten.

Inkoop en aanbesteding

Een belangrijk frauderisico is het risico op inkoopfraude. Er worden veel opdrachten in de markt gezet en veel gunningen gedaan. Hierbij lopen we het risico dat we niet marktconforme prijzen betalen of opdrachten te makkelijk gunnen. In 2024 is er een review gedaan op de audit op uitvoering van het aanbestedingsbeleid. Hierbij is vastgesteld dat de aanbevelingen uit deze audit voortvarend zijn opgepakt door de organisatie.



09 Jaarverslag Raad van Commissarissen

Interview Emme Groot - voorzitter Raad van Commissarissen



'Alles begint met 'willen', 'kunnen' komt daarna'

"Woningcorporaties maken allemaal deel uit van één gezamenlijke, landelijke woonopgave", aldus Emme Groot, voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonborg.

In 2025 heeft Woonborg al laten zien haar verantwoordelijkheid te willen nemen binnen die opgave. Wat de RvC betreft moet de organisatie daar in 2026 vooral mee doorgaan, in samenwerking met andere corporaties.

Emme Groot is sinds februari 2018 voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonborg. Daarnaast is hij betrokken bij meerdere Groningse raden en stichtingen. Zijn achtergrond ligt in de zorg. Ook was hij wethouder en burgemeester. De Raad is werkgever van de bestuurder van Woonborg. In samenspraak met de bestuurder houdt de RvC toezicht op alles wat er bij Woonborg gebeurt. Emme: "We controleren en adviseren, en fungeren als klankbord van de bestuurder. Onze focus ligt op de dag van morgen en op de vraag op welke maatschappelijke veranderingen de corporatie moet anticiperen."

Het grotere plaatje

De RvC kijkt tevreden terug op 2025. "Het was een boeiend jaar. Esther Borstlap vertrok als bestuurder, wat betekende dat we op zoek moesten naar een interim bestuurder", zegt Emme. "Verder zagen we vorig jaar dat Woonborg steeds meer de samenwerking opzoekt met andere corporaties in Drenthe. Dat vinden we positief. Volkshuisvesting is niet van één corporatie of één werkgebied. We zijn allemaal onderdeel van een gezamenlijke, landelijke woonopgave."

Corporaties kunnen elkaar helpen, vindt Emme. "Zo heeft Woonborg in 2025 van woningcorporatie Habion vastgoed in Zuidlaren overgenomen. Goed voor onze portefeuille, maar ook goed voor het 'grotere plaatje'. Habion krijgt hiermee immers extra middelen voor woningbouw. Als RvC vinden we het belangrijk dat Woonborg verder kijkt dan alleen de eigen portefeuille."

Samenwerking moet niet alleen operationeel en praktisch in wijken en buurten plaatsvinden, maar vooral ook institutioneel, op bestuurlijk niveau. "En op breed vlak: niet alleen rond wonen, maar ook wat betreft zaken als zorg, welzijn, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarin kan Woonborg nog stappen maken. Het is een principiële keuze: zijn we er alleen voor de huizen of ook voor meer?"

” Samenwerking is de manier waarop je bredere doelen behaalt

De juiste besluiten

2025 was ook het jaar waarin Annemarieke Nagel aantrad als interim directeur-bestuurder. De Raad is tevreden over haar functioneren. "Annemarieke is een ervaren bestuurder. Zij heeft goed geïnventariseerd in hoeverre de organisatie is toegerust voor onze maatschappelijke opgave. Vervolgens heeft ze de juiste besluiten genomen om de organisatieontwikkeling van Woonborg in te zetten."

Emme noemt de transitie van een vooral beherende naar meer ontwikkelende organisatie 'bitter nodig'. "Het is goed dat er nu een duidelijk plan ligt en de eerste organisatorische stappen zijn gemaakt, bijvoorbeeld in het opstellen van nieuwe profielen. Als Raad bieden wij vanuit vertrouwen kaders, de bestuurder geeft de transitie verder vorm."

Instituut met energie en visie

In 2025 is de samenstelling van de Raad gelijk gebleven. Het jaar ervoor, in 2024, traden twee commissarissen en een trainee toe met een andere, meer maatschappelijke, achtergrond dan doorgaans gebruikelijk is voor leden van de RvC. Heeft die nuance impact gehad? “Ja, ik vind het een verademing. Deze mensen brengen andere energie, andere kennis en nieuwe inzichten mee. De Raad is hiermee maatschappelijk meer verankerd. Ik hoop dat de RvC hier de komende jaren op voortbordurt en dat het een instituut blijft met energie en visie.” Op 14 februari vertrekt Emme bij de RvC, na acht jaar voorzitterschap. “Ik heb het met veel lol gedaan. Het is goed dat ik nu plaats maak voor nieuwe leden.”

2026 zal draaien om het verder vormgeven van de ontwikkelgerichte organisatie, stelt Emme. “Dat is cruciaal. Daarnaast moet Woonborg in gesprek blijven met andere corporaties over de vraag hoe we, vanuit onze brede maatschappelijke opgave, samen waarde kunnen toevoegen. Alles begint met ‘willen’, ‘kunnen’ komt daarna. De bestuurder moet in die houding voorop gaan.” De RvC wenst de nieuwe bestuurder Rob Hoogeveen vooral veel samenwerking en energie toe. “Samenwerking gaat niet vanzelf, maar is wel de manier waarop je bredere doelen behaalt. Je hebt er energie en uithoudingsvermogen voor nodig. Bovenal draait het om plezier, want dat is een stimulans voor succes.”

Samenstelling Raad van Commissarissen (RvC)

Hieronder volgt een overzicht van de samenstelling, zittingstermijnen en (neven)functies van de leden van de raad in 2025. Alle leden van de raad zijn onafhankelijk en voldoen aan de criteria zoals gesteld in principe 3 van de Governancecode. Er was in 2025 geen sprake van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode en er zijn in 2025 geen integriteitsschendingen gemeld.

Emme Groot (1956)	voorzitter Raad van Commissarissen	benoeming	14-02-2018
Deskundigheden	volkshuisvesting, governance, maatschappelijke – politieke en herbenoeming bestuurlijke context		14-02-2022
Hoofdfunctie	niet van toepassing	aftreden	14-02-2026
Nevenfuncties	lid Comité van aanbeveling Stichting Leergeld Eemsdelta		
	Voorzitter RvC Dynhus, Lemmer		
	voorzitter RvC Stichting Roemte (tot 1-10-2025)		
Esther Liefers (1963)	lid Raad van Commissarissen	benoeming	14-02-2020
	vice-voorzitter	herbenoeming	14-02-2024
	voorzitter remuneratiecommissie	aftreden	14-02-2028
Deskundigheden	wonen, zorg & welzijn, governance		
Hoofdfunctie	Lid Raad van Bestuur Stichting De Baalderborg, Stichting Frion en Stichting Noabij		
Nevenfuncties	lid bestuurlijk netwerk jeugd VGN		
	lid bestuurlijk netwerk kwaliteit & veiligheid VGN		
	lid adviescommissie D66 Midden Groningen		
	Redacteur tijdschrift Markant		
Erik Drenth (1960)	lid Raad van Commissarissen	benoeming	01-10-2018
	voorzitter Auditcommissie	herbenoeming	01-10-2022
Deskundigheden	volkshuisvesting en financieel economisch	aftreden	01-10-2026
Hoofdfunctie	directeur vestiging Assen Verstegen accountants en adviseurs		
Nevenfuncties	voorzitter RvT het Oversticht		
	lid RvC Zorg innovatie Forum		
	voorzitter RvT Coöperatie Dichtbij		
	lid RvT Kiwi kinderopvang		
	lid RvT Aletta Jacobscollege		
	lid RvC Braam Kliniek Assen		
	lid RvT SO Fryslân		
	lid RvT NOBCO (Nederlandse Orde van Beroeps-coaches) (per 1-12-2025)		
	Lid RvC Uniek Talent (per 1-7-2025)		
	examinator RU Groningen		
	toezichthouder praktijkopleidingen NBA		
Gea Oord (1964)	lid Raad van Commissarissen – huurderscommissaris	benoeming	15-06-2024
	lid auditcommissie	herbenoeming	15-06-2028
Deskundigheden	financiën, vastgoedontwikkeling en -beheer	aftreden	15-06-2032
Hoofdfunctie	eigenaar Quintens BV (consultancy- & coachingsbureau)		
Nevenfuncties	lid RvC KaakmeesterZ (tot 1-9-2025)		
	lid RvT Landstede Groep		
	lid RvT GERRIT		
	lid RvC Iris Zorg		
	lid RvT Carintreggeland (per 13-11-2025)		
	voorzitter bestuur Stichting Dorpshuis Haarle		
	lid RvC BrabantWonen (per 1-1-2026)		

Roos Jelier (1984)	lid Raad van Commissarissen - huurderscommissaris	benoeming	16-07-2024
	lid remuneratiecommissie	herbenoeming	16-07-2028
	maatschappelijk	aftreden	16-07-2032
	directeur-bestuurder CMO STAMM		
Deskundigheden	maatschappelijke adviesraad van de provinciale eenheid Drenthe van Staatsbosbeheer		
Hoofdfunctie	lid advisory board Centre of Expertise Healing Aging (Hanzehogeschool Groningen)		
Nevenfuncties			
Margriet Hoitinga (1981)	trainee (geen statutair lid)	benoeming	24-04-2024
		aftreden	24-04-2026

Trainingen, cursussen en PE punten (peildatum 31 december 2025)

Naam	PE-norm 2025	PE-behaald 2025	Overschot/tekort 2024	Voldaan?	Overschot 2025
Emme Groot	5	4	5 (+)	ja	4
Esther Liefers	5	8	4 (+)	ja	5
Erik Drenth	5	10	5 (+)	ja	5
Geo Oord	5	24	5 (+)	ja	5
Roos Jelier	5	3	3 (+)	ja	1

Raad van Commissarissen in het kort

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- In het visiedocument – visie op toezicht – van de RvC is duidelijk beschreven hoe de raad toezicht houdt, zichzelf scherp houdt en hoe de rol van de RvC zo optimaal mogelijk wordt ingevuld. Op basis van de output van de 24-uurs bijeenkomst/zelfevaluatie van de RvC wordt begin 2026 het visiedocument geactualiseerd.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties 2025 zijn leidend voor de RvC en de bestuurder van Woonborg en zijn toegepast.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De RvC heeft vastgesteld dat er in 2025 geen sprake is geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in de Governancecode en er zijn in 2025 geen integriteitsschendingen gemeld.
- De interim-bestuurder heeft in de periode van 1 april 2025 tot en met 31 december 2025 14 PE punten behaald. Totaal vanaf 1 april 2025 tot 31 december 2025 is 27 (9 maanden x 3 punten) vereist.

