

Jaarverslag 2025



WOONVIZIER

Inhoudsopgave

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
Voorwoord	7
1 Dienstverlening	9
1.1 Samenvatting Koersplan	9
1.2 Verhuur	11
1.3 Huurbeleid.....	14
1.4 Klantgestuurd onderhoud	16
1.5 Overleg met bewoners	16
1.6 Klanttevredenheid	17
2 Vastgoed.....	19
2.1 Opbouw bezit	19
2.2 Strategisch Voorraad beleid	20
2.3 Kwaliteit.....	21
2.4 Duurzaamheid	21
2.5 Verkoop huurwoningen.....	22
2.6 Nieuwbouw	22
2.7 Slimmer Kopen	23
2.8 Starterslening	24
3 Maatschappij.....	25
3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven	25
3.2 Elke klant op maat bedienen	26
3.3 Prettig wonen, nu en straks.....	27
4 Financieel beleid.....	29
4.1 Beleidswaarde	30
4.2 Resultaat.....	30
4.3 Waardering van het bezit	33
4.4 Normen financieel beleid	34
4.5 Normen WSW en Aw.....	37
4.6 Interne beheersing	38
4.7 Risicomanagement	40
4.8 Treasury.....	44
4.9 Bestuursverklaring.....	45
5 Organisatie	46
5.1 Organisatiestructuur	46
5.2 Raad van Commissarissen	47
JAARREKENING 2025	57
6 Balans per 31 december 2025.....	58
7 Winst- en verliesrekening 2025.....	60
8 Kasstroomoverzicht 2025.....	61
9 Toelichting op de jaarrekening	63

9.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	63
9.2	Financiële instrumenten.....	64
	Grondslagen voor waardering activa en passiva	65
9.3	Materiële vaste activa	65
9.4	Vastgoedbeleggingen	66
9.5	Financiële activa	73
9.6	Vorraden	74
9.7	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	74
9.8	Vlottende vorderingen	75
9.9	Liquide middelen	75
9.10	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	76
9.11	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	76
9.12	Eigen vermogen	76
9.13	Voorzienen.....	77
9.14	Belastingen	78
9.15	Langlopende schulden	79
9.16	Kortlopende schulden.....	79
9.17	Reële waarde van financiële instrumenten	80
10	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
10.1	Algemeen.....	81
11	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	86
11.1	Algemeen.....	86
12	Toelichting op de balans.....	87
12.1	Materiële vaste activa	87
12.2	Vastgoedbeleggingen	88
12.3	Financiële vaste activa	96
12.4	Vorraden.....	97
12.5	Onderhanden projecten	97
12.6	Vorderingen.....	98
12.7	Liquide middelen	99
12.8	Eigen vermogen.....	99
12.9	Voorziening onrendabele investering.....	100
12.10	Leningen kredietinstellingen	100
12.11	Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	101
12.12	Kortlopende schulden.....	102
13	Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
14	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	106
	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	106
15	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	107
15.1	Huuropbrengsten	107
15.2	Opbrengsten en servicecontracten	107
15.3	Lasten servicecontracten.....	108
15.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit.....	108

15.5	Lasten onderhoud.....	111
15.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	111
15.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	111
15.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	111
15.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
15.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
15.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille Verkoop onder Voorwaarden.....	112
15.12	Opbrengsten overige activiteiten	112
15.13	Overige organisatiekosten	113
	Accountantskosten.....	113
15.14	Kosten leefbaarheid.....	113
15.15	Financiële baten en lasten	113
15.16	Belastingen	114
	Belastingdruk winst- en verliesrekening.....	115
15.17	Resultaat deelnemingen	115
15.18	Gebeurtenissen na balansdatum.....	116
16	Afzonderlijke primaire overzichten	117
16.1	Balans DAEB-tak per 31 december 2025 voor winstbestemming	118
16.2	Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2025.....	120
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025	121
16.4	Balans niet-DAEB tak per 31 december 2025 voor winstbestemming	123
16.5	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2025	125
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2025	126
17	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	128
17.1	Bezoldiging topfunctionarissen	128
18	Statutaire resultaatbestemming.....	131
19	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	132
20	Kengetallen.....	138
21	Financiële ratio's	139

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Voorwoord

In dit jaarverslag kijk ik, samen met u, terug op een mooi jaar.

We zijn trots op een hoge klanttevredenheid. We scoorden een A op de Aedes-benchmark van 2025. Ook op het thema bedrijfslasten scoorden we een A, wat betekent dat onze bedrijfslasten lager zijn dan het sectorgemiddelde. De samenwerking met Stichting huurdersvertegenwoordiging Woonbelang was in 2025 opnieuw heel prettig.

Woonvizier is in control en een financieel gezonde organisatie. In 2025 hebben we daar ook van diverse externe toezichhouders de positieve bevestiging van gekregen. Zo ontving Woonvizier een positieve managementletter van de accountant en een positieve beoordeling van het WSW. De inhoud van de Brief van de Aw over de Rechtmatigheid verslagjaar 2024 eveneens positief. We zien daarin een bevestiging dat Woonvizier, ondanks de compacte omvang van de organisatie, het goed doet. Dat geeft vertrouwen dat Woonvizier klaar is voor de groeiende maatschappelijke uitdagingen in de toekomst.

Verdere doorontwikkeling

Afgelopen jaar heeft onze organisatie een stap gezet in de verdere doorontwikkeling. Zo hebben we een nieuw strategisch voorraadbeleid en is er een nieuw onderhoudsbeleid vastgesteld. Verder is er een digitale strategie en een incident response plan vastgesteld (met name voor calamiteiten op ICT-gebied). Verder hebben we met Bryder als onze cartotheek een optimalisatie bereikt in onze vastgoeddata. De actualiteit en volledigheid van de vastgoeddata is daarmee verder verbeterd.

Woonvizier gaat in 2026 over naar een nieuw primair systeem dat ons helpt om onze dienstverlening en bedrijfsvoering verder te verbeteren. Dat is een behoorlijk ingrijpende keuze die we zorgvuldig willen maken. In 2025 heeft een werkgroep een brede oriëntatie uitgevoerd naar 4 aanbieders van een ERP-systeem. Op basis van de presentaties en enkele referentiebezoeken, zullen we begin 2026 een definitieve besluiten wat ons nieuwe primair systeem zal worden.

Onze medewerkers zijn tevreden

In 2025 is Woonvizier begonnen met een hele nieuwe manier van het doen van medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO). We hebben de keuze gemaakt om het MTO te gaan uitvoeren met Everybody Frank. Een laagdrempelige manier, waarbij medewerkers elke week een paar vragen krijgen die eenvoudig via een app op de telefoon te beantwoorden zijn. Na een paar maanden ontstaat er een betrouwbaar beeld van de ervaren werkdruk en het werkgeluk. De eerste resultaten wijzen uit dat het ervaren werkgeluk gemiddeld hoger ligt dan de norm en de ervaren werkstress lager is dan de norm. We zien hierin een bevestiging van de prettige werkcultuur binnen onze organisatie.

Zorgen over de nieuwbouwproductie

Natuurlijk zijn er ook zorgen. De belangrijkste is de achterblijvende nieuwbouwproductie. In ons Koersplan 2025-2026 hebben we het toevoegen van woningen benoemd als onze belangrijkste doelstelling. Ondanks dat we met onze langjarige ambitie van een bruto toevoeging van 45 woningen de ambities van de woondeal Stadsregio Breda Tilburg (SRBT) halen, merken we dat veel projecten vertraging oplopen. Onder meer door lange bezwaarprocedures en milieu-gerelateerde zaken.

Gezien ons uitgangspunt om de beschikbare financiële ruimte zo optimaal mogelijk te benutten, gaan we ervoor zorgen dat we extra projecten op de plank hebben liggen om vertragingen en/of tegenvallers in andere projecten op te kunnen vangen. We kijken hierbij nadrukkelijk naar de mogelijkheden op eigen

locaties en in bestaand bezit (optoppen, delen, splitsen) omdat deze projecten makkelijker stuurbaar zijn. Dit met de bedoeling om de realisatiegraad te verhogen.

In 2025 zijn we al begonnen met het beter benutten van bestaand bezit. Onder meer door voorbereidingen te treffen voor kamergewijze verhuur aan jonge vergunninghouders en door een woning aan te bieden met een friendscontract. We gaan in 2026 verder met vormen van woning delen, onder meer met de invoer van Kamers met kansen, waarbij 2 jongeren met en 2 jongeren zonder begeleidingsvraag samen in 1 woning wonen. Zo gaan we ons uiterste best doen om zoveel mogelijk woningzoekenden aan een woning te helpen.

Koersplan 2025-2026: de tussenstand

We zijn halverwege ons Koersplan 2025-2026. Een mooi moment om te kijken of we op schema liggen. In de onderstaande tabel, hebben we onze prestaties afgezet tegen de doelen uit het Koersplan, een soort tussenstand. Waar zitten we op schema en waar niet? Is er reden voor bijsturing?

We gaan ervoor!

De uitdagingen die voor ons liggen zijn flink, maar ik zie de toekomst met vertrouwen tegemoet. De voorwaarden daarvoor zijn er met o.a. een gezonde financiële basis, een efficiënte bedrijfsvoering, een goede samenwerking met onze partners en belanghouders, en een werkorganisatie waar mensen graag werken.

Ellen van Beijsterveldt-Niels
Directeur-bestuurder

1 Dienstverlening

1.1 Samenvatting Koersplan

1.1.1 Tussenstand Koersplan

In het koersplan 2025-2026 heeft Woonvizier zich een aantal concrete doelen gesteld. Eind 2025 zijn we halverwege. Daarom hebben we onze prestaties afgezet tegen de doelen, een soort tussenstand. Waar zitten we op schema en waar is dat niet het geval? Is er reden voor bijsturing?

In de onderstaande tabel ziet u de tussentijdse resultaten. De onderdelen die cursief zijn weergegeven, lopen achter op de doelstelling.

Tabel 0. Koersplan

KERNOPGAVE	CONCRETE RESULTATEN	Realisatie eind 2025
Prettig wonen, nu en straks	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld minimaal 35 woningen netto erbij per jaar (bruto 45 woningen en maximaal 10 woningen verkopen). 	<ul style="list-style-type: none"> <i>In 2025 zijn er 9 woningen opgeleverd. De 21 flexwoningen in De Ligne, waarvan de oplevering in 2025 gepland was, is vertraagd. De oplevering vindt eind Q1 2026 plaats. We hebben het geld, maar de nieuwbouw stagneert. En dat is reden om bij te sturen, temeer ook omdat we in ons Koersplan 2025-2026 de nieuwbouwproductie als belangrijkste doelstelling hebben benoemd. Daarom gaan we er alles aan doen om de financiële ruimte die we hebben zo optimaal mogelijk te benutten. In 2026 gaan we ervoor zorgen dat we extra projecten op de plank hebben liggen om vertragingen en/of tegenvallers in andere projecten op te vangen. We kijken aanvullend hierop ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden op eigen locaties en in bestaand bezit (optoppen, delen, splitsen) omdat deze projecten makkelijker stuurbaar zijn. Dit met de bedoeling om de realisatiegraad te verhogen.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Verkoopwoningen die daarvoor geschikt zijn, worden niet verkocht, maar tijdelijk verhuurd. 2 experimenten met delen of splitsen van een woning. 	<ul style="list-style-type: none"> In 2025 zijn er 5 woningen verkocht. Dat is de helft van het normale aantal van 10 woningen. Waar mogelijk worden woningen opnieuw tijdelijk verhuurd. In 2025 zijn we begonnen met het beter benutten van bestaand bezit. Onder meer door voorbereidingen te treffen voor kamergewijze verhuur aan jonge vergunninghouders en door een woning aan te bieden met een friendscontract. We gaan in 2026 verder met woning delen.
	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: kleine - en levensloopbestendige woningen 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Er zijn in 2025 geen levensloopbestendige woningen opgeleverd. In 2026 wordt een nieuwbouwproject opgeleverd in de Brabantstraat in Terheijden, met 17 levensloopgeschikte appartementen voor senioren.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> Realiseren van scootmobielruimte bij 2 seniorencomplexen 	<ul style="list-style-type: none"> In 2025 is er een inventarisatie uitgevoerd van de seniorencomplexen. Op basis daarvan is er een prioritering aangebracht welke complexen het hardst een scootmobielruimte nodig hebben. In 2025 is er opdracht gegeven voor een scootmobielruimte in de Kloosterhof en worden twee andere complexen onderzocht. Aangezien de gemeente Drimmelen een pilot met deelscootmobiel wil uitvoeren, bekijkt Woonvizier met de gemeente Drimmelen hoe we de stalling hiervan brandveilig kunnen vormgeven.
	<ul style="list-style-type: none"> 2 experimenten met nieuw woonzorgconcept, te beginnen met een Tussenvoorziening voor 3-4 personen. 	<ul style="list-style-type: none"> Er is nog geen tussenvoorziening gerealiseerd. Wel is samen met Gemeente en Vrijwillig&Co afgesproken dat we in 2025 beginnen met Kamers met kansen. Dat is een nieuw concept waarbij 2 jongeren met en 2 jongeren zonder begeleidingsvraag samen in 1 woning wonen. Begin 2026 is een concrete woning in beeld.

KERNOPGAVE	CONCRETE RESULTATEN	Realisatie eind 2025
Prettig wonen, nu en straks	<ul style="list-style-type: none"> Afspraken over voorrangregeling vastgelegd in huisvestingsverordening Verdeelafspraken vastgelegd in Afsprakenkader Regio Baronie Doorstroommakelaar begeleidt minimaal 10 extra doorstromingen per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> De Gemeente heeft de huisvestingsverordening in voorbereiding. In 2025 is er een scenariostudie uitgevoerd door Woonvizier en Gemeente waarbij de voorrangdoelgroepen in beeld zijn gebracht (zowel kwantitatief als qua woonwensen). Er zijn scenario's verkend hoe we gezamenlijk kunnen voorzien in de huisvesting van deze groepen. De verdeelafspraken in het Afsprakenkader Regio Baronie zijn vastgesteld. In 2025 zijn 48 seniorenwoningen via de doorstroomregeling toegewezen. De doorstroommakelaar heeft met 25 woningzoekenden een gesprek gehad over de mogelijkheden om door te stromen. In 2025 zijn er, naast die 48 woningen, 5 seniorenwoningen via maatwerk toegewezen.
Sterke lokale gemeenschappen	<ul style="list-style-type: none"> Project Zorgzaam Dorp Made afgerond Toekomstvisies gerealiseerd en inzet Woonvizier benoemd. We faciliteren minimaal 10 activiteiten per jaar Trouwe huurderslunch wordt herhaald Werkplekken / spreekuren in de 3 grote kernen 2 nieuwe vormen van participatie uitgeprobeerd Extra Buurtbeheerder is aangesteld Afspraken met partijen over complexe problematiek Borgen van structureel extra financiering voor Buurtbemiddeling 	<ul style="list-style-type: none"> Het project /zorgzaam Dorp Made is afgerond met een eindevaluatie. Geconcludeerd werd dat de samenwerking tussen de organisaties is verbeterd en de dat er een actieve buurtwerkgroep is ontstaan die werkt aan een vitale wijk waar bewoners naar elkaar omkijken. Onder meer door de succesvolle buurtapp waar bewoners vragen aan elkaar stellen. De toekomstvisie rondom De Wijngaerd/Prinsenpolderstraat is afgerond. De belangrijkste partners op het gebied van welzijn en zorg, hebben een bijdrage daaraan geleverd. In 2026 wordt de Gebiedsvisie gepresenteerd en worden de vervolgstappen met elkaar besproken. In 2025 hebben we meerdere activiteiten voor en met bewoners gefaciliteerd. Van koffiemomenten tot gezamenlijke opruimacties. Op 1 oktober 2025 is er wederom een succesvolle trouwe huurderslunch georganiseerd. De bewoners die 50 jaar huurden bij Woonvizier zijn daarvoor uitgenodigd. De opkomst was goed (ruim 50 bewoners) en de reacties waren erg positief. In 2025 zijn de voorbereidingen gestart van een spreekuur in De Wijngaerd, samen met andere partners in het maatschappelijke middenveld. In 2026 wordt dat door een werkgroep verder uitgewerkt. In 2025 is er een oriënterend onderzoek gestart naar de manier waarop Woonvizier een digitaal bewonerspanel in het leven kan roepen. In 2026 gaat dit digitaal bewonerspanel live. De tweede buurtbeheerder is in januari 2025 in dienst getreden. De samenwerking met partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg, is goed. Woonvizier neemt deel aan het MASS-overleg en aan het Zorg- en welzijnsoverleg. Daarnaast heeft het Woonvizier het initiatief genomen voor een afsprakenkader WWZ voor de Gemeente Drimmelen. Het afsprakenkader wordt naar verwachting in 2026 ondertekend. Woonvizier en de Gemeente Drimmelen financieren de inzet van Buurtbemiddeling gezamenlijk. Er was in 2025 voldoende budget beschikbaar om alle aanvragen te behandelen. Omdat het aantal situaties waarin Buurtbemiddeling nodig is steeds toeneemt, zal het gesprek over het beschikbare budget in de toekomst waarschijnlijk weer gevoerd worden.
Dienstverlening op maat	<ul style="list-style-type: none"> Handhaven van een 8 voor Klanttevredenheid (A score Aedes Benchmark) Aantal klachten over onze dienstverlening stijgt niet (max 10 per jaar) en alle klachten worden afgehandeld. Huurachterstand wordt verlaagd (maximaal 1% van de huursom) Aantal uitzettingen a.g.v. huurschuld blijft 0 Percentage betaalbare woningen (onder de tweede aftoppingsgrens) blijft hoger dan 90%. Van de streefhuur blijft 75% onder de tweede aftoppingsgrens. Bedrijfslasten blijven onder het sectorgemiddelde (benchmarkscore blijft een A) 	<ul style="list-style-type: none"> In 2025 zijn we erin geslaagd om de A score voor klanttevredenheid te handhaven. Sterker nog: de klanttevredenheid is verder gestegen. De gemiddelde klanttevredenheid in 2025 is uitgekomen op een 8,38. In 2024 was dat nog een 8,11. In 2025 zijn er slechts 5 klachten ontvangen. Alle klachten zijn afgehandeld. De totale debiteurenachterstand bedraagt 0,45% van de totale huuropbrengsten (2024: 0,69%) Er is in 2025 geen huisuitzetting geweest op basis van alleen huurschuld. In 2025 heeft 89% van de woningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens. 99% van de woningen heeft een streefhuur onder de liberalisatiegrens In 2025 hebben we wederom een A-score behaald op de bedrijfslasten in de Aedes Benchmark 2025. Het verschil met de gemiddelde bedrijfslasten in de sector en de bedrijfslasten van Woonvizier is zelfs verder gestegen.

KERNOFGAVE	CONCRETE RESULTATEN	Realisatie eind 2025
Maximale duurzaamheids-winst	<ul style="list-style-type: none"> We verduurzamen gemiddeld 70 woningen per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> In 2025 hebben we 60 woningen verduurzaamd. Dat is iets lager dan het voorgenomen aantal van 70.
	<ul style="list-style-type: none"> We hebben eind 2027 geen woningen meer met E, F of G label 	<ul style="list-style-type: none"> Alle woningen met een E, F, of G label worden de komende twee jaar aangepakt, zodat het label minimaal een label D wordt. We zitten daarmee op schema om eind 2027 geen woningen met E, F of G label meer in bezit te hebben.
	<ul style="list-style-type: none"> We proberen minimaal 1 vernieuwende techniek (die efficiënter of goedkoper is) 	<ul style="list-style-type: none"> In samenwerking met Caspar de Haan, gaan we een experiment starten waarbij de koude opnames van de woningen met drones worden uitgevoerd. De voorbereidingen zijn in 2025 gestart. Met deze manier van opname, krijgen we beter en eerder in beeld wat de situatie van de woningen is, zodat we daar de werkzaamheden beter op kunnen afstemmen.