2023	Vereist (8 maanden x 3 punten) 24	Behaald: 22
2024	Vereist (4 maanden x 3 punten) 12	Behaald: 40
2025	Vereist (9 maanden x 3 punten) 27	Behaald: 14
Totaal	Van 5-2023 tot 1-1026 is 66 punten vereist	Behaald: 76

Dus de bestuurder heeft voldaan aan het vereiste aantal punten in 2025, aangezien de totaal behaalde punten verdeeld mogen worden over 3 jaar.

- De raad van commissarissen stelt de arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast. In 2018 stelde de raad het beloningsbeleid voor de bestuurder formeel vast. De bezoldiging van de bestuurder is niet afhankelijk van de resultaten van Woonborg. Uitgangspunt bij de beloning van de bestuurder is het naleven van en voldoen aan de WNT. De beloning van de bestuurder voldoet hieraan. Meer informatie over de bezoldiging van de bestuurder en de RvC is te vinden in de jaarrekening.
- Nevenactiviteiten bestuurder: coördinator cultureel programma Grote Kerk Schermerhorn, onbezoldigd.
- Op 12 januari 2026 heeft de remuneratiecommissie het jaargesprek over 2025 met de interim directeur-bestuurder gevoerd.
- Voor 2025 heeft de raad de bezoldiging voor de RvC-leden vastgesteld.
- Voor de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen wordt de VTW-Beroepsregel honorering commissarissen gevolgd. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel wordt jaarlijks aangepast op basis van de indexering van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Woonborg valt in bezoldigingsklasse E.
- Een specificatie van de beloning van de leden van de raad is te vinden in de jaarrekening.
- De RvC heeft de jaarlijkse gesprekken met de accountant gevoerd.
- In 2025 zijn er geen wisselingen of herbenoemingen geweest.
- In verband met het vertrek van Esther Borstlap is Annemarieke Nagel als interim directeur-bestuurder benoemd per 1 april 2025. In eerste instantie voor een periode van 10 maanden. Per 1 maart 2025 is zij voor de periode van 1 maand gestart als mededirecteur a.i. zonder bestuurlijke bevoegdheid.
- De remuneratiecommissie heeft de Opdracht van Overeenkomst met de interim directeur-bestuurder verlengd tot 1 maart 2026, het moment waarop de nieuwe directeur-bestuurder in functie treedt.

Toetsings- en toezichtkader

De raad hecht aan een zorgvuldige besluitvorming. Wij vinden het van groot belang dat alle middelen in het belang van de volkshuisvesting worden geïnvesteerd volgens de kerntaak van de corporatie: huisvesting van de primaire doelgroep.

Wij gebruiken voor de uitvoering van onze taken het toezichts- en toetsingskader met daarbij de belangrijkste documenten waarin concrete criteria en (gedrags-)normen zijn opgenomen.

Toezichtkader	Toetsingskader
Extern	Besturingskader
Woningwet	Koersplan 'Thuis in 32 dorpen'
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)	Portefeuilleplan
Governancecode Woningcorporaties	Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie
Wet Normering Topinkomens	
VTW-beroepsregels bezoldiging	
Gezamenlijk beoordelingskader AW WSW	
Intern	Beheersingskader
Statuten	Begroting: Meerjarenbegroting
Reglement raad van commissarissen	Informatieprotocol
Reglement auditcommissie	Treasurystatuut - Treasuryjaarplan
Reglement remuneratiecommissie	Investeringsstatuut
Bestuursreglement	Intern normenkader
Visie op toezicht	Procuratieregeling
Profiel schets raad van commissarissen	Risicomanagementbeleid
	Gedragscode en Meldingsregeling
	Inkoopbeleid
	Strategisch Personeelsplan
	Reglement financieel beleid en beheer
	Compliance statuut

Vergaderingen/activiteiten en besluiten

Raad van Commissarissen	
Aantal vergaderingen in 2025	6
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten	Governance, toezicht en werkwijze RvC ☐ Vaststellen reglement RvC, bestuursreglement, reglement Auditcommissie en reglement Remuneratiecommissie ☐ Visie op toezicht ☐ Evaluatie informatieprotocol ☐ Kennis van vigerende wet- en regelgeving – nieuwe Governancecode Woningcorporaties ☐ Kaders afscheid RvC lid ☐ Beoordelingsbeleid voor directeur-bestuurder ☐ Voorstel jaarplanning 2026 Bestuur, leiderschap en HR-governance ☐ Honorering en vergoedingen RvC en directeur-bestuurder 2025 ☐ Beëindiging dienstverband directeur-bestuurder (per 1 april 2025) ☐ Benoeming interim directeur-bestuurder, Annemarieke Nagel ☐ Werving en selectie directeur-bestuurder ☐ Werving en selectie voorzitter Raad van Commissarissen ☐ Beoogde organisatieontwikkeling/-inrichting Strategie, beleid en kaderstelling ☐ Portefeuilleplan 2025-2039 ☐ Aanpak nieuw ondernemingsplan ☐ Kaderbrief 2025 ☐ Organisatieontwikkeling ☐ Jaarplan 2026, inclusief meerjarenbegroting 2026-2040 ☐ Huurbeleid 2025 ☐ Groningen Huurt ☐ Prestatieafspraken en biedingen 2026 ☐ Verduurzamingsprogramma 2025 Financien, risicobeheersing en treasury ☐ Herbeoordeling buffer en beleidsruimte en advies controller ☐ Risicomanagement ☐ Financieringsstrategie 2025 ☐ Treasury: Treasuryjaarplan 2026 en beoordeling Treasurystatuut ☐ Investeringsstatuut Planning & control, verantwoording en accountantsrelatie ☐ Tertiaalrapportages ☐ Jaarverslag en jaarrekening 2024 ☐ Accountantsverslag jaarrekening 2024 ☐ Auditjaarplan 2025 en concept Auditjaarplan 2026 ☐ Controleplan ☐ Managementletters 2024 en 2025 ☐ Ervaring relatie met de accountant BDO Vastgoed, investeringen en projecten ☐ Aankoopbesluit Kerklaan 5 in Haren ☐ Potentiële aankoop appartementen in Haren ☐ Aankoop deelportefeuille Habion Zuidlaren ☐ Complex Vasalis te Roden ☐ Verzakkingendossier Roden Huurders, belanghebbenden en maatschappelijke verantwoording ☐ Jaaroverzicht klachtenbehandeling (Regionale Geschillen Commissie) ☐ Rioolheffing ☐ Gesprek bestuurder met RvC over omgang met, participatie en invloed van belanghebbenden
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	In het afgelopen jaar kwam de RvC aanvullend bij elkaar om een voorgenomen besluit te nemen tot benoeming van de interim-bestuurder. Namens de raad was een afvaardiging aanwezig bij het artikel 24-overleg van de Ondernemingsraad. De RvC heeft tijdens de jaarlijkse wijkschouw samen met bestuursleden van AH WOON en de directeur-bestuurder diverse complexen bezichtigd, waaronder die van Habion in Zuidlaren. De wijkschouw is afgesloten met een gezamenlijke lunchbijeenkomst. Met ondersteuning van een externe deskundige is een 24-uursbijeenkomst georganiseerd, met de zelfevaluatie als hoofdonderwerp. Tevens heeft een extern bureau een afzonderlijke sessie gewijd aan de woonscenario's in 2040. De Raad van Commissarissen heeft overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De RvC heeft haar jaarlijkse overleggen gehad met de controller en de managers.

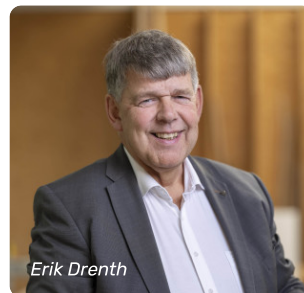
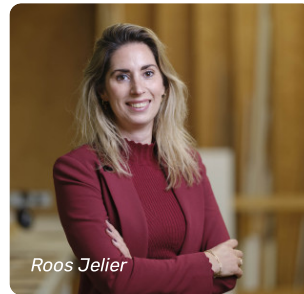
Auditcommissie (AC)

Aantal vergaderingen in 2025	4
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten	Managementletter 2024
	Auditjaarplan 2025
	Bespreking review inkoop en aanbesteding
	Effecten (voorgenomen) huurbevriezing 2025 en 2026
	Jaarstukken 2024
	Accountant: jaarlijkse gesprekken
	Verduurzamingsprogramma 2025
	MJB 2026-2024 Scenarioverkenning
	Jaarlijkse pre-audit
	Herbeoordeling buffer en beleidsruimte als gevolg van de gepubliceerde herziening van de grenswaarden ratio's
	Investeringsstatuut (update bijlagen)
	Update Securitymanagement
	Assurance-rapporten dVI 2024
	Jaarplan 2026 inclusief meerjarenbegroting 2026-2040
	Treasuryjaarplan 2026
	Beoordeling treasurystatuut
	Financieringsstrategie 2025
	Tertiaalrapportage T2-2025

Remuneratiecommissie

Aantal vergaderingen in 2025	
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden/besluiten	Resultaatafspraken bestuurder Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 24 januari 2025
	Bezoldiging bestuurder en commissarissen
	Procedure om te komen tot een interim bestuurder
	Procedure om te komen tot een bestuurder
	Procedure opgestart om te komen tot een voorzitter RVC
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	In het afgelopen jaar kwam de RvC aanvullend bij elkaar om een voorgenomen besluit te nemen tot benoeming van een interim-bestuurder
	In het afgelopen jaar kwam de RvC aanvullend bij elkaar om een voorgenomen besluit te nemen tot benoeming van een bestuurder.
	Jaargesprek met de interim-bestuurder vond plaats op 12 januari 2026

Raad van Commissarissen 2025





10 Jaarrekening

10.1 Balans

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)		Ref.	2025	2024
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.10.1		1.640	1.741
			1.640	1.741
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	10.10.2.1		839.436	725.536
Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	10.10.2.1		2.228	2.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.10.3		4.416	5.468
			846.080	733.150
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	10.10.4		2.337	2.319
			2.337	2.319
Som der vaste activa			850.058	737.210
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Grondposities bestemd voor de verkoop	10.10.5		547	547
Overige voorraden			0	70
			547	617
Vorderingen				
Huurdebiteuren	10.10.6.1		35	47
Overheid			9	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen			964	1.190
Overige vorderingen			302	0
Overlopende activa			355	538
			1.665	1.775
Liquide middelen			1.660	744
Som der vlottende activa			3.872	3.136
TOTAAL ACTIVA			853.930	740.346

(voor resultaatbestemming, bedragen x € 1.000)	Ref.	2025	2024
EIGEN VERMOGEN	10.10.8		
Herwaarderingsreserve	10.10.8.1	360.313	293.976
Overige reserves	10.10.8.2	216.460	186.025
Onverdeeld resultaat	10.10.8.3	91.987	96.771
		668.760	576.772
VOORZIENINGEN	10.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.10.9.1	5.826	9.195
Overige voorzieningen	10.10.9.2	336	318
		6.162	9.513
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.10.10		
Schulden/leningen banken	10.10.10.1	162.307	140.475
		162.307	140.475
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.10.11		
Schulden aan banken		5.868	5.834
Schulden aan leveranciers		2.022	2.130
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.657	1.719
Overige schulden		0	-
Overlopende passiva	10.10.11.1	7.156	3.903
		16.703	13.586
TOTAAL PASSIVA		853.930	740.346

10.2 Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)	Ref.	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	10.11.1	35.389	32.878
Opbrengsten servicecontracten	10.11.2	818	760
Lasten servicecontracten	10.11.3	-864	-802
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.11.4	-2.925	-2.666
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.11.5	-12.315	-11.237
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.11.6	-2.897	-3.049
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.205	15.882
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			
Omzet vastgoed in ontwikkeling	10.11.7	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.11.8	3.996	3.030
Toegerekende organisatiekosten	10.11.9	-200	-157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.11.10	-2.083	-1.411
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.713	1.462
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	10.11.11	-9.600	-2.624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11.12	90.006	88.837
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		80.406	86.213
Overige organisatiekosten	10.11.13	-1.474	-1.676
Leefbaarheid	10.11.14	-720	-794
Saldo financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.11.15	207	210
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.11.16	-4.634	-3.790
Saldo financiële baten en lasten		-4.427	-3.580
Resultaat voor belastingen		92.704	97.507
Belastingen	10.11.17	-717	-736
Resultaat na belastingen		91.987	96.771

10.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode: x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huren	35.364	32.959
Vergoedingen	870	755
Overige bedrijfsontvangsten	317	144
Renteontvangsten	47	57
Saldo ingaande kasstromen	36.597	33.915
Personeelsuitgaven	-5.075	-4.864
Onderhoudsuitgaven	-10.650	-10.585
Overige bedrijfsuitgaven	-8.297	-7.071
Rente uitgaven	-4.088	-3.933
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-68	-67
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-117	-107
Vennootschapsbelasting	-347	30
Saldo uitgaande kasstromen	-28.642	-26.597
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.955	7.318
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.755	3.031
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	3.755	3.031
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.870	-7.464
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.560	-10.154
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-264	-136
Aankoop	-7.772	-
Investeringen overig	-246	-118
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-26.712	-17.872
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-22.957	-14.841
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24.000	13.400
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.082	-6.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.918	7.320
Mutatie liquide middelen	916	-203
Liquide middelen per 01-01	744	947
Liquide middelen per 31-12	1.660	744
Mutatie liquide middelen	916	-203

10.4 Algemene toelichting

10.4.1 Algemeen

Woonborg is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, Groningen, Midden-Groningen, Midden-Drenthe, Noordenveld, Westerkwartier en Tynaarlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. Woonborg is actief in de gemeenten Aa en Hunze, Groningen, Noordenveld en Tynaarlo. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Tynaarlosestraat 1 te Vries.

Woonborg is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 04031749. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

10.4.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een stelselwijziging.

10.4.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een schattingswijziging.

10.4.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 is er geen sprake van een presentatiewijziging.

10.4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonborg zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in 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.

10.4.6 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen 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, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonborg en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Woonborg participeert in de VvE's Zetstee, Mellenssteeg, Zonnehof, Kornoelje, Eikenhof, Plan Berkenbos, Anjerplein, Stationsweg en Vereniging Groningen Huurt.

10.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

10.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'). Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

10.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van toegepaste stelselwijzigingen, schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen zoals opgenomen in paragrafen 10.4.2 t/m 10.4.4.

10.5.3 Materiële vaste activa

10.5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

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 rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 10.6.3.8. 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 van verbeteronderhoud en overige na-investeringen

Woonborg verwerkt de kosten van verbeteronderhoud en overige na-investeringen aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

10.5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat:

- Woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst;
- Geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Overig sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woonborg richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen ook genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonborg waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025). Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonborg een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daardoor heeft Woonborg geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Hierbij is er dit jaar voor het eerste voor gekozen om het handboek modelmatig waarderen marktwaarde definitief vaststellen na balansdatum om zodoende de meest recente gegevens hierin te verwerken.

Woonborg past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 toe:

- Bedrijfsmatig onroerend goed;
- Het atypisch woning vastgoed, te weten woningen in het verzakingsgebied in Roden.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonborg maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en de verzakte woningen in Roden.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' voor zover het gaat om herwaarderingen en waardeverminderingen berekend per 31 december. Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van verbeterinvesteringen of na-investeringen worden verwerkt via de 'overige waardeveranderingen'.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", dus de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste zijn:

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging prov. Groningen	4,50%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging prov. Drenthe	7,70%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe doorexploiteren	2025	2024
EGW	€ 1.655 - € 2.594	€ 1.504 - € 2.327
MGW	€ 1.394 - € 2.681	€ 1.303 - € 2.426
Zorgenheid (extra muraal)	€ 1.325 - € 2.732	€ 1.243 - € 2.481

Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden	2025	2024
EGW	€ 1.003 - € 1.382	€ 878 - € 1.223
MGW	€ 807 - € 1.557	€ 755 - € 1.405

Beheerkosten per vhe	2025	2024
EGW	€569	€542
MGW	€558	€532
Zorgeenheid (extra muraal)	€515	€491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ):	0,08-0,16%	0,09-0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ):	0,07%	0,07%

Huurderving	2025	2024
% van de huursom	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	4,75-8,99%	5,15-10,15%

Huurindex	2026	2027	2028	2029	2030
Laag segment	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%
Midden segment	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%
Hoog segment	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen voor de periode tot en met 31-12-2025 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid en vanaf 1-1-2026 9,0%.

Woonborg heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) heeft Woonborg de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonborg opereert.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en ZOG:	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo BOG	€7,69	€8,87
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo MOG	€9,35	€8,91
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo ZOG	€12,42	€11,84
Mutatieonderhoud per m² bvo BOG	€12,90	€14,87
Mutatieonderhoud per m² bvo MOG	€15,62	€14,87
Mutatieonderhoud per m² bvo ZOG	€15,62	€14,87
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG en MOG	0,10-0,56%	0,09-0,56%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten excl. OZB	0,13%	0,13%
BOG en MOG (% de WOZ)		
Belastingen en verzekeringen ZOG	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	5,75-11,20%	5,80-10,88%

Achterstallig onderhoud

Tevens heeft Woonborg voor de verzakte woningen in Roden een post achterstallig onderhoud ingerekend in de marktwaarde. De hoogte van deze positie is verlaagd van € 7,6 miljoen ultimo 2024 naar € 1,2 miljoen ultimo 2025.

Impact hantering vrijheidsgraden niet-DAEB vastgoed Markthuur

Markthuur:

Bij de getaxeerde objecten is een markthuur ingerekend die passend is bij het type object, daarbij is gebruik gemaakt van referentieobjecten. De markthuur ligt tussen de € 110-170 per m2 VVO. Deze ligt 2,6% hoger door inflatie voor jaar 1 tot 2% hoger in jaar 6.

Mutatiekans:

Er wordt niet gewerkt met een mutatiekans, maar met contractduur. Als een einddatum ontbreekt wordt uitgegaan van een contractduur van 5 kalenderjaren.

Disconteringsvoet:

De disconteringsvoet is marktconform toegepast.

Exit yield:

De exit yield is onderbouwd per taxatiecomplex.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Voor de waardering eind 2025 is door een externe onafhankelijke taxateur de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie – bedrijfsonroerendgoed (BOG) gevalideerd door middel markttechnische update. Minimaal eens in de drie jaren wordt gevalideerd door middel van een gevel/zicht taxatie. Dit is voor het laatst eind 2023 uitgevoerd.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het (positieve) verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Hiervan uitgezonderd zijn na- investeringen nieuwbouw en verbeterinvesteringen, die onder de overige waardeveranderingen worden verantwoord.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvestering 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

- Voor ruim de helft van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit een door Woonborg opgestelde complex specifieke meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in de meerjaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- Voor het overige deel van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op VEX-normen.
- De overige onderhoudscomponenten zijn op basis van de ingerekende kosten in de meerjarenbegroting verdeeld over alle eenheden.
- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek marktwaardering.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Woonborg en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

10.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen 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).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

10.5.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,82% (2,09% na VPB effect) (2024: 2,7% na VPB effect 2%).

10.5.5 Voorraden

10.5.5.1 Grondposities bestemd voor de verkoop

Grondposities beschikbaar en bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, evenals 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 en de in overeenstemming met paragraaf 10.6.3.8 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.

10.5.5.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde op balansdatum.

10.5.5.3 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.

10.5.5.4 Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO- methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

10.5.6 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.

10.5.7 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 banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

10.5.8 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- 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 hoger is dan de boekwaarde op basis van de 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 al ten gunste van de winst- en verliesrekening 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.

10.5.9 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.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

10.5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

10.5.9.2 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. Woonborg onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze voorziening wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is 2,7% (2024: 2,7%) genomen.
- Loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is gevormd op basis van de vigerende CAO Woondiensten.
- Loondoorbetaling bij ziekte. De voorziening vanwege loondoorbetaling bij ziekte wordt gevormd voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen aan personeelsleden, die op balansdatum naar verwachting blijvend of geheel niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid. In genoemde voorziening is ook de eventueel aan deze personeelsleden te betalen ontslagvergoedingen opgenomen. De voorziening loondoorbetaling bij ziekte wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte loondoorbetalingen gedurende het dienstverband en is verantwoord in de balans onder de vlottende passiva.

10.5.10 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.

10.5.11 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonborg voert een actief beleid om het risico op wijziging van toekomstige rentekasstromen uit leningen af te dekken. Daarom zijn we in het verleden een aantal rentederivaten als hedge-instrument aangegaan. In 2025 heeft Woonborg geen nieuwe derivaten afgesloten. Het financiële risico van de derivatenportefeuille van Woonborg is door de geleidelijke afbouw inmiddels geminimaliseerd.

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

Woonborg past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Woonborg gedocumenteerd. Woonborg stelt 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 van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonborg derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

10.5.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

10.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.6.1 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 Woonborg 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 Woonborg. 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.

10.6.2 Bedrijfsopbrengsten

10.6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

10.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. Dat betekent, dat de huurverhoging per 1 juli 2025 was gemaximeerd op 4,5%. De werkelijk doorgevoerde huurverhoging over 2025 is, op basis van de huursombenadering, gemiddeld 4,42% (2024: gemiddeld 5,16%).