1.2 Verhuur

1.2.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2025 waren er in totaal 126.880 inschrijvingen. Hiervan zijn 37.802 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). We zien een sterk stijgende trend in het aantal inschrijvingen én het aantal actief woningzoekenden. Dit illustreert het toenemende woningtekort.

Van het totaal aantal inschrijvingen zijn 4.041 woningzoekenden momenteel woonachtig in de Gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de Gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden. In tabel 1 zijn deze woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen:

Tabel 1. Aantal woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen

Woning zoekenden	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	1.721	450	24	42	2.237	55,4%
2 persoons	923	120	42	137	1.222	30,2%
3+ persoons	497	38	11	36	582	14,4%
Totaal	3.141	608	77	215	4.041	100,0%
	77,7%	15,1%	1,9%	5,3%	100,0%	

* De woningzoekenden die geen inkomen hebben ingevuld, zijn bij de primaire doelgroep gerekend.

Het aandeel woningzoekenden in de primaire doelgroep is iets gestegen van ca. 76% in 2024 naar ca. 78% in 2025. De verhoudingen in het kader van gezinssamenstelling zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Meer dan 85% van de woningzoekenden zijn 1 of 2 persoonshuishoudens.

1.2.2 Mutaties

In 2025 zijn er in totaal 158 (2024: 196) eenheden verhuurd. Hiervan zijn 148 woningen verhuurd via de toewijzingen waarvan 144 huuropzeggingen van reguliere woningen en 4 van opgeleverde nieuwbouw. Daarnaast zijn er 10 eenheden verhuurd die conform de regelgeving niet meegenomen worden in de norm (toewijzingen): 5 standplaatsen, 3 geliberaliseerde woningen, 1 intermediaire verhuringen en 1 tijdelijke verhuring i.v.m. herstructurering. De mutatiegraad lag hiermee op 4,97% (2024: 5,5%). In 2025 zijn 4 nieuwbouwwoningen (2024: 30) en 5 aankoop standplaatsen opgeleverd. Het overgrote deel van de mutaties komt door doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2025 2 woningen door middel van woningruil verhuurd (2024: 2).

1.2.3 Leegstand

Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2025 werd het grootste deel van de leegstand verklaard door de een aantal commerciële ruimten in het gezondheidscentrum Vierendeel. Woonvizer kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur. De gemiddelde leegstand per woning was 33 dagen (2024: 37 dagen).

1.2.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. In totaal zijn er 148 nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen geweest in 2025. We hebben 196 woningen geadverteerd via Klik voor Wonen (2024: 231). Daarvan hebben we 29 advertenties geannuleerd om diverse redenen zoals foutieve informatie of voorwaarden (doelgroep, huishoudgrootte) (2024: 20). Gemiddeld zijn op deze advertenties 378 reacties ontvangen (2024: 382) en de gemiddelde inschrijfduur bedraagt 6 jaar en 5 maanden (2024: 6 jaar en 2 maanden). De gemiddelde zoektijd bedraagt 2 jaar en 8 maanden (2024: 2 jaar en 8 maanden). Vooral eengezinswoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens krijgen we veel reacties. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizer voor een grotere groep woningzoekenden bereikbaar.

De meeste woningen (71) zijn toegewezen op basis van inschrijfduur. Verder wezen we 9 woningen toe via loting en 2 via woningruil. Daarnaast hebben we 68 woningen door bemiddeling toegewezen (waaronder 15 woningen voor statushouders), deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord. Veruit de meeste woningen wijzen we toe aan mensen uit de regio. Van de 148 woningen hebben we 63% (2024: 61%) verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 25% (2024: 23,6%) aan inwoners van de Klik-regio en 12% (2024: 15,4%) aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij woningtoewijzing. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen. Ook hebben zij bepaald wat het maximuminkomen bij woningtoewijzing mag zijn. Voor 2025 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 92,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 900,07 moet verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 54.847 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt een lagere inkomensgrens van € 49.669);
- Maximaal 7,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 900,07 mag worden verhuurd aan hogere inkomens, met voorrang voor urgent woningzoekenden.

Woonvizer voldoet ook aan de passendheidsnorm van minimaal 95% (97,3% passend, 2,7% niet passend).

Naast toewijzingseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 28.375 (ouderen tot € 27.775) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 682,96;
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 38.500 (ouderen tot € 37.350) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 731,93.

Woonvizer voldoet aan deze normen.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden weergegeven zoals in tabel 2.

Tabel 2. Eisen voor toewijzing en passend toewijzen

Inkomen/ huurprijs	<= € 682,96	<= € 731,93	<= € 900,07	> € 900,07
1 - 2 pers < € 28.375/ € 27.775				
3+ pers < € 38.500/ € 37.350				
> aftopping = < € 49.669				
> € 49.669 <= € 54.847				
> € 54.871				

De 148 Verhuringen verdeeld naar huishouden, inkomen en leeftijd worden weergegeven in tabel 3, 4 en 5.

Tabel 3. Aantal verhuringen verdeeld naar eenpersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal eenpersoonshuishoudens 01-01-2025 t/m 31-12-2025						
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	> Kwaliteitskortingsgrens (€477,20) < Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96)	> Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96) < Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93)	> Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93) < max HT grens (€ 900,07)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 28.375	14	20	0	0	34
< 66,10 jaar	> € 28.375 < 49.669	1	8	0	0	9
< 66,10 jaar	> € 49.669	0	1	0	0	1
>= 66,10 jaar	<= € 27.775	0	13	0	0	13
>= 66,10 jaar	> € 27.775 < 49.669	0	11	0	0	11
>= 66,10 jaar	> € 49.669	0	0	0	0	0
Totaal		15	53	0	0	68

Tabel 4. Aantal verhuringen verdeeld naar tweepersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal tweepersoonshuishoudens 01-01-2025 t/m 31-12-2025						
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	> Kwaliteitskortingsgrens (€477,20) < Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96)	> Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96) < Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93)	> Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93) < max HT grens (€ 900,07)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 38.500	0	16	1	0	17
< 66,10 jaar	> € 38.500 < 54.847	0	5	4	3	12
< 66,10 jaar	> € 54.847	0	0	1	0	1
>= 66,10 jaar	<= € 37.350	0	5	0	0	5
>= 66,10 jaar	> € 37.350 < 54.847	0	7	1	2	10
>= 66,10 jaar	> € 54.847	0	0	0	1	1
Totaal		0	33	7	6	46

Tabel 5. Aantal verhuringen verdeeld naar driepersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens 01-01-2025 t/m 31-12-2025						
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	> Kwaliteitskortingsgrens (€477,20) < Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96)	> Laagste aftoppingsgrens (€ 682,96) < Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93)	> Hoogste aftoppingsgrens (€ 731,93) < Liberalisatiegrens (€ 900,07)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 38.500	0	11	11	3	25
< 66,10 jaar	> € 38.500 < 54.847	0	3	4	1	8
< 66,10 jaar	> € 54.847	0	0	1	0	1
>= 66,10 jaar	<= € 37.350	0	0	0	0	0
>= 66,10 jaar	> € 37.350	0	0	0	0	0
Totaal		0	14	16	4	34

1.2.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizer extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Dit betreft woningzoekenden met een zorgbehoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- **Zorg**
Woonvizer verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg).
- **Statushouders**
De taakstelling voor 2025 bedroeg 48 personen. In 2025 zijn 50 personen gehuisvest. In totaal heeft Woonvizer 15 woningen beschikbaar gesteld aan deze doelgroep. Daarvan zijn 2 woningen toegewezen aan statushouders die niet meetelden voor de taakstelling (allebei grote gezinnen). Ondanks het feit dat we meer personen hebben gehuisvest dan de taakstelling van 2025, hebben we nog steeds niet de volledige opgave behaald. Er was namelijk nog een achterstand uit voorgaande jaren. Dat de volledige doelstelling niet volledig is behaald, is mede omdat er onvoldoende geschikte woningen qua type en leefbaarheid zijn vrijgekomen door een relatief laag aantal mutaties in 2025. De achterstand aan het einde van 2025 bedraagt 11 personen en de 4 HAR+ gezinnen die nu tijdelijk zijn gehuisvest (en die al zijn meegeteld voor de taakstelling 2025) en in 2026 ook gehuisvest moeten worden. Dat zijn 21 personen.
- **Urgent woningzoekenden**
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij het toewijzen van een woning (urgentie). Op basis van 2 gronden kan urgentie worden aangevraagd: medische grond/WMO en sociale grond. Medische urgentie volgt uit een onverwachte, zware lichamelijke beperking als de bestaande woning niet kan worden aangepast. Er zijn in 2025 21 woningen op basis van medische urgentie toegewezen (overwegend verhuringen van aanleunwoningen rondom de Wijngaerd). Sociale urgentie is 5 maal toegekend in 2025 (waarvan 2 keer in verband met de wettelijke verplichting om kinderen van overleden ouders te huisvesten).
- **Uitstroom uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang**
Jaarlijks worden afspraken gemaakt over het aantal mensen dat vanuit de uitstroom uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang wordt gehuisvest in de gemeente Drimmelen. Onder deze doelgroep vallen ook mensen die, door ze (tijdelijk) te huisvesten, geen gebruik hoeven te maken van beschermd wonen of maatschappelijke opvang. In 2025 zijn 6 personen geplaatst, met begeleiding. Twee aanvragen hiervan zijn via de Transfertaafel gekomen. Ook deze zijn toegewezen en geplaatst.

1.3 Huurbeleid

1.3.1 Huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is gebaseerd op de huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB-woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal 4,5%. De maximale huursomstijging wordt berekend aan hand van de jaarlijkse cao-loonontwikkeling van 2024 (=5%) minus 0,5%. Voor de bepaling van de huursom worden de huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) en de huuraanpassing door woningverbetering buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde huursomstijging bedraagt 4,3% (max 4,5%), waarbij de maximale huurstijging per woning 5,0% mag zijn. Daarnaast geldt ook dat de woningen die in het eerste half jaar van 2025 zijn verhuurd, zijn uitgezonderd van de huuraanpassing per 1 juli.

Dit betekent concreet:

- Huidige huur < 350 euro: 25 euro huurverhoging. Het gaat om circa 15 woningen met een erg scheve prijs/kwaliteit verhouding;
- Huidige huur > 350 euro: 0% huurverhoging. Het betreft circa 85 huurders met een woning op de streefhuur;
- Huidige huur > 350 euro: Tussen de 0% en 4,5% huurverhoging (aangezien de streefhuur wordt bereikt). Het betreft circa 125 huurders;
- Huidige huur > 350 euro: 4,5% huurverhoging. Het betreft ca 2.475 huurders;
- Niet- DAEB huurwoningen en garages: 4,1% (wettelijk maximum 2025). Het betreft 8 niet daeb-woningen en 73 garages.

Omdat Woonvizer vanuit betaalbaarheid de huurverhoging bijstelt of stopt wanneer de streefhuur is bereikt (veelal gebaseerd op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag), blijven we jaarlijks binnen de maximaal toegestane huursomstijging.

1.3.2 Huurachterstanden

Een groot deel van de huurders van Woonvizer (ruim 85%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. Wel zien we een positieve ontwikkeling in de huurachterstanden. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 0,45% (2024: 0,69%). De leegstand in een aantal commerciële ruimtes in gezondheidscentrum Vierendeel in 2025 drukken zwaar op de leegstandscijfers. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 0,51% (2024: 0,62%). Het percentage van de vertrokken huurders 0,33% (2024: 0,29%).

Inzet op preventie en beperking huurachterstand

Woonvizer wil haar sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, ook als het gaat over het voorkomen en verminderen van huurachterstanden. Het doel van ons incassobeleid is een zorgeloze huurbetaling. We streven ernaar het aantal huisuitzettingen op grond van alleen een huurachterstand tot 0 terug te brengen. Daarmee beperken we niet alleen de maatschappelijke kosten maar ook het persoonlijk leed dat hiermee gepaard gaat.

Preventiemaatregelen van Woonvizer in 2025:

- De inzet van onze regisseur leefbaarheid en betalen. Hiermee heeft Woonvizer de ruimte om extra in te zetten op voorkomen en beperken van huurachterstand;
- De inzet van de creditmanagement tool van Mind2Pay. Met deze tool kunnen we huurders sneller benaderen om tot een oplossing te komen;
- Samen met onder meer Surplus en de gemeente bieden we bewoners hulp en advies bij huurachterstand. Zo kan er bijvoorbeeld samen met een budgetcoach gezocht worden naar geschikte oplossingen om het huishoudboekje weer sluitend te maken.

In het verslagjaar 2025 hebben we geen woningen ontruimd.

1.4 Klantgestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizier haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder is en welk onderhoud voor rekening van de huurder. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder is, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Tegen een vaste vergoeding per maand voert Woonvizier dan het huurdersonderhoud uit. Ongeveer 90% van onze bewoners heeft een serviceabonnement.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij circa 70 woningen verbeteringen uitgevoerd op verzoek van de huurder. Het langjarige gemiddelde van circa 70 woningen is ook gepland voor de komende jaren. Het betreft verbeteringen van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van de woning. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van langdurige bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.
- **Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)**
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeente in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning worden binnen de WMO vergoed. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget voor woningaanpassingen. We hebben met de gemeente afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld om te voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd.

1.5 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan goed overleg met haar huurders en de huurdersvertegenwoordiging. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door Stichting Huurdersbelangenvertegenwoordiging Woonbelang. Daar waar nodig wordt Woonbelang ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2025 heeft Woonvizier hiertoe aan Woonbelang een bijdrage verstrekt.

Het overleg met Woonbelang staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische volkshuisvestelijke keuzes en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met Woonbelang onder andere de volgende thema's besproken: participatie, prestatieafspraken, stand van zaken nieuwbouwplannen en verduurzaming, huurbeleid, jaarverslag, begrotingen en klanttevredenheid.

In 2025 bestond het bestuur van Woonbelang uit drie personen: Jan van Ham (voorzitter), Toon van der Made (secretaris) en Jacqueline ten Haaf (penningmeester).

Medio 2026 verloopt de tweede zittingstermijn van de voorzitter van de RvC, de heer De Frankrijker. Daarom is eind 2025 begonnen met de werving van een nieuwe voorzitter. Bureau Whyz ondersteunt Woonvizier daarbij.

1.5.1 Geschillenadviescommissie

Sinds 2024 is Woonvizier aangesloten bij de Regionale Geschillenadviescommissie. In 2025 zijn er 0 geschillen behandeld door de Regionale Geschillenadviescommissie.

1.6 Klanttevredenheid

Klanttevredenheidsonderzoeken 2025

In oktober 2025 werden de resultaten van de Aedes Benchmark bekendgemaakt. Deze benchmark gaat over de periode september 2024 tot en met juni 2025. Woonvizier heeft, net als in 2024, opnieuw een A-score behaald.

We zijn trots dat onze totaalscore verder is gestegen van 8,1 in 2024 naar een 8,4 in 2025.

Tabel 6. Deelscores Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Ontwikkeling deelscores huurdersoordeel:	2022	2023	2024	2025
Reparatieverzoeken	7,7	7,4	8,1	8,3
Nieuwe Huurders	7,8	7,5	7,9	8,3
Vertrokken Huurders	7,5	7,5	8,2	8,7
Totaalscore:	7,7	7,4	8,1	8,4

We zien, net als vorig jaar, dat alle deelprocessen zijn verbeterd. Dit is mede het resultaat van de aangescherpte werkafspraken tussen Rasenberg en Woonvizier. De afspraken zijn vastgelegd in een overzichtelijke infographic die in de dagelijkse praktijk door alle betrokken medewerkers als leidraad gebruikt wordt. Daarnaast hebben medewerkers die in hun dagelijks werk contact hebben met bewoners een communicatietraining gevolgd, waarbij aandacht is gegeven aan luisteren, de onderdelen van een gesprek, maar ook hoe om te gaan met weerstand.

Reparatieverzoeken

In 2025 hebben we verschillende verbeteringen doorgevoerd:

- We hebben afspraken over bewonersgedrag verduidelijkt. Bewoners krijgen vooraf uitleg over mogelijke kosten, zodat zij beter geïnformeerd zijn.
- Bewoners kunnen via een formulier op onze website een reparatie melden. Deze meldingen kwamen allemaal bij Rasenberg binnen, ook als ze niet voor hen bedoeld zijn. Samen hebben we gewerkt aan een efficiëntere werkwijze, zodat een extra schakel uit het proces verdwijnt.

Nieuwe Huurders

Ook voor nieuwe huurders hebben we stappen gezet:

- Na sleuteluitreiking moeten nog regelmatig reparaties worden gedaan. We hebben deze in beeld gebracht waarna er o.a. een wijziging is gedaan in de volgorde van werkzaamheden
- Uit reacties van de nieuwe bewoners bleek dat verwachtingen over een sociale huurwoning niet altijd duidelijk waren. In 2025 hebben we daarom gekeken naar de basiskwaliteit. In 2026 maken we hiervan een infographic. Door deze informatie vooraf te delen, zorgen we voor een realistischer verwachtingspatroon.

Score vasthouden

In 2026 voeren we opnieuw enkele verbeteringen door om onze A-score vast te houden:

- Reparaties melden via onze website wordt eenvoudiger. Bewoners kiezen via overzichtelijke tegels direct de juiste onderhoudspartij
- We streven ernaar in ons nieuwe primaire systeem te gaan werken met een uitgebreid huurdersportaal. Bewoners kunnen hierin de status van hun reparatieverzoek zelf volgen. Dit zorgt voor duidelijkheid en minder vragen. Deze wens wordt meegenomen in het implementatieproces van het nieuwe primaire systeem

De cijfers van september 2025 t/m januari 2026 laten zien dat we onze score in deze maanden hebben weten vast te houden. Dat geeft vertrouwen voor de rest van het jaar.

2 Vastgoed

2.1 Opbouw bezit

Tabel 7 geeft het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar type en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB) bezit.

Tabel 7. Totaal aantal verhuureenheden in 2025

Aantal verhuureenheden	DAEB	Niet-DAEB	Realisatie 2025
Aantal woningen per 01-01-2025	2.881	9	2.890
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	4	-	4
Aantal verkocht aan overigen	-4	-1	-5
Aantal Aankoop	5	-	5
Aantal Mutatie type	-	-	-
Aantal woningen in bezit	2.886	8	2.894
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf		2	2
- Gezondheidscentrum		12	12
- Bedrijfsruimten/winkels		6	6
- Kantoor		3	3
	-	23	23
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum / Gezondheidscentrum	4		4
- Sporthal	-		-
- Slaapruimte	1		1
	5	-	5
Garages	-	73	73
Totaal aantal overige verhuureenheden	5	96	101
Totaal aantal verhuureenheden	2.891	104	2.995

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot de maximale huurtoeslaggrens en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB). Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente zijn we overeengekomen dat minimaal 75 procent van het aanbod een huurprijs heeft onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Met de gemeente Moerdijk is in goed overleg afgesproken om geen prestatieafspraken te maken gezien het beperkte bezit in het dorp.

Tabel 8 geeft het aantal zelfstandige wooneenheden weer verdeeld naar huurprijsklasse.