10.6.2.3 Opbrengst servicecontracten

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

10.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

10.6.3 Bedrijfslasten

10.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonborg hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Verdeelsleutels toerekening indirecte kosten

	2025	2024
Beheerkosten onderhoud	22,61%	22,85%
Verhuur en beheeractiviteiten	32,43%	29,98%
Beheerkosten verkopen	2,51%	2,15%
Leefbaarheid	8,59%	9,14%
Nieuwbouw en verbeteren	19,73%	20,63%
Overige organisatiekosten	14,14%	15,25%

Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inventarisatie van de ingeschatte verdeling van te besteden uren per activiteitengroep.

10.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa 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 -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de overige organisatiekosten.

Afschrijvingen worden via de verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

10.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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, net als 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 verbeteronderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

10.6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

10.6.3.5 Pensioenlasten

Woonborg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Woonborg heeft één pensioenregeling: Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Woonborg heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. De hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonborg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31 december 2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 143% (31 december 2024: 129%). Woonborg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonborg. De premies

worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

10.6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonborg, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

10.6.3.7 Rentebaten en rentelasten

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

10.6.3.8 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

10.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.4.1 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.

10.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

10.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

10.6.5 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.

Belangrijke verschillen tussen het commercieel resultaat en het fiscale resultaat ontstaan uit de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, rubricering van onderhoudslasten, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van renteaftrekbeperking (ATAD).

10.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Goede financiële sturing en risicobeheersing zijn van essentieel belang om de financiële continuïteit van Woonborg voor nu en in de toekomst te kunnen waarborgen.

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan, na voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. Binnen het treasurybeleid van Woonborg dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonborg zich conform haar treasurystatuut onverkort houdt aan de "Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting". Woonborg is na 1 augustus 2013 geen nieuwe derivaten aangegaan. De marktwaarde van de derivatenportefeuille is te allen tijde inzichtelijk te maken. Voor lopende derivaten wordt ten behoeve van het treasury overleg een treasury- en derivatenrapportage opgesteld, waarin minimaal de volgende zaken aan de orde komen:

- de marktwaarde per tegenpartij;
- de kredietbeoordeling van de tegenpartij waarmee derivatentransacties lopen;
- het liquiditeitsscenario bij 1% en 2% rentedaling.

Prijrisico

Woonborg loopt geen prijrisico.

Valutarisico

Woonborg is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woonborg loopt geen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen.

Herfinancieringsrisico

Het grootste deel van de leningen van Woonborg zijn leningen met een vaste rente. De komende jaren gaan er bij Woonborg (eind-) aflossingen van deze leningen plaatsvinden. De aflossingen kunnen voor het grootste deel vanuit de opbrengsten van verkopen en het beschikbare liquiditeitssaldo worden opgevangen. Het herfinancieringsrisico van Woonborg is dan ook klein.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonborg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft Woonborg renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonborg een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten, indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente.

Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Woonborg heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woonborg maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Woonborg loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
Banktegoeden	1.660	744
Kredietlimiet	2.300	2.300
Lopende investeringsverplichtingen	12.184	17.812
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0	0
Teruggestort op leningen met variabele hoofdsom	5.600	600

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonborg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, verstrekt Woonborg nadere zekerheden aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonborg heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonborg voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Woonborg hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonborg heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

In de jaren 2015 tot en met 2025 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonborg ook in 2026 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Interne organisatie

Woonborg kent een onafhankelijke treasurycommissie. Deze bestaat uit de bestuurder, de manager financiën & ondersteuning en een van de medewerkers planning en control. De treasurycommissie laat zich bijstaan door een onafhankelijk treasury-adviesbureau. De onafhankelijk controller toetst de treasury activiteiten.

De treasurycommissie werkt volgens kaders die vastliggen in het treasurystatuut. Het treasurystatuut wordt jaarlijks herijkt en wanneer nodig door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De treasurycommissie stelt een treasuryjaarplan op, dat eveneens door de Raad van Commissarissen wordt goedgekeurd. In het treasuryjaarplan zijn de te verwachten transacties met betrekking tot leningen en derivaten opgenomen.

Periodiek, minimaal drie keer per jaar, monitort de treasurycommissie de werkelijke ontwikkelingen. Transactievoorstellen voor (her)financieringen worden in de treasurycommissie besproken, voordat ze door de bestuurder worden goedgekeurd. Voorstellen voor transacties die buiten het bereik van het treasuryjaarplan vallen worden vooraf goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

10.8 Inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het bestuur dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

10.8.1 Waardering vaste activa

10.8.1.1 Vastgoedbeleggingen, marktwaarde in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet- DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 10.5.3. De volgende aspecten met een invloed op de uitkomsten van de waardering zijn in een gevoeligheidsanalyse doorgerekend:

	Aanpassing	Totale marktwaarde	Afwijking marktwaarde	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Basisscenario		€841.663.893		
Huurverhoging	1,0%	€844.566.316	€ 2.902.423	0,34%
	-1,0%	€838.761.989	€ -2.901.904	-0,34%
Leegwaarde	10%	€901.086.493	€ 59.422.600	7,06%
	-10%	€787.795.951	€ -53.867.942	-6,40%
Leegwaarde ontwikkeling	1,0%	€909.604.177	€ 67.940.284	8,07%
	-1,0%	€791.530.280	€ -50.133.613	-5,96%
Mutatiegraad	0,5%	€860.953.582	€ 19.289.689	2,29%
	-0,5%	€831.646.437	€ -10.017.456	-1,19%
Disconteringsvoet	0,5%	€806.684.003	€ -34.979.890	-4,16%
	-0,5%	€892.214.538	€ 50.550.645	6,01%

10.8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt 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 het definitieve uitvoeringsbesluit en het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

10.8.2 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonborg een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld.

De belangrijkste punten van de vennootschapsbelasting betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen; de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde ten opzichte van de beginbalans;
- gemiddelde restwaarde van verhuurd bezit en een gemiddelde looptijd bestaande bezit per 2008 en voor nieuw toegevoegd bezit na 2008.

Woonborg volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten en die naar de mening van belastingadviseurs goed uitlegbaar en verdedigbaar zijn.

10.9 Kasstroomoverzicht

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

10.10 Toelichting op de balans

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

ACTIVA

10.10.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.640	1.741

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	Gebouwen en terreinen	Transport-middelen	Overige activa	Totaal
Stand 1-1				
Verkrijgingsprijzen	3.473	24	2.207	5.704
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.166	-19	-1.779	-3.964
Boekwaarden	1.307	5	428	1.741
Mutaties boekjaar				
Investeringsen	24	0	137	161
Desinvesteringsen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-67	-2	-193	-262
Gecumuleerde afschrijvingen desinvesteringsen en herclassificatie	0	0	0	0
	-43	-2	-56	-101
Saldo per 31-12				
Verkrijgingsprijzen	3.497	24	2.344	5.865
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.233	-21	-1.971	-4.225
Boekwaarden	1.264	3	373	1.640

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 40 jaar
- Verbouwingen: lineair 10 jaar
- Inventaris: lineair 10 jaar
- Automatisering: lineair 3 jaar
- Gereedschappen: lineair 10 jaar
- Transportmiddelen: lineair 6 jaar

Verzekering en zekerheden

Alle onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. De verzekerde waarde per 1 januari 2025 bedraagt circa € 6 miljoen en de WOZ- waarde van het kantoorpand per einde boekjaar bedraagt € 1.417.000.

10.10.2 DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Vastgoedbeleggingen		2025	2024
10.10.2.1	DAEB vastgoed in exploitatie	839.436	725.536
10.10.2.1	Niet -DAEB vastgoed in exploitatie	2.228	2.146
	Totaal in exploitatie	841.664	727.682
10.10.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.416	5.468
	Stand per 31 december	846.080	733.150

	In exploitatie DAEB vastgoed	In exploitatie Niet-DAEB vastgoed
Stand 1-1	2025	2025
Verkrijgingsprijzen	384.806	2.248
Herwaarderingen	370.132	415
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-29.403	-517
Boekwaarde per 1 januari	725.535	2.146
Mutaties boekjaar		
Investeringsen		
Investeringsen	13.788	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-6.786	0
Desinvesteringen verkoop en overig	-2.083	0
Desinvesteringen sloop	-3.425	0
Overboekingen naar voorraad grond/verkoop	0	0
Aankoop	14.017	0
Mutatie naar voorraad grond/woningen	0	0
Herclassificatie	42	-42
Waarderingen	0	0
Niet gedesinvesteerde leegstaande woning	0	0
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	0	0
Herwaarderingen hogere marktwaarde	85.872	116
Waardevermindering	0	0
Terugname waardeverandering	4.011	8
Overboekingen etc.	0	0
Overboeking historische kostprijs (in ontwik. - in expl. en vice versa)	10.202	0
Overboekingen sociaal nr commercieel vastg. en vice versa	0	0
Overboeking waarde verminderingen (in ontwik. - in expl. en vice versa)	-1.737	0
Afschrijvingen	0	0
Herclassificatie	0	0
Totaal mutaties	113.901	82
Saldo per 31-12		
Verkrijgingsprijzen	421.470	2.195
Herwaarderingen	448.356	532
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-30.390	-499
Boekwaarde per 31 december	839.436	2.228

De waarde van ons vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen bedraagt € 1.197 miljoen (grondslag aanslagen 2025).

Toelichting Marktwaarde

Woonborg past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop betreft het bedrijfsonroerendgoed dat kwalificeert als niet-DAEB en een complex met daarin verzakte woningen in Roden.

Conform de daarvoor geldende richtlijnen van het bedrijfsonroerendgoed (5%-criterium) en bovenstaande rapport, is dit gedeelte van het bezit getaxeerd door een taxateur op basis van de full-versie. Dit betreft een taxatiewaarde van circa € 1,7 miljoen BOG en € 12,8 miljoen woningen Roden. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden Markthuur, Exit yield, Leegwaarde, Disconteringsvoet en Mutatie- en verkoopkans.

Bij de verzakte woningen in Roden die nog niet hersteld zijn, is in de marktwaardering een positie achterstallig onderhoud ingerekend ter hoogte van € 1,2 miljoen (2024: € 7,6 miljoen). We zien in deze bepaling van de woningen met achterstallig onderhoud conform de hiervoor geldende definities onzekerheid in de hoogte van het daadwerkelijke achterstallig onderhoud.