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 477,20	152	6%
Betaalbaar € 477,20 - € 731,93	2.282	84%
Midden € 731,93 - € 900,07	268	10%
Duur > € 900,07	8	0%
Totale voorraad	2.710	100%

2.2 Strategisch Voorraad beleid

De woningnood is hoog. De Provinciale prognose gaat ervan uit dat de behoefte aan sociale woningen tot en met 2030 stijgt met 190 woningen. Ook daarna blijft de behoefte groot. Woonvizier zet daarom maximaal in op nieuwbouw. Woonvizier streeft er in haar strategisch voorraad beleid (SVB) naar om tussen 2026 en 2035 450 nieuwbouwwoningen te realiseren (jaarlijks gemiddeld 45 woningen). Aangezien we jaarlijks maximaal 10 woningen verkopen, groeit de woningvoorraad netto met minimaal 35 woningen per jaar. Woonvizier heeft zich aangesloten bij de regionale woondeal Breda/Tilburg (SRBT). Daarin hebben we afgesproken om meer sociale woningen toe te voegen en projecten te versnellen. Concreet betekent dat een behoorlijk hogere ambitie dan ons huidige strategische voorraadbeleid: bijna een verdubbeling van het aantal nieuwbouwwoningen per jaar. Vooral de komende paar jaar zal het echt niet eenvoudig zijn om deze hoge ambitie waar te maken, maar we willen er zo dicht mogelijk bij in de buurt komen. We gaan onderzoeken hoe we dat het beste kunnen doen. In de periode 2029 t/m 2033 kan Woonvizier naar verwachting aan de ambities van de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal voldoen. Dat is voor een corporatie met de schaalgrootte van Woonvizier een prestatie om trots op te zijn. We willen de nieuwbouw, daar waar dat kan, versnellen. We oriënteren ons parallel op meerdere kansrijke projecten. We maken maximaal gebruik van onze eigen grond en we kiezen voor uitontwikkelde concepten in redelijke omvang. We maken ook beter gebruik van ons bestaand bezit, bijvoorbeeld door splitsen en delen van woningen. Dat levert mogelijk 15 extra woningen op t/m 2030. Opgeteld bij de uitbreiding door nieuwbouw, kunnen we daarmee beter aan de stijgende woningbehoefte voldoen.

We blijven streven naar een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. We kijken ook naar compacter bouwen, aangezien het grootste deel van het aantal woningzoekenden bestaat uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aandeel zal de komende jaren verder stijgen. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot de betaalbaarheid en de in de toekomst benodigde investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. We zetten met de aanpak van minimaal 70 woningen op jaarbasis fors in op verduurzamen en gaan voorsorteren op een aardgasloze toekomst. We hebben in het huurbeleid de prijsstelling van onze woningen gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarmee behouden we voldoende woningen voor onze doelgroep en voldoende investeringsruimte om ons woningbezit kwalitatief te verbeteren. Deze zaken zijn ook vastgelegd in de meerjaren prestatieafspraken 2022-2026, die in 2023 zijn gesloten tussen de gemeente Drimmelen, huurdersorganisatie Woonbelang en Woonvizier. In 2025 is het SVB geactualiseerd.

2.3 Kwaliteit

In 2025 hebben we in totaal circa 15,4 miljoen euro besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden (kasstroom onderhoudsuitgaven en verbeteruitgaven). Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

2.4 Duurzaamheid

Sinds 2021 werken we met het huidige duurzaamheidsbeleid. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizier heeft de ambitie om haar bezit in 2050 nagenoeg CO²-neutraal te hebben. Tabel 9 toont dat we de in het landelijke Energieakkoord opgenomen duurzaamheidsdoelstelling hebben behaald: een woningbezit met gemiddeld energielabel B.

Tabel 9. Gemiddeld energielabel

Engielabels (Energie-index)	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Label A/B (EP2: 0,00 - 190,00)	41,45%	61,68%	60,66%
Label C/D (EP2:190,01 - 290,00)	52,25%	34,55%	34,20%
Label E/F/G (EP2: 290,01 - 380,00)	6,30%	3,77%	5,14%
Gemiddeld Energie-label	B	B	B

In de tabel is te zien dat het aantal woningen met een E/F/G label ten opzichte van 2024 is gestegen. Dat is vooral het gevolg van een nieuwe methodiek van labeling. Er zijn strengere regels gekomen, waardoor het voor kan komen dat een woning een slechter label krijgt, ondanks het feit dat er niets aan de woning is veranderd.

Verduurzamingsprojecten in 2025

In 2025 hebben we minder woningen verduurzaamd dan we gepland hadden in de begroting 2025. De plannen waren om 81 woningen in 2025 te verduurzamen, langjarig circa 60-70 woningen. In 2025 zijn er 60 woningen verduurzaamd met onze ketenpartner Caspar de Haan. De 35 woningen aan de Gravinne Margrietestraat, Molenstraat en de Rozenbloemstraat in Made en de 25 woningen aan de Kastanjelaan-Sparrenhof in Made zijn in 2025 opgeleverd.

Doen wat nodig is

De meeste woningen die verduurzaamd zijn, hebben een labelsprong gemaakt van label D naar label A of A+. Bij alle woningen is de buitenschil grondig aangepakt. De spouwmuur is geïsoleerd en er is HR++ glas geplaatst. Er zijn nieuwe deuren geplaatst en er is mechanische ventilatie aangelegd. Waar nodig hebben we ook de kozijnen vervangen. In Made bleek dat een deel van de gemetselde bergingen niet meer voldeed. Om te voorkomen dat we in korte tijd de bewoners twee keer zouden moeten lastigvallen, hebben we de bergingen ook meteen vervangen. Na de verduurzaming krijgen bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten installeren. 8 bewoners hebben daarvoor gekozen in 2025. We merken dat het animo voor zonnepanelen afneemt door de afschaffing van de salderingsregeling per 1 januari 2027.

Verduurzaming met maatschappelijke meerwaarde

Tijdens werkzaamheden komen we bij bewoners achter de voordeur. Onze medewerkers of die van de aannemer komen dan soms zorgwekkende situaties tegen. Daarom betrekken we bij

verduurzamingsprojecten standaard onze buurtbeheerders en woonmakelaars. We gaan dan met bewoners in gesprek en kijken samen hoe we de huurder een steuntje in de rug kunnen geven. Soms was dat een gesprek met een oudere huurder over een meer passende woning, soms een regeling voor een huurachterstand en soms een warme overdracht naar een zorg- of welzijnsorganisatie. Verduurzaming met een maatschappelijke meerwaarde!

Bewoners zijn tevreden

Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de werkzaamheden die we uitvoeren in het kader van de verduurzaming. Pluspunt voor bewoners is dat we geen huurverhoging vragen zodat huurders er niet alleen in wooncomfort maar ook financieel op vooruit gaan. Natuurlijk gaan ingrijpende werkzaamheden zoals deze gepaard met overlast. Daarom ontvangen bewoners een kluskaart, die ze kunnen inzetten om kosteloos kleine extra werkzaamheden te laten uitvoeren.

De ervaring leert dat bewoners pas bij de jaarafrekening merken dat hun energiekosten flink zijn gedaald. Vooral deze kostenbesparing is voor veel bewoners zeer welkom. We merken dat de hele wijk erdoor opknapt. Ook zijn bewoners eerder geneigd om hun tuin bij te houden en geen rommel te laten slingeren. De hele sfeer in de buurt verbetert door de werkzaamheden.

Energiebewustzijn en Klimaatadaptatie

We proberen het energiebewustzijn onder bewoners te vergroten. Dat doen we door goede voorlichting te geven voor, tijdens en na verduurzamingsprojecten en gerichte informatie en tips te delen via onze website, ons bewonersblad en via de klantenservice. Ook schakelen we onze ketenpartner Rasenberg in als het gemeentelijk Energiebespaarteam na een huisbezoek concludeert dat kleine energiebesparende maatregelen in de woning mogelijk zijn.

Bij cv-onderhoud en vervanging worden de installaties zo energiezuinig mogelijk ingeregeld. Binnen verduurzamingsprojecten krijgen huurders een aanbod voor zonnepanelen en bij nieuwbouw passen we aardgasvrije installaties toe.

Bij nieuwbouw past Woonvizier standaard natuurinclusieve en duurzame maatregelen toe om de biodiversiteit te behouden en de woningen klaar te maken voor toekomstige generaties. Per project kunnen de maatregelen verschillen, omdat we deze woningen vaak turn-key inkopen. Ook bij renovatie plaatsen we vogelkasten en vleermuisvoorzieningen.

2.5 Verkoop huurwoningen

In 2025 hebben we 5 reguliere woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs was in 2025 circa € 340.000. Hiermee bedienen we vooral koopstarters in de dorpen en creëren we investeringsruimte voor de duurzaamheids- en nieuwbouwoopgave.

2.6 Nieuwbouw

In het strategisch voorraadbeleid, wat eind 2025 is herijkt, heeft Woonvizier de nieuwbouwambitie in de gemeente Drimmelen fors verhoogd in relatie tot regionale en landelijke prestatieafspraken: van 300 naar 450 sociale huurwoningen tot en met 2035. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De realisatie van deze ambitie op korte termijn staat onder druk. Samen met de gemeente

zoeken we naar alternatieve locaties voor sociale huurwoningen en/of afname van sociale huurwoningen van commerciële ontwikkelaars. Daarnaast beogen we te versnellen door in te stappen op kansen die zich aandienen. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de grondkosten en de hoogte van (bijkomende) kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt.

2.6.1 Opgeleverde projecten

- Tuinbouwweg te Made (4 verplaatsbare woningen).
- Vogelstraat, standplaatsen te Wagenberg.

2.6.2 Projecten in ontwikkeling of in uitvoering

De volgende projecten zitten in de ontwerpfase:

- De Biezen Lage Zwaluwe (grondpositie Woonvizer, 34 eengezinswoningen, waarvan 16 levensloopbestendig).
- Made Oost I (grondpositie Woonvizer, 40 sociale huurwoningen).
- De Ligne in Made (21 compacte duurzaam verplaatsbare woningen).
- Tuinbouwweg in Made (2 verplaatsbare woningen).

2.6.3 Grondposities

Woonvizer heeft in totaal circa 6,2 hectare (ha) aan grondposities in bezit. Deze grondposities bieden mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West in Lage Zwaluwe (circa 4,84 ha):
De grondpositie in Lage Zwaluwe-West hebben we samen met WSG aangekocht in 2007. In het kader van de sanering van WSG heeft Woonvizer het aandeel van WSG per 1 januari 2019 overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe-West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Lage Zwaluwe-West is verdeeld in vijf deelplannen. Deelplan I en II zijn inmiddels gerealiseerd. Deelplan III is Woonvizer op dit moment aan het ontwikkelen, waarvan 34 sociale huurwoningen. De invulling van deelplan IV en V wordt momenteel uitgewerkt.
- Made-Oost in Made (Deelplan 2) (circa 1,06 ha):
Made-Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum. Binnen het totale gebied Made-Oost is een aantal percelen in het bezit van twee commerciële ontwikkelaars. Woonvizer werkt samen met de commerciële ontwikkelaars aan een stedenbouwkundig voorstel richting de gemeente. Uiteindelijk is er de intentie om gezamenlijk het gehele gebied te ontwikkelen. We verwachten dat de realisatie start vanaf 2027.
- Hofstedestraat in Made (circa 0,3 ha):
Permanente ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn.

2.7 Slimmer Kopen

In het verleden hebben we 39 nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment verkocht met de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet bij verhuizing worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizer. Eind 2025 hebben we nog 15 Slimmer Kopen-woningen.

2.8 Starterslening

De starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN), in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt de lening weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt het voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2025 nog voor 2 woningen/kopers een vordering (2024: 3).

3 Maatschappij

In het Koersplan 2025-2026 staan de ambities die Woonvizier heeft op het maatschappelijk vlak. Dit zijn vaak doelen die moeilijk in cijfers uit te drukken zijn. Het risico is dat onze sociaal maatschappelijke activiteiten daarmee onderbelicht blijven. En dat is onterecht, want deze activiteiten zijn essentieel voor wat Woonvizier wil zijn: hartelijk en verbindend. Onze maatschappelijke inzet kende in 2025 diverse vormen. Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan, schetsen we een beeld van onze maatschappelijke prestaties in 2025.

3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven

In het Koersplan staat: 'In onze dorpen is het prettig wonen, of je nu jong bent of oud. Ieder vindt er een fijn thuis in een herkenbare, eigen woonomgeving met een sterke gemeenschapszin'. We noemen enkele voorbeelden van hoe we daar in 2025 aan hebben gewerkt.

Koffie-ochtenden in seniorencomplexen

In 2025 hebben we in 3 wooncomplexen samen met bewoners een gezellig ontmoetingsmoment mogelijk gemaakt. In de Kloosterhof, Julianastaete en het Vizier in Made. De opkomst is meestal erg hoog. Soms is het aantal aanmeldingen zo groot, dat we mensen moeten teleurstellen. Dit tekent het belang van ontmoetingen op een laagdrempelige manier. We zijn ervan overtuigd dat dit de onderlinge samenhang in een complex en de relatie met de wijk verstevigt. Mensen die elkaar kennen, zijn eerder geneigd om op elkaar te letten of elkaar een steuntje in de rug te geven. En daar levert Woonvizier graag een bijdrage aan. Bovendien is dit voor ons een mooie manier om te horen wat er speelt in de dorpen.

Financiële bijdrage aan leefbaarheidsactiviteiten

De leefbaarheid bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Woonvizier zet zich in voor een goed woon- en leefklimaat, omdat wij vinden dat onze bewoners met plezier moeten kunnen wonen in een prettige woonomgeving. Maar ook bewoners spelen een belangrijke rol in het leefbaar houden van de buurt. Om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren en te belonen worden er projecten ondersteund met een financiële bijdrage.

Een aantal voorbeelden:

- Een bijdrage aan een Halloweenocht voor kinderen van bewoners in en rondom de Nachtegaalstraat in Made;
- Heropening van de opgeknapte ontmoetingsruimte in de Kloosterhof in Made;
- Een bijdrage aan het paasontbijt in De Cour in Terheijden;
- Burendag en borrel bij de burens in de Beukenhof in Made;
- Een barbecue voor bewoners, verzorging en begeleiding van de Waterbies in Terheijden;
- Een barbecue van en voor de bewoners van de Romboutstraat in Made;
- Burendag in de Prinsenhof in Made en Ganshoeksingel in Lage Zwaluwe;
- Ondersteuning van actieve bewonersgroep in de Julianastaete in Made;
- Kerst- en oudejaarsevenement in de Patrijsflat in Made en in de Abtslaan/Lijsterbes in Terheijden (oliebollen bakken).

In 2025 heeft Woonvizer in totaal € 548.000 uitgegeven aan leefbaarheid, in 2024 was dat nog € 392.000. Vooral door de toerekening van de organisatiekosten (voortaan circa 2,4 fte) zijn de leefbaarheidskosten gestegen. Verdeeld naar categorie, zien deze uitgaven er als volgt uit:

- Sociale leefbaarheid: € 95.000 (2024: € 90.000)
- Fysieke leefbaarheid: € 14.000 (2024: € 45.000)
- Organisekosten*: € 439.000 (2024: € 257.000).

** In de doorgerekende organisatiekosten zit een deel van de personeelskosten voor medewerkers die worden ingezet op leefbaarheid.*

Zorgzaam Dorp Made

In 2024 is het project zorgzaam Dorp Made gestart. Een belangrijk doel van dit project is het benutten en versterken van de kracht van de informele netwerken in de buurt. Woonvizer participeert samen met De Wijngaerd, Surplus, SWO, Thebe en de gemeente Drimmelen in het project. In 2025 is er een enthousiaste buurtwerkgroep geformeerd die activiteiten onderneemt waarmee de onderlinge samenhang in de buurt kan worden versterkt. Een voorbeeld daarvan is een buurtapp waar bewoners elkaar een vraag kunnen stellen, dit loopt erg goed. In 2025 is het project afgesloten met een positieve eindevaluatie. De buurtwerkgroep zal, met lichte ondersteuning van professionals actief blijven.

Extra inzet buurbeheer

We vinden het belangrijk dat we zichtbaar zijn in onze wijken en kernen. Daarnaast zien we dat het aantal adressen waar we ons zorgen over maken, toeneemt. Niet alleen in aantal, maar ook in complexiteit van de problematiek. Daarom hebben we ervoor gekozen om een tweede buurtbeheerder aan te stellen. Deze is begin 2025 bij Woonvizer gestart.

3.2 Elke klant op maat bedienen

In onze dienstverlening excelleren we in 'de menselijke maat'. Ook als dit vraagt om out-of-the-box denken en maatwerkoplossingen. Zo valt in onze visie te lezen. In de dagelijkse praktijk vertaalt dit zich onder meer in maatwerkoplossingen bij de woningtoewijzing, voorrangregels voor bepaalde kwetsbare groepen en de manier waarop wij met huurachterstand, overlast en zorgadressen omgaan.

Voorrang en maatwerk bij woningtoewijzing

Voor bepaalde bewoners gelden voorrangregels:

- Mensen vanaf 55 jaar en mensen met een lichamelijke beperking (WMO-verhuisverklaring);
- Gescheiden gezinnen met minderjarige kinderen die dreigen op straat te komen te staan;
- Gezinnen waarin sprake is van huiselijk geweld;
- Gezinnen die wegens brand of instortingsgevaar van de woning op straat dreigen te belanden;
- Statushouders;
- Uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang;
- Doorstroom van huur naar huur. Als iemand wil doorstromen naar een andere woning, houden we daar rekening mee. In 2025 is een pilot gestart met voorrang op doorstroming bij meer dan 5 jaar woonduur (ongeacht de inschrijftijd).

Als de reguliere woonruimteverdeling en de voorrangregels niet leiden tot een passende oplossing, maar we vinden toch dat de huurder een woning moet worden toegewezen, passen wij maatwerk toe.

In 2025 zijn er in totaal 148 woningen toegewezen door Woonvizer. Daarvan zijn er 80 via Klik toegewezen en 68 via bemiddeling (dus niet via reguliere woningtoewijzing via KLIK). Dat is 46 procent.

Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het vroegtijdig bespreekbaar maken van irritaties en problemen en laat partijen daarbij zelf tot een oplossing komen. Politie, Woonvizer maar ook de gemeente verwijzen zaken door, maar ook huurders zelf weten de weg te vinden naar Buurtbemiddeling en melden zaken aan. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties.

Afstemming rondom zorgadressen

We participeren in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat bewoners met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Woonvizer wordt regelmatig geprezen om het meedenken en het aanbieden van creatieve oplossingen. Waar de veiligheid in het geding is, sluit Woonvizer aan bij het Zorg- en Veiligheidshuis (Veilig Thuis). Woonvizer wordt soms gevraagd om mee te gaan op huisbezoek, omdat we vaak één van de weinige organisaties zijn die nog vertrouwen geniet van de bewoner. Wij zijn vaak de enige partij nog die nog achter de voordeur komt, waardoor er communicatie mogelijk blijft. Indien nodig, denkt Woonvizer mee in een alternatieve woonoplossing.

3.3 Prettig wonen, nu en straks

In het Koersplan staat: 'Iedereen die op ons is aangewezen, kan bij Woonvizer prettig en passend wonen. Nu én straks'. Dat betekent dat we graag vooruitkijken naar de woonopgaven van morgen. En dat doen we samen met onze partners.

Opbouwen bestuurlijk netwerk zorg en welzijn

Woonvizer heeft het initiatief genomen om de besturen van de samenwerkingspartijen op het terrein van welzijn en zorg bij elkaar te roepen vanuit de behoefte om steeds meer naar gezamenlijke visie en strategie toe te groeien. We hebben gesproken met Prisma, SWO, Thebe, De Wijngaerd, SOVAK, Surplus en de Gemeente Drimmelen en vonden bij alle partijen veel weerklank. De nieuwe manier van samenwerken is vertaald in een concept afsprakenkader op het terrein van wonen, welzijn en zorg, dat naar verwachting in 2026 zal worden ondertekend.

Als eerste kansrijk project voor een nieuwe samenwerking tussen de sectoren wonen, welzijn en zorg werd het gebied rondom de Wijngaerd en de Prinsenvolderstraat benoemd. In 2025 is in opdracht van Woonvizer en de Gemeente Drimmelen een gebiedsvisie voor dit gebied opgesteld, waar alle genoemde partijen een bijdrage aan hebben geleverd. In 2026 wordt deze gebiedsvisie en de vervolgstappen met alle partijen besproken.

Bezoek van de gemeenteraad

Op 2 oktober 2025 heeft de jaarlijkse ontmoeting met de Gemeenteraad plaatsgevonden. Dit jaar was het thema de woningnood en de hoge nieuwbouwambitie. Met 19 raadsleden die aanwezig waren, kunnen we spreken van een hoge opkomst. Het was een levendige discussie. Het is wel duidelijk dat het thema wonen bij alle partijen in de gemeenteraad hoog op de agenda staat. En dat is een goede zaak.