Waardeverandering totaal bezit: (bedragen * € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Per 31-12-2024	725.536	2.146	727.682
Per 31-12-2025	839.436	2.228	841.664
Mutatie	113.900	82	113.982
Gevolgen voorraad mutaties:	22.190	-42	22.148
Gevolgen Methodische wijzigingen handboek en software:			
- Aanpassing WWS-punten opslag Rijksmonumenten voor oude contracten	2	0	2
	2	0	2
Gevolgen Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
-Markthuur na validatie	-1.116	0	-1.116
-Disconteringsvoet na validatie	55.533	21	55.554
	54.417	21	54.438
Gevolgen Mutatie Objectgegevens:			
-Contracthuur en leegstand	13.416	19	13.435
-Vastgoedtype	2.211	0	2.211
-WOZ-waarde	30.902	31	30.933
-Achterstallig onderhoud	5.725	0	5.725
-Complexdefinitie en verkooprestricties	-103	0	-103
-Mutatiegraad doorexploiteren	-8.564	28	-8.536
- Maximale huur	707	0	707
-Overig	733	14	747
	45.027	92	45.119
Gevolgen Mutatie Waarderingsparameters			
-Macro-economische parameters	760	-14	746
-Disconteringsvoet	-12.563	8	-12555
-Leegwaarde/Leegwaardestijging	13.189	3	13192
-Reguliere huurstijging	-5.714	-5	-5719
-Exit Yield	291	-7	284
-Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.437	-9	-5446
- Markthuur	3.308	41	3349
-Overig	-1.570	-6	-1576
	-7.736	11	-7.725
Totale mutatie totaal bezit	113.900	82	113.982

De totale waardeestijging bedraagt 15,70%. De waarde van het DAEB bezit stijgt met 15,66% en de waarde van het niet-DAEB bezit stijgt met 3,82%. Voor de sensitiviteitsanalyse verwijzen wij u naar hoofdstuk 10.8.1.1.

Onderstaande tabel geeft ons woningbezit per 31 december 2025 weer.

Soort verhuureenheid	Waardering	Aantal VHO's 2025	Waarde (in €) 2025	Aantal VHO's 2024	Waarde (in €) 2024
Eengezinswoning (EGW)	Full	67	12.772.305	160	18.734.369
Eengezinswoning (EGW)	Basis	3.420	612.013.220	3.317	523.418.295
Meergezinswoning (MGW)	Full	-	-	4	551.951
Meergezinswoning (MGW)	Basis	1.276	204.043.592	1.117	168.570.578
Zorg Extramuraal	Basis	16	697.449	72	5.057.743
Zorg Intramuraal	Basis	114	8.033.040	114	7.272.473
MOG	Basis	24	2.082.967	24	2.107.114
BOG	Full	10	1.686.118	11	1.679.162
Parkeerplaats	Basis	61	135.031	61	140.126
Garage	Basis	30	200.172	30	150.733
Totaal		5.018	841.663.894	4.910	727.682.544

Toelichting Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 478.964.901.

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

Voornaamste uitgangspunten beleidswaarde		2025
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
- eengezinswoningen		€ 770
- meergezinswoningen		€ 660
Norm beheerlast per woning		€ 1.231
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning		€ 3.416
Aantal verhuureenheden met EFG label		286

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonborg is gebaseerd op de doelstelling om te komen tot een huurklassenverdeling die aansluit op de met onze gemeenten gemaakte prestatieafspraken. Hierbij sluiten de aftoppingsgrenzen aan bij de wet op de huurtoeslag en het passend toewijzen.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudskosten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contract onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Aan onderhoud toe te rekenen organisatiekosten

De in de meerjarenbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de onderhoudskostenindex.

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

Voor het bepalen van de onderhoudskosten voor planmatig onderhoud zijn onderstaande uitgangspunten toegepast:

- Voor ruim de helft van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit een door Woonborg opgestelde complex specifieke meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen die niet in de meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
- Voor het overige deel van ons bezit zijn de ingerekende kosten voor planmatig onderhoud gebaseerd op VEX-normen.
- De overige onderhoudscomponenten zijn op basis van de ingerekende kosten in de meerjarenbegroting verdeeld over alle eenheden.

- Woonborg gaat hierbij uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Per balansdatum heeft Woonborg nog niet de beschikking over een volledige meerjarenonderhoudsbegroting en ook geen onderhoudsstaat die gebaseerd is op uitgevoerde conditiemetingen. In een 8-jarige cyclus voeren we planmatig onderhoud uit waarbij we de onderhoudsstaat naar een minimale conditie score van 2 brengen. Daarnaast houden we de onderhoudsstaat van ons bezit inzichtelijk door op basis van een 4-jarige cyclus al onze woningen te inspecteren. Als uit deze inspectie blijkt dat eerder onderhoud is vereist, wordt dit uitgevoerd.

Bij het opstellen van de onderhoudslasten is rekening gehouden met actuele prijspeil data gebaseerd op 31 december 2025.

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

Voor het op peil houden van de onderhoudsstaat rekenen we met onderstaande cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk buiten	8 jaar
Schilderwerk binnen	12 jaar
CV-installaties	18 jaar
Dak vervanging plat dak	24 jaar
Dak vervanging schuin dak	48 jaar
Voegwerk	32 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De onderhoudslast in de meerjarenbegroting is ingerekend rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nog op te leveren nieuwbouw en reeds verkochte woningen zijn buiten beschouwing gelaten.

Daar waar we de onderhoudslasten complexspecifiek hebben bepaald, hebben we dit gedaan voor de volledig in te rekenen horizon van 60 jaar. Bij de overige onderhoudslasten hebben we gerekend met een gemiddeld bedrag per woningtype per jaar.

EFG labels

Woonborg heeft nog 286 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd in de onderhoudslast aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Beheerlast

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en de Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2040.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Totale beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Basisscenario	€478.964.901		
Disconteringsvoet	€430.788.682	0,5% hoger	€ -48.176.219
Disconteringsvoet	€536.086.429	0,5% lager	€ 57.121.528
Streefhuur per maand	€505.706.108	€ 25 hoger	€ 26.741.207
Streefhuur per maand	€448.216.829	€ 25 lager	€ -30.748.072
Lasten onderhoud	€460.124.703	€ 100 hoger	€ -18.840.198
Lasten onderhoud	€497.805.099	€ 100 lager	€ 18.840.198
Lasten beheer	€460.124.703	€ 100 hoger	€ -18.840.198
Lasten beheer	€497.805.099	€ 100 lager	€ 18.840.198

Verzekering en zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen een vaste premie per woning. De polis geeft geen herbouwwaarde aan. Onderverzekering is in de voorwaarden uitgesloten. De overige activa zijn verzekerd tegen aanschaf- cq. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonborg heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

10.10.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties van vastgoed in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2025	2024
Stand 1-1		
Verkrijgingsprijzen	7.938	12.854
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.470	-6.539
Boekwaarden	5.468	6.315
Mutaties boekjaar		
Investeringsen		
Investeringsen	9.417	7.715
Desinvesteringsen a.g.v. verkoop gronden en overig	0	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-1.948	-2.383
Mutatie voorraad grond/woningen	0	0
Herclassificatie	0	0
Waarderingen		
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling	0	0
Overige waardeverandering projecten in ontwikkeling	-55	1
Terugname waardeverandering	0	0
Overboekingen etc.		
Overboeking naar in exploitatie lagere marktwaarde	0	0
Overboekingen voorraad naar in ontwikkeling	0	0
Overboeking historische kostprijs (in ontwikkeling - in exploitatie en vice versa)	-8.465	-6.180
Herclassificatie	0	0
Totaal mutaties	-1.051	-847
Saldo per 31-12		
Verkrijgingsprijzen	7.128	7.938
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.712	-2.470
Boekwaarde per 31 december	4.416	5.468

Voor zowel vastgoed in ontwikkeling als woningverbetering rekenen we voor dekking toegerekende organisatiekosten met een opslag van 5,1%. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,7% (2024: 2,52%).

10.10.4 Latente belastingvorderingen

De financiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

10.10.4 Latente belastingvorderingen	2025	2024
Stand per 1 januari	2.319	2.233
Mutatie boekjaar	18	86
Stand per 31 december	2.337	2.319

Specificatie actieve latentie	2025	2024
- Latentie afschrijvingspotentieel	2.189	2.160
- Latentie disagio leningen	148	159
Stand per 31 december	2.337	2.319

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. Deze latenties zijn berekend tegen een gemiddelde disconteringsvoet van 2,09% (2024: 2,00%) en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar (2024: 13 jaar). De contante waarde per latentie is weergegeven in de tabel hierboven. De nominale waarde van de disagio leningen bedraagt € 0,176 miljoen en van het afschrijvingspotentieel bezit € 2,448 miljoen.

De mutatie in latentie heeft betrekking op tijdelijke waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale grondslagen. Aangezien Woonborg haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2025 € -225 miljoen (31 december 2024: € -119 miljoen).

Boekjaar	Status aangifte	Deadline aangifte	Tijdig ingediend?	Definitieve aanslag opgelegd?
2020	Ingediend	1-7-2022	Ja	Ja
2021	Ingediend	1-5-2023	Ja	Ja
2022	Ingediend	1-5-2024	Ja	Ja
2023	Ingediend	1-5-2025	Ja	Nee
2024	Ingediend	1-5-2026	Ja	Nee
2025	Niet ingediend	1-5-2027	N.v.t.	N.v.t.

10.10.5 Voorraden

Vorraden	2025	2024
Grondposities ten behoeve van de verkoop	547	547
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig huurwoningen)	0	0
	547	547
Overige voorraden (materialen)	0	70
Stand per 31 december	547	617

De voorraad grondposities ultimo 2025 waarvoor geen concrete bouwvoornemens voor eigen exploitatie bestaan, bestaat uit een viertal percelen (2024: 4 percelen). De voorraad grondposities is niet met zekerheden bezwaard. Leegstaande woningen met bestemming verkoop zijn verantwoord onder MVA in exploitatie.

De overige voorraden betreffen de voorraden materialen ten behoeve van het onderhoud. Deze voorraad is in 2025 geheel afgebouwd.

10.10.6 Vorderingen

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

Vorderingen	2025	2024
Huurdebiteuren	35	47
Overheid	9	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	964	1.190
Overige vorderingen	302	0
Overlopende activa	355	538
Stand per 31 december	1.665	1.775

Er is een toename in de overige vorderingen, dit komt voornamelijk door de verkoop van een woning.

Huurdebiteuren	2025	2024
Huurdebiteuren	232	258
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-197	-211
Stand per 31 december	35	47

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald op basis van ouderdom en een inschatting van ontvangst verwachting (hoe ouder hoe minder te verwachten).