Doorstroommakelaar

Vanaf 2024 heeft Woonvizio een specifieke doorstroommakelaar. Doel is om met name oudere bewoners te faciliteren en ontzorgen als zij willen verhuizen naar een meer passende woning. We faciliteren in informatie en advies, maar ook financieel als dat nodig is. In 2025 zijn 48 seniorenwoningen via de doorstroomregeling toegewezen. De doorstroommakelaar heeft met 25 woningzoekenden een gesprek gehad over de mogelijkheden om door te stromen. In 2025 zijn er, naast die 48 woningen, 5 seniorenwoningen via maatwerk toegewezen.

Trouwe huurderslunch

Op 1 oktober 2025 hebben we wederom een trouwe huurderslunch georganiseerd. We wilden daarmee bewoners die al meer dan 50 jaar huren in het zonnetje zetten. En dat is gelukt! Met een opkomst van meer dan 50 trouwe huurders was het een geslaagde middag. Na afloop was er voor iedereen een bosje bloemen voor thuis. We gaan dit zeker herhalen.

4 Financieel beleid

Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de ‘marktwaarde in verhuurde staat’. Bij de berekening van de marktwaarde wordt ervan uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waarde berekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizer is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizer niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizer gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- Gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- Nog te realiseren eigen vermogen (marktwaarde versus historische kostprijs);
- Niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaarde versus beleidswaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizer ervoor om zoveel mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen we meer scherpte in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven, sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financieel beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringskasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven (kasstroom) in verhouding tot de gemiddelde huur € 630 (kasstroom huurontvangsten 2025) van Woonvizer zijn weergegeven in grafiek 1. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.

Grafiek 1. Uitgaven van Woonvizer in verhouding tot de gemiddelde huur



**Dit zijn voornamelijk investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.*

4.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van de nieuwe beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Het bestuur van Woonvizer heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 247,8 miljoen euro.

4.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2025 bedraagt 16,53 miljoen euro positief, waarvan 14,10 miljoen euro positief betrekking heeft op DAEB-activiteiten en 2,43 miljoen euro negatief betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten. Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten.

In tabel 10 wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Tabel 10. Winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2025 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.502	639	8.141
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.073	1.389	2.462
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	203	70	274
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.937	392	11.329
Resultaat overige activiteiten	88	-	88
Overige organisatiekosten	-498	-18	-516
Leefbaarheid	-548	-	-548
Rentelasten	-3.546	3	-3.543
Resultaat voor belastingen	15.211	2.475	17.687
Belastingen	-1.110	-	-1.110
Resultaat deelnemingen	-	-44	-44
Resultaat niet-DAEB	2.431	-	-
Resultaat na belastingen	16.532	2.431	16.532

In tabel 11 wordt per post een nadere toelichting gegeven in de cijfers 2025 ten opzichte van 2024.

Tabel 11. Winst- en verliesrekening 2025 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.141	8.297	-156
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.462	179	2.283
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	274	1.270	-996
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.329	36.727	-25.398
Resultaat overige activiteiten	88	59	29
Overige organisatiekosten	-516	-437	-79
Leefbaarheid	-548	-392	-156
Rentelasten	-3.543	-3.593	50
Resultaat voor belastingen	17.687	42.110	-24.423
Belastingen	-1.110	-938	-172
Resultaat deelnemingen	-44	13	-57
Resultaat na belastingen	16.532	41.185	-24.653

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De daling van het resultaat komt vooral doordat de onderhoudskosten zijn gestegen. In 2024 waren de kosten voor vooral planmatig onderhoud hoger. Daarnaast zijn de huuropbrengsten in 2025 circa € 1,1 miljoen hoger dan het jaar ervoor.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het forse positieve resultaat komt door verkoop van gronden in lage Zwaluwe-West en Made-Oost, daarnaast worden er organisatiekosten voor de afwikkeling toegerekend.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op de verkoop van bestaand bezit en woningen verkocht onder voorwaarden (Slimmer Kopen). Het resultaat is negatiever door minder verkopen dan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is veranderd van € 36,7 miljoen positief (2024) naar € 11,3 miljoen positief (2025). De waardeveranderingen van € 11,3 miljoen positief in 2025 bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 5,1 miljoen) negatief en de niet-gerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van het bezit (€ 16,4 miljoen) positief. Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 3,2% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2025. Tabel 12A laat zien hoe de waardeverandering is opgebouwd.

Tabel 12A. Opbouw waardeverandering

(x € 1.000)	2025	%
Marktwaaarde 2024	514.385	100,0%
Voorraadmutaties	-444	-0,1%
Mutatie Vastgoedgegevens	16.081	3,1%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2025	82	0,0%
Validatie handboek	28.982	5,6%
Marktontwikkelingen	-28.387	-5,5%
Marktwaaarde 2025	530.699	103,2%

Voorraadmutaties

De verkoop van vijf verhuureenheden ad € 1,3 miljoen en opgeleverde nieuwbouw/aankoop van 9 verhuureenheden ad € 0,9 miljoen leiden per saldo tot een afname van € 0,4 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De grootste mutatie in de vastgoedgegevens heeft betrekking op de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde, dit heeft een mutatie van € 16,1 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2025

Een kleine aanpassing in de berekening van de leegstand met een effect van € 0,1 miljoen.

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek

De disconteringsvoet is na validatie bijgesteld dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde van € 27,7 miljoen. De gemiddelde marktwaarde is hoger dit heeft een effect van € 1,2 miljoen.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name leegwaardestijging) zijn in 2025 ten positieve aangepast ten opzichte van 2024. De disconteringsvoet is gestegen. Deze wijziging heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat van overige activiteiten bedraagt € 88.000 in 2025 en is vergelijkbaar met 2024. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. De leefbaarheidsuitgaven zijn in 2025 hoger dan in 2024.

Rentelasten

De rentelasten boekjaar 2025 zijn lager dan de rentelasten in boekjaar 2024.

Belastingen

De latente vennootschapsbelasting (mutatie) bedraagt € 0,14 miljoen. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2025 is € 0,99 miljoen. (2024: € 0,96 miljoen).

4.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Woningcorporaties zijn verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek Marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.

Grafiek 2. Waardering van het bezit



Grafiek 2 laat zien dat de totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2025 € 530,7 miljoen bedraagt tegenover een beleidswaarde van € 282,9 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaarde is gestegen met 3,2 procent ten opzichte van boekjaar 2024. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 12.2 van de jaarrekening. De beleidswaarde is 1,1 procent gedaald ten opzichte van 2024. De methodiek is vorig jaar aangepast en de beleidswaarde is ingerekend conform het nieuwe handboek marktwaardering.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2025 peildatum 1 januari 2024. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2025 71,4 procent (2024: 70,5 procent).

Verschillenanalyse marktwaarde versus beleidswaarde

Als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen, worden mogelijke effecten ingerekend in de verschillenanalyse. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidswaarde.

Tabel 12B. Van marktwaarde naar beleidswaarde

(x € 1.000)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2025)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2024)
Marktwaarde per 31-12	530.699	100,00%	514.385	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-169	-0,03%	-91.858	-17,86%
Betaalbaarheid (huren)	-188.298	-35,48%	-126.165	-24,53%
Kwaliteit (onderhoud)	-120.574	-22,72%	-87.831	-17,07%
Beheer (beheerkosten)	1.129	0,21%	-8.888	-1,73%
Disconteringsvoet	60.148	11,33%	86.452	16,81%
Totaal afslagen	-247.764	-46,69%	-228.289	-44,38%
Beleidswaarde 31-12	282.935	53,31%	286.096	55,62%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak € 688 (2024: € 655). De gemiddelde markthuur bedraagt € 1.097 (2024: € 1.020).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een gemiddelde norm van € 3.653 per VHE (2024: € 3.189). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting 2026 die in 2025 is opgesteld naar aanleiding van de nieuwe conditiemetingen en onderhoudsbeleid 2025-2029.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 928 per VHE (2024: € 1.038). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.
5. Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen, wordt in deze stap de marktconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet voor het DAEB-vastgoed is 4,22 procent en voor het niet-DAEB vastgoed 4,76 procent.

4.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de normeringen opgenomen zoals te zien in tabel 13.

Tabel 13. Financieel toetsingskader investeringen

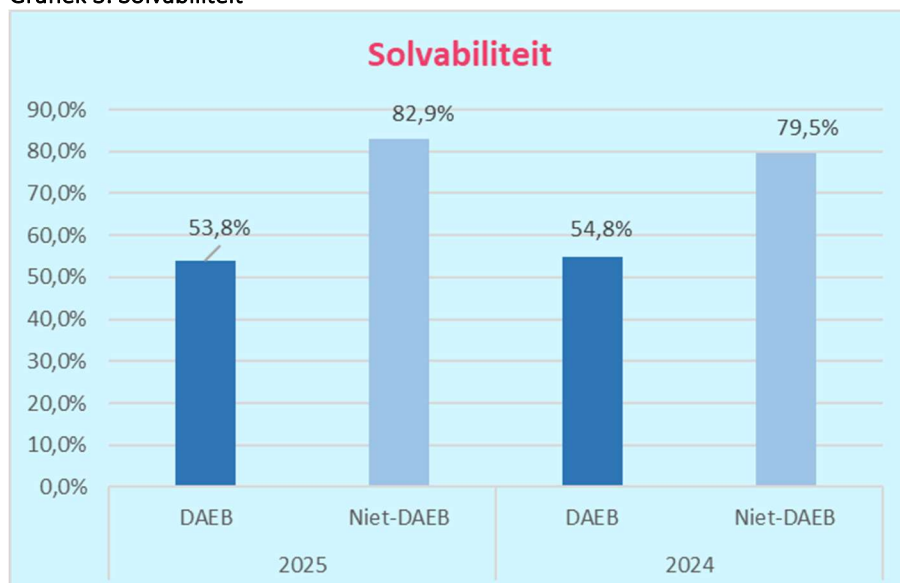
		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>30%	>30%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<70%	<70%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>30%	>30%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<70%	<70%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	Minimaal 2,15%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. Zoals uit grafiek 3 blijkt, is de solvabiliteit voor de DAEB, gebaseerd op beleidswaarde, ten opzichte van 2024 gedaald. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.

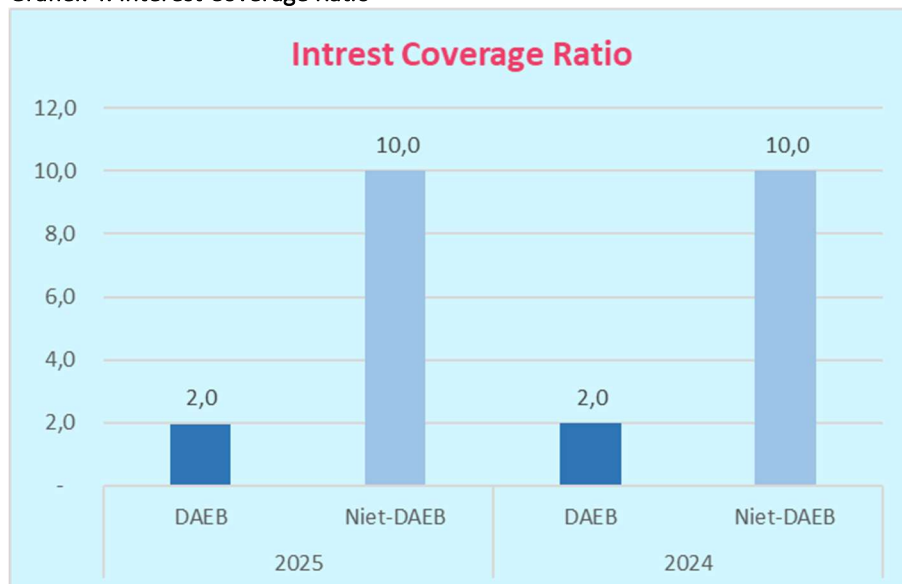
Grafiek 3. Solvabiliteit



Interest Coverage Ratio

Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.

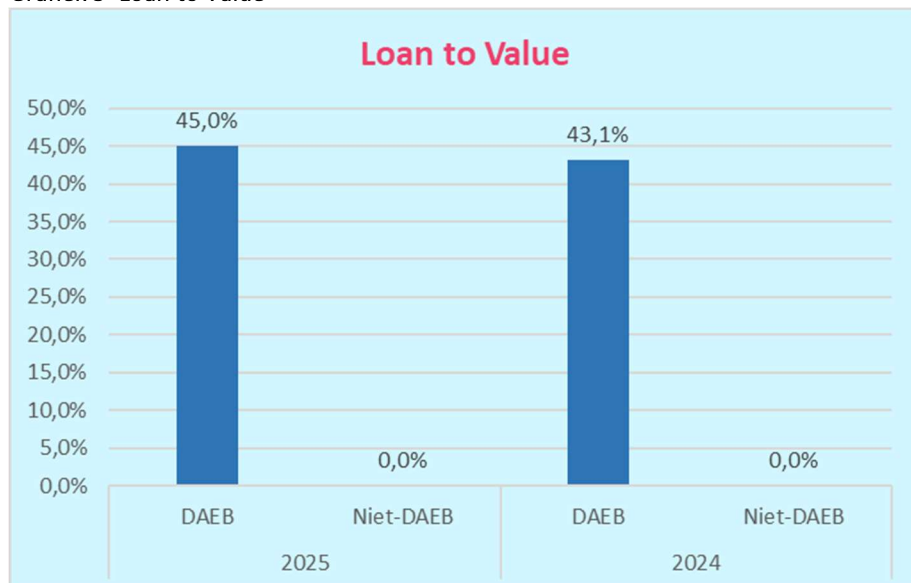
Grafiek 4. Interest Coverage Ratio



Loan to Value (LtV)

LtV is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. De lichte stijging van de LtV komt door de daling van de beleidswaarde.

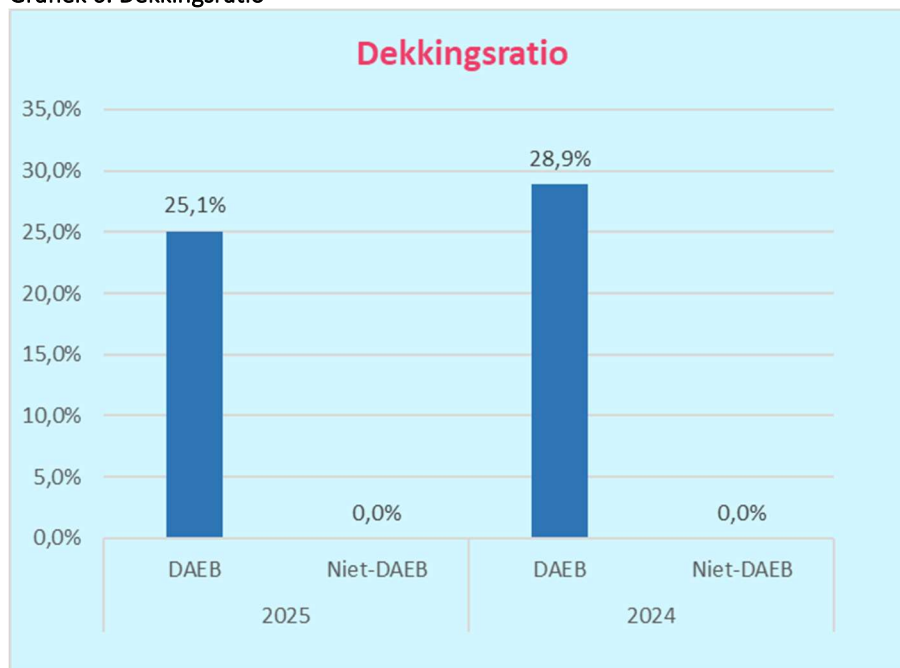
Grafiek 5. Loan to Value



Dekkingsratio

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt. De WSW geborgde lening portefeuille van 130 miljoen (marktwaarde) bedraagt 25,1% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.

Grafiek 6. Dekkingsratio



Bedrijfslasten

Een deel van de Bedrijfslasten van Woonvizer wordt beïnvloed door de vennootschapsbelasting en gemeentelijke belastingen (WOZ). De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedes-benchmark.

4.5 Normen WSW en Aw

Woonvizer is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt, is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse

deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's die Woonvizer ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In oktober 2025 is de beoordelingsbrief van het WSW ontvangen over 2025. In oktober 2025 is ook een gesprek geweest met het WSW over deze beoordeling. Het risicoprofiel van Woonvizer blijft zoals in 2024 beoordeeld om laag-midden.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizer voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizer geeft eind 2025 geen aanleiding tot opmerkingen en/of interventies.

4.6 Interne beheersing

4.6.1 Organisatie en rollen

Woonvizer past de principes van het 'Three Lines of Defence-model' toe bij inrichting van het risicomanagement. Dit model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'Three Lines of Defence'-model heeft elke 'verdedigingslijn' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.

Tabel 14. De verdedigingslijnes volgens het 'Three Lines of Defence'- model

De verdedigingslijnes volgens het 'Three Lines of Defence'- model	
1^e verdedigingslinie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Primair verantwoordelijk voor getrouwheid en rechtmatigheid transacties binnen eigen operationele processen.
2^e verdedigingslinie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ondersteunt de afdelingen bij de optimalisering van de processen ○ Monitoring en beheersing door het uitvoeren van de P&C-cyclus ○ Uitvoeren interne controles uit op de 1^e lijn
3^e verdedigingslinie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Toetst de kwaliteit van de P&C-producten ○ Toetst de kwaliteit van de uitgevoerde interne controles ○ Adviseert over verbetering in de 1^e en 2^e lijn

Tabel 15 laat de functies en rollen per lijn zien in het risicomanagement zoals dat binnen Woonvizer is vormgegeven.

Tabel 15. Functies en rollen per lijn

Type	Functie	Rol
Eerste lijn	Afdelingen (vastgoed, wonen, bedrijfsvoering)	Uitvoeren, verbeteren
Tweede lijn	P&C en manager bedrijfsvoering	Adviseren, toetsen, coördineren, bewaken
Derde lijn	Controller	Toetsen, adviseren

4.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

4.6.3 Proces risicomanagement

In 2024 is het proces risicomanagement herschreven. Op 18 maart 2024 zijn de documenten (risicomanagement Woonvizer, risicomatrix en intern control plan 2024) goedgekeurd in de RvC. Elk jaar stellen we een nieuw intern control plan op. De onderliggende documenten waaronder de vernieuwde risicomatrix en Intern control plan 2026 zijn begin 2026 in de RvC goedgekeurd. Deze zijn afgestemd met de externe accountant.

Fase 1 en 2 van risicomanagement gaat om het identificeren, classificeren en kwantificeren van risico's. Dit doen we jaarlijks door het actualiseren van de risicomatrix, waarbij we de risicomatrix doornemen en nieuwe risico's benoemen. Input voor de actualisatie halen we bijvoorbeeld uit het koersplan, rapportages van de accountant, externe ontwikkelingen en het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/WSW. De actualisatie wordt jaarlijks gedaan door de medewerker planning & control, het MT en de controller. De risicomatrix wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie.

Fase 3 gaat om het sturen en beheersen. Dit is een doorlopend proces als het gaat om de eerste lijn. Dagelijks worden de beheersmaatregelen uitgevoerd. Vanuit de tweede en derde lijn vindt toetsing van de processen en beheersmaatregelen plaats. Enerzijds door het opstellen van de P&C-producten (tertiaalrapportage, begroting, jaarrekening, DVI/DPI) en anderzijds door het uitvoeren van het intern controleplan (ICP). Rapportage over de uitgevoerde controles vindt plaats via de tertiaal-rapportages. Suggesties voor procesverbetering worden hierin ook meegenomen.

Het intern controle plan wordt op basis van de actuele risicoanalyse opgesteld. Hierin worden de specifieke aandachtspunten en uit te voeren audits benoemd. De strategische en tactische risico's vormen mede input voor het interne controle plan.