10.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	2025	2024
Bank Nederlandse Gemeenten rekening-courant	1.654	632
Rabobank	5	62
Overige Nederlandse banken	0	50
Kas	1	0
Stand per 31 december	1.660	744

PASSIVA

10.10.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is ons eigen vermogen totaal € 669 miljoen (2024: € 577 miljoen). De toename in het eigen vermogen komt door het onverdeelde resultaat van 2025 ter hoogte van € 92 miljoen. Dit resultaat zal in 2026 verdeeld worden over de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

De positie herwaarderingsreserve komt voort uit ongerealiseerde herwaarderings. Dit is het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. Daarmee is het conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden tijdens het opmaken van dit jaarverslag.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 360 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde 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 het onze doelstelling 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 marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Eigen vermogen		2025	2024
10.10.8.1	Herwaarderingsreserve	360.313	293.976
10.10.8.2	Overige reserves	216.460	186.025
10.10.8.3	Onverdeeld resultaat	91.987	96.771
	Totaal eigen vermogen	668.760	576.772

10.10.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

10.10.8.1 Herwaarderingsreserve	2025	2024
Beginstand	293.976	305.399
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Realisatie door verkoop	-1.668	-855
Realisatie door sloop	-2.444	-1.094
Realisatie door verbeteren	-3.536	-4.086
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	73.985	-5.388
Stand per 31 december	360.313	293.976

10.10.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

10.10.8.2 Overige reserves	2025	2024
Saldo 1 januari	186.025	192.363
Mutaties boekjaar (Latent. Naar EV)	7.649	6.035
Resultaat voorgaand boekjaar	96.771	-17.761
Herclassificatie aandeel resultaat naar herwaardering	-73.985	5.388
Eigen vermogen einde jaar	216.460	186.025

10.10.8.3 Onverdeelde resultaat

Het verloop van het onverdeelde resultaat is als volgt:

10.10.8.3 Onverdeelde resultaat	2025	2024
Stand 1 januari	96.771	-17.761
Toevoeging aan overige reserves	-96.771	17.761
Resultaat boekjaar	91.987	96.771
Stand 31 december	91.987	96.771

10.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 conform onderstaand te verdelen. Dit is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per 31 december 2025.

10.10.8.4 Voorstel bestemming resultaat (bedragen x € 1.000)	2025
Herwaarderingsreserve	87.276
Overige reserves	4.711
Totaal resultaat	91.987

10.10.8.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Alle transacties die betrekking hebben op het verslagjaar zijn in de jaarrekening verwerkt. Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10.10.9 Voorzieningen

Voorzieningen		2025	2024
10.10.9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.826	9.195
10.10.9.2	Overige voorzieningen	336	318
Stand per 31 december		6.162	9.513

Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 291.000 (2024: € 284.000) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken en € 44.000 (2024: € 34.000) als kortlopend.

10.10.9.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings

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

Verloop voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		2025	2024
Stand per 1 januari		9.195	18.423
Dotaties		6.795	4.422
Vrijval		-1.430	-4.974
Onttrekkingen		-8.734	-8.676
Stand per 31 december		5.826	9.195

In onderstaande tabel staat de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings gespecificeerd.

Project	Locatie	Plaats	Aantal (te bouwen) woningen	2025	2024
3094	Oude Brinkweg	Haren	10	696	0
6054	Molenpad	Peize	5	0	329
6070	Vrijtijdsboulevard	Roden	20	0	462
9052	Groenkamp nieuwbouw	Zuidlaren	14	810	2.239
7016	Thedema Nietap	Nietap	7	70	0
9022	Oranje Margrietlaan fase 3	Zuidlaren	16	0	422
	Verbeteren 4210	Roden		978	3.814
	Verbeteren 4230	Roden		0	1.378
	Verbeteren 9090	Zuidlaren		0	551
	Verbeteren 4102	Roden		2.338	0
	Diverse verbeterprojecten			934	0
				5.826	9.195

10.10.9.2 Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening jubileumuitkeringen die betrekking heeft op de reservering voor toekomstige uitkeringen aan het personeel en de voorziening LOB. Deze voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

Verloop overige voorzieningen		2025	2024
Stand per 1 januari		318	307
Mutaties verslagjaar		18	11
Stand per 31 december		336	318

Specificatie overige voorzieningen		
	2025	2024
Voorziening jubileumuitkering		
Voorziening Loopbaan Ontwikkelingbudget	177	168
	159	150

10.10.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden		
Schulden/leningen banken	2025	2024
Stand per 31 december	162.307	140.475

Het vervalschema van de langlopende schulden naar looptijd is hieronder weergegeven.

	Stand per 31 december 2025	Aflossingsverplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen banken	168.176	5.868	162.307	134.668
	168.176	5.868	162.307	134.668

De marktwaarde van de lening portefeuille exclusief opgelopen rente bedraagt € 166,2 miljoen (2024: € 154,5 miljoen). Deze marktwaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De marktwaarde is berekend tegen de zes maandscurve.
- Basisrentelening: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (= rente exclusief opslag) te nemen. De marktwaarde betreft de waarde vanaf rekendatum tot einde looptijd.
- Renteconversie: de marktwaarde is bepaald door enkel de basisrente (=rente exclusief opslag) te nemen.
- Roll-over leningen: wordt niet berekend (marktwaarde = nominale waarde).

In bovenstaande opgave van de marktwaarde is de roll-over voor € 7 miljoen meegerekend.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende jaren is hieronder weergegeven.

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar over >5 jaar	Totaal
Schulden/leningen banken	7.903	7.740	5.979	6.018	134.667	162.307
	7.903	7.740	5.979	6.018	134.667	162.307

10.10.10.1 Schulden/leningen bij banken

De mutaties in 2025 van de schulden/leningen bij banken is in onderstaande tabel toegelicht.

Schulden/leningen bij banken	Schuld banken
Schuldrestant einde jaar	146.309
Kortlopend	-5.834
Stand 01-01	140.475
Reclassificatie kortlopend	5.834
Bij nieuwe leningen	32.700
Terugplaatsing variabele hoofdsom	-5.000
Af: aflossingen	-5.834
Schuldrestant einde jaar	168.175
Afl. volgend verslagjaar	-5.868
Stand per 31-12	162.307

Kenmerken schulden/leningen

De schulden/leningen (x € 1.000) hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen overige banken	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	154.690	122.771
Gemiddelde rente	2,73%	2,50%
Gemiddelde looptijd in jaren	15,9	18,0

Leningen met variabele rente overige banken	2025	2024
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	17.000	22.000
Gemiddelde rente	2,61%	3,78%
Gemiddelde looptijd in jaren	10,23	8,59

Voor de variabel rentende leningen is voor € 10 miljoen (2024: € 15 miljoen) aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken.

Eén variabel rentende lening (roll-over lening) van € 7 miljoen kent een terugplaatsingsmogelijkheid. De minimaal aan te houden hoofdsom is € 1,4 miljoen. Ultimo 2025 was € 1,4 miljoen opgenomen.

Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Wederpartij	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	MW incl opg. rente	Opg. rente	Marktwaarde bij 1,0% rentedaling	Marktwaarde bij 2,0% rentedaling
BNG	5,08%	EUR 3M	01-04-2010	01-04-2030	€ 5.000.000	€ -701.188	€ -165.170	€ -921.176	€ -1.152.607
BNG	3,99%	EUR 6M	02-05-2011	02-05-2051	€ 5.000.000	€ -768.951	€ -115.312	€ -1.831.589	€ -3.168.586

De hedgerelatie tussen individuele leningen met een variabele rente en derivaten is gedurende de hele looptijd volledig effectief. De resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie worden overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect van de renteswap in de winst- en verliesrekening nihil is. Na het effect van derivaten is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 2,46% (2024: 0,93%). De gemiddelde rentevoet over de hele leningenportefeuille rekening houdend met de rentederivaten is 2,82% (2024: 2,70%).

Er zijn geen hypotheekleningen verstrekt op het onroerend goed. Ook zijn er geen positieve en negatieve hypotheekverklaringen afgegeven op het onroerend goed. Het WSW is gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan de dagtekening van de jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt. Van alle leningen bij banken is vanuit WSW borging verkregen. Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 12,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Het vervalschema van de credit spread is hieronder weergegeven:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Opslag	Startdatum	Spreadherziening	Einddatum
BNG	€5.000.000	3,12%	0,33%	01-11-2011	02-11-2026	01-11-2061
NWB	€7.500.000	3,65%	0,35%	15-02-2012	15-12-2027	15-12-2055

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

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 10,6 jaar (2024: 12,3 jaar).

De in 2021 aangegane lening naar aanleiding van de Vestia leningruil is gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de boekwaarde en de aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rentemethode gedurende de looptijd (40 jaar) als interest verwerkt en wordt aangeduid als agio. Als gevolg hiervan valt het agio gedurende de looptijd geleidelijk vrij tegenover de betaalde rente. De afwikkeling van het agio vindt via amortisatie binnen de post langlopende leningen in de jaarrekening plaats en bedraagt ultimo 2025 € 2,085 miljoen (waarvan € 2,033 miljoen langlopend).

10.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	2025	2024
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	5.868	5.834
Schulden aan leveranciers	2.022	2.130
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen *)	1.657	1.719
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	7.156	3.903
Stand per 31 december	16.703	13.586

De toename in de overlopende passiva komt met name door de vooruitontvangen subsidie vanuit verduurzamingsstimulering Nij Begun ter hoogte van € 3,1 mln.. Deze subsidie wordt ingezet voor het isoleren van ons bezit.

*) Specificatie belastingen en premie sociale verzekeringen	2025	2024
Loonheffing	161	139
BTW	1.439	1.580
Pensioenpremie	57	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	1.657	1.719

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

10.10.11.1 Overlopende passiva

Overlopende passiva	2025	2024
Niet vervallen rente leningen en derivaten	2.347	1.850
Overige overlopende passiva	4.809	2.053
	7.156	3.903

10.10.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

1. Bodemdaling Roden

Woonborg werd eind 2018 geconfronteerd met het verzakken van woningen in Roden als gevolg van bodemdaling. Eén woning is in 2019 gesloopt en 10 woningen zijn vanaf 2019 onbewoonbaar verklaard. De verzakkingen leidden tot schade aan een kleine 400 woningen waarvan forse schade aan meer dan 150 woningen. Woonborg zoekt naar technische oplossingen waarmee de woningen op de meest economische wijze kunnen worden hersteld. Per locatie wordt de aanpak verfijnd en om de veiligheid van de bewoners te garanderen, worden de woningen hersteld en versterkt.

Woonborg meldde de schade bij haar verzekeraar en stelde de gemeente Noordenveld (als opdrachtgever voor de

rioolwerkzaamheden die tot bodemdaling hebben geleid) aansprakelijk voor de schade die Woonborg heeft geleden, lijdt en nog zal lijden. Woonborg stelde ook de uitvoerende partijen van de rioleringswerkzaamheden (de aannemers voor deze infrastructurele werkzaamheden) aansprakelijk. Een rechtszaak loopt en we wachten de uitkomst van deze rechtszaak met vertrouwen af.

2. Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw woningen tot een bedrag van € 9,4 miljoen inclusief BTW en voor verbeteringen van woningen tot een bedrag van € 2,8 miljoen inclusief BTW. Deze verplichtingen gelden niet alleen voor 2026, de nieuwbouwprojecten en een groot verbeterproject kunnen een langere doorlooptijd hebben.

3. Onderhoudsverplichtingen

Woonborg heeft met acht partijen onderhoudscontracten gesloten voor het onderhoud aan liften, verwarmingsinstallaties en schoonmaak. De looptijd van de contracten varieert. De resterende contractwaarde bedraagt € 0,9 miljoen inclusief BTW.

4. Energielevering

Woonborg heeft een raamcontract gesloten voor de levering van energie. De contractwaarde bedraagt € 0,9 miljoen inclusief BTW.

5. WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonborg een obligo verplichting jegens het WSW. Vanaf 2021 heft WSW bij zijn deelnemers obligo. Dit vloeit voort uit de vanaf 1 juli 2021 geldende afspraken (aangepast Reglement van Deelneming). De verwachte obligoheffing in 2026 is 0,168% van het gewogen geborgd schuldrestant per ultimo 2025. Het betreft daarmee een verplichting van ongeveer € 0,29 miljoen inclusief BTW.

Woonborg heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. De relevante toets voor de obligoheffing dit jaar is de afspraak dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn. Woonborg voldoet ruimschoots aan deze eis. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonborg niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonborg.

6. Leaseverplichtingen

Woonborg heeft resterende leaseverplichtingen van onderhoudsbussen en poolauto's. De resterende leaseverplichtingen bedragen per 31 december 2025 € 0,36 miljoen inclusief BTW.

7. Nij Begun maatregel 29

Aan Woonborg is in het kader van het programma Nij Begun (Maatregel 29 – Verduurzaming woningcorporaties) een maximale subsidie toegekend van € 9,7 miljoen. In 2025 is hiervan € 3,2 miljoen ontvangen. Het resterende deel van € 6,5 miljoen wordt naar verwachting ontvangen in 2026 en 2027 (in tranches). Het resterende deel is niet als vordering op de balans opgenomen, omdat de subsidie pas definitief wordt nadat de gelden zijn ingezet voor het verduurzamen van bestaand bezit. Deze verduurzaming moet uiterlijk 12 december 2034 afgerond zijn. Na afronding moeten we een vaststellingsaanvraag indienen, waarna na akkoord de subsidie definitief wordt.

10.11 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(voor zover niet anders vermeld luiden alle bedragen in deze toelichting x € 1.000)

10.11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2025	2024
Zelfstandige woningen DAEB	34.806	32.299
Zelfstandige woningen niet-DAEB	11	10
Onzelfstandige woningen DAEB	131	126
Onzelfstandige woningen niet-DAEB	-	0
Overige niet woongelegenheden DAEB	331	328
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	110	115
Totaal huuropbrengsten	35.389	32.878

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:	2025	2024
Nieuwbouw/aankoop	1.041	480
Verkoop	-99	-107
Sloop	-62	-61
Huurverhoging per 1 juli	1.615	995
Harmonisatie bij mutatie	255	318
Geriefsverbetering en woningverbetering	9	17
Voorziening dubieuze debiteuren	-15	-44
Overige oorzaken	-61	-4
Afname huurderiving	-171	10
Totaal toename	2.512	1.604

Totaal huursom	2025	2024
Totale bruto huursom	36.163	33.480
Huurderiving	-773	-602
Totaal netto huursom	35.390	32.877

Huurderivingspercentage	2,14%	1,80%
-------------------------	-------	-------

10.11.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2025	2024
Doorberekende vergoedingen	871	807
Vergoedingsderiving	-53	-47
Totaal opbrengsten servicecontracten	818	760

De doorberekende vergoedingen zijn gestegen met circa € 64.000. Dit komt met name door de toevoeging van 118 eenheden en doordat de lasten stijgen, en daarmee ook de afrekening servicekosten.

10.11.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2025	2024
Reparatie abonnement	165	149
Kosten energie- en water	353	372
Schoonmaakkosten	159	114
Diverse overige kosten	188	167
Totaal lasten servicecontracten	864	802

De lasten servicecontracten zijn ten opzichte van 2024 met € 62.000 toegenomen. De toename komt met name door de toevoeging van 118 eenheden en doordat de tarieven en het verbruik stijgen.

10.11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer	2.925	2.666
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.925	2.666

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheer zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2025	2024
Planmatig onderhoudsuitgaven (cyclisch)	8.194	7.320
Klachten en mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.935	2.813
	11.129	10.133
Doorbelastingen	-903	-947
	10.226	9.187
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	2.089	2.051
Totaal onderhoud	12.315	11.237

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in cyclisch onderhoud en niet cyclisch onderhoud.

Cyclisch onderhoud	2025	2024
Planmatig onderhoud	6.775	6.165
Contractonderhoud	1.418	1.155
Subtotaal cyclisch onderhoud	8.194	7.320

Niet cyclisch onderhoud	2025	2024
Mutatieonderhoud	1.341	1.009
Klachtenonderhoud	1.420	1.719
Overig onderhoud	173	85
Totaal niet cyclisch onderhoud	2.935	2.813

De toename in planmatig onderhoud komt onder meer door meer onderhoudskosten aan BKT's (badkamers, keukens en toiletten). Contract onderhoud is toegenomen door nieuwe contractvorming, waarbij we de voordelen van het voorgaande contract niet hebben kunnen behouden. Mutatieonderhoud is toegenomen door een grote post voor mutatieonderhoud bij in 2025 aangekocht bezit.

10.11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe exploitatielasten bezit	2025	2024
Gemeentelijke heffingen (Belastingen)	2.096	1.806
Overige directe exploitatielasten bezit	802	1.243
Totaal overige directe exploitatielasten	2.897	3.049

De toename van gemeentelijke heffingen komt voornamelijk doordat vanaf 2025 de rioolheffingen niet meer doorbelast worden aan de huurders, daarnaast zijn er 118 eenheden toegevoegd aan het bezit en zijn de gemeentelijke heffingen gestegen ten opzichte van 2024. De afname in overige directe exploitatielasten komt voornamelijk door een reservering in 2024 voor aan huurders terug te betalen vergoeding rioolheffing ter hoogte van € 0,7 miljoen. Deze bedragen zijn in 2025 uitbetaald aan huurders. Daar tegenover staat een toename in kosten aan vastgoedgerelateerd advies in 2025 van € 0,4 miljoen.

10.11.7 Omzet vastgoed in ontwikkeling

Zowel in 2025 als in 2024 heeft er geen verkoop plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling en zijn er ook geen resultaatseffecten geweest.

10.11.8 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2025	2024
Voormalig huurwoningen (DAEB)	4.003	3.033
Overige verkopen (Niet-DAEB)	-7	-3
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.996	3.030

Woonborg heeft in 2025 totaal 13 (2024: 12) bestaande DAEB woningen verkocht. De gemiddelde opbrengst per woning bedroeg circa € 317.000 (2024: € 253.000).

10.11.9 Toegerekende organisatiekosten aan verkoop

Toegerekende organisatiekosten	2025	2024
Directe kosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop	200	157
Totaal kosten verkoop vastgoedportefeuille	200	157

De toegerekende organisatiekosten aan verkoop zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.10 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2025	2024
Boekwaarde huurwoningen (DAEB)	2.083	1.411
Boekwaarde overige verkopen (niet-DAEB)	0	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.083	1.411

10.11.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed

Dit betreft de waardeverandering (afname van de waarde) van het vastgoed in ontwikkeling.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille / afwaardering vastgoed	2025	2024
Onrendabele top Marktwaaarde voorziening investeringen nieuwbouw en herstructureringsen	-5.365	-332
Afboeking naar grondwaarde projecten in ontwikkeling (in mindering op kosten)	0	0
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-4.171	-2.440
	-9.536	-2.772
Afwaardering voorraad te koop staande grondposities (balanspost voorraad)	0	237
Nagekomen kosten opgeleverde projecten	-64	-89
Totaal waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-9.600	-2.624

10.11.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2025	2024
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	89.882	88.813
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-DAEB	124	23
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen (toename)	90.006	88.837

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie per ultimo van het verslagjaar.

Hieronder zijn de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van Woonborg per gemeente uiteengezet:

Niet gerealiseerde waardeveranderingen per gemeente	2025	2024
Gemeente Aa en Hunze	7.887	3.658
Gemeente Noordenveld	56.210	40.484
Gemeente Tynaarlo	24.890	12.624
Gemeente Groningen	1.019	32.071
Totaal	90.006	88.837

10.11.13 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2025	2024
Toegerekende overige opbrengsten aan overige organisatiekosten	-243	-164
Kosten Raad van Commissarissen	144	128
Sector specifieke heffingen	69	67
Toegerekende organisatiekosten aan overige organisatiekosten	1.504	1.645
Totaal Overige organisatiekosten	1.474	1.676

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.14 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	111	119
Toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	610	675
Totaal leefbaarheid	720	794

De toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 10.6.3.1 zijn opgenomen.

10.11.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	2025	2024
Rente overige vorderingen	57	67
Rente toerekening projecten nieuwbouw	150	143
Overige rentebaten voorgaand jaar	0	0
Totaal rentebaten	207	210

De gemiddelde rentevoet die is gehanteerd voor de rentetoerekening bedraagt 2,70% (2024: 2,52%).

10.11.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten	2025	2024
Betaalde rente leningen kredietinstellingen	4.286	3.653
Bereidstellingsprovisie rekening-courantkrediet	0	0
Kosten borgstelling leningen	30	29
Resultaat swap constructies	307	141
Overige rentelasten	10	-33
Totaal rentelasten	4.634	3.790

10.11.17 Belastingen

Belastingen	2025	2024
Acute belastingen verslagjaar	984	990
Acute belastingen voorgaande verslagjaren	-249	-168
Latentie afschrijvingspotentieel en fiscale opwaardering	-29	-113
Latentie disagio leningen	11	27
Totaal belastingen	717	736

Het fiscaal resultaat over 2025 bedraagt € 3.866 miljoen en kent een acute belasting van € 0,984 miljoen.

Ten grondslag aan het fiscale resultaat ligt de WOZ waarde van 2025 met waarde peildatum 1 januari 2024. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. Dit is overeenkomstig voorgaand jaar. Acute belastingen voorgaande verslagjaren bestaan uit de wijziging in vennootschapsbelasting 2023 en 2024. De mutatie van latentie afschrijvingspotentieel en disagio leningen is tegen contante waarde gewaardeerd.