Het intern controle plan wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie en afgestemd met de externe accountant, waarbij eventueel de uit te voeren audits en frequenties worden aangepast en/of bepaalde controles worden toegevoegd. Het jaarlijkse intern controle plan wordt voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar vastgesteld door de RvC.

4.6.4 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het MT en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan, dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2025 zijn een aantal fasedocumenten nieuwbouw en verduurzaming behandeld in de Raad van Commissarissen.

4.6.5 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingenstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2022 herijkt: betere afspraken, duidelijke procedures en meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde. Het Financieel reglement Beleid en Beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut is in december 2024 opnieuw vastgesteld.

4.6.6 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

4.6.7 Toekomstparagraaf

De prijzen stijgen in deze onstabiele tijd waardoor de inflatie ook weer stijgt. Dit zal voornamelijk invloed hebben op onze onderhoudskosten voor de komende periode.

4.7 Risicomanagement

4.7.1 Risico's en risicobeheersmaatregelen

Risicomanagement moet borgen dat de strategische doelstellingen van Woonvizier adequaat en verantwoord kunnen worden gerealiseerd. Risicomanagement is bij Woonvizier een verantwoordelijkheid van het gehele management en is integraal ingebed in de bedrijfsvoering. Het is een gedeeld instrument om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te beoordelen en - door er proactief mee om te gaan - beter te beheersen.

Om grip op risico's te krijgen, doorlopen we de volgende fases:

- 1) identificeren en classificeren van de risico's;
- 2) kwantificeren van de risico's;
- 3) sturen en beheersen.

4.7.2 Fase 1. Identificeren en classificeren van de risico's

Woonvizier hanteert de volgende risico-indeling:

- strategische risico's die effect hebben op het behalen van de doelstellingen van Woonvizier;
- tactische risico's, de doorvertaling van de strategische risico's naar tactisch niveau;
- operationele risico's die Woonvizier loopt in het dagelijks werk die te voorkomen zijn (door bv. eenduidige gestandaardiseerde processen en functiescheiding, interne controle, procuratieregeling, voldoen aan compliance).

Daar waar de strategische risico's veelal gerelateerd zijn aan de organisatie als geheel worden op tactisch niveau ook relevant beleid, afwegingskaders en richtlijnen gemaakt ter ondersteuning van de tactische besluitvorming en beheersing van de risico's.

Operationele risico's bevinden zich in de directe invloedssfeer van Woonvizier. Wij kunnen direct invloed uitoefenen om deze risico's te voorkomen of om de gevolgen van deze risico's te verkleinen. Bijvoorbeeld door aanpassing van onze werkprocessen of uitvoeringsplannen. Voorbeeld van interne risico's zijn het uitvallen van onze ICT-voorzieningen, het verrichten van onjuiste betalingen en het niet juist toepassen van wetgeving. Op operationele risico's zijn over het algemeen beheersmaatregelen te nemen aan de hand van een kosten-batenafweging. Beheersmaatregelen mogen immers niet duurder zijn dan het risico zelf.

In de risicomatrix wordt ook aangegeven of een risico een frauderisico betreft. Er is sprake van een frauderisico als er sprake is van een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

4.7.3 Fase 2. Kwantificeren van de risico's

In deze fase wordt ordening aangebracht in de lijst met risico's zodat we kunnen focussen op die risico's die de grootste impact hebben op onze organisatie en doelen en waarvan de kans dat die zich voordoen en de impact groot zijn. Woonvizier categoriseert alle activiteiten die zij doet of die zij van plan is te gaan doen naar een risicoklasse. Activiteiten worden gescoord op de dimensies (1) kans dat iets fout gaat en (2) impact daarvan op Woonvizier. Voor zowel de kans als de impact wordt een score gegeven van hoog, midden of laag. Daaruit volgt de inschatting van het bruto risico.

4.7.4 Fase 3. Sturen en beheersen

In deze fase is de beoordeling van het risico dat Woonvizier loopt in combinatie met de genomen beheersmaatregelen essentieel. Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan alle risico's tegen aanvaardbare condities kunnen worden afgedekt, levert immers weinig risico meer op voor Woonvizier.

Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan de risico's niet kunnen worden afgedekt, brengt voor Woonvizier wel grote risico's met zich mee. Daarom wordt per activiteit beoordeeld in hoeverre Woonvizier een acceptabele mate van risicobeheersing kan realiseren. In de risicomatrix worden de beheersmaatregelen op hoofdlijnen beschreven. Het risico dat overblijft na beheersmaatregelen is het netto risico. In de kolom aanvullingen kunnen zaken worden genomen zoals procesverbeteringen, aanvullende beheersmaatregelen of actiepunten voor komende jaren.

4.7.5 Strategische risico's

We hebben de volgende strategische risico's die effect hebben op onze doelstellingen onderkend en hieronder verder uitgewerkt:

1. Dienstverlening:

Risico dat we niet voldoen aan de doelstelling van een 8 op de Aedes benchmark van klanttevredenheid.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- monitoren klanttevredenheid;
- communicatiestrategie;
- uitdragen kernwaarden hartelijk en verbindend.

2. Portefeuillestrategie:

Risico dat de strategie niet aansluit op de vraag: onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen, aantallen, types, kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- we beginnen met een woningmarktonderzoek met de gemeente Drimmelen;
- we maken prestatieafspraken over de behoefte. Daar baseert Woonvizier zijn portefeuillestrategie op;
- flexibel te bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad;
- actief doelgroepenbeleid is verankerd in het Strategisch voorraadbeleid (SVB).

3. Samenwerkingsverbanden:

Geen goede samenwerking met onze (regionale) stakeholders.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- deelname in netwerken;
- periodiek overleg;
- partijen betrekken bij het beleid;
- actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

4. Continuïteit:

Duurzaam verdienmodel, doordat we niet voldoen aan de financiële kengetallen van het Aw/ WSW met als gevolg dat we geen of onvoldoende borgingsruimte krijgen om financiering aan te trekken.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting incl. scenario analyses. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt;
- bij de financiële rapportages zoals de tertiaalrapportage, begroting en jaarrekening worden de ontwikkeling van de ratio's gerapporteerd zodat er tijdig bij gestuurd kan worden.

5. Governance en Compliance:

Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- de interne zelfevaluatie van de RvC en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- evenwicht van opbouw en kwaliteit bij bestuur en RvC (kracht en tegenkracht);
- goede beoordeling van governance inspecties;
- PE punten systematiek, waarbij de kwaliteit van de RvC en directeur-bestuurder wordt gemonitord;
- periodiek overleg met de huurdervertegenwoordiging en de controller.

6. Organisatie:

Organisatie is niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit (toekomstbestendig) en beschikt niet over de juiste middelen.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- strategische personeelsplanning, we hanteren een flexibele schil;
- we hebben actief aandacht voor de werk-privé balans en kijken naar mogelijkheden voor interne groei en/of taakdiversificatie. Zo vinden er 360 feedback gesprekken plaats.
- collega's worden uitgedaagd door in projectteams te werken;
- collega's leveren input vanuit hun vakgebied in het MT en de RvC.

7. Politiek en marktomstandigheden:

Politieke onzekerheid en wisselende marktomstandigheden waardoor onze doelstellingen niet behaald kunnen worden.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door scenario analyses. Met scenario analyses in de begroting proberen we inzicht te krijgen in welke invloed de politiek en markt kunnen hebben op de financiële planning.

4.7.6 Fraude risicoanalyse

In de afgelopen jaren is de fraude risicoanalyse geactualiseerd met behulp van een zogenaamde fraude assessment self analysis tool (FAST). Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonvizier vanuit onze activiteiten en primaire processen. In 2025 zijn er ook aanvullende mogelijke frauderisico's opgenomen in de risicomatrix van het intern controle plan. Hierbij is geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de drie belangrijkste fraude risico's onderkend (geen wijzigingen ten opzichte van 2024):

Tabel 16. Frauderisico's

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid, staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via (KLIK voor wonen), bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen, autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen en verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraudesignalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen Woonvizier is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en de adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercriminaliteit. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

Woonvizier beschikt sinds begin 2026 over een formeel fraude responsplan. De aanwezigheid van een gestructureerd frauderesponseplan helpt Woonvizier om proactief maatregelen te nemen, verantwoordelijkheden duidelijk vast te leggen en adequaat te reageren bij een vermoeden van fraude/corruptie. Met dit vooraf opgesteld plan kan Woonvizier georganiseerd, snel en effectief gehandeld worden, zodat schade zoveel mogelijk wordt beperkt.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijke rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

4.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en de risicobeheersing.

4.8.1 Leningenportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 121,8 miljoen (2024: € 124,3 miljoen). Opgesplitst in € 121,0 miljoen DAEB geborgd door het WSW en € 0,8 miljoen DAEB niet geborgd door het WSW.

In 2025 zijn 3 leningen volledig afgelost:

- een fixe-lening van € 1,0 miljoen bij de BNG;
- een fixe-lening van € 0,75 miljoen bij de BNG;
- een lineaire lening van € 1,5 miljoen bij de BNG.

Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,04 procent (2024: 3,00 procent). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2025 € 41.430 (2024: € 42.319), de gemiddelde schuld per gewogen VHE is gedaald.

4.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15 procent wordt in 2025 niet overschreden.

4.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart dat Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt.

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2025 op 22 juni 2026 vastgesteld. De accountant heeft met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring afgegeven en hij heeft in zijn onderzoek getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Ellen van Beijsterveldt-Niels,
Directeur-bestuurder

22-06-2026

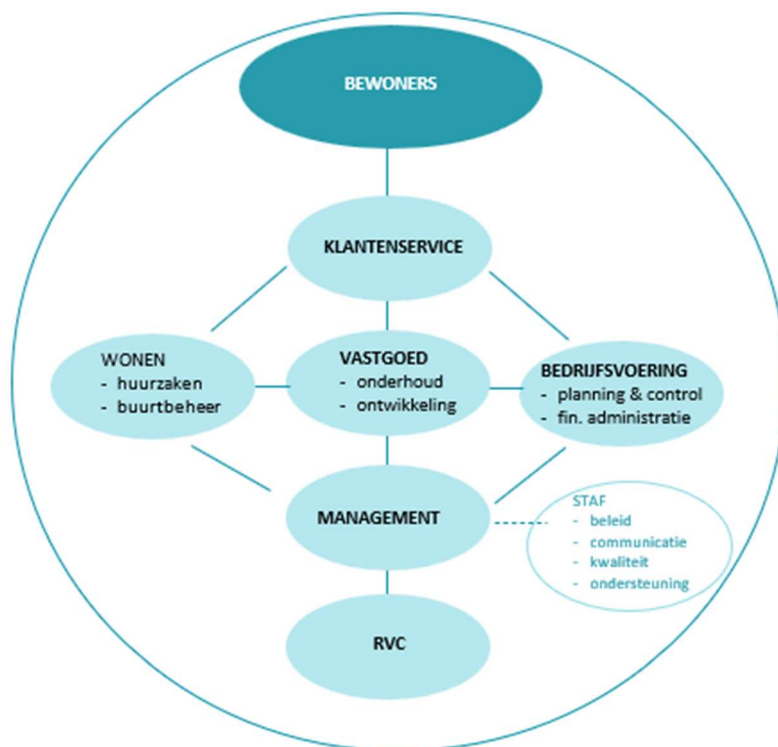
5 Organisatie

5.1 Organisatiestructuur

Woonvizer kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

Woonvizer heeft ultimo 2025 27 medewerkers (2025: 23,9 Fte) in dienst. Daarmee is het aantal medewerkers van Woonvizer stabiel gebleven (2024: 22,9 Fte).

Afbeelding 1. Organogram Woonvizer



De RvC bestaat uit vijf leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizer heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Het ziekteverzuim bedroeg in 2025: 4,08 procent (2024: 1,59 procent). In 2025 is sprake geweest van een aantal langdurige ziektegevallen. Met betrekking tot het verzuimbeleid wordt Woonvizer vanaf medio 2020 ondersteund door de Verzuimmakelaar.

Woonvizer is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele, externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizer heeft een 100 procent deelneming in Woonvizer Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten: huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energieproject Godwaldtstraat.

5.2 Raad van Commissarissen

5.2.1 Inleiding

Positieve beoordeling van externe toezichthouders en interne stakeholders

Woonvizer heeft in de afgelopen jaren een positieve groei en sterke ontwikkeling doorgemaakt. De organisatie heeft een heldere koers, een positieve sfeer en een prettige en professionele werkcultuur. Processen zijn strakker georganiseerd, datakwaliteit is verbeterd en de besluitvorming is efficiënter. Woonvizer is veel meer in control en een financieel gezonde organisatie.

In 2025 heeft de raad daar ook van diverse externe toezichthouders de positieve bevestiging van gekregen. Zo ontving Woonvizer een positieve managementletter van de accountant over 2025. Daarnaast ontving Woonvizer een positieve beoordeling van het WSW in 2025 en was de inhoud van de Brief van de Aw over de Rechtmatigheid verslagjaar 2024 eveneens positief. Dat geeft de raad vertrouwen dat Woonvizer klaar is voor de groeiende maatschappelijke uitdagingen in de nabije toekomst.

Door de RvC zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met het bestuur van Woonbelang, de medewerkers, externe accountant en de controller. De RvC was onder de indruk van alle positieve feedback. Uit deze gesprekken zijn geen punten naar voren gekomen die extra aandacht zouden vragen van de RvC.

Ellen van Beijsterveldt-Niels herbenoemd als bestuurder

Op 14 januari 2026 verloopt de tweede zittingstermijn van Ellen van Beijsterveldt-Niels als bestuurder van Woonvizer. De RvC kijkt met waardering en trots terug op de prestaties van Woonvizer de afgelopen periode en is van mening dat de inzet van de bestuurder daar een positieve bijdrage aan heeft geleverd. Eind 2025 heeft de raad, na een positieve zienswijze van de Aw, Ellen van Beijsterveldt-Niels herbenoemd als bestuurder van Woonvizer met ingang van 15 januari 2026.

De raad heeft er veel vertrouwen in dat Woonvizer in mevrouw Van Beijsterveldt-Niels de juiste bestuurder heeft om ook de komende periode een betekenisvolle maatschappelijke bijdrage te leveren. En dat is nodig, gezien de grote uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting. De raad ziet met veel plezier uit naar de voortzetting van de prettige samenwerking.

Hoge ambities nieuwbouw

2025 is het eerste jaar van het nieuwe koersplan 2025-2026 “Een thuis voor iedereen”.

De RvC heeft haar bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het nieuwe Koersplan. Meer specifiek heeft de raad meegedacht over de kernopgaven die voor de komende 2 jaar richtinggevend moeten zijn voor de inspanningen van Woonvizer en aan welke kernopgave urgentie moet worden toegekend.

Daarbij is “prettig wonen, nu en straks” (beschikbaarheid van voldoende woningen) als belangrijkste thema benoemd. In het vorige Koersplan voorzagen we slechts een kleine groei van de voorraad. Die beelden zijn inmiddels radicaal veranderd. De woningnood is hoger dan ooit. Dat betekent dat de kernopgave “prettig wonen, nu en straks” leidend is voor de komende jaren. Woonvizio wil binnen de grenzen van haar mogelijkheden het maximale aantal woningen toevoegen.

De ambitie van Woonvizio van een bruto toevoeging van 45 woningen per jaar en het ingerekende investeringsprogramma passen daarmee naadloos in de geactualiseerde programmering van de Regionale Woondeal SRBT. Woonvizio voldoet met haar huidige ambitie aan de opgave per gemeente voor de periode 2025 t/m 2030.

Verlenging contract met controller

Hoewel het van rechtswege voor Woonvizio geen verplichting meer is om een onafhankelijke controller te hebben, ziet de RvC nog steeds meerwaarde in een controller. De huidige controller is nu al enige jaren actief bij Woonvizio. De raad heeft in 2025 gesprekken met de controller en de bestuurder gevoerd en heeft daarbij vastgesteld dat de controller nog voldoende kritisch vermogen heeft en door de organisatie optimaal wordt gefaciliteerd om zijn functie uit te kunnen oefenen.

De RvC heeft daarom besloten om het contract van de controller met 1 jaar te verlengen tot 1 januari 2027. Eind 2026 vindt er weer een evaluatie plaats en wordt overwogen of er een nieuwe aanbesteding moet plaatsvinden.

Samenstelling RvC

In 2025 is de samenstelling van de RvC ongewijzigd gebleven.

Wel is de samenstelling van de Remuneratiecommissie gewijzigd. Per 1 januari is mevrouw Van Wieren als lid toegetreden tot de Remuneratiecommissie. De heer De Frankrijker is per 1 januari 2025 uit de commissie getreden. Mevrouw Van Hezik blijft de voorzitter van de Remuneratiecommissie.

In juni 2026 loopt de tweede zittingstermijn van de heer De Frankrijker af. Daarom is de raad begonnen met de werving en selectie van de nieuwe voorzitter van de RvC.

Zelfevaluatie RvC 2025

Op 15 december 2025 heeft de RvC uitgebreid stilgestaan bij de zelfevaluatie onder begeleiding van het bureau Atrivé. Tijdens het laatste deel van de zelfevaluatie waren ook de bestuurder en de bestuursadviseur aanwezig.

Tot slot

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Een jaar waarin de organisatie op een aantal vlakken verder geprofessionaliseerd is. Graag wil de RvC daarom een groot compliment uitdelen aan de directeur/bestuurder en alle medewerkers van Woonvizio.

5.2.2 Onze visie op besturen en toezicht houden

In de visie op besturen en toezicht houden, staan de leidende beginselen voor bestuurder en toezichthouders in relatie tot hun handelen en de uitgangspunten voor een constructieve samenwerking.

Goed bestuur is het voortdurend afwegen van belangen van alle interne en externe stakeholders en voor de organisatie een duidelijk focus vasthouden. De toezichthouders zien erop toe dat de resultaten bijdragen aan de maatschappelijke doelen, dat daar de middelen op de juiste wijze voor zijn ingezet en dat gehandeld is binnen het wettelijk kader.

De RvC doet dat aan de hand van de verstrekte informatie en besluitvormingsdocumenten, maar ook door de diverse gesprekken met personeel en huurdersvertegenwoordiging. Het resultaat van goed toezicht is dat uitlegbaar is hoe beleid tot stand is gekomen en welke acties hebben geleid tot de resultaten van de corporatie. In dit jaarverslag is dat te lezen.

De RvC onderscheidt naast de drie formele rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur en/of klankbord ook de netwerk taak en de zelfsturende taak. De rol- taakopvatting kent twee rolpatronen: één van onpartijdigheid en distantie en één van betrokkenheid en maatschappelijke relevantie.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt met een taakverdeling naar aandachtsgebieden en een remuneratie- en audit commissie.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizer elke vier jaar laat uitvoeren.

5.2.3 Governance

Nieuwe Governancecode

In 2025 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties ingegaan. Deze vorige code richtte zich primair op het bestuur en de raad van commissarissen. De vernieuwde code richt zich ook op de medewerkers en belanghebbenden bij woningcorporaties. Iedereen die bij een woningcorporatie werkt, op welke positie en in welke rol dan ook, hoort de normen voor eerlijk, oprecht en transparant handelen in acht te nemen. Zij hebben de verplichting mogelijk tegenstrijdige belangen te voorkomen en als zo'n situatie zich toch voordoet dat te melden, volgens de interne integriteitscode. Op de werkvloer en in de bestuurskamer: iedereen draagt bij en is medeverantwoordelijk.

Integriteit is continu onderwerp van gesprek

Bij Woonvizer is het onderwerp 'integriteit' een standaard agendapunt op iedere vergadering van de RvC. Daarnaast wordt het onderwerp door de bestuurder en het MT structureel met de medewerkers besproken. Zowel in teambesprekingen als met het voltallige personeel. Enerzijds met de doelstelling de bewustwording te begroten en het onderwerp levend te houden en anderzijds om medewerkers aan te moedigen om bij eventuele governance-dilemma's het open gesprek aan te gaan met elkaar en met de leidinggevende. Dat blijft nodig omdat situaties verschillen, beelden uiteen kunnen lopen en het continu reflecteren een duidelijk handvat aan medewerkers kan beiden om daarin de juiste keuzes te maken.