De effectieve belastingdruk over 2025 is -0,8% (2024: -0,7%). De verrekenbare fiscale verliezen per 31 december bedragen nihil.

10.11.18 Lonen en salarissen

Personeelskosten	2025	2024
Lonen en salarissen	3.774	3.657
Sociale lasten	676	632
Pensioenlasten	468	418
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.459	999
Totaal personeelskosten	6.377	5.705

De gemiddelde personeelsbezetting in FTE per jaar is 59,4 fte's in dienst (2024: 58,8 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

10.11.19 Accountantshonoraria en controlewerkzaamheden

In het boekjaar zijn onderstaande bedragen aan accountantshonoraria (inclusief BTW) ten behoeve van controlewerkzaamheden ten laste van het resultaat gebracht.

Accountantshonoraria	2025	2024
Controle van de jaarrekening	105	122
Controle van de dVi	13	12
Totaal accountantshonoraria	118	134

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonborg zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), met betrekking tot controle werkzaamheden.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle) werkzaamheden zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

10.12 Overige informatie

10.12.1 Beloning bestuurders en commissarissen

De lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van bestuurders en commissarissen worden op twee manieren gepresenteerd. Dit houdt verband met verschillen in de presentatievoorschriften tussen de richtlijn voor de jaarverslaggeving RJ645 en die van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

10.12.2 Beloning bestuurders en commissarissen volgens Wet Normering Topinkomens

Bij de bepaling van de bezoldiging van bestuurders volgens de definitie van de Wet Normering Topinkomens blijven, ten opzichte van de voorschriften in RJ645, de werkgeverspremies voor verplichte sociale verzekeringen buiten beschouwing, evenals omzetbelasting. Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woonborg is € 180.000 (2024: € 170.000). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen. De grondslag voor de bezoldiging Raad van Commissarissen in 2025 is vastgesteld op € 180.000.

Leidinggevende topfunctionarissen

E.A. Borstlap	2025	2024
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 16/3	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	32.301	147.424
Beloningen betaalbaar op termijn	4.685	22.568
Totaal bezoldiging	36.986	169.992
Toepasselijk WNT-maximum	36.986	170.000

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.A. Borstlap
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2025
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	1.649
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	1.649
Waarvan betaald in 2025	1.649
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12 2025

bedragen x € 1		A. Nagel
Functiegegevens		Bestuurder
Kalenderjaar		2025
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)		01/03-31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar		10
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar		1.297
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar		€235
Maxima op basis van de normbedragen per maand		295.800
		295.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode		233.460
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		233.460
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		
		n.v.t.
Bezoldiging		233.460
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		
		n.v.t.

Toeziethoudende topfunctionarissen

	E.A. Groot		H. Drenth		R. Jelier	
Functie	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Duur dienstverband	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	16/07-31/12
Totaal bezoldiging	21.600	20.400	14.400	13.600	14.400	6.232
Toepasselijk WNT-maximum	27.000	25.500	18.000	17.000	18.000	7.850

	G. H. Brinkhuis – Oord		E.M. Versteeg – Liefers	
Functie	Lid	Lid	Lid	Lid
	2025	2024	2025	2024
Duur dienstverband	1/1-31/12	15/06-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Totaal bezoldiging	14.400	7.367	14.400	13.600
Toepasselijk WNT-maximum	18.000	9.290	18.000	17.000

10.12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

10.12.4 Ondertekening

Stichting Woonborg

Vries, 17 juni 2026

Directeur-bestuurder

R. Hoogeveen

Raad van commissarissen

E.R. Veenstra

H. Drenth

E.M. Versteeg – Liefers

R. Jelier

G. H. Brinkhuis – Oord



11 Overige gegevens

Statutaire resultaatsbestemming

In artikel 25 van de statuten is de bepaling opgenomen, dat de goedkeuring van de jaarrekening is voorbehouden aan de Raad van Commissarissen. Dit houdt in, dat ook de bestemming van het resultaat door de Raad van Commissarissen moet worden goedgekeurd.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonborg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonborg te Vries 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 Woonborg 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 Woonborg zoals vereist in 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.

Controleaanpak continuïteit

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

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 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 toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonborg 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 hoofdstuk 8 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 9 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ 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; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;

	▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. 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.
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
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. 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 significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

	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 Woonborg bestaan de opbrengsten uit:

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (in de grondslagen paragraaf 10.5). Hierin staat beschreven dat Stichting Woonborg een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen 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 het 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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Groningen, 23 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA

12 Bijlagen

Bijlage 1: Winst- en verliesrekening categoriaal

(bedragen x € 1.000)	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	35.390	32.878
Opbrengsten servicecontracten	818	760
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.913	1.618
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.907	1.599
Overige bedrijfsopbrengsten	353	-389
Totaal bedrijfsopbrengsten	40.380	36.466
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	261	301
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportef.	9.600	2.624
Lonen en salarissen	3.768	3.660
Sociale lasten	676	633
Pensioenlasten	468	418
Onderhoudslasten	10.297	9.310
Leefbaarheid	111	119
Lasten servicecontracten	865	802
Overige bedrijfslasten	7.143	6.282
Verhuurderheffing	0	0
Sectorspecifieke heffingen	68	67
Totaal bedrijfslasten	33.256	24.215
Bedrijfsresultaat	7.124	12.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.006	88.837
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	166	148
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.592	-3.728
Totaal financiële baten en lasten	-4.426	-3.580
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	92.704	97.507
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-717	-736
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	91.987	96.771

Bijlage 2: Kengetallen over de afgelopen twee jaren

Kengetallen	2025	2024
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie:		
- Woningen en woongebouwen	4.779	4.670
- Zorg inramuraal	114	114
- Gemeenschappelijke ruimtes	10	10
- Garages	30	30
- Parkeerplaatsen	61	61
- Bedrijfspanden (excl. Kantoorpanden)	24	25
Totaal	5.018	4.910
Gemiddelde grondslag onroerend zaakbelasting per woning (x € 1,000)	247	231
Mutaties in het woningbezit		
- Gekocht / overheveling voorraad koopwoningen	0	0
- Verkocht	-13	-12
- Gesloopte woningen / samenvoeging onzelfstandige woonruimten	-31	-18
- Gereedgekomen nieuwbouw huurwoningen	34	30
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	1	0
- Aankoop	118	0
Mutaties woningen	109	0
Mutaties in het overig bezit		
- Parkeerplaatsen / Garages (verkocht)	0	0
- Gemeenschappelijke ruimtes (hertelling)	0	0
- Hertelling i.v.m. verschillen huur- en activa administratie	-1	0
- Mutaties bedrijfspanden	0	0
- Verkoop bedrijfspanden	0	0
Mutaties overig bezit	-1	0
Totaal mutaties in het boekjaar	108	0
Verhuur en incasso		
-Gemiddelde netto huurprijs per maand per woning	623	575
-Gemiddeld aantal punten woningwaarderingssysteem	173	171
-Goedkope woningen	394	323
-Betaalbare woningen 1-2 persoons huishouden	3.518	3.272
-Betaalbare woningen 3+ huishouden	459	629
-Dure woningen tot huurtoeslaggrens	394	339
-Dure woningen boven huurtoeslaggrens	14	14

Bijlage 3: Winst- en verliesrekening naar DAEB en Niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)	2025			2024	
	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB
Huuropbrengsten	35.269	121	35.390	32.753	125
Opbrengsten servicecontracten	814	4	818	756	4
Lasten servicecontracten	-842	-22	-864	-798	-4
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.914	-11	-2.925	-2.656	-10
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.273	-42	-12.315	-11.228	-9
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.881	-16	-2.897	-3.038	-11
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.174	33	17.206	15.788	95
	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.003	-7	3.996	3.033	-3
Toegerekende organisatiekosten	-199	-1	-200	-156	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.083	0	-2.083	-1.411	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.721	-8	1.713	1.465	-4
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.721	-8	1.713	1.465	-4
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille/afwaardering vastgoed	-9.600	0	-9.600	-2.624	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.882	124	90.006	88.813	23
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.282	124	80.406	86.189	23
Overige organisatiekosten	-1.460	-14	-1.474	-1.663	-13
Leefbaarheid	-718	-2	-720	-791	-3
Opbrengst van vorderingen die tot de financiële vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	207	0	207	210	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.634	0	-4.634	-3.790	0
Saldo financiële baten en lasten	-4.427	0	-4.427	-3.580	0
Resultaat voor belastingen	92.572	133	92.705	97.409	99
Belastingen	-717	0	-717	-736	0
Resultaat na belastingen	91.855	133	91.987	96.673	99

Bijlage 4: Kasstroomoverzicht naar DAEB en Niet-DAEB

(directe methode: x € 1.000)	2025			2024		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Operationele activiteiten						
Huren	35.243	121	35.364	32.833	126	32.959
Vergoedingen	866	4	870	751	4	755
Overige bedrijfsontvangsten	315	0	315	144	0	144
Renteontvangsten	47	0	47	57	0	57
Saldo ingaande kasstromen	36.471	125	36.596	33.785	130	33.915
Personeelsuitgaven	-5.075	0	-5.075	-4.864	0	-4.864
Onderhoudsuitgaven	-10.617	-33	-10.650	-10.581	-4	-10.585
Overige bedrijfsuitgaven	-8.283	-14	-8.297	-7.063	-8	-7.071
Rente uitgaven	-4.088	0	-4.088	-3.933	0	-3.933
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-68	0	-68	-67	0	-67
Verhuurderheffing	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-117	0	-117	-107	0	-107
Vennootschapsbelasting	-347	0	-346,6	30	0	30
Saldo uitgaande kasstromen	-28.594	-47	-28.641	-26.585	-12	-26.597
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.877	78	7.955	7.200	118	7.318
(Des)Investeringsactiviteiten						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.756	-1	3.755	3.031	0	3.031
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	3.756	-1	3.755	3.031	0	3.031
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.870	0	-8.870	-7.464	0	-7.464
Woningverbetering huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.560	0	-9.560	-10.154	0	-10.154
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	-264	0	-264	-136	0	-136
Aankoop	-7772	0	-7.772	0	0	0
Investeringen overig	-246	0	-246	-118	0	-118
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-26.712	0	-26.712	-17.872	0	-17.872
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-22.956	-1	-22.957	-14.841	0	-14.841
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	24.000	0	24.000	13.400	0	13.400
Tussentelling ingaande kasstromen	24.000	0	24.000	13.400	0	13.400
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.082	0	-8.082	-6.080	0	-6.080
Tussentelling uitgaande kasstromen	-8.082	0	-8.082	-6.080	0	-6.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.918	0	15.918	7.320	0	7.320
Mutatie liquide middelen	839	77	916	-321	118	-203