Handreiking integriteit Aw

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in 2024 een handreiking Integriteit uitgegeven. Deze was met name gericht op de casuïstiek in de bouwsector met (onder)aannemers en installateurs. In de handreiking integriteit 2025 gaat de Aw vooral in op fraude bij woningtoewijzing.

Deze handreiking is in de RvC besproken, evenals de maatregelen die door Woonvizer en KLIK (het woonruimteverdeelsysteem) zijn genomen om fraude op dit terrein te voorkomen of vroegtijdig op te sporen.

Thematisch onderzoek Aw

De Aw heeft eind 2025 een thematisch onderzoek naar integriteit uitgevoerd bij diverse corporaties. Ook Woonvizer is bezocht. Het thema was uitvoering van onderhoud. In haar brief met specifieke bevindingen voor Woonvizer, zijn tot tevredenheid van de raad enkel positieve constatering gedaan door de Aw. De Aw was met name te spreken over de aandacht voor soft controls, de regel dat niemand iets in zijn/haar eentje beslist, het werken met ketenpartners en het frauderesponseplan van Woonvizer.

De 5 principes van de Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties 2025 kent, net als de vorige Governancecode, vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien.

Het belang van de maatschappelijke opdracht staat voorop in principe 1 en de daarbij passende waarden en normen. De RvC draagt bij aan een open en integere cultuur die daarvoor nodig is door jaarlijks alle medewerkers uit te nodigen voor een gesprek. Hiervoor is altijd veel belangstelling.

Op 15 december 2025 heeft dit gesprek plaatsgevonden. Onder meer zijn daar de eerste resultaten besproken van het medewerkers tevredenheidsonderzoek dat middels de methodiek “Everybody Frank” wordt uitgevoerd. De eerste resultaten die een beeld geven over de ervaren werkdruk en het ervaren werkgelek (en de onderliggende factoren) zijn met medewerkers besproken.

Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. De RvC handelt conform dit principe door in dit jaarverslag verantwoording af te leggen over het gehouden toezicht. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

De toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC staan in principe 3 beschreven. De zelfevaluaties spelen daarin een belangrijke rol, dan staan de commissarissen stil bij elkaars bijdragen aan de RvC als team, de individuele ontwikkelpunten, competenties en vaardigheden en ook wordt de samenwerking met de bestuurder geëvalueerd.

De dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen is in principe 4 verwoord. Daartoe heeft de RvC in 2025 de volgende activiteiten ondernomen.

- De drie huurderscommissarissen hebben op 19 februari een kennismakingsgesprek gehad met het bestuur van Woonbelang.
- De voltallige RvC had op 31 maart de jaarlijkse ontmoeting met het bestuur van Woonbelang. Tijdens deze bijeenkomst is, naast de kennismaking met het nieuwe bestuurslid Dhr Van der Made, stilgestaan bij het thema “Financiële huishouding van de corporatie”. Verder is er met het bestuur van Woonbelang gesproken over hoe zij erin slagen om aansluiting te houden met de doelgroep. Verder is ook de onderlinge samenwerking tussen RvC, bestuur en Woonbelang aan de orde geweest. Woonbelang heeft daarbij aangegeven het jaarlijkse gesprek met de RvC bijzonder op prijs te stellen.
- Op 30 augustus heeft de RvC een werkbezoek afgelegd in Terheijden. De locatie van een sloop/nieuwbouwproject werd bezocht, evenals de 16 tijdelijke woningen die er in 2024 zijn gerealiseerd.
- Op 2 november 2025 is er een ontmoeting georganiseerd met de Gemeenteraad van de Gemeente Drimmelen. Daarbij was ook een delegatie van de RvC. Er is met de gemeenteraadsleden van gedachten gewisseld over wat Woonvizier en de gemeente van elkaar nodig hebben, daar waar het gaat over het thema wonen. Niet alleen over de toevoegen van nieuwe woningen, maar ook over zaken als huisvesten van urgente en aandachtsgroepen en de leefbaarheid in wijken en kernen.
- Op 6 oktober 2025 heeft er een gesprek met de Aw plaatsgevonden. Naast de bestuurder, heeft de Aw ook gesproken met een delegatie van de RvC. Het was een constructief gesprek. De Aw had een aantal belangstellende vragen had over de verhouding tussen de RvC en het bestuur (hoe houden we elkaar scherp?) en over de wijze waarop de RvC betrokken wordt bij de besluitvorming.

- Een delegatie van de RvC heeft op 20 oktober deelgenomen aan een gesprek met het WSW. Het was een positief gesprek. De RvC werd bevraagd over het kritische vermogen naar de organisatie en over de manier waarop ze de organisatie uitdaagt.

Principe 5 besteedt ten slotte aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De RvC heeft zonder aanwezigheid van de bestuurder eenmaal met de externe accountant en twee keer met de controller gesproken over het 'in control' zijn van de organisatie.

De RvC is positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt. De RvC concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur en gedrag) werkt.

5.2.4 Toezicht

Themabijeenkomst

Er heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden op 23 september 2025 die in het teken stond van het thema cybersecurity. Besproken werd welke risico's organisaties lopen om bijvoorbeeld gehackt te worden. Er is toegelicht welke beveiligingsmaatregelen Woonvizier al neemt en gaat nemen. Ook is de rol en verantwoordelijkheid van de RvC in een mogelijke crisis besproken.

Overzicht belangrijkste besluiten en bespreekpunten

In 2025 trof de RvC elkaar viermaal voor een reguliere RvC-vergadering met de bestuurder. Daarnaast vonden enkele bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam, zoals overleg met de huurdersorganisatie, met de accountant, met de controller en met medewerkers van Woonvizier. Er is ook een themabijeenkomst georganiseerd voor de Raad, maar daar zijn geen besluiten genomen.

De raad heeft in 2025 de volgende besluiten genomen:

Tabel 17. Besluitenlijst RvC

Nummer	Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
2025-001	31-03-2025	Koersplan 2025-2026 De RvC keurt het Koersplan 2025-2026 goed.
2025-002	31-03-2025	Jaarverslag 2024, onderdeel RvC De RvC keurt het jaarverslag 2024, onderdeel RvC goed.
2025-003	16-06-2025	Jaarverslag Woonvizier 2024 De RvC stelt het jaarverslag Woonvizier 2024 vast.
2025-004	16-06-2025	Jaarverslag Woonvizier Energie BV 2024 De RvC stelt het jaarverslag Woonvizier Energie BV 2024 vast.
2025-005	16-06-2025	Verduurzaming Gelderlandlaan (23 woningen Lage Zwaluwe) De RvC keurt het fasedocument Ontwerpfase verduurzaming Gelderlandlaan (23 woningen in Lage Zwaluwe) goed.
2025-006	16-06-2025	Volkshuisvestelijk bod 2026 De RvC keurt het Volkshuisvestelijk bod 2026 goed.

Nummer	Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
2025-007	16-06-2025	Profielchets bestuurder De RvC stelt de geactualiseerde profielchets van de bestuurder vast.
2025-008	16-06-2025	Planning werving voorzitter RvC De RvC stelt de planning werving voorzitter RvC vast.
2025-009	16-06-2025	Verkoop woning Prinses Margrietstraat De RvC stemt in met de verkoop van de woning aan de Prinses Margrietstraat 27 in Hooge Zwaluwe.
2025-010	20-10-2025	Begrotingskader 2026 De RvC keurt het Begrotingskader 2026 goed.
2025-011	20-10-2025	Begroting 2026, inclusief Treasury jaarplan 2026 De RvC keurt de Begroting 2026 en het Treasury Jaarplan 2026 goed.
2025-012	20-10-2025	Fasedocument Ontwerpfase herontwikkeling Brabantstraat Terheijden De RvC keurt het Fasedocument Ontwerpfase herontwikkeling Brabantstraat in Terheijden goed.
2025-013	20-10-2025	Verkoop WKO-installatie De Schittering door Woonvizier Energie BV De RvC keurt de verkoop van de WKO-installatie De Schittering door Woonvizier Energie BV goed.
2025-014	20-10-2025	Herbenoeming Ellen van Beijsterveldt als directeur-bestuurder De RvC besluit tot herbenoeming van Ellen van Beijsterveldt-Niels als directeur-bestuurder van Woonvizier met ingang van 15 januari 2026.
2025-015	15-12-2025	Verlenging contract controller voor 2026 De RvC besluit dat de samenwerking met Jaap van Herwijnen als controller wordt verlengd tot 1 januari 2027. De bestuurder wordt gevraagd een en ander te formaliseren. In het najaar van 2026 wordt een evaluatiemoment gepland met de RvC, de bestuurder en de controller.
2025-016	15-12-2025	Samenwerking met externe accountant De RvC besluit om Sjoerd van Bakel van Qconcepts als extern accountant te behouden voor Woonvizier voor 2026. In 2026 wordt er afgewogen of we eventueel een aanbesteding willen opstarten voor een nieuwe externe accountant.
2025-017	15-12-2025	Incident responseplan De RvC keurt het Incident responseplan goed.
2025-018	15-12-2025	Bezoldiging RvC en bestuurder 2026 De RvC keurt het voorstel bezoldiging RvC en bestuurder 2026 goed. Daarmee wordt aangesloten bij de adviesregel van de VTW. De geadviseerde bezoldigingsmaxima 2026 bedragen voor een lid € 15.360 en voor de voorzitter € 23.040. De geadviseerde maximale bezoldiging van de bestuurder is € 192.000.

In de loop van het jaar werden tal van documenten ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de tertiaalrapportage en bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

5.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. De RvC stelt het bezoldigingsbeleid vast voor het bestuur binnen de kaders van de WNT en de Beroepsregel van de VTW. De beloningsstructuur voor de directeur-bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. In het remuneratierapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC.

De bestuurder is in 2025 herbenoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

De remuneratiecommissie heeft ook dit kalenderjaar weer een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. Tijdens die gesprekken is stilgestaan bij de samenwerking met externe partijen, de nieuwbouwontwikkeling en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder.

Ten behoeve van de eventuele herbenoeming van de directeur-bestuurder heeft de remuneratiecommissie mondeling feedback opgehaald bij de managers, de bestuurssecretaris en het bestuur van Woonbelang. Op basis van deze positieve feedback is de zienswijze bij de Aw opgehaald, waarna de bestuurder is herbenoemd.

Tevens is de remuneratiecommissie de werving- en selectieprocedure gestart voor een nieuwe voorzitter van de RvC, omdat de termijn van de huidige voorzitter halverwege 2026 eindigt. Deze procedure is begeleid door een extern bureau.

Er is in 2025 weer een aantal belangrijke stappen gezet in een verdere ontwikkeling van de organisatie. De RvC is bijzonder tevreden over de ontwikkeling van de kwaliteit van de ingediende stukken en over de kwaliteit van de medewerkers binnen de organisatie. De RvC heeft zijn waardering uitgesproken naar de bestuurder.

5.2.6 Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestond in 2025 uit 5 leden, waarvan drie commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie Woonbelang (de heer Han, mevrouw Van Hezik en mevrouw Van Wieren).

Tabel 18. Samenstelling RvC

Naam	Functie	Leeftijd	Beroep/ Deskundigheid	Datum benoeming/ Datum herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Lid Voorzitter auditcommissie	65	Directeur sociaal leerwerkbedrijf (gepensioneerd) <i>Financieel-economisch, sociaal domein</i>	01-07-2019 / 01-07-2023 / 30-06-2027
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Voorzitter	60	Eigenaar deFrankrijkerAdvies <i>Toezicht, governance, juridisch, HRM</i>	01-07-2018 / 01-07-2022 / 30-06-2026
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Lid auditcommissie	60	Overheidsaccountant <i>Financieel, economisch, governance</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Voorzitter remuneratiecommissie	62	Bestuurssecretaris woningcorporatie <i>Volkshuisvesting, vastgoed</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Mevr. Mr drs M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Lid remuneratiecommissie	60	Eigenaar MW Real Estate B.V. <i>Vastgoed, ICT</i>	01-02-2024 / 01-02-2028 / 01-02-2032

Tabel 19. Nevenfuncties leden RvC

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Algemeen Directeur Diamant-groep (gepensioneerd)	Extern bestuurslid bij Midzuid BV Lid RvC Stichting Primair Onderwijs Venray Lid RvC Primair en Voortgezet Onderwijs Samenwerkingsverband Langstraat Heusden en Altena
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Eigenaar deFrankrijkerAdvies	
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Overheidsaccountant, Flynth Audit BV	Lid van de RvT van Stichting Trema (tevens lid van de auditcie) Bestuurslid Stichting fonds Sociaal- Cultureel Werk Noord-Brabant
Mevr. ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Bestuurssecretaris	Lid RvC Woonmeij Lid RvC Woonstichting Land van Altena
Mevr. mr. drs. M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Directeur eigen bedrijf: MW Real Estate B.V.	Geen

Samenstelling commissies 2025

De RvC werkt met een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De auditcommissie richt zich met name op de financiën en bedrijfsvoering en de remuneratiecommissie richt zich met name op governance, HRM zaken en de werkgeversrol van de RvC. De RvC constateert dat mede door het voorwerk van de commissies de RvC-vergaderingen efficiënt verlopen.

Leden auditcommissie:

- Robert Bool, voorzitter
- Jankhim Han, lid

Leden remuneratiecommissie:

- Anita van Hezik, voorzitter
- Marieke van Wieren, lid

Zelfevaluatie 2025

Op 15 december 2025 is er door de RvC uitgebreid stilgestaan bij de zelfevaluatie. Het eerste deel verliep zonder bestuurder en bestuursadviseur. In het tweede gedeelte zijn bestuurder en bestuursadviseur aangeschoven. Onder meer zijn uit de zelfevaluatie de volgende thema's voortgekomen:

- De RvC wil meer aandacht besteden aan haar netwerkrol en vindt sturing hierop belangrijk.
- Binnen de RvC leeft steeds sterker de behoefte om – in het samenspel met elkaar en met de bestuurder – meer stil te staan bij strategische keuzes, de waarden die daarin leidend zijn en het expliciteren van prioriteiten.
- Deze reflectie heeft de RvC aangezet tot een nieuw voornemen: het bestuur regelmatig actief bevragen met 'Wat heb je van ons nodig? Hoe kunnen wij je het beste ondersteunen?' Zo blijft de RvC van betekenis, juist door aan te sluiten bij de kracht van de organisatie.

Geschiktheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2025 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governancecode Woningcorporaties is omschreven. Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC leden of directeur bestuurder betrokken waren.

Permanente Educatie

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW (zie onderstaande tabel).

Tabel 20. PE-normering en behaalde punten

Naam	PE-norm 2025	PE behaald in 2025	Overschot 2024	Voldaan	Overschot 2025
Dhr. H.A.P.J.M. (Robert) Bool MBA	5	5	2	ja	2
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	5	6	2	ja	3
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	5	6	0	ja	1
Mevr. ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	5	7	5	ja	2
Mevr. drs. M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS	5	8	0	ja	3

Bestuurder

Voor de bestuurder geldt een norm van 36 PE-punten per jaar of een totaal over de laatste drie jaar van 108 PE-punten.

Naam	PE behaald in 2023	PE behaald in 2024	PE behaald in 2025	Voldaan	PE te behalen in 2025
Mevr. M.P.H. van Beijsterveldt-Niels	33,5	41	42	Ja	33,5

Nevenfuncties bestuurder

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt-Niels is voorzitter van de Raad van Toezicht van 'De Zorggroep' in Venlo en Lid Raad van Toezicht Stichting 't Werkt/Groeituin 013 in Tilburg (per januari 2025).

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2025. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 17.1 van de jaarrekening.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2025 in de RvC-vergadering van 22 juni 2026 stellen wij hiermee de jaarrekening en het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2025 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend: 22 juni 2026, Made

Dhr. mr. R.P.C. de Frankrijker
Voorzitter

Dhr. H.A.P.J.M. Bool MBA
Lid

Mevr. ing. H.J.A. van Hezik
Lid

Dhr. drs. D.J. Han RA
Lid

Mevr. mr. drs. M.W. van Wieren MRE MRICS
Lid

JAAARREKENING 2025

6 Balans per 31 december 2025

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.939	2.999
Overige activa in exploitatie	-	-
	2.939	2.999
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	519.452	503.165
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.247	11.220
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.809	3.815
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.028	451
	539.536	518.651
Financiële vaste activa		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	147	191
Latente belastingvordering	420	563
Leningen u/g	375	367
	942	1.121
Som der vaste activa	543.417	522.771
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
	-	-
Onderhanden projecten	1.643	3.330
Vorderingen		
Huurdebiteuren	103	149
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	454	1.083
Overlopende activa	-	-
	962	1.637
Liquide middelen	1.634	3.049
Som der vlottende activa	4.239	8.016
Totaal	547.656	530.787

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	312.039	272.714
Overige reserves	80.420	78.560
Resultaat boekjaar	<u>16.532</u>	<u>41.185</u>
	408.991	392.459
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	5.880	8.262
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	122.384	119.061
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	<u>3.850</u>	<u>3.858</u>
	126.234	122.919
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	677	2.477
Schulden aan leveranciers	2.049	1.329
Schulden belastingen, sociale verzekeringen en pensioen	1.472	863
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	540	666
Overlopende passiva	<u>1.813</u>	<u>1.812</u>
	6.551	7.147
Totaal	<u>547.656</u>	<u>530.787</u>

7 Winst- en verliesrekening 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	22.632	21.530
Opbrengsten servicecontracten	970	915
Lasten servicecontracten	-781	-818
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.345	-1.672
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.002	-10.577
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.333	-1.081
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.141	8.297
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.609	369
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.110	-171
Toegerekende organisatiekosten	-37	-19
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.462	179
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.641	3.530
Toegerekende organisatiekosten	-32	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.335	-2.229
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	274	1.270
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.047	-5.691
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.382	42.430
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-6	-12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.329	36.727
Opbrengst overige activiteiten	88	59
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	88	59
Overige organisatiekosten	-516	-437
Leefbaarheid	-548	-392
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.574	-3.610
Saldo financiële baten en lasten	-3.543	-3.593
Resultaat voor belastingen	17.687	42.110
Belastingen	-1.110	-938
Resultaat deelnemingen	-44	13
Resultaat na belastingen	16.532	41.185

8 Kasstroomoverzicht 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	22.625	21.512
Vergoedingen	970	914
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	58	101
Ontvangen interest	5	-
Saldo ingaande kasstromen	23.658	22.527
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	2.270	2.146
Onderhoudsuitgaven	10.236	8.912
Overige bedrijfsuitgaven	3.142	3.270
Betaalde interest	3.620	3.639
Betaalde interest Interne lening	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	51	52
Verhuurderbijdrage	16	12
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	65	60
Vennootschapsbelasting	179	322
Saldo uitgaande kasstromen	19.579	18.413
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.078	4.114
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.653	3.686
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	81	57
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	4.094	276
(Des)Investeringsontvangsten overig	-20	-1
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	5.808	4.018
Nieuwbouw huur	7.704	5.832
Verbeteruitgaven	5.166	3.111
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-150	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	135	1.418
Verwerving van vastgoedbeleggingen	12.855	10.361
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-7.047	-6.343

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.047	-6.343
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	16.000
Nieuwe ongeborgde leningen	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	16.000
Uitgaand		
Uitbetaald dividend	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-1.808	12.627
Aflossing ongeborgde leningen	<u>254</u>	<u>243</u>
	-1.554	12.870
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.554	3.130
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.415	900
Wijziging kortgeld	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.415	900
Liquide middelen per 1 januari	3.049	2.149
Liquide middelen per 31 december	<u>1.634</u>	<u>3.049</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.415	900

9 Toelichting op de jaarrekening

9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

9.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 18113959 (RSN: 002885268). Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelsemeede 40, 4921 BZ Made.

9.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

9.1.3 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Woonvizier 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.

9.1.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van een schattingswijziging.

9.1.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2025 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening.

Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2025'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op een herziene indeling van personeelskosten aan projecten en leefbaarheid gebaseerd op werkelijke tijdsbesteding. De vergelijkende cijfers 2024 zijn hierop niet aangepast. Dit vanwege het feit dat de toegerekende tijdsbesteding aan de functies niet retrospectief kan worden aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

9.1.6 Stelselwijziging

In 2025 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

9.1.7 Consolidatie

In 2025 vindt er geen consolidatie plaats met de 100 procent deelneming Woonvizier Energie B.V. Volgens artikel 2:396 BW valt deze deelneming onder de vrijstelling kleine rechtspersonen.

9.1.8 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover: een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

9.1.9 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Woonvizier is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizier een verdeelsleutel toegepast op basis van de huurprijs van het gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

9.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonvizier de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige activa in exploitatie

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

De terreinen worden niet afgeschreven.

De bedrijfsgebouwen (casco nieuwbouw) over vijftig jaar.

De overige materiële vaste activa over twee tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Groot onderhoud

Woonvizier verwerkt de kosten van groot onderhoud 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. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

9.4 Vastgoedbeleggingen

9.4.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek 'Modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,60%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.625 en € 2.594 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.394 en € 2.681 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.375 en € 2.694 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 454 en € 2.014 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij doorexpluiten	Bedrag tussen de € 1.325 en € 2.732 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 822 en € 1.382 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 807 en € 1.557 op basis van m2 en bouwjaar						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07	€ 569,07
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41	€ 558,41
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47	€ 526,47
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65	€ 514,65
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen	0,00%	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet EGW	Percentage tussen de 5,86% en 8,04% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 6,31% en 8,49% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	Percentage tussen de 8,69% en 9,32% opslag Bouwjaarklasse						

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35	€ 9,35
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 15,61	€ 15,61	€ 15,61	€ 15,61	€ 15,61
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,99% en 10,83% opslag				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 10,06% en 10,90% opslag				

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99	€ 70,99
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98	€ 238,98
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49	€ 35,49
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51	€ 48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%
Disconteringsvoet garagebox	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%	8,35%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42	€ 12,42
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	Percentage tussen de 8,99% en 9,83% opslag				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek 'Modelmatig waarderen' gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woonegelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Exit yield

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de exit yield comparatief bepaald. Voor de opbouw van de exit yield is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet- DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

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).

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizier en beoogt inzicht te geven in de verdien-capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonvizier.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De ingerekende streefhuur is conform het vastgestelde huurbeleid in de RvC per 13-04-2026.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizer hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Planmatig onderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting en is op complexniveau ingerekend in de nieuwe beleidswaarde.
 - b) In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.
 - c) Woonvizer heeft nog 143 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB waardoor opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig worden toegepast.
 - d) De onderhoudsbegroting van contractonderhoud, mutatieonderhoud, reparatieverzoeken en clusteronderhoud is gevold voor de norm.
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizer hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) De kostensoorten worden toegerekend aan activiteiten. Deze toerekening is gebaseerd op de urenbesteding van de individuele functies aan de verschillende activiteiten.
 - b) De kosten die onderdeel uitmaken van beheernorm beleidswaarde bestaan uit de lasten van de beheerorganisatie en de directe overige exploitatielasten. Deze kosten worden geschoond met posten die geen relatie hebben met de woningexploitatie (zoals kosten RvC, kosten controller, accountantskosten en taxatiekosten) en daarom niet opgenomen worden in de norm.
6. De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en RvC goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035, geschoond voor incidentele lasten.
7. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Woonvizer heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur	€ 689,40	€ 657,76
Onderhoudsnorm	€ 3.662,38	€ 3.189,35
Beheerlasten	€ 928,25	€ 1.037,97
Discontovoet	4,22% Daeb en 4,76% Niet-Daeb	4,17% Daeb en 4,70% Niet-Daeb
Aantal E-F-G labels	143	157

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV. Woonvizer heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

9.4.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

9.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

9.5 Financiële activa

9.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

Voorheen werd 100 procent deelneming Woonvizier Energie B.V. geconsolideerd. Op basis van artikel 2:407 vindt deze consolidatie met ingang van 2022 niet langer plaats.

9.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

9.5.3 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

9.5.4 Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

9.6 Voorraden

9.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

9.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

9.7.1 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt,

indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

9.8 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

9.9 Liquide middelen

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

9.10 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

9.11 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

9.12 Eigen vermogen

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 het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie reeds 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.

9.13 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 contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

9.13.1 Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie (werkgever gedeelte) wordt als last in de verlies- en winstrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

9.13.2 Voorziening onrendabele investeringen (ORT)

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

9.13.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

9.14 Belastingen

9.14.1 Acute belastingen

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

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

9.14.2 Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

9.14.3 Fiscale eenheid

Woningstichting Woonvizer en Woonvizer Energie BV vormen een fiscale eenheid voor zowel de VPB als de BTW. Desondanks wordt voor de BTW apart aangifte gedaan.

9.15 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.

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 tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

9.16 Kortlopende schulden

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

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

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

9.17 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

10 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.1 Algemeen

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

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

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

10.1.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid. De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedroeg voor 2025: 5,0 procent tot de HT-grens (sociale sectorwoning, huursomstijging maximaal 4,5 procent) en voor het geliberaliseerde bezit 4,1 procent. De kale huur van een sociale sectorwoning ging in het verslagjaar voor Woonvizer met gemiddeld bij de huuraanpassing 4,3 procent omhoog.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

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

10.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

10.1.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizier is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

10.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

10.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

10.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

10.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

10.1.11 **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

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.

10.1.12 **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

10.1.13 **Overige organisatiekosten**

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

Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de Raad van Commissarissen.

10.1.14 **Leefbaarheid**

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

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

10.1.15 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

10.1.16 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

11 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

11.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbinden' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

12 Toelichting op de balans

12.1 Materiële vaste activa

	1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.086	2.272
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.087	-2.012
Boekwaarde	<u>2.999</u>	<u>260</u>
Mutaties:		
Investerings*1	104	1.322
Desinvesteringen	-28	-
Overboekingen	-	1.492
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-164	-75
Desinvestering afschrijvingen	28	-
Totaal van de mutaties	<u>-60</u>	<u>2.739</u>
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	5.163	5.086
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.224	-2.087
Boekwaarde	<u>2.939</u>	<u>2.999</u>

*1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- Automatisering: 3-5 jaar;
- Bedrijfsauto's: 2-5 jaar;
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar;
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving;
- Casco: 50 jaar;
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

12.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
1. DAEB vastgoed in exploitatie	519.452	503.165
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.247	11.220
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.809	3.815
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.028	451
Totaal	539.536	518.651

(alle bedragen x € 1.000)	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Boekwaarde 1 januari:	503.165	458.103	11.220	10.805
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investeringen	230	112	-	-
Desinvesteringen: verkoop	-1.035	-2.229	-300	-
Desinvesteringen: uit expl.	-	-	-	-
Overboekingen	1.037	5.164	-	-
Herwaarderingen	10.972	40.585	331	375
Waardeverminderingen	5.083	1.430	-4	40
Terugname waardeverminderingen	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	16.287	45.062	27	415
Boekwaarde 31 december	519.452	503.165	11.247	11.220
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	317.917	307.917	4.330	4.121

DAEB-vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

De investeringen bestaan uit circa € 3,6 miljoen aan verbeteruitgaven en circa € 3,4 miljoen aan verwerkte onrendabele top, waardoor per saldo een investering van € 0,2 miljoen resteert. De desinvesteringen hebben betrekking op de verkoop van 4 DAEB-beheereenheden en 1 niet-DAEB verhuureenheid. De overboekingen zien op 9 verhuureenheden die zijn overgeboekt vanuit vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie. De herwaarderingen en waardeverminderingen betreffen gezamenlijk de marktwaardemutaties van het vastgoed in exploitatie. Deze mutaties zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Van de herwaarderingen wordt € 10,9 miljoen toegevoegd aan de herwaarderingsreserve onder het eigen vermogen.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2025	2024	Variant
Eengezinswoningen	402.125	389.995	Basis
Meergezinswoningen	90.176	86.723	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.339	8.229	Full
Maatschappelijk onroerend goed	548	546	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	25.358	24.794	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.558	3.475	Basis
Garages en parkeerplaatsen	595	623	Basis
Totaal	530.699	514.385	

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Boekwaarde 1 januari:	3.815	3.676	451	4.007
Mutaties:				
Investerings (1)	-	-	8.999	3.910
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-3.257	-604
Desinvesteringen	-208	-195	-	-
Afwaardering overige projecten	-	-	-128	-206
Overboekingen	-	-	-1.037	-6.656
Aanpassingen marktwaarde	202	334	-	-
Totaal van de mutaties	-6	139	4.577	-3.556
Boekwaarde 31 december	3.809	3.815	5.028	451

12.2.1 Verloopstaat marktwaarde 2024-2025

Verloopstaat Marktwaarde 2024 - 2025 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	503.165	11.220	514.385
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-1.035	-300	-1.335
Wijziging waarderingsmodel	-	-	-
Nieuwbouw	891	-	891
Subtotaal voorraadmutaties	-144	-300	-444
Mutatie mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	-2	-	-2
Vastgoedtype	-	-	-
Contractuur	7.890	160	8.050
Leegstand	-42	4	-38
Maximale huur	1.007	-	1.007
Mutatiegraad doorexploiteren	-1.053	244	-809
WOZ-waarde	5.514	2	5.516
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-44	-63	-107
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.459	-	2.459
Jaarwissel	4		4
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	15.734	347	16.081
Methodische wijzigingen			
Contractuur €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	82	-	82
Toevoeging middenhuur	-	-	-
Overdrachtskosten	-	-	-
Subtotaal methodische wijzigingen	82	-	82
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuur	1.250	-	1.250
Validatie disconteringsvoet	27.738	-6	27.732
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	28.988	-6	28.982
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	364	-61	303
Sociale en vrije sector huurgrens	-	-	-
Reguliere huurstijging	-3.840	-24	-3.864
Markthuur	1.114	110	1.224
Historische leegwaardestijging	-6.458	-33	-6.491
Leegwaardestijging	6.332	32	6.364
Splitsingskosten	-69	-2	-71
Verkoopkosten	-	-1	-1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.236	-37	-3.273
Beheerkosten	-687	-4	-691
Belastingen en verzekeringen	-188	-1	-189
Disconteringsvoet	-21.555	-3	-21.558
Exit yield	-150	10	-140
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-28.373	-14	-28.387
Totaal mutaties	16.287	27	16.314
Marktwaarde 2025	519.452	11.247	530.699

Toelichting marktwaarde

Woonvizer heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek 'Modelmatig waarderen' gehanteerd (basisversie). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

12.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de nieuwe methodiek zoals opgenomen in het handboek per 31 december 2025.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud en clusteronderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonvizer en is in 2025 geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als 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. Woonvizer beschikt over een door het bestuur en RvC MJOB voor 2026-2035. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonvizer conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2025. Vanaf 2026 worden de conditiemetingen weer conform periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonvizer rekening met prijzen volgens (O prognose) (prijspijs 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 tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven:

Overzicht cyclus onderhoud en technische levensduur				
Onderwerp	Cyclus onderhoud		Technische levensduur	
Schilderwerk buiten	7	jaar		
Kozijnen (hout)	7	jaar	50	Jaar
Kozijnen (kunststof)	7	jaar	50	Jaar
Vervangen glas			25	Jaar
Metselwerk (buiten)	14	jaar		
Beton (buiten)	14	jaar	70	Jaar
Zinkwerk/goten	5	jaar	25	Jaar
Betonpannen (bestaande bouw)			50	Jaar
Betonpannen (nieuwbouw)			60	Jaar
Keramische pannen			75	Jaar
Bitumineuze dakbedekking			25	Jaar
EPDM/PVC	1	jaar	25	Jaar
Liften	1	jaar	30	Jaar
Cv/warmtepomp installaties	3	jaar	18	Jaar
MV-installatie	9	jaar	18	Jaar
WTW-installatie	3	jaar	18	Jaar
Collectieve warmte installaties	1	jaar	18	Jaar
Bron installatie			30	Jaar
BMI-installatie	1	jaar	15	Jaar
Noodverlichting	1	jaar	15	Jaar
Accu noodverlichting			4	Jaar
Rookmelders			10	Jaar
Legionella installatie	1	jaar	15	Jaar
Keerkleppen	1	jaar	10	Jaar
Deurdrangers/-automaten	1	jaar	15	Jaar
Intercom installaties			20	Jaar
Verlichting algemeen			20	Jaar
Zonnepanelen			30	Jaar
Badkamer			30	Jaar
Keuken			20	Jaar
Toilet			30	Jaar

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

- 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.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Waardering beleidswaarde Daeb en niet-Daeb

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 283 miljoen euro (2024: 268 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2025	519.452	11.247	530.699
Beschikbaarheid (Scenario + 60 jaar)	-50.314	-347	-50.661
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	50.268	224	50.492
Betaalbaarheid (huren)	-187.888	-410	-188.298
Kwaliteit (onderhoud)	-120.248	-326	-120.574
Beheer (beheerkosten)	1.097	32	1.129
Disconteringsvoet	59.772	376	60.148
Totaal afslagen	-247.313	-451	-247.764
Beleidswaarde per 31-12-2025	272.139	10.796	282.935

Toelichting Beleidswaarde, gevoeligheidsanalyse

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 gevoeligheidsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -25.715	lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 29.967	hoger
Markthuur	10% hoger	€ 2.733	hoger
Markthuur	10% lager	€ -2.727	lager
Leegwaarde	10% hoger	€ 38	hoger
Leegwaarde	10% lager	€ -33	lager
Exit Yield	0,5% hoger	€ -917	hoger
Exit Yield	0,5% lager	€ 1.053	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.637	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 lager	€ 10.637	hoger
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.637	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 lager	€ 10.637	hoger

12.2.3 WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2025 (peildatum 01-01-2024) van het totale bezit bedraagt 723,6 miljoen euro. De WOZ-waarde 2024 (peildatum 01-01-2023) bedroeg 729,8 miljoen euro.

12.2.4 Verstrekte zekerheden

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

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15, 16 en 18 zijn hypothecair bezwaard inschrijving (deel 66087 nummer 151), in totaal 51 woningen. Op 09-03-2026 is middels een los royement behorende bij hypothecaire lening d.d. 19-03-2014 deze hypothecaire bezwaring eraf gehaald.

12.2.5 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd.

(alle bedragen x € 1.000):

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	3.720
Inventaris kantoor	Brand (getaxeerd)	475
Computer	Brand (getaxeerd)	225
Aansprakelijkheidsverzekering	Per aanspraak	5.000
Cybersecurity	Verzekerde som	2.000
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Materiele schade	2.500
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Letselschade	6.450
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	2.500

12.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2025 is er één woning verkocht met Slimmer Kopen (2024: 1).

12.2.7 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 200 woningen bestemd zijn voor verkoop. In 2025 zijn er vijf sociale huurwoningen verkocht en gepasseerd bij de notaris. De verwachting is dat we elk jaar gemiddeld tien woningen verkopen.

12.2.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Specificatie MVA io

	31-12-2025	31-12-2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Koning Gustav Adolfstraat (LZ)	-	-167
Brabantstraat (MA)	25	-
Hofstedestraat (MA)	25	25
Voorstraat Made-Oost (MA)	310	438
Tuinbouwweg Made (MA)	433	-
Deelplan III de Biezen (LZ)	1.574	-
Woonwagens Wagenberg	-	2
De Ligne (MA)	2.182	-
Burgemeester Godwaldtstraat 8A (HZ)	24	-
Ontwikkelbudget	455	153
	5.028	451

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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, aangevane verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning 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.

12.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2025	Aan- en verkoop	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2025	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2025
Woonvizier Energie BV	191	-	-44	147	-	147
	191	-	-44	147	-	147

	Boekwaarde 1-1-2024	Aan- en verkoop	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2024	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2024
Woonvizier Energie BV	178	-	13	191	-	191
	178	-	13	191	-	191

Latente belastingvordering

	31-12-2025 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2024 <i>(x € 1.000)</i>
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	277	301
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	143	262
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-	-
Boekwaarde per 31 december	420	563

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2025	Jaarrek. <i>(x€1.000)</i>	Fiscaal <i>(x€1.000)</i>	Vershil <i>(x€1.000)</i>	Nominaal <i>(x€1.000)</i>	Contant <i>(x€1.000)</i>
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.549	1.549	375	277
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	663	663	171	143
					420

31-12-2024	Jaarrek. <i>(x€1.000)</i>	Fiscaal <i>(x€1.000)</i>	Vershil <i>(x€1.000)</i>	Nominaal <i>(x€1.000)</i>	Contant <i>(x€1.000)</i>
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.549	1.549	400	301
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	1.178	1.178	304	262
					563

Leningen u/g

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	367	354
Rente	3	3
Creditrente	5	10
Stand per 31 december	375	367

De lening u/g betreft de starterslening. Met de starterslening wordt, via SVN, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2025 nog voor 2 woningen/kopers een vordering (2024: 3).

12.4 Voorraden

Per 31-12-2025 en 31-12-2024 heeft Woonvizer geen voorraden.

12.5 Onderhanden projecten

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	3.330	3.501
Geactiveerde kosten	559	-
Geactiveerde opbrengsten	-2.246	-171
Stand per 31 december	1.643	3.330

De specificatie is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Lage Zwaluwe West deelplan III	1.643	3.330
	1.643	3.330

12.6 Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	116	135
Vertrokken huurders	75	64
Overige debiteuren	<u>72</u>	<u>35</u>
	263	234
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	<u>-160</u>	<u>-85</u>
Saldo (huur)debiteuren	103	149

	31-12-2025	31-12-2024
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2022	-	606
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2022	-	-197
Vennootschapsbelasting, ontvangen vpb 2022	-	-409
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2023	-	904
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2023	-	-
Verliesverrekening 2023 over 2022	156	156
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2024	-	772
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2024	83	-962
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2025	837	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2025	-994	-
Overige vorderingen	<u>372</u>	<u>213</u>
	454	1.083

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2025	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2025	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2025
Woonvizier Energie BV	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>
	405	-	405	-	405
	Boekwaarde 1-1-2024	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2024	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2024
Woonvizier Energie BV	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>
	405	-	405	-	405

12.7 Liquide middelen

	31-12-2025	31-12-2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kas	-	-
Rabobank	1.634	3.049
	1.634	3.049

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

12.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve	312.039	272.714
Overige reserves	80.420	78.560
Resultaat boekjaar	16.532	41.185
	408.991	392.459

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad. positief € 16.532.026 als volgt te bestemmen:

- het volledige bedrag ad. positief € 16.532.026 in te brengen op de herwaarderingsreserve en overige reserve;
- de resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	312.039	272.714
Realisatie door verkoop	-1.094	-1.634
Realisatie door sloop	-	-
Realisatie door overig	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	11.302	40.959
Totaal van de mutaties	10.208	39.325
<i>Bruto/netto herwaardering</i>	322.247	312.039
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-
Stand per 31 december	322.247	312.039

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag.

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	80.420	78.561
Resultaat boekjaar	16.532	41.185
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-10.208</u>	<u>-39.326</u>
Stand 31 december	86.744	80.420

12.9 Voorziening onrendabele investering

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	8.262	4.995
Dotatie voorziening	<u>897</u>	<u>3.871</u>
Saldo per 31 december	9.159	8.866
Saldering projecten in ontwikkeling	<u>3.279</u>	<u>604</u>
Stand per 31 december	5.880	8.262

12.10 Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	121.538	118.439
Bij: verstrekkingen	-	16.000
Bij: mutatie flexlening	4.000	
Af: aflossingen	2.446	12.870
Af: vrijval agio leningen	<u>31</u>	<u>31</u>
Stand per 31 december	123.061	121.538
Af: aflossingsverplichting komend jaar	<u>677</u>	<u>2.477</u>
Saldo per 31 december	122.384	119.061

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille (geborgde) leningen per 31-12-2025 zoals bepaald door het WSW bedraagt 129,3 miljoen euro.

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,02 procent (2024: 3,00 procent). De leningen worden of ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van lineaire aflossing of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de lening portefeuille bedraagt 12,5.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van 129,0 miljoen euro (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2025 121,0 miljoen euro. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt 0,7 miljoen euro. Deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt 11,5 miljoen euro.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 13 (Financiële Instrumenten).

12.11 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Stand per 1 januari	3.858	3.715
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-217	-203
Opwaarderingen	<u>209</u>	<u>346</u>
Totaal mutaties	-8	143
Stand per 31 december	3.850	3.858

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft het terugkooprecht van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van het terugkooprecht wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. Het terugkooprecht heeft ultimo 2025 betrekking op 15 nieuwbouw koopwoningen (2024: 16 woningen).

12.12 Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan kredietinstellingen	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Kortlopende aflossingsverplichting	677	2.477
Schulden aan leveranciers		
Totaal	2.049	1.329
	31-12-2025	31-12-2024
Belastingen en premies sociale verzekering	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Loonheffing	82	2
Omzetbelasting	1.390	861
	1.472	863
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	141	130
Transitorisch onderhoud	273	231
Transitorisch kosten	237	6
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	-117	293
Diversen	6	6
	540	666
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.609	1.623
Vooruit ontvangen huur	117	109
Reservering verloftegoed	87	80
	1.813	1.812

13 Financiële instrumenten en risicobeheersing

13.1.1 Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten van Woonvizier, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Woonvizier of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van Woonvizier is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonvizier zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

13.1.2 Kredietrisico

Woonvizier handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Woonvizier richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Woonvizier voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Woonvizier zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

13.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten.

Voor een toelichting van de gecommitteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

13.1.4 Valutarisico

Woonvizier loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

13.1.5 Renterisico

Woonvizier loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonvizier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

13.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizier loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Restant looptijd	Renteklasse			Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	
1 – 5 jaar	9.200	200	828	10.228
6 – 10 jaar	18.000	16.800	-	34.800
11 – 15 jaar	5.000	12.273	-	17.273
16 – 20 jaar	5.466	1.000	2.000	8.466
> 20 jaar	13.000	5.500	32.561	51.061
Totaal	50.666	35.773	35.389	121.828

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,02 procent.

13.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de Jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2026	646		1.000
2027	658		421
2028	571	3.042	
2029	230	6.000	
2030	230	5.000	

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening toegelicht:

- De rente van 1 variabel rentende lening (1x 5,0 miljoen euro nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op één-weeks Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 40 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad 1,6 miljoen euro bedraagt de effectieve rentevoet 3,02 procent (2024: 3,10 procent)
- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizier heeft twee basisrenteleningen in haar lening portefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 14 en 27 basispunten.
- De nominale hoofdsom van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2025 121,8 miljoen euro (2024: 124,3 miljoen euro).
- De reële (markt)waarde van de lening portefeuille ultimo 2025 bedraagt 130,2 miljoen euro (2024: 145,2 miljoen euro).

13.1.8 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

13.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

14 Niet in de balans opgenomen regelingen

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

14.1.1 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en verduurzaming

Het restant van de aangegane verplichtingen uit overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en verduurzaming per 31 december 2025 bedraagt 33,9 miljoen euro (2024: 17,8 miljoen euro).

14.1.2 Bankkrediet Woonvizier

Per 31 december 2025 is er geen kredietfaciliteit meer (2024: 0,5 miljoen euro). Hiervoor was als zekerheid een negatieve pledge afgegeven.

14.1.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

14.1.4 Volmacht WSW

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

14.1.5 Obligo WSW

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. De jaarlijkse obligoheffing is maximaal 0,34 procent. Over 2025 bedroeg de heffing 0,0269 procent (€ 33.139) (2024: 0,0297 procent).

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. Het gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6 procent van de restschuld van de door Woonvizier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. De maximale gecommiteerde obligoverplichting is hierdoor in 2025 €3,2 mln. (2024: € 3,1 mln.) In 2025 is geen beroep gedaan op het gecommiteerde obligo.

14.1.6 Terugkoopverplichtingen

Het terugkooprecht uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

15 Toelichting op de winst- en verliesrekening

15.1 Huuropbrengsten

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Woningen en woongebouwen DAEB	21.918	20.850
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	103	109
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	29	26
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	760	736
	<u>22.810</u>	<u>21.721</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-156	-138
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-22	-53
	<u>-178</u>	<u>-191</u>
	<u>22.632</u>	<u>21.530</u>

De gemiddelde huurverhoging 2025 bedroeg 4,3% (2024: 4,1%).

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Gemeente Moerdijk	1.206	1.147
Gemeente Drimmelen	21.604	20.574
Totaal	<u>22.810</u>	<u>21.721</u>

15.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	929	940
Service-abonnement	129	121
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-4	-32
	<u>1.054</u>	<u>1.029</u>
Te verrekenen met huurders	-84	-114
	<u>970</u>	<u>915</u>

15.3 Lasten servicecontracten

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	662	708
Service-abonnement	119	110
	781	818

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde kosten c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaand jaar.

15.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Toegerekende organisatiekosten	1.345	1.672

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.750	1.583
Sociale lasten	285	252
Pensioenlasten	225	187
	2.260	2.022

In 2025 waren er gemiddeld 27 medewerkers in dienst met een gemiddeld aantal van 23,5 FTE (2024: 26 medewerkers en 21,4 FTE). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel:

Lonen en salarissen	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal FTE
Directie	1	1,0
Bedrijfsvoering	5	4,4
Wonen en vastgoed	17	15,0
Staf	4	3,1
Totaal	27	23,5

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren.

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	2.260	2.022
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	412	431
Huisvestingskosten	133	117
Algemene kosten (*2)	980	947
Toe te rekenen organisatiekosten	3.785	3.517

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.345	1.671
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.017	1.215
• Overige directe lasten exploitatie bezit	47	31
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	32	31
• Leefbaarheid	439	257
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	37	19
• Overige directe lasten exploitatie bezit	510	-
• Overige organisatiekosten	358	293
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.785	3.517

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	35,55%	47,52%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	26,87%	34,54%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,23%	0,90%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,86%	0,89%
• Leefbaarheid	11,60%	7,29%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,97%	0,53%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	13,46%	0,00%
• Overige organisatiekosten	9,46%	8,33%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

	2025	2024
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
<i>*2 Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	11	10
Huurdersvereniging	13	18
Contributies en abonnementen	33	36
Accountantskosten	80	83
Advieskosten	155	150
Automatiseringskosten	487	458
Afschrijvingkosten inventaris en vervoermiddelen	104	77
Kantoorkosten	33	42
Bankkosten en verzekeringen	37	29
Autokosten	13	14
Overige algemene kosten	14	30
Totaal algemene kosten	980	947

15.5 Lasten onderhoud

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Kosten planmatig onderhoud	7.385	5.946
Kosten niet planmatig onderhoud	3.600	3.416
Toegerekende organisatiekosten	1.017	1.215
	12.002	10.577

15.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Verhuurderbijdrage	16	12
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	926	882
Verzekeringen	162	133
Overige directe lasten	182	22
Toegerekende organisatiekosten	47	32
	1.333	1.081

15.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.609	369
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.110	-171
Toegerekende organisatiekosten	-37	-19
	2.462	179

15.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.702	3.686
Verkoopkosten	-61	-156
Toegerekende organisatiekosten	-32	-31
Boekwaarde verkochte woningen	-1.335	-2.229
	274	1.270

Bovenstaande verkopen betreft de categorie *verkoop sociaal vastgoed in exploitatie*.

15.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-4.627	-5.756
Toegerekende organisatiekosten	-510	-
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	90	65
	-5.047	-5.691

15.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	16.055	42.015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	327	415
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-
	16.382	42.430
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	-
Vrijval effect herwaardering	-	-
	16.382	42.430

15.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	202	-347
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-208	335
	-6	-12

15.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	32	32
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	11	11
Overige opbrengsten	45	16
	88	59

15.13 Overige organisatiekosten

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	107	92
Obligoheffing	33	36
Bijdrage heffing AW	18	16
Toegerekende organisatiekosten	<u>358</u>	<u>293</u>
	516	437

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2025 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2025		
<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>		
	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	80	80
Andere controle opdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
	<u>80</u>	<u>80</u>
	80	80
2024		
<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>		
	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	77	77
Andere controle opdrachten	5	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
	<u>83</u>	<u>83</u>
	83	83

15.14 Kosten leefbaarheid

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Sociale leefbaarheid	95	90
Fysieke leefbaarheid	14	45
Toegerekende organisatiekosten	<u>439</u>	<u>257</u>
	548	392

15.15 Financiële baten en lasten

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Rentebaten en rentelasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-31	-17
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.574</u>	<u>3.610</u>
Saldo financiële baten en lasten	3.543	3.593

15.16 Belastingen

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)

		17.642
Bij:		
Onderhoudslasten	-2.222	
Activering rente-, loon- en algemene kosten op projecten	-	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	4.538	
Overige bedrijfslasten	184	
Resultaat deelnemingen	7	
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	-	
	<hr/>	2.507
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-586	
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-933	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-473	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-61	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.376	
	<hr/>	-18.429
Fiscale winst		<hr/> 1.720
niet-afrekbaar deel gemengde kosten	6	
niet-afrekbare boetes	-	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2	
dotatie herinvesteringsreserve	-933	
aanwending herinvesteringsreserve	933	
niet-afrekbare rente (ATAD)	2.180	
	<hr/>	2.184
Belastbare winst		<hr/> 3.906
Verliesverrekening		-
Belastbare bedrag		<hr/> 3.906
Verschuldigde vennootschapsbelasting		<hr/> 994

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Acute belastingen boekjaar	994	962
Teruggaaf vpb 2022	-	-41
Verliesverrekening 2023 over 2022	-	-26
Afwikkeling VPB 2024	-27	-
Mutatie latente belastingen	143	42
	1.110	937

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0 procent tot de eerste schijf grens ad. 200.000 euro, alle belastbare winst daarboven wordt belast tegen 25,8 procent (2024: 25,8 procent). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 6,29 procent (2024: 2,23 procent).

De lagere effectieve belastingdruk ad. positief 6,29 procent wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de generieke renteaftrekbepaling (ATAD).

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonvizier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2025, 2024 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- het vormen van een herwaarderingsreserve;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

Woonvizier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Woonvizier heeft met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO2) gesloten. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd.

15.17 Resultaat deelnemingen

	2025 <i>(x € 1.000)</i>	2024 <i>(x € 1.000)</i>
Resultaat deelnemingen	-44	13

15.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2025 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

16 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonvizier onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit verhuur bedrijf onroerend goed, verkoop VOV-woningen, verhuur acht dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

16.1 Balans DAEB-tak per 31 december 2025 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.828	2.883
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	519.452	503.165
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.028	451
	524.480	503.616
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	421	564
Leningen u/g	235	230
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	19.789	17.358
	20.445	18.152
Som der vaste activa	547.753	524.651
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	99	143
Overige vorderingen	361	1.075
	460	1.218
Liquide middelen	1.533	2.949
Som der vlottende activa	1.993	4.167
Totaal	549.746	528.818

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	312.039	272.713
Overige reserves	80.420	78.560
Resultaat boekjaar	<u>16.532</u>	<u>41.185</u>
	408.991	392.458
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	5.880	8.262
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	122.384	119.061
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	677	2.477
Schulden aan leveranciers	1.972	1.278
Belastingen en premies sociale verzekering	1.417	830
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.091	2.213
Overige schulden	529	434
Overlopende passiva	<u>1.805</u>	<u>1.805</u>
	12.491	9.037
Totaal	<u>549.746</u>	<u>528.818</u>

16.2 Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	21.823	20.719
Opbrengsten servicecontracten	875	819
Lasten servicecontracten	-712	-729
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.295	-1.606
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.886	-10.435
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.303	-1.054
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.502	7.714
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.202	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-129	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.073	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.269	3.530
Toegerekende organisatiekosten	-31	-30
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.035	-2.229
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	203	1.271
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.118	-5.756
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.055	42.015
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.937	36.259
Opbrengst overige activiteiten	88	59
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	88	59
Overige organisatiekosten	-498	-422
Leefbaarheid	-548	-392
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	28	45
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.574	-3.641
Saldo financiële baten en lasten	-3.546	-3.596
Resultaat voor belastingen	15.211	40.892
Belastingen	-1.110	-938
Resultaat deelnemingen	2.431	1.231
Resultaat na belastingen	16.532	41.185

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	21.815	20.701
Vergoedingen	875	819
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	56	97
Ontvangen interest	<u>5</u>	<u>-</u>
Saldo ingaande kasstromen	22.751	21.617
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	2.185	2.063
Onderhoudsuitgaven	10.163	8.822
Overige bedrijfsuitgaven	3.009	3.101
Betaalde interest	3.620	3.639
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	51	52
Verhuurderbijdrage	16	12
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	65	60
Vennootschapsbelasting	<u>179</u>	<u>322</u>
Saldo uitgaande kasstromen	<u>19.288</u>	<u>18.071</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.463	3.546
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.273	3.686
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	1.437	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>-20</u>	<u>-1</u>
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	2.690	3.685
Nieuwbouw huur	7.704	5.832
Verbeteruitgaven	5.166	3.111
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>130</u>	<u>1.336</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>13.000</u>	<u>10.279</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-10.310	-6.594

	2025	2024
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	5.000
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>5.000</u>
Kasroom uit (des)investeringsactiviteiten	-10.310	-1.594
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	16.000
Ontvangst aflossing Interne lening	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>-</u>	<u>16.000</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-1.808	12.627
Aflossing ongeborgde leningen	<u>254</u>	<u>243</u>
	<u>-1.554</u>	<u>12.870</u>
Kasroom uit financieringsactiviteiten	1.554	3.130
Toename (afname) van geldmiddelen	-5.293	5.082
Wijzigingen aflossing leningen	<u>3.878</u>	<u>-4.198</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.415	884
Liquide middelen per 1 januari	2.949	2.065
Liquide middelen per 31 december	<u>1.534</u>	<u>2.949</u>
Mutatie geldmiddelen	-1.415	884

16.4 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2025 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	110	116
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.247	11.220
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.809	3.815
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>15.056</u>	<u>15.035</u>
Financiële vaste activa		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	147	191
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	140	136
	<u>287</u>	<u>327</u>
Som der vaste activa	15.453	15.478
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Onderhanden projecten	1.643	3.330
Vorderingen		
Huurdebiteuren	4	6
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	94	8
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.091	2.213
	<u>6.594</u>	<u>2.632</u>
Liquide middelen	100	100
Som der vlottende activa	8.337	6.062
Totaal	<u>23.790</u>	<u>21.540</u>

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	4.121	3.747
Overige reserves	13.237	12.380
Resultaat boekjaar	<u>2.431</u>	<u>1.231</u>
	19.789	17.358
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	<u>3.850</u>	<u>3.858</u>
	3.850	3.858
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	77	52
Belastingen en premies sociale verzekering	55	33
Overige schulden	11	232
Overlopende passiva	<u>8</u>	<u>7</u>
	151	324
Totaal	<u>23.790</u>	<u>21.540</u>

16.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Huuropbrengsten	809	811
Opbrengsten servicecontracten	95	96
Lasten servicecontracten	-69	-88
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-51	-65
Lasten onderhoudsactiviteiten	-116	-142
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29	-28
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	639	584
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.408	369
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.982	-170
Toegerekende organisatiekosten	-37	-19
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.389	180
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	371	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-300	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	70	-1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71	65
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327	415
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6	-12
Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	392	468
Opbrengst overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-18	-15
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	3	3
Resultaat voor belastingen	2.475	1.219
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	-44	13
Resultaat na belastingen	2.431	1.231

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2025

(alle bedragen x € 1.000)	2025	2024
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	809	810
Vergoedingen	95	96
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	2	4
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>906</u>	<u>910</u>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	85	83
Onderhoudsuitgaven	73	90
Overige bedrijfsuitgaven	133	168
Betaalde interest	-	-
Betaalde interest Interne lening	-	-
Verhuurderbijdrage	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	<u>291</u>	<u>341</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	615	569
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	380	-
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	81	57
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	2.657	276
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	<u>3.118</u>	<u>333</u>
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-150	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	<u>5</u>	<u>82</u>
Verwerving van vastgoedbeleggingen	<u>-145</u>	<u>82</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	3.263	251

	2025	2024
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3.263	251
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Uitgaand		
Betaald dividend	-	5.000
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	<u>-</u>	<u>5.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-5.000
Toename (afname) van geldmiddelen	3.878	-4.180
Wijzigingen aflossing leningen	<u>-3.878</u>	<u>4.196</u>
Mutatie geldmiddelen	-	16
Liquide middelen per 1 januari	100	84
Liquide middelen per 31 december	<u>100</u>	<u>100</u>
Mutatie geldmiddelen	-	16

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvizier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonvizier. Het voor Woonvizier toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2025 bedraagt 180.000 euro.

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizier per 31-12-2025 was 2.995 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2025: 28.399 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2995	2025 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Aanvang en einde functievervulling in 2023	E = € 180.000

17.1 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 156.650
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.351
Subtotaal	€ 179.001
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 179.001
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.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 147.222
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.532
Subtotaal	€ 169.754
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 169.754
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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	M.W. van Wieren	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 21.669	€ 14.469	€ 14.468	€ 14.439	€ 14.435
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 21.669	€ 14.469	€ 14.468	€ 14.439	€ 14.435
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	M.W. van Wieren	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik	A.M.P. Kloet
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01 – 31/12]	[01/02 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 01/02]
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 20.424	€ 12.484	€ 13.624	€ 13.624	€ 13.624	€ 855
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 15.603	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 1.444
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 20.424	€ 12.484	€ 13.624	€ 13.624	€ 13.624	€ 855
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

18 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woonvizier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting Woonvizier zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2026 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woonvizier 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 materiële fouten en fraude 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 23 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA

20 Kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
Ultimo boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Vooroorlogs	5	5	5	5	5
Naoorlogs	2.890	2.886	2.868	2.870	2.797
Garages	73	73	73	73	73
Kantoor Zeggelaan	1	1	1	1	1
Gezondheidscentrum	14	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	-	-	-	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	7	7	7	7	7
Sporthal	-	-	-	4	4
Ontmoetingscentrum	2	2	2	2	2
Artsenpraktijk	-	-	-	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1	1
	2.995	2.991	2.973	2.980	2.907
In het boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Verwerving WSG		-	-	-	-
Verkocht	-5	-12	-16	-7	-8
Gesloopt		-	-	-	-
Splitsing		-	-	-	-
In exploitatie genomen	9	30	10	80	14
Overig			-1	0	1
	4	18	-7	73	7
Ultimo boekjaar:					
Woningen in aanbouw		27	30	10	50
	2025	2024	2023	2022	2021
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)					
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Staf	3,1	3,1	3,1	2,1	2,0
Controller		-	-	-	-
Strategie en beleid		-	-	-	-
Bedrijfsvoering	4,4	4,4	4,6	5,6	5,7
Wonen en Vastgoed	15,4	14,4	14,2	12,6	11,9
Wonen		-	-	-	-
	23,9	22,9	22,9	21,3	20,6

21 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2025	2024	2023	2022	2021
TI (Enkelvoudig)						
ICR	> 1,4	2,1	2,1	1,4	1,9	2,2
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	43,3%	41,6%	52,7%	41,8%	51,4%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	48,2%	54,3%	40,1%	50,0%	45,1%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	24,5%	28,2%	28,6%	24,0%	21,7%
Daeb						
ICR	> 1,4	2,0	2,0	1,4	1,8	2,0
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	45,0%	43,1%	55,4%	43,5%	55,7%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	53,8%	54,8%	39,8%	54,2%	44,5%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	25,1%	28,9%	29,2%	24,5%	22,7%
Niet-Daeb						
ICR	> 1,8	10,0	10,0	3,3	4,4	5,8
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	0,0%	0,0%	0,0%	25,7%	33,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	82,9%	79,5%	83,1%	74,6%	73,8%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	0,0%	0,0%	0,0%	25,1%	30,9%